

HPのご案内

<http://www.hulic-reit.co.jp/>

本投資法人のホームページでは、IR情報をはじめ詳しい情報を入手いただくことができます。ぜひ一度ご覧ください。

不動産ポートフォリオ
保有する物件に関する情報を掲載しております。

財務情報
借入金・有利子負債の状況等、本投資法人の財務情報をご覧ください。

IR情報
最新の決算情報、投資主様向け情報等をご覧ください。



ヒューリックリート投資法人

TOKYO COMMERCIAL PROPERTIES
OFFICE PROPERTIES/RETAIL PROPERTIES
NEXT GENERATION ASSETS
NURSING HOMES/NETWORK CENTERS/HOTELS

TOKYO

COMMERCIAL PROPERTIES

NEXT

GENERATION ASSETS

第5期 資産運用報告

自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日



ヒューリックリート投資法人

東京都中央区八丁堀二丁目26番9号
<http://www.hulic-reit.co.jp/>

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、ヒューリックリート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、平成26年2月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場して以降、着実に実績を積み上げ、この度、第5期（平成28年8月期）の決算を無事に迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様の力強いご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

ここに、第5期の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

本投資法人は、平成28年3月に上場後2回目の公募増資により30,920百万円を調達し、新規借入金と併せてヒューリック神谷町ビルの追加取得をはじめとする3物件（オフィス1物件、商業施設2物件）、31,852百万円を追加取得いたしました。これにより、第5期末のポートフォリオは34物件（オフィス14物件、商業施設8物件、有料老人ホーム4物件、ネットワークセンター8物件）、200,810百万円まで拡大しました。また、保有物件の運用においては、スポンサーの物件運営力及びリーシング力を活用することで高い稼働率を維持するなど安定的な投資運用を推進してまいりました。これらの結果、当期の運用実績は、営業収益5,825百万円（前期比20.9%増）、営業利益3,382百万円（同26.8%増）、当期純利益は3,007百万円（同29.7%増）を計上し、投資口1口当たりの分配金は、3,143円となり、前期比174円の増配となりました。

また、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるヒューリックリートマネジメント株式会社は、投資主価値の向上に資する外部成長を継続することを目的として、東京コマーシャル・プロパティへの投資比率を「80%程度」から「80%～90%程度」に、次世代アセットへの投資比率を「20%程度」から「10%～20%程度」に変更し、次世代アセットの投資対象に「ホテル」を追加する運用ガイドラインの変更を平成28年7月に実施しています。

なお、第6期（平成29年2月期）に入り、平成28年10月に上場後3回目の公募増資による調達資金により物件を追加取得し、本投資法人のポートフォリオは36物件（オフィス14物件、商業施設8物件、有料老人ホーム5物件、ネットワークセンター8物件、ホテル1物件）、資産規模は230,125百万円（取得価格ベース）に拡大いたしました。

本投資法人は、今後も引き続き、ヒューリックグループのサポートを活用しながら、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実現することで、投資主価値を最大化していくことを目指してまいります。投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご指導、ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

ヒューリックリート投資法人

執行役員 時田 榮治



ポートフォリオサマリーと第5期（平成28年8月期）

物件数 **34物件** 期末稼働率* **100.0%** 取得価格合計 **2,008億円**

※小数第2位を四捨五入しています。

TOKYO 東京コマーシャル・プロパティ

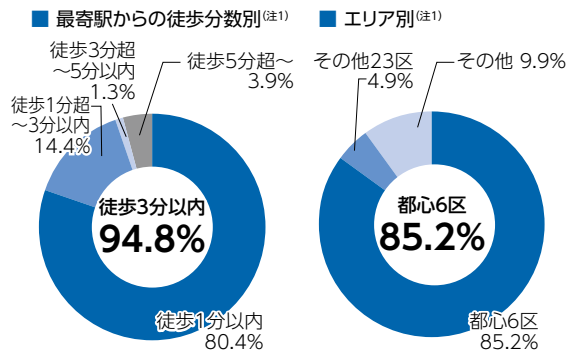
オフィス 14物件 商業施設 8物件

計22物件

NEXT 次世代アセット

有料老人ホーム 4物件 ネットワークセンター 8物件

計12物件



ヒューリックリートの特徴

「東京コマーシャル・プロパティ」及び「次世代アセット」への投資

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、次世代アセットへの投資により長期的に安定した収益の獲得を目指します。

TOKYO

COMMERCIAL PROPERTIES

オフィス

商業施設

「東京コマーシャル・プロパティ」への重点投資

ヒューリックが豊富な運用実績及びノウハウを有する「東京コマーシャル・プロパティ」を重点投資対象と位置付け、ポートフォリオの80～90%程度を投資します。

NEXT

GENERATION ASSETS

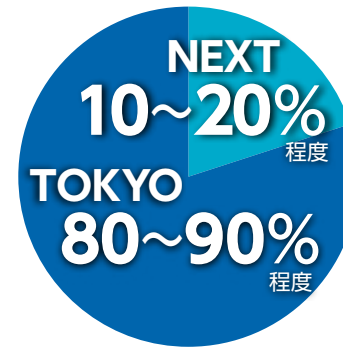
有料老人ホーム

ネットワークセンター

ホテル

「次世代アセット」への投資

将来のインフラとしてニーズの拡大が見込まれ、かつ、ヒューリックが積み上げてきたノウハウを活用することにより、適切なリスク管理と収益の獲得が可能な「次世代アセット」にポートフォリオの10～20%程度を投資します。



ヒューリックをスポンサーとする
総合型Jリートです。

オフィス



- 1 東京23区
- 2 最寄駅から徒歩5分以内(原則)

有料老人ホーム



- 1 介護付有料老人ホームのうち、利用権方式の施設
- 2 厚生労働省ガイドラインにより当初賃貸借契約期間は20年以上
- 3 介護報酬の変動リスク回避のため、入居一時金・月額利用料が高価格帯の施設

商業施設



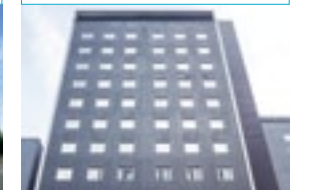
- 1 東京都及び東京都近郊の主要都市
- 2 最寄駅から徒歩5分以内又は繁華性のあるエリア(原則)

ネットワークセンター



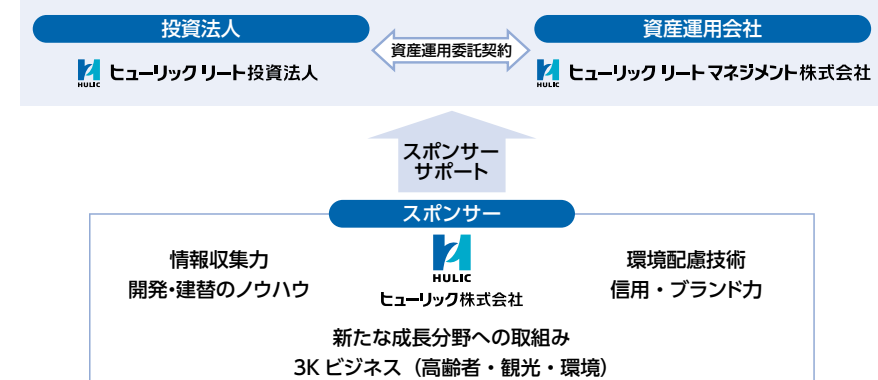
- 1 入居テナントグループが保有する通信網をつなぐ中継基地
- 2 都道府県間や各通信事業者のネットワークセンターとの結節機能を担う

ホテル



- 1 交通利便性が良好又は国内有数の観光地等に立地し、観光利用又はビジネス利用等の需要が見込まれる施設
- 2 インバウンドによる訪日外国人の増加等により、更なる需要の拡大が見込まれる施設

ヒューリックグループのサポートを最大限活用



スポンサーサポート

外部成長

- 優先交渉権の付与
- 第三者保有物件の売却情報提供
- ウェアハウジング機能の提供
- 物件共有への協力
- 物件取得及び運用業務の補助サービス

内部成長

- リーシングサポート
- プロパティ・マネジメント業務の受託
- 環境配慮技術・ノウハウの提供
- マーケット情報の提供
- 人的サポート・ノウハウの提供
- 保有資産の再開発サポート
- 固定賃料のマスターリース
- 商標(ヒューリックブランド)の使用

第5期のトピックス

取得物件

いずれも最寄駅から徒歩3分以内の利便性の高い立地に所在するスポンサー保有物件を取得。

ヒューリック神谷町ビル (追加取得) スポンサーと共有



- 大規模開発が進展し、エリアのポテンシャル向上とともに幅広いテナント層の取り込みが期待されるエリア
- 大規模区画から小規模区画まで幅広いテナントニーズに対応

所在地	東京都港区
取得価格	16,650百万円
不動産鑑定評価額 ^(注1)	17,000百万円
NOI利回り ^(注2)	4.1%
最寄駅	東京メトロ日比谷線「神谷町」駅
駅徒歩	1分
稼働率	100.0%



リーフみなとみらい (底地)



- みなとみらい21地区の中心部に所在する大規模商業施設の底地
- 契約期間30年の建物譲渡特約付事業用定期借地契約による、長期安定的な収益を確保

所在地	神奈川県横浜市
取得価格	11,700百万円
不動産鑑定評価額 ^(注1)	12,500百万円
NOI利回り ^(注2)	4.3%
最寄駅	横浜高速鉄道みなとみらい線「みなとみらい」駅
駅徒歩	3分
稼働率	100.0%



