



第1期 資産運用報告

自 平成25年11月7日 至 平成26年8月31日

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26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ご郵送ください。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。

TOKYO COMMERCIAL PROPERTIES
OFFICE PROPERTIES / RETAIL PROPERTIES

NEXT GENERATION ASSETS
NURSING HOMES / NETWORK CENTERS

TOKYO

COMMERCIAL PROPERTIES

NEXT

GENERATION ASSETS

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25年11月7日に設立後、平成26年2月7日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、この度、第1期(平成26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。

ここに本投資法人の第1期(平成26年8月期)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、上場時に21物件(オフィス8物件、商業施設4物件、有料老人ホーム4物件、ネットワークセンター5物件)を101,424百万円で取得し、高い稼働率を維持するなど適切な投資運用を推進し、営業収益3,660百万円、営業利益2,480百万円、経常利益1,555百万円、当期純利益1,553百万円を計上いたしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,383円となりました。

また、本投資法人は、第2期(平成27年2月期)に入り、平成26年10月に上場後初となる新規物件の取得と公募増資の実施を発表しております。これにより、本投資法人のポートフォリオは28物件(オフィス10物件、商業施設6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)、資産規模は148,168百万円(取得価格ベース)となる予定です。

本投資法人は、今後も引き続き、スポンサーである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



Contents

決算ハイライト／ポートフォリオサマリー	1	IPOサマリー	8	Ⅳ. 投資主資本等変動計算書	33
投資ハイライト	2	投資主インフォメーション	9	Ⅴ. 注記表	34
取得物件(平成26年8月31日現在)	4	Ⅰ. 資産運用報告	10	Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書	42
運用実績／スポンサーサポート	6	Ⅱ. 貸借対照表	30	Ⅶ. 監査報告書	43
財務状況	7	Ⅲ. 損益計算書	32	Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	44

決算ハイライト

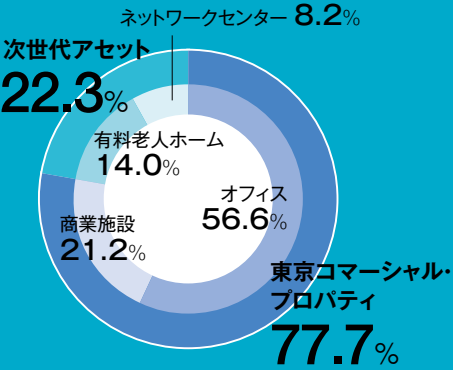
第1期 確定分配金（1口当たり）2,383円			
第2期 予想分配金（1口当たり）2,800円			
営業収益	3,660	営業利益	2,480
	百万円		百万円
経常利益	1,555	当期純利益	1,553
	百万円		百万円
取得価格合計	101,424	期末稼働率	99.1%
	百万円		
LTV	30.3%		

ポートフォリオサマリー（21物件）(平成26年8月31日現在)

東京コマーシャル・プロパティ	計12物件
オフィス	8物件
商業施設	4物件

次世代アセット	計9物件
有料老人ホーム	4物件
ネットワークセンター	5物件

ポートフォリオの内訳



投資ハイライト

「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

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

本投資法人は、商業用不動産として確立されたアセットであり、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%程度を投資します。



有料老人ホーム

ネットワークセンター

「次世代アセット」への投資

本投資法人は、将来の『安心と信頼に満ちた社会の実現』のためのインフラとしてニーズの拡大が見込まれ、かつ、ヒューリックが培ってきたテナント管理等の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投資対象と考える「次世代アセット」にポートフォリオの20%程度を投資します。

ポートフォリオの

20%程度

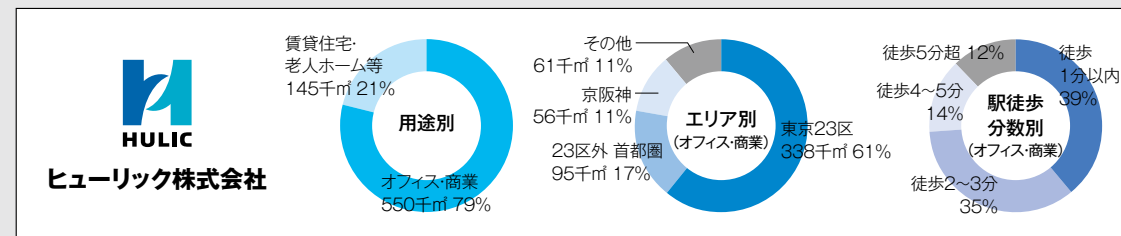
NEXT
GENERATION ASSETS

■ ヒューリックグループとのコラボレーション

ヒューリックの概要

- 株式会社富士銀行（現・株式会社みずほ銀行）の銀行店舗・センター・企業寮の所有及び管理受託を主要事業として設立され、その後、「都心の駅近のオフィス」等を外部から取得することで、不動産賃貸業務を拡大しています。
- 築年数の古い保有不動産について立地の特性に適した建替えを進める建替事業のほか、建替事業で培ったノウハウを活用した開発事業、CRE事業及びPPP事業を展開するなど、事業領域の拡大と強化を進めています。

