

平成 28 年 2 月期 決算短信 (REIT)

平成 28 年 4 月 14 日

不動産投資信託証券発行者名 ヒューリックリート投資法人 上場取引所 東
 コー ド 番 号 3295 URL <http://www.hulic-reit.co.jp>
 代 表 者 執行役員 時田 榮治
 資 産 運 用 会 社 名 ヒューリックリートマネジメント株式会社
 代 表 者 代表取締役社長 時田 榮治
 問 合 せ 先 責 任 者 取締役企画・管理部長 一寸木 和朗 TEL 03-6222-7250

有価証券報告書提出予定日 平成 28 年 5 月 31 日 分配金支払開始予定日 平成 28 年 5 月 13 日
 決算補足説明資料作成の有無 ☒ 有・無
 決算説明会開催の有無 ☒ 有・無 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成 28 年 2 月期の運用、資産の状況 (平成 27 年 9 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28 年 2 月期	4,819	2.2	2,667	1.6	2,319	0.6	2,318	0.6
27 年 8 月期	4,713	16.3	2,626	△1.2	2,304	0.8	2,303	0.8

	1 口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
28 年 2 月期	2,968	2.6	1.3	48.1
27 年 8 月期	2,950	2.6	1.4	48.9

(注) 1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数 (平成 28 年 2 月期 781,000 口、平成 27 年 8 月期 781,000 口) で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配 金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
28 年 2 月期	2,969	2,318	0	0	100.0	2.6
27 年 8 月期	2,950	2,303	0	0	99.9	2.6

(注) 配当性向は、次の算式により計算し、小数第 1 位未満を切り捨てて表示しています。配当性向＝分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
28 年 2 月期	178,813	88,936	49.7	113,874
27 年 8 月期	166,256	88,921	53.5	113,855

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
28 年 2 月期	2,501	△12,432	9,996	8,175
27 年 8 月期	4,085	△8,211	5,466	8,110

2. 平成28年8月期（平成28年3月1日～平成28年8月31日）及び平成29年2月期（平成28年9月1日～平成29年2月28日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
28年8月期	5,803	20.4	3,283	23.1	2,891	24.7	2,890	24.6	3,020	0
29年2月期	5,959	2.7	3,371	2.7	2,968	2.7	2,967	2.7	3,100	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数)
(平成28年8月期) 3,020円 (平成29年2月期) 3,100円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(2) 発行済投資口の総口数

- | | | | | |
|--------------------------|--------|----------|--------|----------|
| ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む） | 28年2月期 | 781,000口 | 27年8月期 | 781,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 28年2月期 | 0口 | 27年8月期 | 0口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25 ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等はさまざまな要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は6ページ「平成28年8月期（平成28年3月1日～平成28年8月31日）及び平成29年2月期（平成28年9月1日～平成29年2月28日）の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 27 年 11 月 30 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成 27 年 11 月 30 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略しています。

（2）運用状況

（当期の概況）

① 投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、ヒューリックリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成 25 年 11 月 7 日に設立され、平成 25 年 11 月 25 日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第 88 号）。その後、本投資法人は、平成 26 年 2 月 6 日を払込期日として公募による新投資口の発行を実施し、平成 26 年 2 月 7 日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT 市場）に上場し（銘柄コード 3295）、同年 3 月 7 日に第三者割当による新投資口の発行を実施しました。更に、平成 26 年 11 月 6 日に上場後初となる公募増資及び同年 11 月 21 日に第三者割当による増資を実施し、当期末現在における発行済投資口の総口数は 781,000 口となっています。

本投資法人は、オフィス及び商業施設に重点を置いて投資・運用を行っています。

② 当期の運用実績

本投資法人は、当期において、平成 27 年 12 月 25 日にヒューリック虎ノ門ビル（取得価格 12,740 百万円）を取得しました。その結果、当期末現在における本投資法人が保有する物件は 32 物件、取得価格の合計は 168,958 百万円となりました。また、当期末現在におけるポートフォリオ全体の稼働率は 99.4%であり、前期末から 1.2 ポイント改善し、引き続き高い水準を維持しました。

③ 資金調達の状況

本投資法人は、当期において、資産の取得に充てるため平成 27 年 12 月 25 日に短期借入金 12,300 百万円の借入れを行いました。その後、平成 28 年 2 月 29 日に当該短期借入金を全額期限前弁済し、長期借入金への借換え 12,300 百万円を実施しました。当該長期借入金については、将来の金利変動リスクをヘッジするため金利スワップ取引等により金利の固定化を図りました。

その結果、当期末の有利子負債残高は 80,770 百万円（短期借入金 3,960 百万円、長期借入金 74,810 百万円、投資法人債 2,000 百万円）となり、総資産有利子負債比率（以下「LTV」といいます。）は 45.2%となりました。

なお、当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：A＋、格付の見通し：ポジティブ

④ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の営業収益は 4,819 百万円（前期比 2.2%増）、営業利益は 2,667 百万円（前期比 1.6%増）、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は 2,319 百万円（前期比 0.6%増）、当期純利益は 2,318 百万円（前期比 0.6%増）となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第 67 条の 15）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 2,969 円となりました。

⑤ 前回予想（注）との比較

当期の業績は、前回予想に比べ、修繕費等の賃貸事業費用が減少したため、増益となりました。

	(注) 前回予想(A)	実績(B)	増減額(B-A)	増減率
営業収益	4,805 百万円	4,819 百万円	14 百万円	0.3%
営業利益	2,622 百万円	2,667 百万円	45 百万円	1.7%
経常利益	2,274 百万円	2,319 百万円	45 百万円	2.0%
当期純利益	2,273 百万円	2,318 百万円	45 百万円	2.0%
1 口当たり分配金	2,910 円	2,969 円	59 円	2.0%
うち利益超過分配金	0 円	0 円	—	—

(注) 前回予想は、平成 28 年 3 月 11 日付「平成 28 年 2 月期及び平成 28 年 8 月期の運用状況の予想の修正並びに平成 29 年 2 月期の運用状況の予想について」の修正予想数値を記載しています。

(次期の見通し)

① 運用全般に関する見通し

今後のオフィスビル賃貸市場については、引き続きオフィス需要が堅調に推移すると見込まれることから、空室率は緩やかに低下するものと予想されます。また、不動産売買市場については、賃料上昇期待や金融緩和政策による低金利下での良好な資金調達環境等により、物件価格は引き続き上昇基調が続くものと思われます。

このような環境下、本投資法人は、主たる投資対象に東京コマーシャル・プロパティ（注 1）を据えることで中長期的な投資主価値の最大化を目指し、次世代アセット（注 2）への投資により長期的な安定した収益の獲得を目指します。また、中長期的に投資主価値を最大化していくために、外部成長及び内部成長の両面においてヒューリックグループによるサポートを活用しつつ、本資産運用会社独自の取組みも組み合わせながら、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を目指します。

財務戦略については、適正な LTV 水準を維持し、借入金の借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散化による安定的かつ健全な財務運営を継続してまいります。

(注 1) 「東京コマーシャル・プロパティ」とは、オフィス及び商業施設のうち、本投資法人の基本理念に合致する資産を総合的に包含する本投資法人特有の概念であり、具体的には、オフィスにおいては、東京 23 区内にあって、原則として「最寄駅から徒歩 5 分以内」に立地し、当該立地において十分な競争力を有するオフィスをいい、商業施設においては、東京都及び東京都近郊の主要都市にあって原則として「最寄駅から徒歩 5 分以内」又は「繁華性のあるエリア」に立地し、商圏特性に適合した商品・サービスを提供するテナントからの需要が期待できる視認性の高い商業施設をいいます。

(注 2) 「次世代アセット」とは、本投資法人がその基本理念に基づき投資対象と定めた資産であり、具体的には、将来的な社会的ニーズの高まりと、将来にわたって堅実な需要が見込まれると本投資法人が判断する賃貸不動産であり、原則として単一のテナントとなる事業者との間に長期賃貸借契約を締結する施設をいい、現時点では、本投資法人は、「有料老人ホーム（Nursing Homes）」（以下「有料老人ホーム」といいます。）及び「ネットワークセンター（Network Centers）」（以下「ネットワークセンター」といいます。）が次世代アセットに該当するものと位置づけています。なお、将来において、社会的ニーズの高まりと、堅実な需要が見込まれると本投資法人が判断する場合には、次世代アセットの具体的範囲は拡大し又は変化することがあります。