オーキッドスクエア



- 日本を代表する商業集積地として高い繁华性を有するエリア
- 周辺はホテルの集積度が高く、インバウンド等の需要の取り込み可能な立地

所在地	東京都千代田区
取得価格	3,502百万円
不動産鑑定評価額 ^(注1)	3,630百万円
NOI利回り ^(注2)	4.0%
最寄駅	東京メトロ日比谷線「日比谷」駅
駅徒歩	3分
稼働率	100.0%



(注1) 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

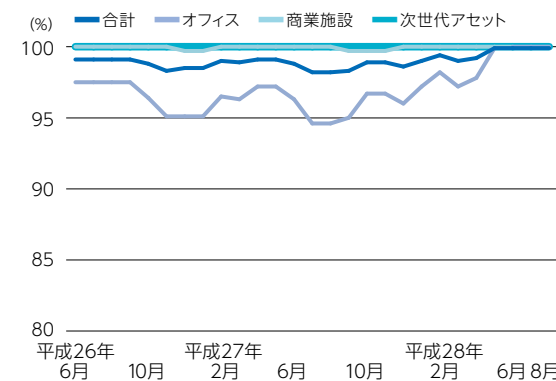
(注2) NOI利回り=NOI/取得価格(鑑定評価(取得時点)上のNOIを基礎に算出しています。)

「物件競争力」に基づく内部成長の実現

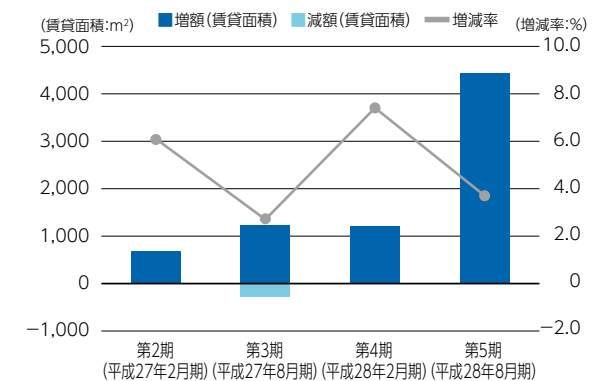
- ・各保有物件の物件競争力を活かした内部成長戦略に取り組むことで、賃料増額更改実績を着実に積み上げるとともに、新規上場以来、高いポートフォリオ稼働率を維持しています。
- ・オフィスを中心とする保有物件において、ポートフォリオの収益力向上に向けた取組みを実践しています。

「物件競争力」に基づく高稼働率の維持及び賃料上昇

稼働率の推移



オフィス賃料の更改実績



ポートフォリオの収益力向上に向けた取組み

賃料増額更改事例

ラピロス六本木



「六本木」駅直結のアクセス性がテナントから高く評価され、第5期において合計2件、平均約10%の賃料増額更改を実現

ヒューリック神谷町ビル



「神谷町」駅徒歩1分のアクセス性に加え、エリア有数の大規模ビルという優位性がテナントから高く評価され、第5期において合計2件、平均約4%の賃料増額更改を実現

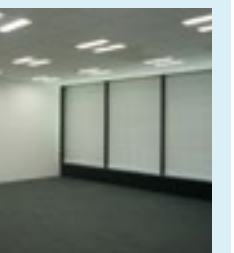
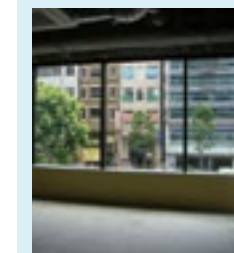
ヒューリック虎ノ門ビルにおける事例

コスト削減に向けた取組み
ビル管理費用を年間約5百万円削減



リノベーション

空室であった商業区画をオフィス区画に用途変更しテナント誘致、100%稼働を実現



ポートフォリオマップ

(平成28年8月31日時点)

ポートフォリオ一覧

区分	物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	
東京コマーシャル・プロパティ	オフィス	OF-01	ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	36,750
		OF-02	ヒューリック九段ビル(底地)	東京都千代田区	11,100
		OF-03	虎ノ門ファーストガーデン	東京都港区	8,623
		OF-04	ラピロス六本木	東京都港区	5,160
		OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	東京都豊島区	3,900
		OF-06	ヒューリック神田ビル	東京都千代田区	3,780
		OF-07	ヒューリック神田橋ビル	東京都千代田区	2,500
		OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	東京都中央区	2,210
		OF-09	御茶ノ水ソラシティ	東京都千代田区	22,854
		OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル	東京都台東区	2,670
		OF-11	笹塚サウスビル	東京都渋谷区	2,100
		OF-12	東京西池袋ビルディング	東京都豊島区	1,580
		OF-13	ゲートシティ大崎	東京都品川区	4,370
		OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル	東京都港区	12,740
		オフィス(14物件)	小計	120,337	
	商業施設	RE-01	大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456
		RE-02	大井町再開発ビル1号棟	東京都品川区	6,166
		RE-03	ダイニングスクエア秋葉原ビル	東京都千代田区	3,200
		RE-04	ヒューリック神宮前ビル	東京都渋谷区	2,660
		RE-05	ヒューリック新宿三丁目ビル	東京都新宿区	5,550
		RE-06	横浜山下町ビル	神奈川県横浜市	4,850
		RE-07	リーフみなとみらい(底地)	神奈川県横浜市	11,700
RE-08		オーキッドスクエア	東京都千代田区	3,502	
	商業施設(8物件)	小計	47,084		
東京コマーシャル・プロパティ(22物件) 中計				167,421	
有料老人ホーム	NH-01	アリア松原	東京都世田谷区	3,244	
	NH-02	トラストガーデン用賀の杜	東京都世田谷区	5,390	
	NH-03	トラストガーデン桜新町	東京都世田谷区	2,850	
	NH-04	トラストガーデン杉並宮前	東京都杉並区	2,760	
		有料老人ホーム(4物件)	小計	14,244	
	次世代アセット	NW-01	池袋ネットワークセンター	東京都豊島区	4,570
		NW-02	田端ネットワークセンター	東京都北区	1,355
		NW-03	広島ネットワークセンター	広島県広島市	1,080
		NW-04	熱田ネットワークセンター	愛知県名古屋市	1,015
		NW-05	長野ネットワークセンター	長野県長野市	305
		NW-06	千葉ネットワークセンター	千葉県印西市	7,060
		NW-07	札幌ネットワークセンター	北海道札幌市	2,510
NW-08		京阪奈ネットワークセンター	京都府木津川市	1,250	
	ネットワークセンター(8物件)	小計	19,145		
次世代アセット(12物件) 中計				33,389	
34物件 合計				200,810	

オフィス
駅徒歩1分



OF-01 ヒューリック神谷町ビル

オフィス
駅徒歩1分



OF-06 ヒューリック神田ビル

オフィス
駅徒歩1分



OF-02 ヒューリック九段ビル(底地)

オフィス
駅徒歩3分



OF-07 ヒューリック神田橋ビル

オフィス
駅徒歩1分



OF-03 虎ノ門ファーストガーデン

オフィス
駅徒歩2分



OF-08 ヒューリック蛸殻町ビル

オフィス
駅徒歩1分



OF-04 ラピロス六本木

オフィス
駅徒歩2分



OF-09 御茶ノ水ソラシティ

オフィス
駅徒歩6分



OF-05 ヒューリック高田馬場ビル

オフィス
駅徒歩2分



OF-10 ヒューリック東上野一丁目ビル



商業施設
駅徒歩1分



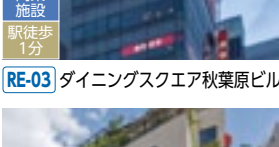
RE-01 大井町再開発ビル2号棟

商業施設
駅徒歩1分



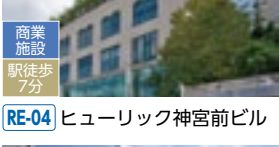
RE-02 大井町再開発ビル1号棟

商業施設
駅徒歩1分



RE-03 ダイニングスクエア秋葉原ビル

商業施設
駅徒歩7分



RE-04 ヒューリック神宮前ビル

商業施設
駅徒歩1分



RE-05 ヒューリック新宿三丁目ビル

商業施設
駅徒歩1分



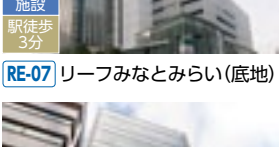
RE-06 横浜山下町ビル

商業施設
駅徒歩3分



RE-07 リーフみなとみらい(底地)

商業施設
駅徒歩3分



RE-08 オーキッドスクエア

オフィス
駅徒歩5分



OF-11 笹塚サウスビル

オフィス
駅徒歩3分



OF-12 東京西池袋ビルディング

オフィス
駅徒歩1分



OF-13 ゲートシティ大崎

オフィス
駅徒歩1分



OF-14 ヒューリック虎ノ門ビル

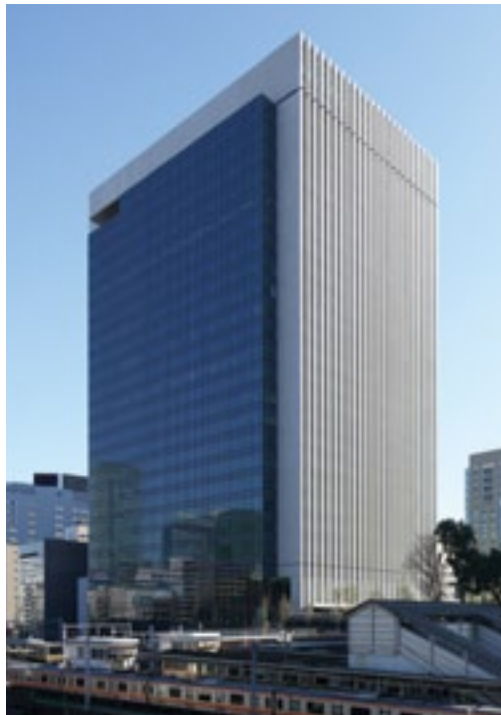
ヒューリックリート投資法人の主要物件

東京コマーシャル・プロパティ

TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

■ 御茶ノ水ソラシティ

スポンサー開発 オフィス 駅直結



所在地	東京都千代田区
徒歩分数	東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅直結

東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅直結、JR線・東京メトロ丸ノ内線「御茶ノ水」駅から徒歩1分の位置に所在し、徒歩10分圏内の5駅9路線が利用可能です。
築浅で高いスペックを備えた大型複合ビルであり、聖橋の南東方向に広がるランドマークとして存在感を発揮しています。