ヒューリックのポートフォリオ



(注) 平成26年6月末現在

■ 安定的かつ健全な財務運営

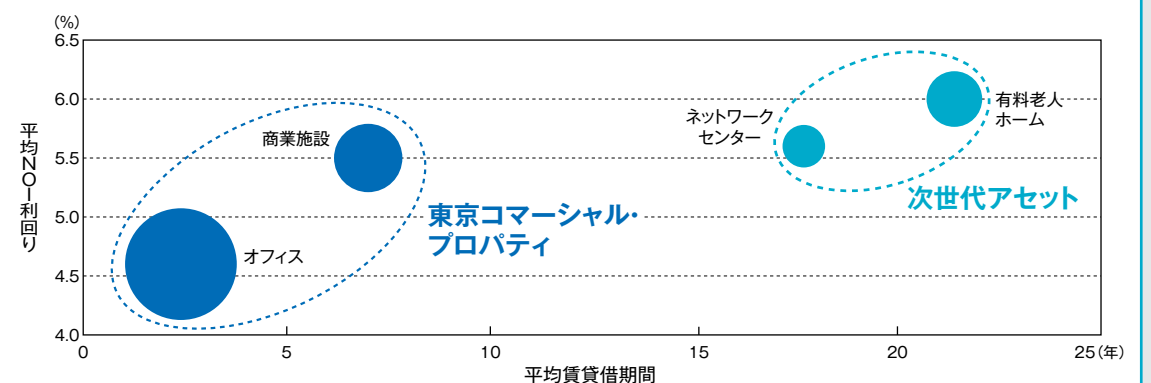
- メガバンクを中心とする複数の金融機関との強固かつ安定的な取引関係の構築
- 借入金の長期固定化と返済期限の分散化

■ 投資主利益に配慮した運営体制の確保

- 投資主の利益とヒューリックグループの利益の一体化
- 利益相反対策と第三者性を確保した運営体制の採用

ポートフォリオの特徴

平均賃貸借期間と平均NOI利回り (アセットタイプ別)



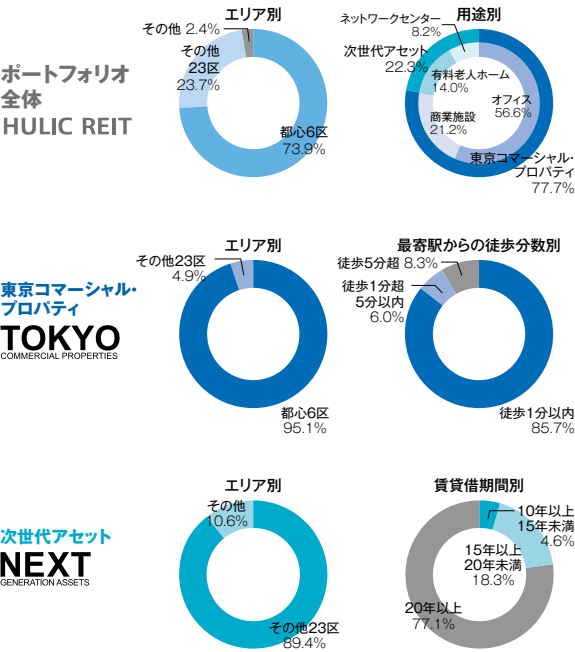
(注) 上表において、バブルの大きさは保有資産のアセットタイプ別の取得価格の合計を表します。

取得物件 (平成26年8月31日現在)