② 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

本投資法人は平成 28 年 3 月 11 日及び同年 3 月 22 日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部と借入金の返済に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議しました。平成 28 年 3 月 29 日及び同年 4 月 13 日にそれぞれ払込が完了しました。

この結果、本投資法人の出資総額は 117,537 百万円、発行済投資口の総口数は 957,000 口となっています。

（公募による新投資口の発行）

発行新投資口数	: 167,600 口
発行価格（募集価格）	: 1 口当たり 181,837 円
発行価格（募集価格）の総額	: 30,475,881,200 円
払込金額（発行価額）	: 1 口当たり 175,682 円
払込金額（発行価額）の総額	: 29,444,303,200 円
払込期日	: 平成 28 年 3 月 29 日
分配金起算日	: 平成 28 年 3 月 1 日

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数	: 8,400 口
払込金額（発行価額）	: 1 口当たり 175,682 円
払込金額（発行価額）の総額	: 1,475,728,800 円
払込期日	: 平成 28 年 4 月 13 日
分配金起算日	: 平成 28 年 3 月 1 日
割当先	: みずほ証券株式会社

（参考情報）

（A）資産の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権（3 物件（取得価格の総額：31,852 百万円））を取得しました。なお、取得価格には、当該不動産等の取得に要する諸費用（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。

物件名称	所在地	取得日	取得価格 (百万円)	取得先
ヒューリック神谷町ビル (追加取得)	東京都 港区	平成 28 年 3 月 15 日	16,650	ヒューリック株式会社
リーフみなとみらい (底地)	神奈川県 横浜市	平成 28 年 3 月 30 日	11,700	ヒューリック株式会社
オーキッドスクエア	東京都 千代田区	平成 28 年 3 月 30 日	3,502	ヒューリック株式会社
合計	—	—	31,852	—

（B）資金の借入れ

本投資法人は、上記（A）のヒューリック神谷町ビル（追加取得）の取得資金等の一部に充当するため、以下の資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	返済 期限	返済方法	摘要
株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京 UFJ 銀行を アレンジャーとする協調 融資団	16,450	基準金利（全 銀協 1 ヶ月日 本円 TIBOR）に 0.15%を加え た利率	平成 28 年 3 月 15 日	平成 29 年 3 月 15 日	期限 一括 弁済	無担保 無保証

（注）協調融資団は、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京 UFJ 銀行より組成されています。

(C) 借入金の一部期限前弁済

本投資法人は、上記記載の公募による新投資口の発行による手取金の残金及び手元資金により、上記 (B) の借入金について、平成 28 年 3 月 31 日付で 14,250 百万円を一部期限前弁済しました。

また、平成 28 年 4 月 14 日、上記記載の第三者割当による新投資口の発行による手取金及び手元資金により、上記 (B) 記載の借入金について、平成 28 年 4 月 28 日付で 1,500 百万円を一部期限前弁済することを決定しました。

③ 運用状況（業績）の見通し

平成 28 年 8 月期（平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 日）及び平成 29 年 2 月期（平成 28 年 9 月 1 日～平成 29 年 2 月 28 日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

	平成 28 年 8 月期	平成 29 年 2 月期
営業収益	5,803 百万円	5,959 百万円
営業利益	3,283 百万円	3,371 百万円
経常利益	2,891 百万円	2,968 百万円
当期純利益	2,890 百万円	2,967 百万円
1 口当たり分配金	3,020 円	3,100 円
うち利益超過分配金	0 円	0 円

なお、この見通しの前提条件については、下記記載の「平成 28 年 8 月期（平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 日）及び平成 29 年 2 月期（平成 28 年 9 月 1 日～平成 29 年 2 月 28 日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(注) 上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成 28 年 8 月期（平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 日）及び平成 29 年 2 月期（平成 28 年 9 月 1 日～平成 29 年 2 月 28 日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	- 平成 28 年 8 月期：平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 日（184 日） - 平成 29 年 2 月期：平成 28 年 9 月 1 日～平成 29 年 2 月 28 日（181 日）
運用資産	- 本投資法人が本日現在保有している 34 物件（以下「保有資産」といいます。）を前提としています。 - 運用状況の予想に当たっては、平成 29 年 2 月期（第 6 期）末まで運用資産の異動（新規資産の取得、保有資産の売却等）がないことを前提としています。 - 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	- 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。 - 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。

営業費用	・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、保有資産については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。また、平成 28 年 8 月期に取得した資産については、前所有者等より提供を受けた情報及び過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成 28 年 8 月期（第 5 期）に 573 百万円、平成 29 年 2 月期（第 6 期）に 579 百万円を想定しています。 ・一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得時には費用計上されません。また、平成 28 年 8 月期に取得した資産については、平成 28 年度の固定資産税及び都市計画税等は平成 28 年 8 月期（第 5 期）及び平成 29 年 2 月期（第 6 期）には費用計上されず、平成 29 年 8 月期（第 7 期）から費用計上されることとなります。固定資産税及び都市計画税等については、平成 28 年 8 月期（第 5 期）に 443 百万円、平成 29 年 2 月期（第 6 期）に 443 百万円を想定しています。 ・建物の修繕費に関しては、物件ごとに資産運用会社（ヒューリックリートマネジメント株式会社）が策定した修繕計画をもとに、各営業期間に必要なと想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	・支払利息等その他借入関連費用として平成 28 年 8 月期（第 5 期）に 379 百万円、平成 29 年 2 月期（第 6 期）に 390 百万円を見込んでいます。 ・投資法人債及び新投資口の発行等に係る投資法人債発行費償却及び投資口交付費償却は、平成 28 年 8 月期（第 5 期）に 13 百万円、平成 29 年 2 月期（第 6 期）に 12 百万円を見込んでいます。
有利子負債	・本日現在における本投資法人の有利子負債残高は 82,970 百万円（短期借入金 6,160 百万円、長期借入金 74,810 百万円、投資法人債 2,000 百万円）です。 ・平成 28 年 4 月 28 日に、払込があった第三者割当による新投資口発行の手取金及び手元資金を支払原資として短期借入金の一部期限前弁済 1,500 百万円を実施する予定です。 ・平成 29 年 2 月期（第 6 期）末までに返済期限が到来する借入金 13,150 百万円（短期借入金 4,660 百万円、一年内返済予定の長期借入金 8,490 百万円）のうち短期借入金 3,960 百万円及び一年内返済予定の長期借入金 8,490 百万円については、返済期限に全額借換えを行うことを前提としています。また、残りの短期借入金 700 百万円については、平成 28 年 8 月期末までに長期借入金に借換えを行うことを前提としています。 ・上記の結果、平成 28 年 8 月期末時点及び平成 29 年 2 月期末時点の有利子負債残高は 81,470 百万円を想定しています。 ・平成 28 年 8 月期末及び平成 29 年 2 月期末の LTV は 38.4%程度を想定しています。 ・LTV の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債残高} \div \text{総資産残高（見込額）} \times 100$
投資口の発行	・本日現在の発行済投資口の総口数 957,000 口を前提とし、平成 29 年 2 月期（第 6 期）末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。
1 口当たり 分配金（利益超過 分配金は含ま ない。）	・1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。

1 口当たり 利益超過分配金	・ 利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	・ 法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

（1）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 (平成27年 8 月 31 日)	当期 (平成28年 2 月 29 日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,394,069	4,510,142
信託現金及び信託預金	3,716,473	3,665,614
営業未収入金	20,029	45,715
前払費用	37,320	27,158
繰延税金資産	15	13
未収消費税等	—	16,725
その他	612	1,728
流動資産合計	8,168,520	8,267,096
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	34,830,610	37,187,728
減価償却累計額	△ 1,200,450	△ 1,710,944
信託建物（純額）	33,630,159	35,476,784
信託構築物	242,484	244,849
減価償却累計額	△ 26,304	△ 36,078
信託構築物（純額）	216,180	208,770
信託機械及び装置	142,234	189,591
減価償却累計額	△ 18,938	△ 29,574
信託機械及び装置（純額）	123,296	160,017
信託工具、器具及び備品	9,113	10,002
減価償却累計額	△ 1,268	△ 2,067
信託工具、器具及び備品（純額）	7,844	7,934
信託土地	115,124,682	125,623,874
有形固定資産合計	149,102,164	161,477,381
無形固定資産		
信託借地権	8,471,289	8,471,289
その他	7,170	6,151
無形固定資産合計	8,478,460	8,477,441
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	20,000	20,000
長期前払費用	467,007	552,380
投資その他の資産合計	487,007	572,380
固定資産合計	158,067,631	170,527,203
繰延資産		
投資法人債発行費	19,956	18,962
繰延資産合計	19,956	18,962
資産合計	166,256,109	178,813,262