■ ヒューリック虎ノ門ビル

スポンサー開発 オフィス 駅徒歩1分



所在地	東京都港区
徒歩分数	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩1分

東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅から徒歩1分の「外堀通り」沿いに所在し、周辺では東京メトロ日比谷線の新駅開業等を睨み、複数の開発計画が進行しています。
優れた環境技術を導入する等、高いスペックを備えた最新鋭のオフィスビルです。



■ 大井町再開発ビル1号棟・2号棟

商業施設 駅徒歩1分



大井町再開発ビル1号棟

所在地	東京都品川区
徒歩分数	JR線「大井町」駅徒歩1分

大井町再開発ビル2号棟

所在地	東京都品川区
徒歩分数	JR線「大井町」駅徒歩1分

JR京浜東北線「大井町」駅前の南東側に立地し、駅構内からデッキを通じ直接にアプローチ可能な大型商業施設です。
国内最大手の家電量販店をテナントの核として、食品スーパー、ファストフード等を導入しており、駅利用者・周辺居住者の生活利便ニーズに対応しています。



次世代アセット

NEXT
GENERATION ASSETS

■ アリア松原

スポンサー建替 有料老人ホーム



ヒューリックの建替物件です。テナントは有料老人ホーム事業者のなかで大手のベネッセスタイルケアです。

所在地	東京都世田谷区
-----	---------

■ 千葉ネットワークセンター

ネットワークセンター



テナントは通信事業大手のソフトバンクです。

所在地	千葉県印西市
-----	--------

1.資産運用の概況

(1)投資法人の運用状況等の推移

期別	単位	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
		自平成25年11月7日 至平成26年8月31日	自平成26年9月1日 至平成27年2月28日	自平成27年3月1日 至平成27年8月31日	自平成27年9月1日 至平成28年2月29日	自平成28年3月1日 至平成28年8月31日
営業収益	百万円	3,660	4,054	4,713	4,819	5,825
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(3,660)	(4,054)	(4,713)	(4,819)	(5,825)
営業費用	百万円	1,180	1,397	2,087	2,152	2,443
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(763)	(943)	(1,551)	(1,615)	(1,802)
営業利益	百万円	2,480	2,656	2,626	2,667	3,382
経常利益	百万円	1,555	2,286	2,304	2,319	3,008
当期純利益	百万円	1,553	2,285	2,303	2,318	3,007
総資産額	百万円	108,794	157,784	166,256	178,813	213,084
（対前期比）	%	(-)	(+45.0)	(+5.4)	(+7.6)	(+19.2)
純資産額	百万円	69,496	88,902	88,921	88,936	120,545
（対前期比）	%	(-)	(+27.9)	(+0.0)	(+0.0)	(+35.5)
出資総額	百万円	67,943	86,617	86,617	86,617	117,537
発行済投資口の総口数	口	652,000	781,000	781,000	781,000	957,000
1口当たり純資産額	円	106,590	113,831	113,855	113,874	125,961
分配総額	百万円	1,553	2,285	2,303	2,318	3,007
配当性向	(注2) %	99.9	99.9	99.9	100.0	99.9
1口当たり当期純利益	(注3) 円	3,450	3,115	2,950	2,968	3,235
1口当たり分配金額	円	2,383	2,926	2,950	2,969	3,143
（うち1口当たり利益分配金）	円	(2,383)	(2,926)	(2,950)	(2,969)	(3,143)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
自己資本比率	(注4) %	63.9	56.3	53.5	49.7	56.6
（対前期比増減）		(-)	(△7.6)	(△2.8)	(△3.8)	(+6.9)
自己資本利益率	(注5) %	4.5	2.9	2.6	2.6	2.9
（年換算）		(5.5)	(5.8)	(5.1)	(5.2)	(5.7)
【その他参考情報】						
投資物件数	件	21	28	31	32	34
総賃貸可能面積	m ²	119,413.41	183,750.84	192,627.85	198,609.95	215,213.73
期末稼働率	%	99.1	99.0	98.2	99.4	100.0

(注1) 金額に消費税及び地方消費税は含まません。

(注2) 「配当性向」は、以下の式を用い算出し、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
「配当性向」＝分配総額/当期純利益×100

(注3) 「1口当たり当期純利益」は、「当期純利益」を期中平均投資口数で除することにより算出しています。
期中平均投資口数は第1期450,347口、第2期733,452口、第3期781,000口、第4期781,000口、第5期929,533口です。

(注4) 「自己資本比率」は、以下の式を用い算出しています。
「自己資本比率」＝期末純資産額/期末総資産額×100

(注5) 「自己資本利益率」は、以下の式を用い算出しています。
「自己資本利益率」(純資産当期純利益率)＝当期純利益/[(期首純資産額+期末純資産額)÷2]×100
自己資本利益率の括弧内の数値は、営業日数(第1期298日、第2期181日、第3期184日、第4期182日、第5期184日)により年換算したものを記載しています。

(2)当期の資産の運用の経過

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。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、更に、平成28年3月29日に公募増資及び同年4月13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957,000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。

本資産運用会社は、本投資法人の投資主価値の向上に資する外部成長を継続する上で、厳選投資を基本に、物件取得機会の継続的な維持・拡大を図る必要性に鑑み、平成28年7月6日にその社内規程である運用ガイドラインの一部を改正し、東京コマーシャル・プロパティへの投資比率を「80%程度」から「80%~90%程度」、次世代アセットへの投資比率を「10%~20%程度」に変更し、また、観光やビジネス等の安定的な利用に加え、インバウンドによる訪日外国人の増加等により、更なる需要の拡大が見込まれる「ホテル」について、次世代アセットの要件を満たすと判断し、本投資法人の投資対象に加えることを決定しました。

①運用環境及び運用実績

運用環境:当期のわが国経済は、中国をはじめとした新興国経済の減速の影響などから輸出・生産面に鈍さがみられるものの、雇用・所得環境の改善等を背景に、緩やかな景気回復基調が続きました。オフィスビル賃貸市場においては、企業の業容拡大に伴う増床や拡張移転などにより空室率の低下傾向が続いており、賃料水準も堅調に推移しました。

運用実績:本投資法人は、当期において、平成28年3月15日にヒューリック神谷町ビル(追加取得)、同年3月30日にリーフみなとみらい(底地)、オーキッドスクエアの計3物件(取得価格合計31,852百万円)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34物件、取得価格の合計は200,810百万円となりました。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100.0%(小数第2位を四捨五入)であり、前期末から0.6ポイント改善し、引き続き高い水準を維持しました。

②資金調達の概要

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28年3月15日に短期借入金16,450百万円の借入れを行い、公募及び第三者割当による新投資口発行の手取金等を支払原資として、当該短期借入金について、平成28年3月31日に14,250百万円、同年4月28日に1,500百万円をそれぞれ一部期限前弁済しております。

その結果、当期末の有利子負債残高は81,470百万円(短期借入金4,660百万円、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38.2%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:AAー、格付の見通し:安定的

③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5,825百万円(前期比20.9%増)、営業利益は3,382百万円(前期比26.8%増)、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は3,008百万円(前期比29.7%増)、当期純利益は3,007百万円(前期比29.7%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3,143円となりました。

(3)増資等の状況

本投資法人の設立以降、当期末までの増資等の状況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)
平成28年 3 月29日	公募増資	167,600	948,600	29,444	116,061	(注6)
平成28年 4 月13日	第三者割当増資	8,400	957,000	1,475	117,537	(注7)

(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。
(注6) 1口当たり発行価格181,837円(発行価額175,682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7) 1口当たり発行価額175,682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。

〈投資口の取引所価格の推移〉

投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期別 最高・最低 投資口価格 (終値)	期 別 決算年月	第 1 期 平成26年 8 月	第 2 期 平成27年 2 月	第 3 期 平成27年 8 月	第 4 期 平成28年 2 月	第 5 期 平成28年 8 月
	最高(円)	181,500	185,000	192,800	185,300	194,800
	最低(円)	130,000	154,000	134,400	127,600	172,800

(4)分配金等の実績

当期(第5期)の分配金は、1口当たり3,143円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用を企図しており、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。

期 別	第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期
	自 平成25年11月 7 日 至 平成26年 8 月31日	自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日	自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日	自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日	自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日
当期末処分利益総額	1,553,814千円	2,285,360千円	2,304,150千円	2,318,971千円	3,008,134千円
利益留保額	98千円	154千円	200千円	182千円	283千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,553,716千円 (2,383円)	2,285,206千円 (2,926円)	2,303,950千円 (2,950円)	2,318,789千円 (2,969円)	3,007,851千円 (3,143円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,553,716千円 (2,383円)	2,285,206千円 (2,926円)	2,303,950千円 (2,950円)	2,318,789千円 (2,969円)	3,007,851千円 (3,143円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)

(5)今後の運用方針及び対処すべき課題

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は概ね良好な状況が続くと見込まれることから、空室率と賃料水準は堅調に推移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、マイナス金利下での良好な資金調達環境等により、今後も物件の取引価格は高水準で推移すると見込まれます。