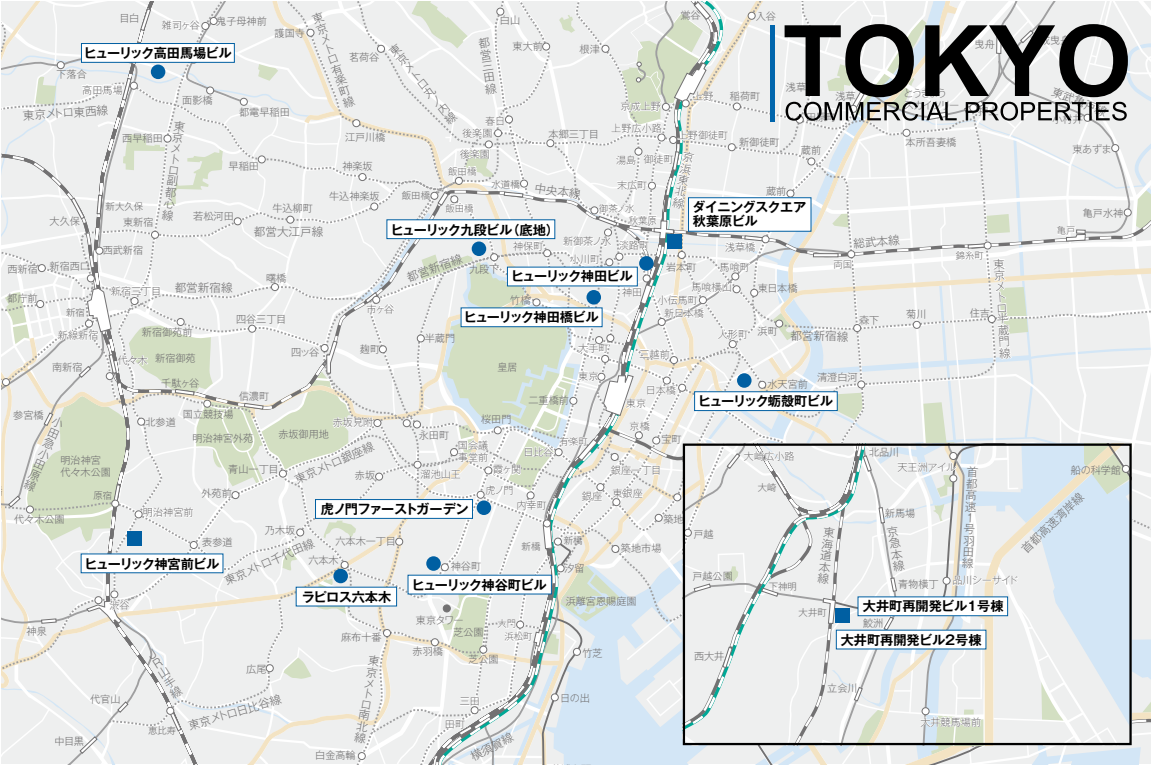
ポートフォリオ一覧

区分	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)
オフィス	ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	20,100
	ヒューリック九段ビル(底地)	東京都千代田区	11,100
	虎ノ門ファーストガーデン	東京都港区	8,623
	ラビロス六本木	東京都港区	5,160
	ヒューリック高田馬場ビル	東京都豊島区	3,900
	ヒューリック神田ビル	東京都千代田区	3,780
	ヒューリック神田橋ビル	東京都千代田区	2,500
	ヒューリック蛸殻町ビル	東京都中央区	2,210
オフィス(8物件)小計			57,373
商業施設	大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456
	大井町再開発ビル1号棟	東京都品川区	6,166
	ダイニングスクエア秋葉原ビル	東京都千代田区	3,200
	ヒューリック神宮前ビル	東京都渋谷区	2,660
	商業施設(4物件)小計		21,482
東京コマーシャル・プロパティ(12物件)中計			78,855
有料老人ホーム	アリア松原	東京都世田谷区	3,244
	トラストガーデン用賀の杜	東京都世田谷区	5,390
	トラストガーデン桜新町	東京都世田谷区	2,850
	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	池袋ネットワークセンター	東京都豊島区	4,570
	田端ネットワークセンター	東京都北区	1,355
	広島ネットワークセンター	広島県広島市	1,080
	熱田ネットワークセンター	愛知県名古屋	1,015
	長野ネットワークセンター	長野県長野市	305
	ネットワークセンター(5物件)小計		8,325
	次世代アセット(9物件)中計		22,569
21物件 合計			101,424

ポートフォリオの概要



ポートフォリオマップ(オフィス・商業施設)



NEXT GENERATION ASSETS



TOKYO COMMERCIAL PROPERTIES



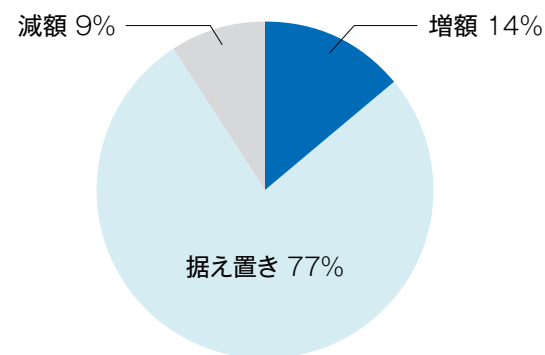
運用実績

稼働率

- 稼働率**99.9%**で上場。平成26年2月末には100%稼働を達成
- 新規上場以降も引き続き安定的な稼働で推移しており、平成26年8月期末時点で、ポートフォリオ全体で**99.1%**と高い稼働率を維持

ポートフォリオ	新規上場時	平成26年8月期末時点
全体	99.9%	99.1%
東京コマーシャル・プロパティ	99.8%	98.5%
オフィス	100.0%	97.5%
商業施設	99.6%	100.0%
次世代アセット	100.0%	100.0%

入居テナントの賃料更改実績(件数ベース)



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
	- 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

財務状況

安定的かつ健全な財務運営

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を目的として、安定的かつ健全な財務運営を行うことを基本方針とし、LTVについては、当面は40%から45%の水準で保守的に運営することを目指しています。

財務状況

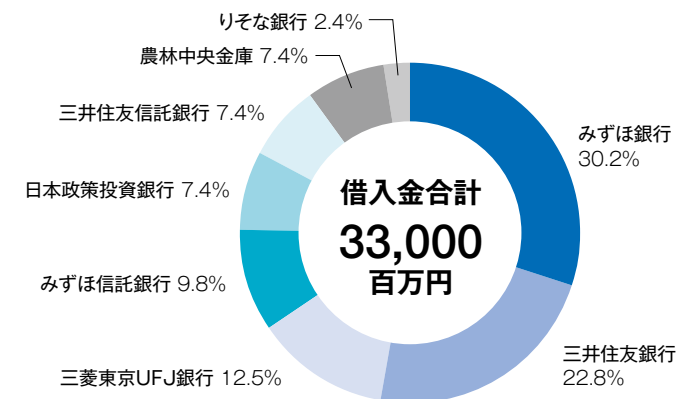


(注1) LTVは、以下の算式により求められます。

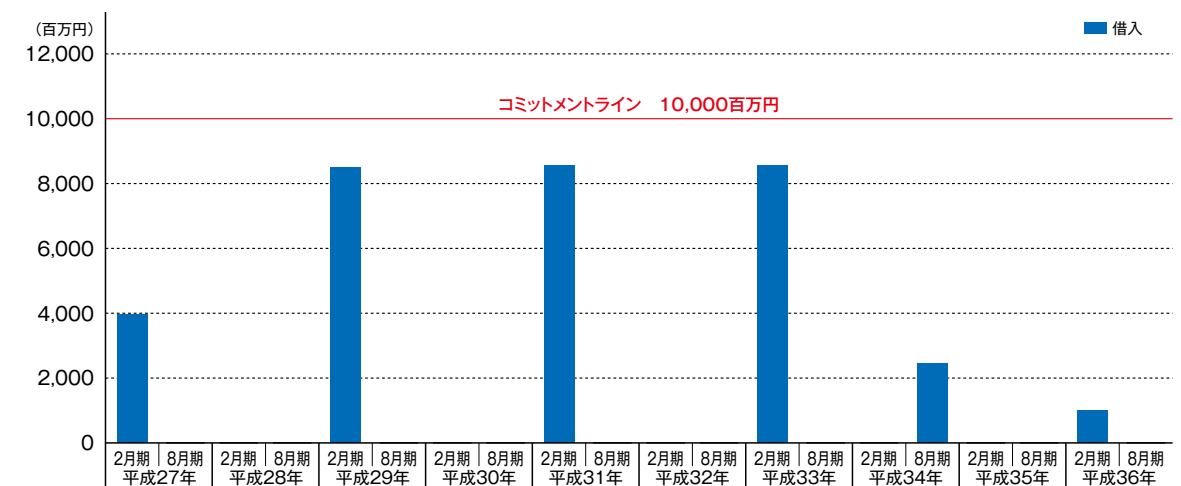
$\text{LTV} = \frac{\text{有利子負債総額}}{\text{総資産額}} \times 100$