（単位：千円）

	前期 (平成27年 8 月31日)	当期 (平成28年 2 月29日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	351,800	155,934
短期借入金	3,960,000	3,960,000
1年内返済予定の長期借入金	—	8,490,000
未払金	484,714	491,573
未払費用	50,023	47,537
未払法人税等	827	778
未払消費税等	50,934	8,592
前受金	806,762	776,731
預り金	40	—
流動負債合計	5,705,103	13,931,147
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	62,510,000	66,320,000
信託預り敷金及び保証金	7,119,816	7,626,103
固定負債合計	71,629,816	75,946,103
負債合計	77,334,919	89,877,251
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	86,617,040	86,617,040
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,304,150	2,318,971
剰余金合計	2,304,150	2,318,971
投資主資本合計	88,921,190	88,936,011
純資産合計	※ 2 88,921,190	※ 2 88,936,011
負債純資産合計	166,256,109	178,813,262

（２）損益計算書

（単位：千円）

		前期		当期	
		自 至	平成27年 3 月 1 日 平成27年 8 月31日	自 至	平成27年 9 月 1 日 平成28年 2 月29日
営業収益					
賃貸事業収入	※ 1 ※ 2		4, 522, 097	※ 1 ※ 2	4, 617, 146
その他賃貸事業収入	※ 1		191, 800	※ 1	202, 375
営業収益合計			4, 713, 897		4, 819, 522
営業費用					
賃貸事業費用	※ 1		1, 551, 508	※ 1	1, 615, 701
資産運用報酬			393, 028		405, 463
資産保管手数料			9, 225		9, 606
一般事務委託手数料			29, 993		30, 922
役員報酬			6, 000		6, 000
その他営業費用			98, 098		84, 764
営業費用合計			2, 087, 854		2, 152, 459
営業利益			2, 626, 043		2, 667, 063
営業外収益					
受取利息			566		680
還付加算金			47		—
営業外収益合計			613		680
営業外費用					
支払利息			246, 862		258, 611
投資法人債利息			51		9, 448
融資関連費用			74, 798		79, 033
投資法人債発行費償却			5		994
営業外費用合計			321, 718		348, 088
経常利益			2, 304, 939		2, 319, 655
税引前当期純利益			2, 304, 939		2, 319, 655
法人税、住民税及び事業税			942		882
法人税等調整額			0		2
法人税等合計			942		884
当期純利益			2, 303, 996		2, 318, 771
前期繰越利益			154		200
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）			2, 304, 150		2, 318, 971

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	86,617,040	2,285,360	2,285,360	88,902,400	88,902,400
当期変動額					
剰余金の分配	-	△ 2,285,206	△ 2,285,206	△ 2,285,206	△ 2,285,206
当期純利益	-	2,303,996	2,303,996	2,303,996	2,303,996
当期変動額合計	-	18,790	18,790	18,790	18,790
当期末残高	※1 86,617,040	2,304,150	2,304,150	88,921,190	88,921,190

当期（自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	86,617,040	2,304,150	2,304,150	88,921,190	88,921,190
当期変動額					
剰余金の分配	-	△ 2,303,950	△ 2,303,950	△ 2,303,950	△ 2,303,950
当期純利益	-	2,318,771	2,318,771	2,318,771	2,318,771
当期変動額合計	-	14,821	14,821	14,821	14,821
当期末残高	※1 86,617,040	2,318,971	2,318,971	88,936,011	88,936,011

（４）金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	前期	
	自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日	当期 自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日
I 当期末処分利益	2,304,150,312 円	2,318,971,617 円
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	2,303,950,000 円 (2,950 円)	2,318,789,000 円 (2,969 円)
III 次期繰越利益	200,312 円	182,617 円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第 35 条第 1 項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定する配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数 781,000 口の整数倍の最大値となる 2,303,950,000 円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第 35 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 至	平成27年 3 月 1 日 平成27年 8 月 31 日	自 至	平成27年 9 月 1 日 平成28年 2 月 29 日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,304,939		2,319,655
減価償却費		507,759		532,722
投資法人債発行費償却		5		994
受取利息		△ 566		△ 680
支払利息		246,914		268,059
営業未収入金の増減額（△は増加）		△ 11,794		△ 25,686
未収消費税等の増減額（△は増加）		959,201		△ 16,725
前払費用の増減額（△は増加）		△ 12,256		10,162
営業未払金の増減額（△は減少）		175,150		△ 164,214
未払金の増減額（△は減少）		23,861		6,712
未払消費税等の増減額（△は減少）		50,934		△ 42,341
前受金の増減額（△は減少）		76,802		△ 30,030
預り金の増減額（△は減少）		△ 4,681		△ 40
長期前払費用の増減額（△は増加）		△ 15,585		△ 85,373
その他		31,407		△ 2,905
小計		4,332,093		2,770,311
利息の受取額		566		680
利息の支払額		△ 246,463		△ 268,861
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）		△ 826		△ 827
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,085,369		2,501,302
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△ 8,485,808		△ 12,938,573
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 132,193		△ 133,596
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		406,169		639,884
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 8,211,832		△ 12,432,285
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		5,770,000		16,260,000
短期借入金返済による支出		△ 5,770,000		△ 16,260,000
長期借入れによる収入		5,770,000		12,300,000
投資法人債の発行による収入		1,980,037		-
分配金の支払額		△ 2,283,897		△ 2,303,803
財務活動によるキャッシュ・フロー		5,466,139		9,996,196
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		1,339,676		65,213
現金及び現金同等物の期首残高		6,770,865		8,110,542
現金及び現金同等物の期末残高	※1	8,110,542 ※1		8,175,756

（６）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	（１）有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。 <table data-bbox="523 456 943 600"> <tr> <td>建物</td><td>3～64年</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>4～19年</td></tr> <tr> <td>機械及び装置</td><td>3～10年</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td><td>6～15年</td></tr> </table> （２）無形固定資産 定額法を採用しています。なお、自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間（５年）に基づいています。 （３）長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	3～64年	構築物	4～19年	機械及び装置	3～10年	工具、器具及び備品	6～15年
建物	3～64年								
構築物	4～19年								
機械及び装置	3～10年								
工具、器具及び備品	6～15年								
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。								
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては 41,649 千円、当期においては 955 千円です。								
4. ヘッジ会計の方法	（１）ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 （２）ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 （３）ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理の基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 （４）ヘッジ有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。								

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託借地権 ④ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。
-----------------------------------	--

（８）財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

１．コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (平成 27 年 8 月 31 日)	当期 (平成 28 年 2 月 29 日)
コミットメントライン契約の総額	10,000,000 千円	10,000,000 千円
借入実行残高	—	—
差引額	10,000,000 千円	10,000,000 千円

※２．投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額

	前期 (平成 27 年 8 月 31 日)	当期 (平成 28 年 2 月 29 日)
	50,000 千円	50,000 千円

〔損益計算書に関する注記〕

※１．不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日	当期 自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	3,843,946	3,924,340
地代収入	265,002	265,002
共益費収入	413,148	427,804
計	4,522,097	4,617,146
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	137,312	145,972
その他収入	54,487	56,403
計	191,800	202,375
不動産賃貸事業収益合計	4,713,897	4,819,522
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	239,248	250,425
水道光熱費	157,089	154,839
公租公課	381,230	386,254
保険料	7,819	8,075
修繕費	52,694	56,497
減価償却費	506,741	531,704
その他賃貸事業費用	206,686	227,905
不動産賃貸事業費用合計	1,551,508	1,615,701
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,162,389	3,203,821

※２．主要投資主との取引

(単位：千円)