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いきます。

(6)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9月14日及び同年9月26日開催の役員会において、特定資産の取得資金及び借入金の返済等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。公募による新投資口の発行については平成28年10月3日に払込が完了しました。また、第三者割当による新投資口の発行については、平成28年10月26日の払込を予定しています。

(公募による新投資口の発行)	
発行新投資口数	:83,800口
発行価格(募集価格)	:1口当たり170,625円
発行価格(募集価格)の総額	:14,298,375,000円
払込金額(発行価額)	:1口当たり164,937円
払込金額(発行価額)の総額	:13,821,720,600円
払込期日	:平成28年10月3日
分配金起算日	:平成28年9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(上限)	:4,200口
払込金額(発行価額)	:1口当たり164,937円
払込金額(発行価額)の総額(上限)	:692,735,400円
払込期日	:平成28年10月26日
分配金起算日	:平成28年9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(5物件(取得価格の総額:29,315百万円))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
ヒューリック虎ノ門ビル (追加取得)	東京都港区	平成28年 9 月 1 日	5,570	ヒューリック株式会社
トラストガーデン常盤松	東京都渋谷区	平成28年 9 月 1 日	3,030	ヒューリック株式会社
ラビロス六本木 (追加取得)	東京都港区	平成28年 9 月16日	1,050	ヒューリック株式会社
相鉄フレッサイン銀座七丁目 (土地)	東京都中央区	平成28年 9 月16日	4,370	ヒューリック株式会社
御茶ノ水ソラシティ (追加取得)	東京都千代田区	平成28年10月 4 日	15,295	合同会社駿河台 ファンディング
合 計	－	－	29,315	－

(B) 資金の借入れ

本投資法人は、上記 (A) の不動産信託受益権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	8,600	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 9月1日	平成29年 8月31日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	5,420		平成28年 9月16日	平成29年 8月31日		
	1,470		平成28年 10月4日	平成29年 8月31日		
合 計	15,490	—	—	—	—	—

(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

投資法人は、平成28年10月14日、上記 (6) 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) 記載の平成28年10月4日を借入実行日とする借入金について、平成28年11月7日付で700百万円 (予定) を一部期限前弁済することを決定しました。

(注) 上記期限前弁済金額は、上記 (6) 記載の第三者割当による新投資口発行における発行数の全部についてみずほ証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてみずほ証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、当該第三者割当による新投資口発行の全部又は一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の期限前弁済金額は、変動する可能性があります。

2.投資法人の概況

(1) 出資の状況

	第 1 期 平成26年 8 月31日現在	第 2 期 平成27年 2 月28日現在	第 3 期 平成27年 8 月31日現在	第 4 期 平成28年 2 月29日現在	第 5 期 平成28年 8 月31日現在
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	652,000口	781,000口	781,000口	781,000口	957,000口
出資総額	67,943百万円	86,617百万円	86,617百万円	86,617百万円	117,537百万円
投資主数	6,272人	7,275人	6,638人	5,875人	7,897人

(2) 投資口に関する事項

当期末において、発行済投資口の総口数に対し、保有する投資口の比率が高い上位10名 (社) は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に 対する所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	200,827	20.98
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	123,983	12.95
ヒューリック株式会社	111,320	11.63
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	86,166	9.00
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	73,339	7.66
野村信託銀行株式会社 (投信口)	37,292	3.89
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	17,747	1.85
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	17,498	1.82
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	9,470	0.98
RBC IST 15 PCT LENDING ACCOUNT - CLIENT ACCOUNT	7,895	0.82
合 計	685,537	71.63

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間に おける役職ごとの 報酬の総額
執行役員	時田 榮治	ヒューリックリートマネジメント株式会社 代表取締役	一千円
監督役員 (注1)	島田 邦雄	島田法律事務所 代表パートナー	3,000千円
	杉本 茂	さくら萌和有限責任監査法人 代表社員	3,000千円
会計監査人 (注2)	新日本有限責任監査法人	—	14,500千円

(注1) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表監査報酬及び新投資口発行に係るコンフォートレター作成業務の報酬が含まれています。

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

③過去2年間に業務の停止の処分を受けた者に関する事項

本投資法人の会計監査人は、平成27年12月22日、金融庁から、契約の新規の締結に関する業務の停止3ヶ月 (平成28年1月1日から同年3月31日まで) の処分を受けました。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産運用を行う資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は、以下のとおりです。

委託区分	名 称
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
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等に関する事務等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (経理事務等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関の運営)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	株式会社みずほ銀行

3.投資法人の運用資産の状況

(1)本投資法人の財産の構成

資産の種類	区 分	地域区分 (注1)	第4期 (平成28年 2 月29日現在)		第5期 (平成28年 8 月31日現在)	
			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	123,213	68.9	143,246	67.2
		その他23区	8,205	4.6	8,179	3.8
		その他	4,811	2.7	16,576	7.8
		計	136,230	76.2	168,002	78.8
	次世代アセット	都心6区	—	—	—	—
		その他23区	20,278	11.3	20,238	9.5
		その他	13,438	7.5	13,375	6.3
		計	33,717	18.9	33,614	15.8
	信託不動産合計		169,948	95.0	201,616	94.6
	預金・その他の資産		8,864	5.0	11,468	5.4
資産総額		178,813	100.0	213,084	100.0	

(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、小数第2位以下を四捨五入しています。

(2)主要な保有資産

当期末において本投資法人が保有する主要な保有資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は、以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率(%) (注4)	主たる 用途
ヒューリック神谷町ビル(注6)	36,911,895	22,740.96	22,740.96	100.0	14.9	オフィス
御茶ノ水ソラシティ(注6)	22,543,230	8,341.22	8,341.22	100.0	—(注5)	オフィス
ヒューリック虎ノ門ビル(注6)	12,741,851	6,002.26	5,952.94	99.2	5.4	オフィス
リーフみなとみらい(底地)	11,765,997	5,500.04	5,500.04	100.0	3.9	商業施設
ヒューリック九段ビル(底地)	11,191,213	3,351.07	3,351.07	100.0	4.5	オフィス
大井町再開発ビル2号棟	9,475,766	14,485.66	14,485.66	100.0	5.4	商業施設
虎ノ門ファーストガーデン(注6)	8,493,645	5,689.97	5,689.97	100.0	4.9	オフィス
千葉ネットワークセンター	7,167,532	23,338.00	23,338.00	100.0	3.8	ネットワークセンター
大井町再開発ビル1号棟(注6)	6,247,308	10,612.67	10,612.67	100.0	3.8	商業施設
ヒューリック新宿三丁目ビル	5,564,683	1,351.15	1,351.15	100.0	2.6	商業施設
合 計	132,103,125	101,413.00	101,363.68	100.0	—	

(注1)「賃貸可能面積」は、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2)「賃貸面積」は、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、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、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3)「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によっており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注4)「対総不動産賃貸事業収益比率」は、各物件の不動産賃貸事業収益を全物件に係る合計額で除した比率を示しています。
(注5)「対総不動産賃貸事業収益比率」で「—」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、やむを得ない理由により、開示していません。
(注6)「御茶ノ水ソラシティ」の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、本投資法人が保有している信託受益権の準共有持分(13.0%)に相当する数値を記載しています。「ヒューリック神谷町ビル」の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、本投資法人が保有している信託受益権の準共有持分(70.0%)に相当する数値を記載しています。「ヒューリック虎ノ門ビル」の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、本投資法人が保有している信託受益権の準共有持分(70.0%)に相当する数値を記載しています。「虎ノ門ファーストガーデン」の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、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%)を記載しています。「大井町再開発ビル1号棟」の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、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㎡の共有持分約82.6%)を記載しています。