(注2) 金利スワップ契約の締結にて固定化した金利を加重平均して算出しています。

借入先の分散状況



返済期限の分散状況



IPOサマリー

オファリング形態	グローバル・オファリング 国内一般募集及び海外募集 (Reg. S+144A)
証券コード	3295
オファリング総口数 (OAを含む)	650,000口
オファリング総額 (OAを含む)	702億円
上場日	平成26年2月7日
内外比率	国内 75% : 海外 25%
ジョイント・グローバル・コーディネーター	みずほ証券、野村證券

上場日 (2/7) は発行価格を大きく上回る価格で推移

発行価格	初 値	高 値	安 値	終 値
108,000円	122,000円	130,700円	122,000円	130,500円



ベンダー記事 (抜粋)

ヒューリックリート投資法人、スポンサーの実力を示す

(前略)

決議当初国内(売先指定含む)に80%、海外に20%、売先指定分7万9,500口を除いた国内分については一般投資家に85%、機関投資家に15%を配分する予定でブックビルディングを実施し、倍率は「国内一般投資家分が5倍弱、国内機関投資家分が約12倍、海外分については30倍程度の需要が集まった」(関係者)という。想定以上の海外需要を受けて、国内分の5%をリテール分から海外に移動した。順調なリテールからの需要に加えて、機関投資家からの需要は内外ともに旺盛だったようだ。関係者は「スポンサーの実力値と知名度がはっきり表れた案件だった。ロードショーではヒューリックの株主からのニーズもあった」と指摘、「144Aを選択したことで、トラックレコードがないことで参加できない投資家を除いてはほぼ全員参加だった」(関係者)という。

(後略)

(小澤美穂DealWatch / Thomson Reuters)

ヒューリックリート投資法人:利回りと割安感で

需要を喚起

(前略)

海外からの強い需要を受けて、国内リテール分の一部を振り向け、海外への配分を当初の20%から5%増やした。「北米とアジアの不動産専門ファンドや株のロング系投資家など全員参加型のディールとなった。大手の投資家が50~100億円規模のオーダーを入れてきた」(ブックランナー)。スポンサーのヒューリックが定期的に行っている海外IRの効果で、ネームは浸透していたという。

(後略)

(池部渚キャピタルアイ・ニュース)

ディールアワードをW受賞



THOMSON REUTERS

トムソン・ロイター・マーケット株式会社主催
DealWatch Awards 2013 不動産投資信託証券部門
“J-REIT of the Year”



CAPITAL EYE

株式会社キャピタル・アイ主催
キャピタル・アイ Awards 不動産投資信託証券部門
“BEST DEAL OF 2013”

受賞理由

多様な不動産開発実績を残すヒューリックが組成したREITとして、新年を飾った。好立地、東京集中のオフィス物件への関心は高く、介護施設やネットワークセンターの取得など、新たなアセットクラスを切り拓いた。

受賞理由

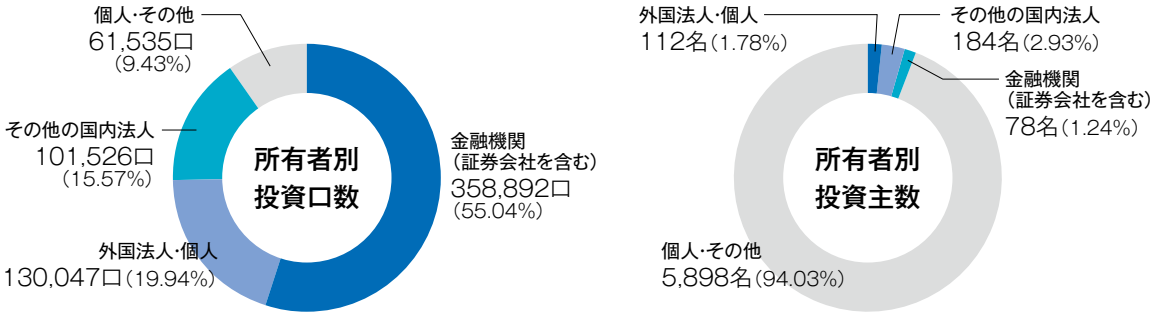
1,000億円強のポートフォリオで新規上場。都内の好立地オフィスに加え、有料老人ホームなども組み入れて、安定と成長のバランスを両立させ、全員参加に近い需要創出に成功した。低レバレッジでの上場により、分配金の上昇が期待できることも好感されている。

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



(注) 比率は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

投資主の状況

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	比率 ^(注) (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-11	133,335	20.45
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	86,987	13.34
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	81,500	12.50
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-12 晴海トリトンスクエアタワーZ	60,730	9.31
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2-2	29,565	4.53
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	16,593	2.54
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/HENDERSON HHF SICAV	33 RUE DE GASPERICH, L-5826 HOWALD-HESPERANGE, LUXEMBOURG	13,998	2.14
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	10,217	1.56
THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	GLOBAL CUSTODY, 32ND FLOOR ONE WALL STREET, NEW YORK NY 10286, U.S.A.	8,280	1.26
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	7,100	1.08
合 計		448,305	68.75