	前期 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日	当期 自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日
営業取引によるもの		
賃貸事業収入	795,933	795,933

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※ 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日	当期 自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日
発行可能投資口総口数	20,000,000 口	20,000,000 口
発行済投資口の総口数	781,000 口	781,000 口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日	当期 自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日
現金及び預金	4,394,069 千円	4,510,142 千円
信託現金及び信託預金	3,716,473 千円	3,665,614 千円
現金及び現金同等物	8,110,542 千円	8,175,756 千円

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕、債務の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに考慮しています。

デリバティブ取引は、借入金等の金利変動リスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとし、投機的な取引は行いません。

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻など信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、預入期間を短期に限定して運用しています。

借入金・投資法人債は、主として資産の取得又は既存借入れのリファイナンス等を目的としたものです。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用し、実質固定化することで、その変動リスクを回避しています。

なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「4. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期（平成 27 年 8 月 31 日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	4,394,069	4,394,069	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,716,473	3,716,473	—
資産計	8,110,542	8,110,542	—
(1) 短期借入金	3,960,000	3,960,000	—
(3) 投資法人債	2,000,000	1,992,600	△7,400
(4) 長期借入金	62,510,000	61,061,520	△1,448,480
負債計	68,470,000	67,014,120	△1,455,880
デリバティブ取引	—	—	—

当期（平成 28 年 2 月 29 日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	4,510,142	4,510,142	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,665,614	3,665,614	—
資産計	8,175,756	8,175,756	—
(1) 短期借入金	3,960,000	3,960,000	—
(2) 1 年内返済予定の 長期借入金	8,490,000	8,519,372	29,372
(3) 投資法人債	2,000,000	2,043,000	43,000
(4) 長期借入金	66,320,000	65,509,484	△810,516
負債計	80,770,000	80,031,857	△738,143
デリバティブ取引	—	—	—

（注 1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

（1）短期借入金

短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（2）1 年内返済予定の長期借入金、（4）長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。固定金利による長期借入金の時価については、当該長期借入金の元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

（3）投資法人債

時価については、金融機関等による売買取引等の参考気配値に基づき算定しています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注 2）金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（平成 27 年 8 月 31 日）

（単位：千円）

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
現金及び預金	4,394,069	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,716,473	—	—	—	—	—
合計	8,110,542	—	—	—	—	—

当期（平成 28 年 2 月 29 日）

（単位：千円）

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
現金及び預金	4,510,142	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,665,614	—	—	—	—	—
合計	8,175,756	—	—	—	—	—

（注 3）投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期（平成 27 年 8 月 31 日）

（単位：千円）

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
短期借入金	3,960,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	2,000,000
長期借入金	—	8,490,000	—	13,130,000	7,740,000	33,150,000
合計	3,960,000	8,490,000	—	13,130,000	7,740,000	35,150,000

当期（平成 28 年 2 月 29 日）

（単位：千円）

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
短期借入金	3,960,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	2,000,000
長期借入金	8,490,000	—	8,550,000	10,320,000	12,109,000	35,341,000
合計	12,450,000	—	8,550,000	10,320,000	12,109,000	37,341,000

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成 27 年 8 月 31 日）及び当期（平成 28 年 2 月 29 日）において該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成 27 年 8 月 31 日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち 1 年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	59,646,000	59,646,000	*	—

*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記」2. 金融商品の時価等に関する事項（注 1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債（4）長期借入金をご参照ください。）。

当期（平成 28 年 2 月 29 日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち 1 年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	70,137,000	61,647,000	*	—

*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記」2. 金融商品の時価等に関する事項（注 1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債（2）1 年内返済予定の長期借入金、（4）長期借入金をご参照ください。）。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 (平成 27 年 8 月 31 日)	当期 (平成 28 年 2 月 29 日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	15	13
繰延税金資産合計	15	13
繰延税金資産の純額	15	13

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位：%）

	前期 (平成 27 年 8 月 31 日)	当期 (平成 28 年 2 月 29 日)
法定実効税率	34.15	32.31
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△34.14	△32.30
その他	0.03	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	0.04

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成 27 年 3 月 1 日 至 平成 27 年 8 月 31 日）

属性	会社等の 名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
主要投資主	ヒューリック 株式会社	東京都中 央区日本 橋大伝馬 町 7 番 3 号	62,631,528	不動産業	被所有 直接 12.00%	なし	不動産の賃 貸・管理	不動産信託受 益権の購入	4,370,000	—	—
								敷金保証金の 預り	383,363	信託預り 敷金及び 保証金	5,670,434
								敷金保証金の 返還	132,193		
								賃料収入等	795,933	前受金	139,734

(注 1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれています。

(注 2) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

当期（自 平成 27 年 9 月 1 日 至 平成 28 年 2 月 29 日）

属性	会社等の 名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
主要投資主	ヒューリック 株式会社	東京都中 央区日本 橋大伝馬 町 7 番 3 号	62,647,750	不動産業	被所有 直接 12.00%	なし	不動産の賃 貸・管理	不動産信託受 益権の購入	12,740,000	—	—
								敷金保証金の 預り	600,771	信託預り 敷金及び 保証金	6,137,609
								敷金保証金の 返還	133,596		
								賃料収入等	795,933	前受金	139,734

(注 1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれています。

(注 2) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

2. 関連会社等

前期（自 平成 27 年 3 月 1 日 至 平成 27 年 8 月 31 日）及び当期（自 平成 27 年 9 月 1 日 至 平成 28 年 2 月 29 日）

において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日）

属性	会社等の 名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要投資主 (法人)が議 決権の過半 数を有して いる会社	ヒューリッ クリートマ ネジメント 株式会社	東京都中 央区八丁 堀二丁目 26番9号	200,000	投資法人 の運用資 産の運用 に係る業 務	—	兼任 1人	資産運用の 委託	資産運用報酬 の支払 (注1)	422,353	営業未払 金	424,470

(注1)資産運用報酬の支払には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬(29,325千円)が含まれています。

(注2)上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれています。

(注3)取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

当期（自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日）

属性	会社等の 名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要投資主 (法人)が議 決権の過半 数を有して いる会社	ヒューリッ クリートマ ネジメント 株式会社	東京都中 央区八丁 堀二丁目 26番9号	200,000	投資法人 の運用資 産の運用 に係る業 務	—	兼任 1人	資産運用の 委託	資産運用報酬 の支払 (注1)	437,313	営業未払 金	437,900

(注1)資産運用報酬の支払には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬(31,850千円)が含まれています。

(注2)上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれています。

(注3)取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日）

本投資法人執行役員時田榮治が第三者（ヒューリックリートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引については、上記「3. 兄弟会社等」に記載のヒューリックリートマネジメント株式会社との取引に記載のとおりです。

当期（自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日）

本投資法人執行役員時田榮治が第三者（ヒューリックリートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引については、上記「3. 兄弟会社等」に記載のヒューリックリートマネジメント株式会社との取引に記載のとおりです。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

	前期 自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日	当期 自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日
貸借対照表計上額		
期首残高	149,512,370	157,573,453
期中増減額	8,061,083	12,375,217
期末残高	157,573,453	169,948,671
期末時価	172,454,000	191,085,000

（注1） 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2） 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産信託受益権3物件の取得（8,424,152千円）、前期の主な減少額は減価償却費（506,741千円）であり、当期の主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得（12,788,088千円）、当期の主な減少額は減価償却費（531,704千円）です。

（注3） 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記〔損益計算書に関する注記〕に記載のとおりです。

〔セグメント情報等に関する注記〕

（セグメント情報）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）

前期（自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

（1）営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（2）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

相手先	営業収益	関連するセグメント名
ヒューリック株式会社	795,933	不動産賃貸事業
ソフトバンク株式会社	633,252	不動産賃貸事業

当期（自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

（１）営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しています。

（２）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の 90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

相手先	営業収益	関連するセグメント名
ヒューリック株式会社	795, 933	不動産賃貸事業
ソフトバンク株式会社	633, 252	不動産賃貸事業

〔１口当たり情報に関する注記〕

	前期 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日	当期 自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日
1 口当たり純資産額	113, 855 円	113, 874 円
1 口当たり当期純利益	2, 950 円	2, 968 円