(3)不動産等組入資産明細

当期末において本投資法人が投資する不動産及び不動産信託受益権の概要は、次のとおりです。

区分	不動産等の名称	所 在 地	所有形態	期末帳簿 価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注)	
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	東京都港区虎ノ門四丁目3番13号	不動産信託受益権	36,911	40,700
		ヒューリック九段ビル(底地)	東京都千代田区九段北一丁目13番5号	不動産信託受益権	11,191	12,400
		虎ノ門ファーストガーデン	東京都港区虎ノ門一丁目7番12号	不動産信託受益権	8,493	10,500
		ラピロス六本木	東京都港区六本木六丁目1番24号	不動産信託受益権	5,532	6,900
		ヒューリック高田馬場ビル	東京都豊島区高田三丁目19番10号	不動産信託受益権	3,870	4,400
		ヒューリック神田ビル	東京都千代田区神田須田町一丁目16番5号	不動産信託受益権	3,706	4,060
		ヒューリック神田橋ビル	東京都千代田区神田錦町一丁目21番1号	不動産信託受益権	2,515	2,800
		ヒューリック蛸殻町ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目28番5号	不動産信託受益権	2,209	2,720
		御茶ノ水ソラシティ	東京都千代田区神田駿河台四丁目6番地	不動産信託受益権	22,543	24,960
		ヒューリック東上野一丁目ビル	東京都台東区東上野一丁目7番15号	不動産信託受益権	2,674	2,910
		笹塚サウスビル	東京都渋谷区笹塚一丁目64番8号	不動産信託受益権	2,173	2,170
		東京西池袋ビルディング	東京都豊島区西池袋一丁目7番7号	不動産信託受益権	1,634	1,790
		ゲートシティ大崎	東京都品川区大崎一丁目11番1号他	不動産信託受益権	4,543	4,400
	ヒューリック虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門一丁目1番18号	不動産信託受益権	12,741	14,420	
	商業施設	大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区東大井五丁目20番1号	不動産信託受益権	9,475	11,800
		大井町再開発ビル1号棟	東京都品川区東大井五丁目18番1号	不動産信託受益権	6,247	7,320
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	東京都千代田区神田佐久間町一丁目16番2号	不動産信託受益権	3,215	3,680
		ヒューリック神宮前ビル	東京都渋谷区神宮前五丁目17番9号	不動産信託受益権	2,661	3,370
		ヒューリック新宿三丁目ビル	東京都新宿区新宿三丁目17番2号	不動産信託受益権	5,564	6,060
		横浜山下町ビル	神奈川県横浜市中区山下町36番地1	不動産信託受益権	4,810	5,380
リーフみなとみらい(底地)		神奈川県横浜市中区みなとみらい四丁目6番5号	不動産信託受益権	11,765	12,900	
オーキッドスクエア	東京都千代田区有楽町一丁目2番11号	不動産信託受益権	3,518	3,750		
次世代アセット	有料老人ホーム	アリア松原	東京都世田谷区松原五丁目34番6号	不動産信託受益権	3,221	4,250
		トラストガーデン用賀の杜	東京都世田谷区用賀一丁目3番1号	不動産信託受益権	5,410	6,700
		トラストガーデン桜新町	東京都世田谷区弦巻二丁目11番1号	不動産信託受益権	2,876	3,560
		トラストガーデン杉並宮前	東京都杉並区宮前二丁目11番10号	不動産信託受益権	2,791	3,440
	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	東京都豊島区上池袋四丁目30番17号	不動産信託受益権	4,565	5,160
		田端ネットワークセンター	東京都北区田端六丁目2番8号	不動産信託受益権	1,374	1,570
		広島ネットワークセンター	広島県広島市東区光町二丁目6番6号	不動産信託受益権	1,070	1,210
		熱田ネットワークセンター	愛知県名古屋市中区熱田区幡野町20番1号	不動産信託受益権	1,009	1,110
		長野ネットワークセンター	長野県長野市大字鶴賀緑町1600番地12	不動産信託受益権	315	365
		千葉ネットワークセンター	千葉県印西市武西学園台一丁目1番1号	不動産信託受益権	7,167	7,220
		札幌ネットワークセンター	北海道札幌市北区北九条西二丁目4番地1	不動産信託受益権	2,577	2,590
京阪奈ネットワークセンター	京都府木津川市木津雲村113番地1	不動産信託受益権	1,234	1,310		
合 計				201,616	227,875	

(注)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所、シービーアールイー株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。

本投資法人が投資する不動産及び不動産信託受益権ごとの賃貸事業の推移は、次のとおりです。

区分	不動産等の名称	第 4 期 (自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日)				第 5 期 (自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日)					
		テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 期間中 (千円) (注3) (注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 期間中 (千円) (注3) (注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)		
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	1	90.7	490,161	10.2	1	100.0	866,837	14.9	
		ヒューリック九段ビル(底地)	1	100.0	265,002	5.5	1	100.0	265,002	4.5	
		虎ノ門ファーストガーデン	1	100.0	281,063	5.8	1	100.0	283,638	4.9	
		ラピロス六本木	1	100.0	233,668	4.8	1	100.0	236,605	4.1	
		ヒューリック高田馬場ビル	1	100.0	174,037	3.6	1	100.0	174,938	3.0	
		ヒューリック神田ビル	1	100.0	82,865	1.7	1	100.0	116,723	2.0	
		ヒューリック神田橋ビル	1	100.0	87,626	1.8	1	100.0	88,191	1.5	
		ヒューリック蛸殻町ビル	1	100.0	105,317	2.2	1	100.0	104,775	1.8	
		御茶ノ水ソラシティ	1	100.0	(注 4)	(注 4)	1	100.0	(注 4)	(注 4)	
		ヒューリック東上野一丁目ビル	1	100.0	99,568	2.1	1	100.0	99,000	1.7	
		笹塚サウスビル	1	100.0	84,504	1.8	1	100.0	89,851	1.5	
		東京西池袋ビルディング	1	100.0	55,223	1.1	1	100.0	55,223	0.9	
		ゲートシティ大崎	2	100.0	147,220	3.1	2	100.0	152,668	2.6	
		ヒューリック虎ノ門ビル	1	99.2	78,941	1.6	1	99.2	315,073	5.4	
	商業施設	大井町再開発ビル2号棟	1	100.0	312,000	6.5	1	100.0	312,000	5.4	
		大井町再開発ビル1号棟	1	100.0	218,931	4.5	1	100.0	218,931	3.8	
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	1	100.0	(注 4)	(注 4)	1	100.0	(注 4)	(注 4)	
		ヒューリック神宮前ビル	1	100.0	84,496	1.8	1	100.0	84,399	1.4	
		ヒューリック新宿三丁目ビル	1	100.0	153,960	3.2	1	100.0	153,790	2.6	
		横浜山下町ビル	1	100.0	(注 4)	(注 4)	1	100.0	(注 4)	(注 4)	
		リーフみなとみらい(底地)	—	—	—	—	1	100.0	225,370	3.9	
		オーキッドスクエア	—	—	—	—	1	100.0	77,152	1.3	
	次世代アセット	有料老人ホーム	アリア松原	1	100.0	(注 4)	(注 4)	1	100.0	(注 4)	(注 4)
			トラストガーデン用賀の杜	1	100.0	(注 4)	(注 4)	1	100.0	(注 4)	(注 4)
			トラストガーデン桜新町	1	100.0	(注 4)	(注 4)	1	100.0	(注 4)	(注 4)
			トラストガーデン杉並宮前	1	100.0	(注 4)	(注 4)	1	100.0	(注 4)	(注 4)
ネットワークセンター		池袋ネットワークセンター	1	100.0	135,600	2.8	1	100.0	135,600	2.3	
		田端ネットワークセンター	1	100.0	45,383	0.9	1	100.0	45,088	0.8	
		広島ネットワークセンター	1	100.0	43,845	0.9	1	100.0	43,845	0.8	
		熱田ネットワークセンター	1	100.0	36,743	0.8	1	100.0	36,743	0.6	
		長野ネットワークセンター	1	100.0	17,587	0.4	1	100.0	17,587	0.3	
		千葉ネットワークセンター	1	100.0	223,633	4.6	1	100.0	223,633	3.8	
		札幌ネットワークセンター	1	100.0	83,706	1.7	1	100.0	83,706	1.4	
		京阪奈ネットワークセンター	1	100.0	47,047	1.0	1	100.0	47,047	0.8	
		合 計		33	99.4	4,819,522	100.0	35	100.0	5,825,444	100.0

(注1)「テナント総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は「1」として記載しています。また、ヒューリック九段ビル(底地)及びリーフみなとみらい(底地)については、テナント数を「1」としています。ゲートシティ大崎は業務商業棟と住宅棟それぞれでマスターリース会社とマスターリース契約が締結されているため、テナント数を「2」としています。

(注2)「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によっており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3)「不動産賃貸事業収益期間中」は、各不動産等の当期の不動産賃貸事業収益の合計を記載しています。また、ヒューリック神谷町ビルは、第5期に約30.1%の準共有持分を追加取得しております。

(注4)「不動産賃貸事業収益期間中」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」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、やむを得ない理由により、開示していません。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成28年8月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円) (注2)
			うち1年超(注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	70,137	61,647	－
合 計		70,137	61,647	－

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引のうち、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては時価の記載は省略しています。

(5) その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、前記(3)不動産等組入資産明細に一括して記載しています。

当期末において、前記(3)に記載のもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

(6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

平成28年8月31日現在の各保有資産に関し、第5期末日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、以下工事予定金額には、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)		
				総額	当期支払額	既支払総額
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	29	－	－
ラビロス六本木	東京都港区	空調設備更新工事(1期)	自 平成29年 3 月 至 平成29年 6 月	77	－	－

(2) 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220,269千円であり、修繕費に計上した69,952千円と合わせ、合計290,222千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	49
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 8 月	13
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 6 月 至 平成28年 7 月	10
その他				146
合 計				220

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項 目	第 4 期 自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日	第 5 期 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日
(a) 資産運用報酬	405,463千円	504,977千円
(b) 資産保管手数料	9,606千円	10,171千円
(c) 一般事務委託手数料	30,922千円	32,377千円
(d) 役員報酬	6,000千円	6,000千円
(e) その他営業費用	84,764千円	87,735千円
合 計	536,757千円	641,261千円

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が第4期31,850千円、第5期79,630千円あります。

(2) 借入状況

当期末において本投資法人が行っている資金の借入れは、以下のとおりです。

	区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社みずほ銀行	平成28年 2 月 8 日	1,980	—	0.2591%	平成28年 8 月 8 日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,386	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		594	—					
	株式会社みずほ銀行(注4)	平成28年 3 月15日	—	350	0.2157%	平成29年 3 月15日			
	株式会社三井住友銀行(注4)		—	245					
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)		—	105					
	株式会社みずほ銀行	平成28年 8 月 8 日	—	1,980	0.2318%	平成29年 8 月 8 日			
	株式会社三井住友銀行		—	1,386					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	594					
小計		3,960	4,660						
長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成26年 2 月 7 日	2,460	2,460	0.4923%	平成29年 2 月 7 日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,930	1,930					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,080	1,080					
	みずほ信託銀行株式会社		1,130	1,130					
	三井住友信託銀行株式会社		790	790					
	農林中央金庫		790	790					
	株式会社りそな銀行		310	310					
	株式会社みずほ銀行	平成26年 2 月 7 日	2,570	2,570	0.7738%	平成31年 2 月 7 日			
	株式会社三井住友銀行		1,950	1,950					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,100	1,100					
	みずほ信託銀行株式会社		1,050	1,050					
	農林中央金庫		1,660	1,660					
	株式会社りそな銀行		220	220					
	株式会社みずほ銀行	平成27年 2 月27日	1,000	1,000	0.4350%	平成31年 8 月30日			
	株式会社三井住友銀行		960	960					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		550	550					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	農林中央金庫		500	500					