(注) 発行済投資口数の総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。

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 自 平成25年11月 7 日 至 平成26年 8 月31日
営業収益	百万円	3,660
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(3,660)
営業費用	百万円	1,180
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(763)
営業利益	百万円	2,480
経常利益	百万円	1,555
当期純利益	百万円	1,553
総資産額	百万円	108,794
（対前期比）	%	(－)
純資産額	百万円	69,496
（対前期比）	%	(－)
出資総額	百万円	67,943
発行済投資口総数	口	652,000
1口当たり純資産額	円	106,590
分配総額	百万円	1,553
配当性向 (注2)	%	99.9
1口当たり当期純利益 (注3)	円	3,450
1口当たり分配金額	円	2,383
（うち1口当たり利益分配金）	円	(2,383)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(－)
自己資本比率 （対前期比増減） (注4)	%	63.9 (－)
自己資本利益率 （年換算） (注5)	%	4.5 (5.5)
【その他参考情報】		
投資物件数	件	21
総賃貸可能面積	m ²	119,413.41
期末稼働率	%	99.1

(注1) 金額に消費税及び地方消費税は含みません。

(注2) 「配当性向」は、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(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。
第1期における期中平均投資口数は450,347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、当計算期間である平成25年11月7日から平成26年8月31日までの日数を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

ヒューリックリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)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日に出資金200百万円(2,000口)で設立され、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(617,500口)を実施し、平成26年2月7日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場(以下「J-REIT市場」といいます。)に上場しました(銘柄コード3295)。更に、同年3月7日には第三者割当による新投資口の発行(32,500口)を実施しました。これらにより、当期末時点での発行済投資口数は652,000口となっています。

本投資法人は、不動産関連資産を主要な投資資産とし、中でもオフィス及び商業施設に重点をおいて投資・運用を行っています。

①運用環境及び運用実績

運用環境：当期の日本経済は、消費増税に伴う駆け込みと反動減から景気の振幅が大きくなっていますが、企業収益の改善や堅調な雇用環境等により、緩やかに回復軌道に回帰していくと予想されます。

オフィスビル賃貸市場においては、東京都心部を中心に需給バランスが改善し、大型ビルに牽引される形で、中小規模のビルも含めた全体的な空室率の改善が見られます。また、賃料水準にも底入れ感が出てきており、一部で賃料の上昇事例も出てきています。

運用実績：本投資法人は、本投資法人の東京証券取引所への新規上場のための投資口の公募増資に係る有価証券届出書(平成26年1月6日提出)に取得予定資産として記載された21物件(取得価格の合計101,424百万円)を平成26年2月7日に取得し、資産の運用を同日開始しました。当計算期間末日は同年8月31日であることから、当計算期間(平成25年11月7日から平成26年8月31日)における実質運用期間は平成26年2月7日から同年8月31日の206日間となります。

②資金調達の概要

本投資法人は、平成26年2月7日に東京証券取引所への新規上場による公募増資を行い、当計算期間末(平成26年8月31日)における出資総額は67,943百万円となりました。

また、有利子負債の調達においては、資産の取得に充てるため平成26年2月7日に短期借入金7,360百万円、長期借入金29,040百万円の借入れを行い、平成26年3月7日に短期借入金3,400百万円の一部期限前弁済を実施しました。

なお、上記長期借入金のうち、変動金利での借入金26,590百万円については全て金利スワップ取引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33,000百万円、うち短期借入金3,960百万円、長期借入金29,040百万円となり、当期末時点での資産有利子負債比率(以下「LTV」といいます。)は30.3%となりました。

③業績及び分配の概要

当計算期間の実質運用期間は、資産取得日の平成26年2月7日から同年8月31日までの206日間であり、この計算期間の営業収益は3,660百万円、営業利益は2,480百万円となりました。また、借入金に係る支払利息・融資関連費用のほか、投資口交付費及び創立費423百万円を一括費用計上したため、経常利益は1,555百万円となり、当期純利益は1,553百万円となりました。

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2,383円となりました。

(3)増資等の状況

当期における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)

(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。

〈投資口の取引所価格の推移〉

本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
	最高(円)	181,500
	最低(円)	130,000

（4）分配金等の実績

当期（第1期）の分配金は、1口当たり2,383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 自 平成25年11月 7 日 至 平成26年 8 月31日
当期末処分利益総額	1,553,814千円
利益留保額	98千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	1,553,716千円 (2,383円)
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)
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	－ (－)

（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、雇用情勢や企業業績の改善等による堅調なオフィス需要の継続が見込まれ、賃料水準の改善が期待されますが、当面は緩やかに回復していくものと思われます。また、不動産売買市場については、賃貸市場の本格的な回復期待と良好な資金調達環境により、一層の過熱感が増してくるものと思われます。

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ゆくために、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、借入金の長期固定化と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。

（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26年10月14日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価格等については、発行価格等決定日（平成26年10月29日から平成26年11月5日の間に開催予定）の役員会にて決定される予定です。

（公募による新投資口の発行）

発行新投資口数：122,860口（国内と海外を含む）
払込期日：平成26年11月6日から平成26年11月12日までの間のいずれかの日

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数（上限）：6,140口
払込期日：平成26年11月21日
割当先：みずほ証券株式会社

なお、本件第三者割当における発行投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行投資口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

（参考情報）

①資産の取得

本投資法人は平成26年10月14日付けで、以下の信託受益権（7物件（取得価格の総額:46,744百万円））の取得に係る売買契約を締結しました。

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	取得予定日	取得予定価格 （百万円）	取 得 先
御茶ノ水ソラシティ	東京都千代田区	平成26年11月 7 日	22,854	ヒューリック株式会社
東上野ビル	東京都台東区	平成26年10月16日	2,670	（注）
新宿ゲイツビル	東京都新宿区	平成26年10月16日	5,550	特定目的会社ソニック・インベストメンツ6
横浜山下町ビル	神奈川県横浜市	平成26年10月16日	4,850	ヒューリック株式会社
千葉ネットワークセンター	千葉県印西市	平成26年12月16日	7,060	合同会社NC2ファンディング
札幌ネットワークセンター	北海道札幌市	平成26年12月16日	2,510	合同会社NC2ファンディング
京阪奈ネットワークセンター	京都府木津川市	平成26年10月16日	1,250	ヒューリック株式会社
合計	－	－	46,744	－