（注１） 1 口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後 1 口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注２） 1 口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日	当期 自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日
当期純利益（千円）	2, 303, 996	2, 318, 771
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	2, 303, 996	2, 318, 771
期中平均投資口数（口）	781, 000	781, 000

〔重要な後発事象に関する注記〕

新投資口の発行

本投資法人は平成 28 年 3 月 11 日及び同年 3 月 22 日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部と借入金の返済に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議しました。平成 28 年 3 月 29 日及び同年 4 月 13 日にそれぞれ払込が完了しました。

この結果、本投資法人の出資総額は 117, 537 百万円、発行済投資口の総口数は 957, 000 口となっています。

（公募による新投資口の発行）

発行新投資口数	: 167, 600 口
発行価格（募集価格）	: 1 口当たり 181, 837 円
発行価格（募集価格）の総額	: 30, 475, 881, 200 円
払込金額（発行価額）	: 1 口当たり 175, 682 円
払込金額（発行価額）の総額	: 29, 444, 303, 200 円
払込期日	: 平成 28 年 3 月 29 日
分配金起算日	: 平成 28 年 3 月 1 日

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数	: 8,400 口
払込金額（発行価額）	: 1 口当たり 175,682 円
払込金額（発行価額）の総額	: 1,475,728,800 円
払込期日	: 平成28年4月13日
分配金起算日	: 平成28年3月1日
割当先	: みずほ証券株式会社

〔開示の省略〕

有価証券、持分法損益等、リース取引、退職給付、資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略します。

（9）発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降、当期末までの増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成25年11月7日	私募設立	2,000	2,000	200	200	（注1）
平成26年2月6日	公募増資	617,500	619,500	64,355	64,555	（注2）
平成26年3月7日	第三者割当増資	32,500	652,000	3,387	67,943	（注3）
平成26年11月6日	公募増資	122,860	774,860	17,785	85,728	（注4）
平成26年11月21日	第三者割当増資	6,140	781,000	888	86,617	（注5）

（注1） 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額100,000円にて投資口を発行しました。

（注2） 1口当たり発行価格108,000円（発行価額104,220円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注3） 1口当たり発行価額104,220円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（注4） 1口当たり発行価格150,150円（発行価額144,760円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注5） 1口当たり発行価額144,760円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

4. 役員の異動

（1）投資法人の役員の異動

最近の有価証券報告書（平成27年11月30日提出）における「役員の状況」から異動はありません。

（2）資産運用会社の役員の異動

平成27年12月31日付で取締役の田口浩行が辞任し、平成28年2月29日に開催された資産運用会社の定時株主総会において、新取締役として鹿子木達也が選任され、平成28年3月1日付で就任しました。

詳細については、平成27年12月22日付プレスリリース「資産運用会社における重要な使用人の異動並びに取締役の辞任に関するお知らせ」及び平成28年2月19日付プレスリリース「資産運用会社における取締役の選任及び重要な使用人の役職変更に関するお知らせ」をご参照ください。

5. 参考情報

（1）投資状況

資産の種類	区分	地域区分 (注1)	前期 (平成27年8月31日)		当期 (平成28年2月29日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)
信託不動産	東京 コマ ー シ ャ ル ・ プ ロ パ テ ィ	都心6区	110,672	66.6	123,213	68.9
		その他23区	8,222	4.9	8,205	4.6
		その他	4,828	2.9	4,811	2.7
		計	123,722	74.4	136,230	76.2
	次 世 代 ア セ ッ ト	都心6区	—	—	—	—
		その他23区	20,341	12.2	20,278	11.3
		その他	13,508	8.1	13,438	7.5
		計	33,850	20.4	33,717	18.9
	信託不動産合計		157,573	94.8	169,948	95.0
	預金・その他の資産		8,682	5.2	8,864	5.0
	資産総額		166,256	100.0	178,813	100.0

	金額 (百万円)	対総資産 比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	対総資産 比率 (%) (注3)
負債総額	77,334	46.5	89,877	50.3
純資産総額	88,921	53.5	88,936	49.7

(注1) 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。

(注2) 「保有総額」とは、貸借対照表計上額（信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」とは、資産総額に対する各資産の保有総額の比率を表しており、小数点第2位を四捨五入しています。

(2) 投資資産

① 投資資産の概要

(平成 28 年 2 月 29 日現在)

区分		不動産等の名称	建築時期 (注 1)	総賃料収入 (百万円) (注 2)	敷金・保証金 (百万円) (注 3)	総賃貸 面積 (㎡) (注 4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注 5)	稼働率 (%) (注 6)
東京 コーポ リアル・ プロパ ティ	オフィス	ヒューリック神谷町ビル (注 7)	昭和 60 年 4 月	966	1,069	11,760.33	12,972.10	90.7
		ヒューリック九段ビル (底地)	—	530	265	3,351.07	3,351.07	100.0
		虎ノ門ファーストガーデン (注 8)	平成 22 年 8 月	527	403	5,689.97	5,689.97	100.0
		ラピロス六本木 (注 9)	平成 9 年 8 月	437	377	5,875.17	5,875.17	100.0
		ヒューリック高田馬場ビル	平成 5 年 11 月	309	190	5,369.71	5,369.71	100.0
		ヒューリック神田ビル	平成 20 年 9 月	249	201	3,728.36	3,728.36	100.0
		ヒューリック神田橋ビル	平成 13 年 6 月	159	131	2,566.95	2,566.95	100.0
		ヒューリック蛸殻町ビル	平成 5 年 3 月	188	124	2,858.48	2,858.48	100.0
		御茶ノ水ソラシティ (注 10)	平成 25 年 2 月	— (注 16)	— (注 16)	8,341.22	8,341.22	100.0
		ヒューリック東上野一丁目ビル	昭和 63 年 7 月	177	146	3,262.09	3,262.09	100.0
		笹塚サウスビル (注 11)	平成 3 年 12 月	155	95	3,611.08	3,611.08	100.0
		東京西池袋ビルディング (注 12)	平成 2 年 10 月	107	191	1,429.74	1,429.74	100.0
		ゲートシティ大崎 (注 13)	平成 11 年 1 月 平成 10 年 12 月	262	—	3,835.78	3,835.78	100.0
		ヒューリック虎ノ門ビル (注 14)	平成 27 年 5 月	628	410	5,952.94	6,002.26	99.2
		小計	—	—	—	67,632.89	68,893.98	98.2
	商業施設	大井町再開発ビル 2 号棟	平成元年 9 月	624	656	14,485.66	14,485.66	100.0
		大井町再開発ビル 1 号棟 (注 15)	平成元年 9 月	438	529	10,612.67	10,612.67	100.0
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	平成 5 年 6 月	— (注 16)	— (注 16)	2,169.41	2,169.41	100.0
		ヒューリック神宮前ビル	平成 12 年 9 月	157	82	1,656.24	1,656.24	100.0
		ヒューリック新宿三丁目ビル	昭和 58 年 6 月	291	175	1,351.15	1,351.15	100.0
		横浜山下町ビル	平成 5 年 7 月	— (注 16)	— (注 16)	8,958.70	8,958.70	100.0
		小計	—	—	—	39,233.83	39,233.83	100.0
	中計		—	—	—	106,866.72	108,127.81	98.8
次 世 代 ア セ ッ ト	有 料 老 人 ホ ー ム	アリア松原	平成 17 年 9 月	— (注 16)	— (注 16)	5,454.48	5,454.48	100.0
		トラストガーデン用賀の杜	平成 17 年 9 月	— (注 16)	— (注 16)	5,977.75	5,977.75	100.0
		トラストガーデン桜新町	平成 17 年 8 月	— (注 16)	— (注 16)	3,700.26	3,700.26	100.0
		トラストガーデン杉並宮前	平成 17 年 4 月	— (注 16)	— (注 16)	3,975.99	3,975.99	100.0
		小計	—	—	—	19,108.48	19,108.48	100.0
	ネ ッ ト ワ ー ク セ ン タ ー	池袋ネットワークセンター	平成 13 年 1 月	271	136	12,773.04	12,773.04	100.0
		田端ネットワークセンター	平成 10 年 4 月	90	45	3,832.73	3,832.73	100.0
		広島ネットワークセンター	平成 13 年 10 月	88	44	5,208.54	5,208.54	100.0
		熱田ネットワークセンター	平成 9 年 5 月	73	37	4,943.10	4,943.10	100.0
		長野ネットワークセンター	平成 6 年 9 月	35	18	2,211.24	2,211.24	100.0
		千葉ネットワークセンター	平成 7 年 6 月	447	224	23,338.00	23,338.00	100.0
		札幌ネットワークセンター	平成 14 年 1 月	167	84	9,793.57	9,793.57	100.0
		京阪奈ネットワークセンター	平成 13 年 5 月	94	47	9,273.44	9,273.44	100.0
		小計	—	1,267	633	71,373.66	71,373.66	100.0
	中計		—	—	—	90,482.14	90,482.14	100.0
合計		—	—	—	197,348.86	198,609.95	99.4	