	区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社りそな銀行	平成27年 2 月27日	170	170	0.4350%	平成31年 8 月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	信金中央金庫		200	200					
	株式会社あおぞら銀行		200	200					
	株式会社新生銀行		200	200					
	株式会社みずほ銀行	平成27年 2 月27日	1,650	1,650	0.4845%	平成32年 2 月28日			
	株式会社三井住友銀行		890	890					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		700	700					
	みずほ信託銀行株式会社		660	660					
	農林中央金庫		1,400	1,400					
	株式会社りそな銀行		140	140					
	信金中央金庫	300	300						
	株式会社三井住友銀行	平成27年 3 月 9 日	2,000	2,000	0.4810%	平成32年 8 月31日			
	株式会社みずほ銀行	平成28年 2 月29日	1,000	1,000	0.1700%	平成32年 8 月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		150	150					
	農林中央金庫		409	409					
	株式会社みずほ銀行	平成26年 2 月 7 日	2,560	2,560	1.1713%	平成33年 2 月 7 日			
	株式会社三井住友銀行		1,950	1,950					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,060	1,060					
	みずほ信託銀行株式会社		1,050	1,050					
	三井住友信託銀行株式会社		1,660	1,660					
	株式会社りそな銀行		270	270					
	株式会社みずほ銀行	平成27年 2 月27日	2,800	2,800	0.6750%	平成33年 8 月31日			
	株式会社三井住友銀行		2,110	2,110					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		830	830					
	みずほ信託銀行株式会社		790	790					
	株式会社あおぞら銀行		300	300					
	株式会社新生銀行		300	300					
	株式会社みずほ銀行	平成27年 2 月27日	2,385	2,385	0.7730%	平成34年 2 月28日			
	株式会社三井住友銀行		1,710	1,710					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,055	1,055					
	みずほ信託銀行株式会社		800	800					
	三井住友信託銀行株式会社		1,400	1,400					
株式会社りそな銀行	200		200						
株式会社日本政策投資銀行	平成26年 2 月 7 日	2,450	2,450	1.6100%	平成34年 8 月 7 日				
株式会社みずほ銀行	平成27年 8 月31日	1,144	1,144	0.7488%	平成34年 8 月31日				
株式会社三菱東京UFJ銀行		710	710						
みずほ信託銀行株式会社		549	549						
三井住友信託銀行株式会社		414	414						
農林中央金庫		414	414						
株式会社りそな銀行	125	125							
株式会社日本政策投資銀行	平成27年 8 月31日	414	414	0.7550%	平成34年 8 月31日				
株式会社みずほ銀行	平成28年 2 月29日	1,350	1,350	0.4099%	平成35年 2 月28日				
株式会社三井住友銀行		800	800						
株式会社三菱東京UFJ銀行		550	550						
みずほ信託銀行株式会社		530	530						
三井住友信託銀行株式会社		400	400						
農林中央金庫		400	400						
株式会社りそな銀行		243	243						
信金中央金庫		141	141						
株式会社あおぞら銀行		141	141						
株式会社みずほ銀行	平成28年 2 月29日	1,377	1,377	0.4620%	平成35年 8 月31日				
株式会社三井住友銀行		839	839						
株式会社三菱東京UFJ銀行		565	565						
みずほ信託銀行株式会社		546	546						
三井住友信託銀行株式会社		409	409						
株式会社新生銀行		141	141						

	区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要			
	借入先											
長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成26年 2 月 7 日	400	400	1.8188%	平成36年 2 月 7 日	期限一括	(注3)	無担保 無保証			
	株式会社三井住友銀行		300	300								
	株式会社三菱東京UFJ銀行		300	300								
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年 2 月29日	809	809	0.5188%	平成36年 2 月29日						
	日本生命保険相互会社		500	500								
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年 2 月27日	1,900	1,900	1.1738%	平成36年 8 月30日						
	明治安田生命保険相互会社	平成28年 2 月29日	500	500	0.5932%	平成36年 8 月30日						
	株式会社みずほ銀行	平成27年 2 月27日	250	250	1.4600%	平成37年 2 月28日						
	株式会社三井住友銀行		125	125								
	株式会社三菱東京UFJ銀行		125	125								
	株式会社みずほ銀行	平成28年 2 月29日	250	250	0.7275%	平成37年 2 月28日						
	株式会社三井住友銀行		125	125								
	株式会社三菱東京UFJ銀行		125	125								
	株式会社みずほ銀行	平成27年 2 月27日	150	150	1.7500%	平成39年 2 月26日						
	株式会社三井住友銀行		75	75								
	株式会社三菱東京UFJ銀行		75	75								
	小計		74,810	74,810								
	合 計		78,770	79,470								

(注1) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数第5位以下を四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

(注2) 長期借入金は、固定金利による借入れです。(金利スワップ取引により固定金利化した借入れを含みます。)

(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金(付随費用を含みます。)、借入金の返済資金です。

(注4) 平成28年3月15日に16,450百万円の借入れを行い、平成28年3月31日に14,250百万円、平成28年4月28日に1,500百万円を一部期限前弁済しています。

(3) 投資法人債

当期末において本投資法人が発行している投資法人債は、以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成27年 8 月31日	2,000	2,000	0.950	平成37年 8 月29日	期限一括	(注1)	無担保 (注2)
合 計		2,000	2,000					

(注1) 資金使途は、借入金の返済資金です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6.期中の売買状況

(1)不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡 年月日	譲渡価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産信託受益権	ヒューリック神谷町ビル(追加取得)	平成28年 3 月15日	16,650	—	—	—	—
不動産信託受益権	リーフみなとみらい(底地)	平成28年 3 月30日	11,700	—	—	—	—
不動産信託受益権	オーキッドスクエア	平成28年 3 月30日	3,502	—	—	—	—
合 計		—	31,852	—	—	—	—

(注)「取得価額」又は「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

(2)その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3)特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引 年月日	取得価額 (百万円) (注1)	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産 信託受 益権	ヒューリック神谷町ビル (追加取得)	平成28年 3 月15日	16,650	17,000	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年 2 月 1 日
取得	不動産 信託受 益権	リーフみなとみらい(底地)	平成28年 3 月30日	11,700	12,500	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年 2 月 1 日
取得	不動産 信託受 益権	オーキッドスクエア	平成28年 3 月30日	3,502	3,630	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年 2 月 1 日
合 計				31,852	33,130	—	—

(注1)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

(注2)上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

②その他

該当事項はありません。

(4)利害関係人等との取引状況

①取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	31,852百万円	－百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
ヒューリック株式会社	31,852百万円 (100.0%)	－百万円 (－%)
合 計	31,852百万円 (100.0%)	－百万円 (－%)

②支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に 対する割合 B／A (%)
		支 払 先	支払金額(B) (千円)	
管理委託費	303,459	ヒューリックビルマネジメント株式会社	76,725	25.3
		東京不動産管理株式会社	73,706	24.3
その他賃貸事業費用	215,875	ヒューリックビルマネジメント株式会社	2,155	1.0
		東京不動産管理株式会社	1,432	0.7

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

ヒューリックビルト株式会社	151,158千円
東京不動産管理株式会社	9,847千円
ヒューリックビルマネジメント株式会社	2,604千円

(5)資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社(ヒューリックリートマネジメント株式会社)は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

7.経理の状況

(1)資産、負債、元本及び損益の状況

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

(2)減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3)不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4)自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(5)海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(6)海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

8.その他

(1)お知らせ

①投資主総会

該当事項はありません。

②投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は、以下のとおりです。

役員会開催日	承認事項	概 要
平成28年 3 月11日	新投資口引受契約の締結について	同日開催の役員会で承認された新投資口の発行及び投資口売出しについて、新投資口の募集に関する事務をみずほ証券株式会社、野村證券株式会社及び大和証券株式会社等に委託しました。
平成28年 8 月 4 日	投資法人債発行に係る包括決議及びそれに伴う一般事務の委託について	発行総額を100億円以内とし、発行時期を平成28年9月1日から平成29年2月28日までの間とする投資法人債発行に係る包括決議を行うとともに、投資法人債の募集に関する事務並びに投資法人債の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務、投資法人債の期中事務（財務代理人、発行代理人及び支払代理人の事務を含む。）を委託する候補会社を承認し、かかる投資法人債に関する一般事務の受託者の選任、一般事務の委託の範囲及び具体的な委託の条件、事務の委託に関して必要な一切の事項の決定を執行役員に一任しました。

(2)その他

本書では、特に記載のない限り記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

II.貸借対照表

(単位：千円)

	前 期(ご参考) (平成28年 2 月29日)	当 期 (平成28年 8 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,510,142	6,308,255
信託現金及び信託預金	3,665,614	4,520,237
営業未収入金	45,715	11,305
前払費用	27,158	36,935
繰延税金資産	13	16
未収消費税等	16,725	－
その他	1,728	864
流動資産合計	8,267,096	10,877,614
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	37,187,728	38,679,945
減価償却累計額	△ 1,710,944	△ 2,262,203
信託建物(純額)	35,476,784	36,417,742
信託構築物	244,849	245,763
減価償却累計額	△ 36,078	△ 45,918
信託構築物(純額)	208,770	199,844
信託機械及び装置	189,591	190,272
減価償却累計額	△ 29,574	△ 41,529
信託機械及び装置(純額)	160,017	148,743
信託工具、器具及び備品	10,002	19,150
減価償却累計額	△ 2,067	△ 3,074
信託工具、器具及び備品(純額)	7,934	16,076
信託土地	125,623,874	156,362,300
信託建設仮勘定	－	894
有形固定資産合計	161,477,381	193,145,601
無形固定資産		
信託借地権	8,471,289	8,471,289
その他	6,151	5,133
無形固定資産合計	8,477,441	8,476,422
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	552,380	495,494
投資その他の資産合計	572,380	515,494
固定資産合計	170,527,203	202,137,518
繰延資産		
投資口交付費	－	51,815
投資法人債発行費	18,962	17,956
繰延資産合計	18,962	69,771
資産合計	178,813,262	213,084,904