（注）「東上野ビル」の取得先は国内の一般事業会社ですが、先方より開示について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。
なお、当該物件の取得先は、本投資法人及び本資産運用会社の利害関係人等には該当しません。

②資金の借入れ

本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部への充当を目的として、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との間で、以下のブリッジローン（以下「本ブリッジローン」といいます。）による資金調達を行うことを平成26年10月14日に決定しました。

また、本ブリッジローンでの資金調達を行った後、本ブリッジローンを返済・借換えするために、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との間で、以下のタームローン（以下「本タームローン」といいます。）による資金調達を行う予定です。本タームローンは、各借入先による貸出審査手続きにおける最終的な決裁の完了等を条件とします。

<本ブリッジローンについて>（注1）

借入先	借入 （予定）額 （注2）	利 率 （注3）	借入実行 （予定）日	借入方法	返済期限	返済方法 （注4）	使 途	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	141億円	基準金利に0.15％を加えた利率（注5）	平成26年10月16日	左記借入先を貸付人とする平成26年10月14日付の個別タームローン貸付契約に基づく借入れ	平成27年3月16日	期限一括弁済	取得予定資産の購入及びそれに関連する費用	無担保無保証（注6）
	45億円	基準金利に0.15％を加えた利率（注5）	平成26年11月7日					
	91億円	基準金利に0.15％を加えた利率（注5）	平成26年12月16日					

<本タームローンについて>

借入先	借入予定額 （注2）	利 率 （注3）	借入実行 予定日	返済期限	返済方法 （注4）	使 途	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	45.8億円	基準金利に0.20％を加えた利率（注5）	平成27年2月27日	借入実行日より4年6か月後の応当日	期限一括弁済	本ブリッジローンの返済・借換え	無担保無保証（注6）
	57.4億円	基準金利に0.23％を加えた利率（注5）		借入実行日より5年後の応当日			
	71.3億円	基準金利に0.33％を加えた利率（注5）		借入実行日より6年6か月後の応当日			
	75.5億円	基準金利に0.40％を加えた利率（注5）		借入実行日より7年後の応当日			
	19億円	基準金利に0.60％を加えた利率（注5）		借入実行日より9年6か月後の応当日			
	5億円	基準金利に0.80％を加えた利率（注5）		借入実行日より10年後の応当日			
	3億円	基準金利に0.95％を加えた利率（注5）		借入実行日より12年後の応当日			

- （注1）かかる借入れは、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件をすべて充足すること等を条件とします。
- （注2）上記の借入予定額の総額は、平成26年10月14日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の本募集及び本件第三者割当による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。
- （注3）上記借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。
- （注4）上記借入れの実行後返済期限までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。
- （注5）基準金利とは、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBORをいいます。返済期限が借入実行日より1年を超える日を応当日とする借入れについては、その一部又は全部について、金利スワップ契約等により、支払金利の固定化を検討します。
- （注6）本投資法人は、平成26年10月14日現在、上記借入先との間で資金借入れに関する基本合意書を締結しており、当該基本合意書に基づき、上記借入先との間でローン契約を締結することとなります。かかるローン契約において、借入時の担保提供は想定されていませんが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等の財務制限が設定されることとなります。

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
発行可能投資口総口数	20,000,000口
発行済投資口の総数	652,000口
出資総額	67,943百万円
投資主数	6,272人

（2）投資口に関する事項

当期末において、発行済投資口数の総数に対し、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）	発行済投資口数の総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）	133,335	20.45
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	86,987	13.34
ヒューリック株式会社	81,500	12.50
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	60,730	9.31
野村信託銀行株式会社（投信口）	29,565	4.53
NOMURA BANK（LUXEMBOURG）S.A.	16,593	2.54
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/HENDERSON HHF SICAV	13,998	2.14
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	10,217	1.56
THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	8,280	1.26
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	7,100	1.08
合 計	448,305	68.75

（注）発行済投資口数の総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)	島田 邦雄	島田法律事務所 代表パートナー	4,900千円
	杉本 茂	さくら萌和有限責任監査法人 代表社員	4,900千円
会計監査人	新日本有限責任監査法人	－	4,000千円

(注) 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。

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。

(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

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)	当 期 (平成26年 8 月31日現在)	
			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	75,837	69.7
		その他23区	3,926	3.6
		その他	－	－
		計	79,763	73.3
	次世代アセット	都心6区	－	－
		その他23区	20,435	18.8
		その他	2,436	2.2
		計	22,872	21.0
	信託不動産合計		102,635	94.3
	預金・その他の資産		6,158	5.7
資産総額		108,794	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)	20,183,579	12,991.85	12,519.56	96.4	16.3	オフィス
ヒューリック九段ビル(底地)	11,191,213	3,351.07	3,351.07	100.0	8.2	オフィス
大井町再開発ビル2号棟	9,520,815	14,485.66	14,485.66	100.0	9.6	商業施設
虎ノ門ファーストガーデン(注6)	8,665,886	5,689.97	5,689.97	100.0	8.6	オフィス
大井町再開発ビル1号棟(注6)	6,264,018	10,612.67	10,612.67	100.0	6.8	商業施設
ラビロス六本木(注6)	5,571,841	5,875.17	5,291.65	90.1	6.5	オフィス
トラストガーデン用賀の杜	5,461,661	5,977.75	5,977.75	100.0	－(注5)	有料老人ホーム
池袋ネットワークセンター	4,612,111	12,773.04	12,773.04	100.0	4.2	ネットワークセンター
ヒューリック高田馬場ビル	3,926,170	5,369.71	5,369.71	100.0	5.3	オフィス
ヒューリック神田ビル	3,781,410	3,728.36	3,728.36	100.0	4.5	オフィス
合 計	79,178,708	80,855.25	79,799.44	98.7	－	