- (注 1) 「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。底地のみを保有する場合は、記載を省略しています。
- (注 2) 「総賃料収入」は、平成 28 年 2 月 29 日現在において有効な各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限りです。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。）を 12 倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が契約されている保有資産についてはその合計額であり、消費税等は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載し、各資産のうち底地物件については、平成 28 年 2 月 29 日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る月間賃料を 12 倍することにより年換算して算出した金額（消費税等は含みません。以下同じです。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るマスターリース（以下「パススルー型マスターリース」といいます。）の物件についてはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取るマスターリース（以下「固定型マスターリース」といいます。）の物件については、かかるマスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ 12 倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。
- (注 3) 「敷金・保証金」は、平成 28 年 2 月 29 日現在における各保有資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注 4) 「総賃貸面積」は、平成 28 年 2 月 29 日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、固定型マスターリースの物件についてはエンドテナントへの賃貸可能面積を記載しています。また、底地物件については底地の面積を記載しています。
- (注 5) 「総賃貸可能面積」は、平成 28 年 2 月 29 日現在における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。なお、底地物件については底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。
- (注 6) 「稼働率」は、平成 28 年 2 月 29 日現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。また、各小計、各中計及びポートフォリオ合計欄は、保有資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- (注 7) 「ヒューリック神谷町ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人の持分割合（約 39.9%）に相当する数値を記載しています。
- (注 8) 「虎ノ門ファーストガーデン」の総賃貸面積、総賃貸可能面積及び稼働率については、本投資法人が保有する区分所有権に係る信託受益権の持分に相当する数値（本投資法人の持分：区分所有権 5,493.69 m²及び区分所有権 275.98 m²の共有持分約 71.1%）を記載しています。総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有している持分割合（約 81.4%）に相当する数値を記載しています。
- (注 9) 「ラピロス六本木」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権に係る信託受益権の持分割合に相当する数値（区分所有権 5,578.56 m²及び区分所有権 586.37 m²の共有持分約 50.5%）を記載しています。
- (注 10) 「御茶ノ水ソラシティ」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人の持分割合（13.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注 11) 「笹塚サウスビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権に係る信託受益権の持分割合に相当する数値（区分所有権 3,558.5 m²）に相当する金額を記載しています。
- (注 12) 「東京西池袋ビルディング」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権に係る信託受益権の持分割合に相当する数値（区分所有権 1,382.53 m²）に相当する金額を記載しています。
- (注 13) 「ゲートシティ大崎」の総賃貸面積、総賃貸可能面積及び稼働率については、平成 28 年 2 月 29 日現在におけるマスターリース会社との間の賃貸借契約に基づく本投資法人が保有している区分所有権に係る信託受益権の持分割合の数値（業務商業棟ウエストタワー 8 階の事務所部分：区分所有権 4,088.37 m²の共有持分約 83.0%）、業務商業棟 B1 階から 3 階の店舗部分：区分所有権 5,609.05 m²の共有持分約 2.4%、住宅棟：6 戸 308.20 m²）を記載し、総賃料収入については、平成 28 年 2 月分としてマスターリース会社より受領した賃料・共益費収入を 12 倍することにより年換算して算出した金額（消費税等は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、敷金・保証金についてはマスターリース会社との約定により、マスターリース会社にて保管することとなっており、本投資法人は受領していない為記載していません。
- (注 14) 「ヒューリック虎ノ門ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人の持分割合（70.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注 15) 「大井町再開発ビル 1 号棟」の総賃貸面積、総賃貸可能面積及び稼働率については、平成 28 年 2 月 29 日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく本投資法人が保有している区分所有権に係る信託受益権の持分割合の数値（本投資法人の持分：区分所有権 12,843.24 m²の共有持分約 82.6%）を記載し、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有している区分所有権に係る信託受益権の持分割合（約 82.6%）に相当する金額を記載しています。
- (注 16) 「ー」とされている箇所はエンドテナントないし関係者の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。
- (注 17) 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、平成 28 年 2 月 29 日現在において契約が継続しているときは、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「総賃料収入」「敷金・保証金」「総賃貸面積」「稼働率」を記載しています。

② 鑑定評価書の概要

（平成 28 年 2 月 29 日現在）

区分	物件名称	鑑定 機関 (注 1)	取得 価格 (百万円) (注 2)	当期末帳 簿価格 (百万円) (注 3)	鑑定 評価額 (百万円) (注 4)	積算 価格 (百万円)	収益価格（百万円）					
							直接還元 法による 価格	還元 利回り (%)	DCF 法 による 価格	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
東京コマーシャル・プロパティ	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	D	20,100	20,154	22,600	18,700	23,200	3.8	22,300	3.6	4.0
		ヒューリック九段ビル(底地)	N	11,100	11,191	12,400	— (注 5)	12,400	3.8	12,400	3.4	3.9
		虎ノ門ファーストガーデン	C	8,623	8,536	10,000	10,800	9,960	3.7	10,000	3.3	3.8
		ラピロス六本木	N	5,160	5,542	6,300	7,410	6,370	3.8	6,220	3.5	4.0
		ヒューリック高田馬場ビル	D	3,900	3,885	4,270	3,920	4,170	4.4	4,310	4.2	4.6
		ヒューリック神田ビル	T	3,780	3,726	3,940	4,200	4,220	4.2	3,820	4.3	4.4
		ヒューリック神田橋ビル	D	2,500	2,480	2,710	2,640	2,740	4.0	2,700	3.8	4.2
		ヒューリック蛸殻町ビル	T	2,210	2,217	2,670	2,620	2,660	4.5	2,670	4.6	4.7
		御茶ノ水ソラシティ	N	22,854	22,647	24,960	20,020	25,220	3.6	24,700	3.3	3.7
		ヒューリック東上野一丁目ビル	N	2,670	2,681	2,910	2,330	2,950	4.2	2,870	4.0	4.4
		笹塚サウスビル	N	2,100	2,180	2,170	1,880	2,180	4.8	2,150	4.5	5.0
		東京西池袋ビルディング	N	1,580	1,639	1,790	1,260	1,810	4.5	1,760	4.3	4.7
		ゲートシティ大崎	N	4,370	4,555	4,530	4,600	4,550	3.8	4,500	3.4	3.9
		ヒューリック虎ノ門ビル	N	12,740	12,769	14,420	14,280	14,560	3.5	14,280	3.2	3.6
		小計	—	103,687	104,208	115,670	—	116,990	—	114,680	—	—
	商業施設	大井町再開発ビル 2 号棟	T	9,456	9,500	11,500	10,700	11,800	4.4	11,400	4.5	4.6
		大井町再開発ビル 1 号棟	T	6,166	6,255	7,170	6,670	7,230	4.6	7,140	4.7	4.8
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	N	3,200	3,220	3,680	2,170	3,730	4.2	3,620	4.0	4.4
		ヒューリック神宮前ビル	T	2,660	2,667	3,290	3,140	3,350	3.7	3,260	3.8	3.9
		ヒューリック新宿三丁目ビル	N	5,550	5,567	6,040	5,990	6,180	3.7	5,890	3.3	3.9
		横浜山下町ビル	N	4,850	4,811	5,270	3,250	5,340	4.8	5,200	4.6	5.0
		小計	—	31,882	32,022	36,950	31,920	37,630	—	36,510	—	—
	中計	—	135,569	136,230	152,620	—	154,620	—	151,190	—	—	
次世代アセット	有料老人ホーム	アリア松原	N	3,244	3,240	4,250	3,340	4,280	4.5	4,220	4.1	4.7
		トラストガーデン用賀の杜	N	5,390	5,404	6,700	4,930	6,740	4.8	6,660	4.4	5.0
		トラストガーデン桜新町	N	2,850	2,888	3,560	2,780	3,580	4.7	3,540	4.3	4.9
		トラストガーデン杉並宮前	N	2,760	2,805	3,440	2,560	3,460	4.7	3,420	4.3	4.9
		小計	—	14,244	14,338	17,950	13,610	18,060	—	17,840	—	—
	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	N	4,570	4,576	5,160	4,190	5,220	4.5	5,090	4.3	4.7
		田端ネットワークセンター	N	1,355	1,363	1,560	1,510	1,580	4.9	1,540	4.7	5.1
		広島ネットワークセンター	N	1,080	1,076	1,210	1,080	1,220	5.8	1,200	5.6	6.0
		熱田ネットワークセンター	N	1,015	1,014	1,110	963	1,120	5.4	1,100	5.2	5.6
		長野ネットワークセンター	N	305	307	365	301	366	7.0	364	6.8	7.2
		千葉ネットワークセンター	N	7,060	7,211	7,220	4,590	7,270	5.2	7,160	5.0	5.4
		札幌ネットワークセンター	N	2,510	2,586	2,590	2,330	2,600	5.3	2,570	5.1	5.5
		京阪奈ネットワークセンター	N	1,250	1,241	1,300	1,180	1,310	5.6	1,290	5.4	5.8
		小計	—	19,145	19,379	20,515	16,144	20,686	—	20,314	—	—
	中計	—	33,389	33,717	38,465	29,754	38,746	—	38,154	—	—	
合計	—	168,958	169,948	191,085	—	193,366	—	189,344	—	—		