(単位：千円)

	前 期(ご参考) (平成28年 2 月29日)	当 期 (平成28年 8 月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	155,934	420,319
短期借入金	3,960,000	4,660,000
1年内返済予定の長期借入金	8,490,000	8,490,000
未払金	491,573	600,353
未払費用	47,537	49,828
未払法人税等	778	937
未払消費税等	8,592	138,632
前受金	776,731	1,030,503
預り金	－	1,013
流動負債合計	13,931,147	15,391,587
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	66,320,000	66,320,000
信託預り敷金及び保証金	7,626,103	8,828,110
固定負債合計	75,946,103	77,148,110
負債合計	89,877,251	92,539,698
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	86,617,040	117,537,072
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,318,971	3,008,134
剰余金合計	2,318,971	3,008,134
投資主資本合計	88,936,011	120,545,206
純資産合計	※2 88,936,011	※2 120,545,206
負債純資産合計	178,813,262	213,084,904

(単位：千円)

		前 期(ご参考)		当 期	
		自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日		自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日	
営業収益					
賃貸事業収入	※ 1 ※ 2	4,617,146	※ 1 ※ 2	5,572,883	
その他賃貸事業収入	※ 1	202,375	※ 1	252,561	
営業収益合計		4,819,522		5,825,444	
営業費用					
賃貸事業費用	※ 1	1,615,701	※ 1	1,802,036	
資産運用報酬		405,463		504,977	
資産保管手数料		9,606		10,171	
一般事務委託手数料		30,922		32,377	
役員報酬		6,000		6,000	
その他営業費用		84,764		87,735	
営業費用合計		2,152,459		2,443,298	
営業利益		2,667,063		3,382,146	
営業外収益					
受取利息		680		42	
還付加算金		—		59	
営業外収益合計		680		101	
営業外費用					
支払利息		258,611		282,287	
投資法人債利息		9,448		9,500	
融資関連費用		79,033		70,198	
投資口交付費償却		—		10,363	
投資法人債発行費償却		994		1,005	
営業外費用合計		348,088		373,355	
経常利益		2,319,655		3,008,892	
税引前当期純利益		2,319,655		3,008,892	
法人税、住民税及び事業税		882		943	
法人税等調整額		2		△ 2	
法人税等合計		884		941	
当期純利益		2,318,771		3,007,951	
前期繰越利益		200		182	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,318,971		3,008,134	

前期(ご参考)(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

当期(自 平成28年3月1日 至 平成28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	2,318,971	2,318,971	88,936,011	88,936,011
当期変動額					
新投資口の発行	30,920,032	－	－	30,920,032	30,920,032
剰余金の分配	－	△ 2,318,789	△ 2,318,789	△ 2,318,789	△ 2,318,789
当期純利益	－	3,007,951	3,007,951	3,007,951	3,007,951
当期変動額合計	30,920,032	689,162	689,162	31,609,194	31,609,194
当期末残高	※1 117,537,072	3,008,134	3,008,134	120,545,206	120,545,206

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項 目	前 期(ご参考) 自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日	当 期 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日
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、次のとおりです。 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 (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。	(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、次のとおりです。 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 (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。
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。	(1)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。 (2)投資口交付費 3年間で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。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、955千円です。	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。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、62,681千円です。
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。	(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。

項 目	前 期(ご参考) 自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日	当 期 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日
5. その他計算書類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は、各資産の取得原価に算入しています。	(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、信託建設仮勘定 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は、各資産の取得原価に算入しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期(ご参考) (平成28年 2 月29日)		当 期 (平成28年 8 月31日)	
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。 コミットメントライン契約の総額 借入実行残高		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。 コミットメントライン契約の総額 借入実行残高	
10,000,000千円 —		10,000,000千円 —	
差引額		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		※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	
50,000千円		50,000千円	

〔損益計算書に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日		当 期 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入		賃料収入	
3,924,340		4,538,715	
地代収入		地代収入	
265,002		490,372	
共益費収入		共益費収入	
427,804		543,795	
計		計	
4,617,146		5,572,883	
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入		水道光熱費収入	
145,972		174,209	
その他収入		その他収入	
56,403		78,351	
計		計	
202,375		252,561	
不動産賃貸事業収益合計		不動産賃貸事業収益合計	
4,819,522		5,825,444	
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理委託費		管理委託費	
250,425		303,459	
水道光熱費		水道光熱費	
154,839		188,094	
公租公課		公租公課	
386,254		443,485	
保険料		保険料	
8,075		7,107	
修繕費		修繕費	
56,497		69,952	
減価償却費		減価償却費	
531,704		574,060	
その他賃貸事業費用		その他賃貸事業費用	
227,905		215,875	
不動産賃貸事業費用合計		不動産賃貸事業費用合計	
1,615,701		1,802,036	
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)		C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	
3,203,821		4,023,408	
※2. 主要投資主との取引 (単位：千円)		※2. 主要投資主との取引 (単位：千円)	
営業取引によるもの		営業取引によるもの	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
795,933		1,021,304	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

項 目	前 期(ご参考) 自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日		当 期 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数	20,000,000口	発行可能投資口総口数	20,000,000口
	発行済投資口の総口数	781,000口	発行済投資口の総口数	957,000口

〔税効果会計に関する注記〕

前 期(ご参考) (平成28年 2 月29日)		当 期 (平成28年 8 月31日)	
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)		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)	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額		未払事業税損金不算入額	
13		16	
繰延税金資産合計		繰延税金資産合計	
13		16	
繰延税金資産の純額		繰延税金資産の純額	
13		16	
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		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	
法定実効税率		法定実効税率	
32.31%		32.31%	
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額		支払分配金の損金算入額	
△32.30%		△32.30%	
その他		その他	
0.03%		0.02%	
税効果会計適用後の法人税等の負担率		税効果会計適用後の法人税等の負担率	
0.04%		0.03%	

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日	当 期 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考）（自 平成27年 9月 1 日 至 平成28年 2月29日）

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

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」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

（1）ヘッジ会計が適用されていないもの

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

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。）。

（注2）金銭債権の決算日（平成28年2月29日）後の償還予定額

(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（平成28年2月29日）後の返済予定額

(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

当期(自 平成28年 3月 1日 至 平成28年 8月31日)

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

平成28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	6,308,255	6,308,255	－
(2)信託現金及び信託預金	4,520,237	4,520,237	－
資産計	10,828,493	10,828,493	－
(1)短期借入金	4,660,000	4,660,000	－
(2)1年内返済予定の長期借入金	8,490,000	8,505,341	15,341
(3)投資法人債	2,000,000	2,062,600	62,600
(4)長期借入金	66,320,000	65,745,563	△574,436
負債計	81,470,000	80,973,505	△496,494
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」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

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

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

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。))。

(注2) 金銭債権の決算日(平成28年8月31日)後の償還予定額

(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	6,308,255	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	4,520,237	－	－	－	－	－
合計	10,828,493	－	－	－	－	－

(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(平成28年8月31日)後の返済予定額

(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	4,660,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	－	2,000,000
長期借入金	8,490,000	－	13,130,000	9,299,000	15,680,000	28,211,000
合計	13,150,000	－	13,130,000	9,299,000	15,680,000	30,211,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日)

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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			期末時価
期首残高	当期増減額	期末残高	
157,573,453	12,375,217	169,948,671	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) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、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)、主な減少額は減価償却費(531,704千円)です。
(注3) 当期末の時価は、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当期における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日)

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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			期末時価
期首残高	当期増減額	期末残高	
169,948,671	31,668,219	201,616,890	227,875,000

(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) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権3物件の取得(32,022,010千円)、主な減少額は減価償却費(574,060千円)です。
(注3) 当期末の時価は、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当期における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日	当 期 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(ご参考) (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	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円)(注2)	科 目	期末残高 (千円)
主要投資主	ヒューリック株式会社	不動産業	12.00%	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
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	—	長期借入金の借入	1,076,000	1年内返済予定の長期借入金	1,130,000
						長期借入金	6,275,000
				支払利息	16,673	未払費用	3,154
				融資関連費用	11,707	長期前払費用	50,286

(注1) 取引条件については、市場の実勢価格に基づいて決定しています。
(注2) 取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期(自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日)

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円)(注2)	科 目	期末残高 (千円)
主要投資主	ヒューリック株式会社	不動産業	11.63%	不動産信託受益権の購入	31,852,000	—	—
				敷金保証金の預り	1,197,153	信託預り敷金及び保証金	7,299,107
				敷金保証金の返還	35,655		
				賃料収入等	1,021,304	前受金	184,234
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	—	長期借入金の借入	—	1年内返済予定の長期借入金	1,130,000
						長期借入金	6,275,000
				支払利息	16,736	未払費用	2,591
				融資関連費用	—	長期前払費用	44,695