(注1)「賃貸可能面積」は、各資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面に基づき建物の賃貸が可能と考えられる床面積(複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計)を記載しています。

(注2)「賃貸面積」は、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている賃貸借契約に表示された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の式によります。

(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)「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、本投資法人の持分割合(約39.9%)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。「ラビロス六本木」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㎡及び区分所有権586.37㎡の共有持分約50.5%)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)
東京コーポラルプロパティ	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	20,183	21,400
		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	11,600
		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	8,665	9,100
		ラビロス六本木	東京都港区六本木六丁目1番24号	不動産信託受益権	5,571	5,740
		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	3,926	4,050
		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	3,781	4,040
		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	2,516	2,550
		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	2,234	2,540
	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	9,520	10,800
		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	6,264	6,720
		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	3,227	3,370
		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	2,680	3,050
	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	3,290
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	5,461	5,870
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	2,893	3,110
ネットワークセンター		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	2,806	3,010
		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	4,612	4,950
		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	1,371	1,510
		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	1,094	1,190
		熱田ネットワークセンター	愛知県名古屋市長久区幡野町20番1号	不動産信託受益権	1,028	1,090
		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	313	363
合 計					102,635	109,743

(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 1 期 (自 平成25年11月 7 日 至 平成26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)
東京 コー ミ ー シ ャ ル プ ロ パ ティ	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	1	96.4	595,456	16.3
		ヒューリック九段ビル(底地)	1	100.0	299,704	8.2
		虎ノ門ファーストガーデン	1	100.0	314,390	8.6
		ラビロス六本木	1	90.1	238,264	6.5
		ヒューリック高田馬場ビル	1	100.0	193,431	5.3
		ヒューリック神田ビル	1	100.0	166,374	4.5
		ヒューリック神田橋ビル	1	100.0	97,789	2.7
		ヒューリック蛸殻町ビル	1	100.0	116,128	3.2
	商業施設	大井町再開発ビル2号棟	1	100.0	352,857	9.6
		大井町再開発ビル1号棟	1	100.0	247,609	6.8
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	1	100.0	—	—
		ヒューリック神宮前ビル	1	100.0	93,947	2.6
次世代 アセット	有料老人ホーム	アリア松原	1	100.0	—	—
		トラストガーデン用賀の杜	1	100.0	—	—
		トラストガーデン桜新町	1	100.0	—	—
		トラストガーデン杉並宮前	1	100.0	—	—
	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	153,369	4.2
		田端ネットワークセンター	1	100.0	51,015	1.4
		広島ネットワークセンター	1	100.0	49,589	1.4
		熱田ネットワークセンター	1	100.0	41,750	1.1
		長野ネットワークセンター	1	100.0	19,923	0.5
合 計			21	99.1	3,660,646	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)については、テナント数を「1」としております。

(注2) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。

(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。

(注4) 「不動産賃貸事業収益期間中」「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26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	26,590	26,590	—
合 計		26,590	26,590	—

(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

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、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、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

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
大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	照明設備更新工事	自 平成26年10月 至 平成26年11月	12	—	—
ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	非常用発電機更新工事	自 平成27年 4 月 至 平成27年 8 月	12	—	—
ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	エレベーター更新工事	自 平成26年12月 至 平成27年 6 月	20	—	—

(2)期中の資本的支出

当期中において、資本的支出はポートフォリオ全体で30,162千円であり、修繕費に計上した23,944千円と合わせ、合計54,107千円の工事を実施しています。

なお、平成26年8月31日現在の各保有資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する1工事10百万円以上のものはありません。

(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 1 期
	自 平成25年11月 7 日 至 平成26年 8 月31日
(a) 資産運用報酬	294,238千円
(b) 資産保管手数料	8,370千円
(c) 一般事務委託手数料	27,483千円
(d) 役員報酬	9,800千円
(e) その他営業費用	77,043千円
合 計	416,935千円

(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(第1期:297,787千円)があります。

(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	借入先	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
短期借入金	株式会社みずほ銀行(注4)	平成26年2月7日	—	1,980	0.3464	平成27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		—	1,386					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	594					
	小計		—	3,960					
長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成26年2月7日	—	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					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,080					
	みずほ信託銀行株式会社		—	1,130					
	三井住友信託銀行株式会社		—	790					
	農林中央金庫		—	790					
	株式会社りそな銀行		—	310					
	株式会社みずほ銀行	平成26年2月7日	—	2,570	0.7738	平成31年2月7日			
	株式会社三井住友銀行		—	1,950					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,100					
	みずほ信託銀行株式会社		—	1,050					
	農林中央金庫		—	1,660					
	株式会社りそな銀行	—	220						
	株式会社みずほ銀行	平成26年2月7日	—	2,560	1.1713	平成33年2月7日			
	株式会社三井住友銀行		—	1,950					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,060					
	みずほ信託銀行株式会社		—	1,050					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,660					
	株式会社りそな銀行		—	270					
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年2月7日	—	2,450	1.6100	平成34年8月7日			
	株式会社みずほ銀行	平成26年2月7日	—	400	1.8188	平成36年2月7日			
	株式会社三井住友銀行		—	300					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	300					
	小計		—	29,040					
	合 計		—	33,000					

(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加重平均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。)です。