- （注 1）鑑定評価業者欄の「D」は大和不動産鑑定株式会社を、「N」は一般財団法人日本不動産研究所を、「C」はシービーアールイー株式会社を、「T」は株式会社谷澤総合鑑定所を表しています。
- （注 2）「取得価格」は、保有資産に係る各受益権売買契約書に記載された売買代金の百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。
- （注 3）「当期末帳簿価格」は、平成 28 年 2 月 29 日現在における各資産に係る減価償却後の帳簿価額の百万円未満を切り捨てて記載しています。
- （注 4）価格時点は平成 28 年 2 月 29 日とします。
- （注 5）「ヒューリック九段ビル（底地）」は、底地のみを取得し、建物は取得していないため、やむを得ない事由により、記載していません。

③ 運用資産の資本的支出

(A) 資本的支出の予定

既存所有物件において、現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)
ヒューリック神田橋ビル	東京都 千代田区	空調設備更新工事(1期)	自 平成 28 年 4 月 至 平成 28 年 7 月	55
ヒューリック神田橋ビル	東京都 千代田区	空調設備更新工事(2期)	自 平成 28 年 9 月 至 平成 28 年 12 月	43
トラストガーデン桜新町	東京都 世田谷区	共用部空調機更新工事	自 平成 28 年 7 月 至 平成 28 年 12 月	38
トラストガーデン杉並宮前	東京都 杉並区	共用部空調機更新工事	自 平成 28 年 7 月 至 平成 28 年 12 月	38
田端ネットワークセンター	東京都 北区	屋上防水更新工事	自 平成 28 年 5 月 至 平成 28 年 6 月	18
長野ネットワークセンター	長野県 長野市	外壁防水シール更新工事	自 平成 28 年 4 月 至 平成 28 年 6 月	11

(B) 期中の資本的支出

当期に行った資本的支出に該当する工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は 118,833 千円であり、修繕費に計上した 56,497 千円と合わせ、合計 175,330 千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
ヒューリック神谷町ビル	東京都 港区	エレベーター改修工事 (10号機)	自 平成 27 年 9 月 至 平成 27 年 11 月	16
ヒューリック神谷町ビル	東京都 港区	エレベーター改修工事 (4号機)	自 平成 27 年 12 月 至 平成 28 年 2 月	12
大井町再開発ビル2号棟	東京都 品川区	空調制御装置更新	自 平成 27 年 9 月 至 平成 28 年 2 月	21
その他				68
合 計				118

（3）主要な投資資産について

本投資法人の保有資産のうち、平成28年2月29日現在において、「総賃料収入合計」が「ポートフォリオ全体の総賃料収入総額」の10%以上を占める不動産の概要は、以下のとおりです。

＜物件名称＞ヒューリック神谷町ビル （注1）

総賃料収入（年間）（百万円）（注3）	966
総賃貸面積（㎡）（注4）	11,760.33
総賃貸可能面積（㎡）（注5）	12,972.10
期末稼働率（注6）	90.7%

＜物件名称＞御茶ノ水ソラシティ （注2）

総賃料収入（年間）（百万円）（注3）	－（注7）
総賃貸面積（㎡）（注4）	8,341.22
総賃貸可能面積（㎡）（注5）	8,341.22
期末稼働率（注6）	100.0%

（注1）「ヒューリック神谷町ビル」の「総賃料収入」、「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」及び「稼働率」については、本投資法人の持分割合（約39.9%）に相当する数値を記載しています。

（注2）「御茶ノ水ソラシティ」の「総賃料収入」、「総賃貸面積」及び「稼働率」は、本投資法人の持分割合（13.0%）に相当する数値を記載しています。

（注3）「総賃料収入（年間）」は、平成28年2月29日現在において有効な各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限ります。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。以下同じです。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が契約されている保有資産についてはその合計額であり、消費税等は含みません。以下同じです。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、パススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を、固定型マスターリースの物件については、かかるマスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

（注4）「総賃貸面積」は、平成28年2月29日現在における上記保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

（注5）「総賃貸可能面積」は、平成28年2月29日現在における上記保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

（注6）「期末稼働率」は、平成28年2月29日現在における上記保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注7）関係者等からの同意を得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。

（４）主要なテナントの概要

平成 28 年 2 月 29 日現在において、全賃貸面積の 10%を占めるテナントは、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注 1)	総賃料 収入 (百万円) (注 2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注 3)	契約満了日 (注 4)	契約更改の方法等 (注 5)
ヒューリック株式会社	不動産賃貸業	ヒューリック神谷町ビル（注 6）	11,760.33	966	1,069	平成 29 年 2 月 6 日	契約満了 6 ヶ月前までに 書面による意思表示がない ときは 2 年間自動更新
		ヒューリック九段ビル（底地）	3,351.07	530	265	平成 75 年 2 月 6 日	契約満了により終了
		虎ノ門ファーストガーデン （注 7）	5,689.97	527	403	平成 29 年 2 月 6 日	契約満了 6 ヶ月前までに 書面による意思表示がない ときは 2 年間自動更新
		ラピロス六本木（注 8）	5,875.17	437	377		
		ヒューリック高田馬場ビル	5,369.71	309	190		
		ヒューリック神田ビル	3,728.36	249	201		
		ヒューリック神田橋ビル	2,566.95	159	131		
		ヒューリック蛸殻町ビル	2,858.48	188	124		
		ヒューリック東上野一丁目ビル	3,262.09	177	146	平成 29 年 10 月 15 日	
		笹塚サウスビル（注 9）	3,611.08	155	95	平成 30 年 3 月 8 日	
		東京西池袋ビルディング（注 10）	1,429.74	107	191	平成 30 年 4 月 15 日	
		ヒューリック虎ノ門ビル（注 11）	5,952.94	628	410	平成 30 年 12 月 24 日	
		大井町再開発ビル 2 号棟	14,485.66	624	656	平成 31 年 2 月 6 日	
		大井町再開発ビル 1 号棟（注 12）	10,612.67	438	529	平成 29 年 9 月 27 日	契約満了 6 ヶ月前までに 書面による意思表示がない ときは自動更新（更新 後の賃貸借期間は両当事 者協議の上定める）
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	2,169.41	— (注 13)	— (注 13)	平成 29 年 2 月 6 日	契約満了 6 ヶ月前までに 書面による意思表示がない ときは 2 年間自動更新
		ヒューリック神宮前ビル	1,656.24	157	82		
		ヒューリック新宿三丁目ビル	1,351.15	291	175	平成 29 年 10 月 15 日	
		横浜山下町ビル	8,958.70	— (注 13)	— (注 13)	平成 29 年 10 月 15 日	
		アリア松原	5,454.48	— (注 13)	— (注 13)	平成 29 年 2 月 6 日	契約満了 6 ヶ月前までに 書面による意思表示がない ときは 2 年間自動更新
		トラストガーデン用賀の杜	5,977.75	— (注 13)	— (注 13)		
		トラストガーデン桜新町	3,700.26	— (注 13)	— (注 13)		
		トラストガーデン杉並宮前	3,975.99	— (注 13)	— (注 13)		
		合計	113,798.20	—	—	—	—
ソフトバンク株式会社	通信業	池袋ネットワークセンター	12,773.04	271	136	平成 39 年 11 月 5 日	契約満了により終了（契 約満了の 5 年前までに契 約満了日を始期とする賃 貸借契約を締結するか決 定する）
		田端ネットワークセンター	3,832.73	90	45	平成 34 年 11 月 5 日	
		広島ネットワークセンター	5,208.54	88	44	平成 39 年 11 月 5 日	
		熱田ネットワークセンター	4,943.10	73	37	平成 34 年 11 月 5 日	
		長野ネットワークセンター	2,211.24	35	18	平成 29 年 11 月 5 日	
		千葉ネットワークセンター	23,338.00	447	224	平成 40 年 3 月 27 日	
		札幌ネットワークセンター	9,793.57	167	84	平成 40 年 5 月 22 日	
		京阪奈ネットワークセンター	9,273.44	94	47	平成 34 年 11 月 5 日	
		合計	71,373.66	1,267	633	—	—