(注1) 取引条件については、市場の実勢価格に基づいて決定しています。
(注2) 取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日		当 期 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日	
1口当たり純資産額	113,874円	1口当たり純資産額	125,961円
1口当たり当期純利益	2,968円	1口当たり当期純利益	3,235円
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。		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。		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) 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(ご参考) 自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日		当 期 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日	
当期純利益(千円)	2,318,771	当期純利益(千円)	3,007,951
普通投資主に帰属しない金額(千円)	－	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)	2,318,771	普通投資口に係る当期純利益(千円)	3,007,951
期中平均投資口数(口)	781,000	期中平均投資口数(口)	929,533

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日		当 期 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日	
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。		新投資口の発行 本投資法人は平成28年9月14日及び同年9月26日開催の役員会において、特定資産の取得資金及び借入金の返済等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。公募による新投資口の発行については平成28年10月3日に払込が完了しました。また、第三者割当による新投資口の発行については、平成28年10月26日の払込を予定しています。	
(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		(公募による新投資口の発行) 発行新投資口数 :83,800口 発行価格(募集価格) :1口当たり170,625円 発行価格(募集価格)の総額 :14,298,375,000円 払込金額(発行価額) :1口当たり164,937円 払込金額(発行価額)の総額 :13,821,720,600円 払込期日 :平成28年10月3日 分配金起算日 :平成28年9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		(第三者割当による新投資口の発行) 発行新投資口数(上限) :4,200口 払込金額(発行価額) :1口当たり164,937円 払込金額(発行価額)の総額(上限) :692,735,400円 払込期日 :平成28年10月26日 分配金起算日 :平成28年9月1日 割当先 :みずほ証券株式会社	

項 目	前 期(ご参考) 自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日	当 期 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日
I 当期末処分利益	2,318,971,617円	3,008,134,274円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,318,789,000円 (2,969円)	3,007,851,000円 (3,143円)
Ⅲ 次期繰越利益	182,617円	283,274円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める配分方針に基づき、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2,318,789,000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。	本投資法人の規約第35条第1項に定める配分方針に基づき、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957,000口の整数倍の最大値となる3,007,851,000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。

独立監査人の監査報告書

平成28年10月14日

ヒューリックリート投資法人

役員会御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

原田昌平

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

町田和俊

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ヒューリックリート投資法人の平成28年3月1日から平成28年8月31日までの第5期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任
経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係
投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(単位：千円)			
	前 期 (ご参考)		当 期
	自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日		自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	2,319,655		3,008,892
減価償却費	532,722		575,078
投資口交付費償却	—		10,363
投資法人債発行費償却	994		1,005
受取利息	△ 680		△ 42
支払利息	268,059		291,787
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 25,686		34,409
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△ 16,725		16,725
前払費用の増減額 (△は増加)	10,162		△ 9,777
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 164,214		224,055
未払金の増減額 (△は減少)	6,712		108,622
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 42,341		130,039
前受金の増減額 (△は減少)	△ 30,030		253,771
預り金の増減額 (△は減少)	△ 40		1,013
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 85,373		56,886
その他	△ 2,905		2,542
小計	2,770,311		4,705,376
利息の受取額	680		42
利息の支払額	△ 268,861		△ 291,181
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△ 827		△ 778
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,501,302		4,413,457
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	△ 12,938,573		△ 32,201,950
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 133,596		△ 35,655
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	639,884		1,237,661
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 12,432,285		△ 30,999,943
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	16,260,000		20,410,000
短期借入金の返済による支出	△ 16,260,000		△ 19,710,000
長期借入れによる収入	12,300,000		—
投資口の発行による収入	—		30,857,853
分配金の支払額	△ 2,303,803		△ 2,318,631
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,996,196		29,239,222
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	65,213		2,652,736
現金及び現金同等物の期首残高	8,110,542		8,175,756
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,175,756	※1	10,828,493

(注) キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けていません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕 (参考情報)

項 目	前 期 (ご参考)	当 期
	自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日	自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日
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。	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。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕 (参考情報)

前 期 (ご参考)		当 期	
自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日		自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日	
※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		※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	
(平成28年 2 月29日現在)		(平成28年 8 月31日現在)	
現金及び預金	4,510,142千円	現金及び預金	6,308,255千円
信託現金及び信託預金	3,665,614千円	信託現金及び信託預金	4,520,237千円
現金及び現金同等物	8,175,756千円	現金及び現金同等物	10,828,493千円

サステナビリティへの取り組み

本投資法人の資産運用業務を委託する資産運用会社は、環境(Environment)・社会(Society)・ガバナンス(Governance)への配慮が本投資法人の中長期的な投資主価値の最大化につながると考え、平成28年3月に「サステナビリティ方針」を制定しました。具体的な取り組み例としては、右記のとおりです。

サステナビリティへの取り組み



GRESBとは、「Global Real Estate Sustainability Benchmark」の略称です。環境・社会・ガバナンス(ESG)の観点から不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際にその評価結果を活用しています。

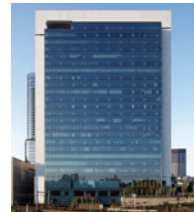
環境に配慮した保有物件



DBJ Green Building
2015

DBJ Green Building認証：環境・社会への配慮がなされた不動産を支援するために、日本政策投資銀行が創設した認証制度です。

御茶ノ水ソラシティ

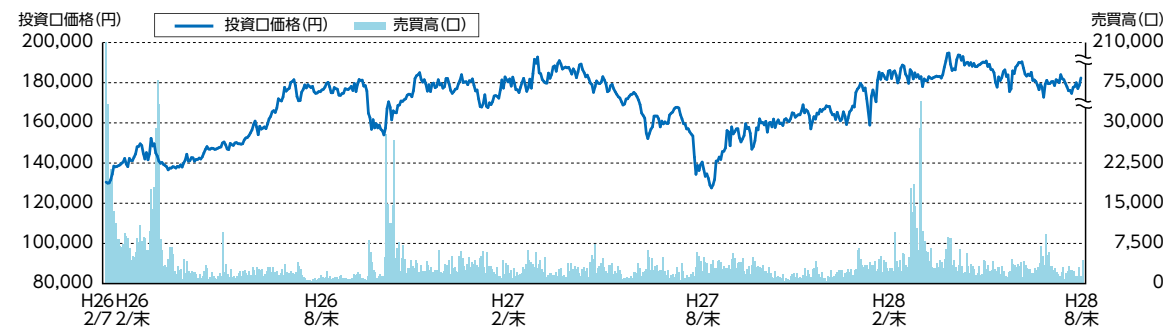


ヒューリック虎ノ門ビル

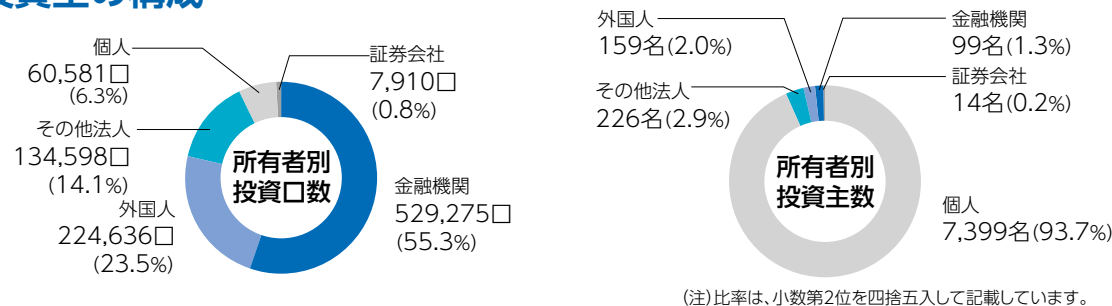


投資主インフォメーション

投資口価格の推移



投資主の構成



IRスケジュール



上場株式等の配当等に係る税金に関するご案内

平成25年12月31日をもって上場株式等の配当等に係る軽減税率が廃止され、平成26年1月1日以降に支払開始日を迎える上場株式等の配当等の税率は本則税率となりましたので、ご案内いたします。なお平成25年1月1日から平成49年12月31日までの25年間は、復興特別所得税として所得税額に対して2.1%を乗じた金額が課税されています。

平成26年1月1日以降に支払われる上場株式等の配当等に係る源泉徴収税率は以下のとおりとなります。

	平成26年1月1日から 平成49年12月31日まで	平成50年1月1日から
所得税	15%	15%
復興特別所得税	0.315%	—
住民税	5%	5%
合計	20.315%	20%

- 法人に対しては住民税が徴収されません。
- 本ご案内は、上場株式等の配当等に係る税金について一般的な情報をご提供するためのものであり、本ご案内の内容が当てはまらない場合もございます。詳細につきましては、最寄りの税務署、税理士等にお問い合わせください。
- 本ご案内は、平成28年8月時点の情報をもとに作成しております。

投資主メモ

決算期：毎年2月末日・毎年8月末日

投資主総会：2年に1回以上開催

同基準日：本投資法人規約に定める日

分配金受領基準日：毎年2月末日・8月末日

投資主名簿等管理人：東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社

同事務取扱場所：東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部

(郵便物送付先) 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部

(電話お問い合わせ先) ☎ 0120-288-324 (フリーダイヤル 平日 9時～17時)

上場金融商品取引所：東京証券取引所(証券コード：3295)

◎住所変更等手続きについて

ご住所などの変更のお届出及びご照会については、投資主様が口座を開設された証券会社宛にお願いいたします。

◎分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受領期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏側に受領方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部に郵送ください。また、みずほ信託銀行(トラストラウンジは除く)及びみずほ銀行の各本支店でもお支払いいたします。(なお、みずほ証券ではお取次ぎのみいたします。)

また、分配金の銀行等への振込ご指定については、上記住所変更等手続きと同様、証券会社宛にお願いいたします。

(注) 分配金は本投資法人規約の規定により、分配金支払開始日より3年以内にお受取りになりませんとお支払できなくなりますので、お早めにお受け取りください。