- (注 1) 「賃貸面積」は、平成 28 年 2 月 29 日現在における各資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、固定型マスターリースの物件についてはエンドテナントへの賃貸可能面積を記載しています。また、底地物件については底地の面積を記載しています。
- (注 2) 「総賃料収入」は、平成 28 年 2 月 29 日現在において有効な各資産に係る各賃貸借契約に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限りです。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。以下同じです。）を 12 倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載し、各資産のうち底地物件については、平成 28 年 2 月 29 日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る月間賃料を 12 倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。また、テナントがマスターリース会社として転貸人となる物件については、平成 28 年 2 月 29 日現在において有効なエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき、パススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料、固定型マスターリースの物件についてはかかるマスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ 12 倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。
- (注 3) 「敷金・保証金」は、平成 28 年 2 月 29 日現在における各保有資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注 4) 「契約満了日」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となる物件を含め、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。
- (注 5) 「契約更改の方法等」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された契約更改の方法等の内容を記載しています。
- (注 6) 「ヒューリック神谷町ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人の持分割合（約 39.9%）に相当する数値を記載しています。
- (注 7) 「虎ノ門ファーストガーデン」の賃貸面積については、本投資法人が保有する区分所有権に係る信託受益権の持分に相当する数値（本投資法人の持分：区分所有権 5,493.69 m²及び区分所有権 275.98 m²の共有持分約 71.1%）を記載しています。総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有している持分割合（約 81.4%）に相当する数値を記載しています。
- (注 8) 「ラピロス六本木」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権に係る信託受益権の持分割合に相当する数値（区分所有権 5,578.56 m²及び区分所有権 586.37 m²の共有持分約 50.5%）を記載しています。
- (注 9) 「笹塚サウスビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権に係る信託受益権の持分割合に相当する数値（区分所有権 3,558.5 m²）に相当する金額を記載しています。
- (注 10) 「東京西池袋ビルディング」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権に係る信託受益権の持分割合に相当する数値（区分所有権 1,382.53 m²）に相当する金額を記載しています。
- (注 11) 「ヒューリック虎ノ門ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人の持分割合（70.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注 12) 「大井町再開発ビル 1 号棟」の賃貸面積については、平成 28 年 2 月 29 日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく本投資法人が保有している区分所有権に係る信託受益権の持分割合の数値（本投資法人の持分：区分所有権 12,843.24 m²の共有持分約 82.6%）を記載し、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有している区分所有権に係る信託受益権の持分割合（約 82.6%）に相当する金額を記載しています。
- (注 13) 「一」とされている箇所はエンドテナントの承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。

（５）賃貸面積上位エンドテナント

平成 28 年 2 月 29 日現在において、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位 10 を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンド テナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注 1)	面積 比率 (%) (注 2)	契約満了日	契約形態 (注 3)
ソフトバンク株式会社	池袋ネットワークセンター 田端ネットワークセンター 広島ネットワークセンター 熱田ネットワークセンター 長野ネットワークセンター 千葉ネットワークセンター 札幌ネットワークセンター 京阪奈ネットワークセンター	71,373.66	36.2	平成 39 年 11 月 5 日 (池袋ネットワークセンター、 広島ネットワークセンター) 平成 34 年 11 月 5 日 (田端ネットワークセンター、 熱田ネットワークセンター、 京阪奈ネットワークセンター) 平成 29 年 11 月 5 日 (長野ネットワークセンター) 平成 40 年 3 月 27 日 (千葉ネットワークセンター) 平成 40 年 5 月 22 日 (札幌ネットワークセンター)	定期建物賃貸借契約
ヒューリック株式会社	ヒューリック九段ビル（底地） 大井町再開発ビル 2 号棟 大井町再開発ビル 1 号棟	28,449.40	14.4	平成 75 年 2 月 6 日 平成 31 年 2 月 6 日 平成 29 年 9 月 27 日	事業用定期借地契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
トラストガーデン株式 会社	トラストガーデン用賀の杜 トラストガーデン桜新町 トラストガーデン杉並宮前	13,654.00	6.9	平成 40 年 1 月 24 日	普通建物賃貸借契約
株式会社バーニーズジ ャパン	横浜山下町ビル	8,958.70	4.5	— (注 4)	— (注 4)
株式会社ベネッセスタ イルケア	アリア松原	5,454.48	2.8	平成 42 年 9 月 30 日	普通建物賃貸借契約
三井不動産株式会社	ゲートシティ大崎	3,527.58	1.8	平成 31 年 1 月 5 日	普通建物賃貸借契約 (注 5)
J トラスト株式会社	虎ノ門ファーストガーデン	3,052.05	1.5	平成 28 年 11 月 30 日	普通建物賃貸借契約
日本製紙株式会社	御茶ノ水ソラシティ	2,728.95	1.4	— (注 4)	定期建物賃貸借契約
沖電気工業株式会社	虎ノ門ファーストガーデン	2,441.64	1.2	平成 29 年 2 月 28 日	普通建物賃貸借契約
みずほ証券株式会社	御茶ノ水ソラシティ	2,197.68	1.1	— (注 4)	定期建物賃貸借契約

(注 1) 「賃貸面積」は、平成 28 年 2 月 29 日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、固定型マスターリースの物件についてはエンドテナントへの賃貸可能面積を記載しています。また、「大井町再開発ビル 1 号棟」については、本投資法人が保有している区分所有権に係る信託受益権の持分割合の数値（本投資法人の持分：区分所有権 12,843.24 ㎡の共有持分約 82.6%）を記載し、「ゲートシティ大崎」については、平成 28 年 2 月 29 日現在におけるマスターリース会社との間の賃貸借契約に基づく本投資法人が保有している区分所有権に係る信託受益権の持分割合の数値（業務商業棟ウエストタワー 8 階の事務所部分：区分所有権 4,088.37 ㎡の共有持分約 83.0%、業務商業棟 B1 階から 3 階の店舗部分：区分所有権 5,609.05 ㎡の共有持分約 2.4%）を記載し、「虎ノ門ファーストガーデン」については、本投資法人が保有する区分所有権に係る信託受益権の持分に相当する数値（本投資法人の持分：区分所有権 5,493.69 ㎡及び区分所有権 275.98 ㎡の共有持分約 71.1%）を記載し、「御茶ノ水ソラシティ」については当該物件の本投資法人が保有する準共有持分(13.0%)に相当する数値を記載しています。また、底地物件については底地の面積を記載しています。

(注 2) 小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

(注 3) 「契約形態」は、平成 28 年 2 月 29 日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

(注 4) 「—」とされている箇所はエンドテナントの承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。

(注 5) 「ゲートシティ大崎」の業務商業棟部分は、三井不動産株式会社とのマスターリース契約において共同運用区画の一部になっており、三井不動産株式会社より第三者への転貸を行っています。