(注4) 平成26年3月7日に3,400百万円の期限前弁済をしています。

(3) 投資法人債

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債

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	取得価格 (百万円) (注)	譲渡 年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円)	売却損益 (百万円)
信託受益権	ヒューリック神谷町ビル	平成26年2月7日	20,100	—	—	—	—
信託受益権	ヒューリック九段ビル(底地)	平成26年2月7日	11,100	—	—	—	—
信託受益権	虎ノ門ファーストガーデン	平成26年2月7日	8,623	—	—	—	—
信託受益権	ラビロス六本木	平成26年2月7日	5,160	—	—	—	—
信託受益権	ヒューリック高田馬場ビル	平成26年2月7日	3,900	—	—	—	—
信託受益権	ヒューリック神田ビル	平成26年2月7日	3,780	—	—	—	—
信託受益権	ヒューリック神田橋ビル	平成26年2月7日	2,500	—	—	—	—
信託受益権	ヒューリック蛸殻町ビル	平成26年2月7日	2,210	—	—	—	—
信託受益権	大井町再開発ビル2号棟	平成26年2月7日	9,456	—	—	—	—
信託受益権	大井町再開発ビル1号棟	平成26年2月7日	6,166	—	—	—	—
信託受益権	ダイニングスクエア秋葉原ビル	平成26年2月7日	3,200	—	—	—	—
信託受益権	ヒューリック神宮前ビル	平成26年2月7日	2,660	—	—	—	—
信託受益権	アリア松原	平成26年2月7日	3,244	—	—	—	—
信託受益権	トラストガーデン用賀の杜	平成26年2月7日	5,390	—	—	—	—
信託受益権	トラストガーデン桜新町	平成26年2月7日	2,850	—	—	—	—
信託受益権	トラストガーデン杉並宮前	平成26年2月7日	2,760	—	—	—	—
信託受益権	池袋ネットワークセンター	平成26年2月7日	4,570	—	—	—	—
信託受益権	田端ネットワークセンター	平成26年2月7日	1,355	—	—	—	—
信託受益権	広島ネットワークセンター	平成26年2月7日	1,080	—	—	—	—
信託受益権	熱田ネットワークセンター	平成26年2月7日	1,015	—	—	—	—
信託受益権	長野ネットワークセンター	平成26年2月7日	305	—	—	—	—
合 計		—	101,424	—	—	—	—

(注) 「取得価格」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。

(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

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価格 (百万円) (注1)	不動産鑑定 評価額 (百万円)	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	平成26年 2月7日	20,100	21,000	大和不動産鑑定株式会社	平成25年 9月30日
		ヒューリック九段ビル(底地)		11,100	11,100	一般財団法人日本不動産研究所	
		虎ノ門ファーストガーデン		8,623	8,970	シービーアールイー株式会社	
		ラピロス六本木		5,160	5,280	一般財団法人日本不動産研究所	
		ヒューリック高田馬場ビル		3,900	3,900	大和不動産鑑定株式会社	
		ヒューリック神田ビル		3,780	3,810	株式会社谷澤総合鑑定所	
		ヒューリック神田橋ビル		2,500	2,500	大和不動産鑑定株式会社	
		ヒューリック蛸殻町ビル		2,210	2,210	株式会社谷澤総合鑑定所	
		大井町再開発ビル2号棟		9,456	10,400	株式会社谷澤総合鑑定所	
		大井町再開発ビル1号棟		6,166	6,430	株式会社谷澤総合鑑定所	
		ダイニングスクエア秋葉原ビル		3,200	3,210	一般財団法人日本不動産研究所	
		ヒューリック神宮前ビル		2,660	2,830	株式会社谷澤総合鑑定所	
		アリア松原		3,244	3,310	一般財団法人日本不動産研究所	
		トラストガーデン用賀の杜		5,390	5,390	一般財団法人日本不動産研究所	
		トラストガーデン桜新町		2,850	2,850	一般財団法人日本不動産研究所	
		トラストガーデン杉並宮前		2,760	2,760	一般財団法人日本不動産研究所	
		池袋ネットワークセンター		4,570	4,620	一般財団法人日本不動産研究所	
		田端ネットワークセンター		1,355	1,410	一般財団法人日本不動産研究所	
		広島ネットワークセンター		1,080	1,120	一般財団法人日本不動産研究所	
		熱田ネットワークセンター		1,015	1,020	一般財団法人日本不動産研究所	
		長野ネットワークセンター		305	356	一般財団法人日本不動産研究所	
合 計				101,424	104,476	—	—

(注1) 「取得価格」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。

(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	101,424百万円	一百万円
	うち利害関係人等からの買付額 83,733百万円 (82.6%)	うち利害関係人等への売付額 一百万円 (一%)
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	83,733百万円 (82.6%)	一百万円 (一%)

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	140,019	ヒューリックビルマネジメント株式会社	57,991	41.4
		東京不動産管理株式会社	10,920	7.8
その他賃貸事業費用	138,591	ヒューリックビルマネジメント株式会社	408	0.3
		東京不動産管理株式会社	539	0.4

(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。
ヒューリックビルマネジメント株式会社 298千円
ヒューリックビルト株式会社 8,906千円
東京不動産管理株式会社 1,311千円
(注3) 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支払った設立企画人報酬は以下のとおりです。
ヒューリックリートマネジメント株式会社 50,000千円

(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)不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8.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。

9.その他

(1)お知らせ

①投資主総会

当期において、本投資法人の投資主総会で承認された事項の概要は、以下のとおりです。

投資主総会開催日	議 案	概 要
平成25年12月11日	第1号議案 規約一部変更の件	投資信託及び投資法人に関する法律の改正法案が国会で可決成立したことに伴う規定の新設、その他必要な表現の変更等について規約を変更しました。
	第2号議案 補欠執行役員1名選任の件	一寸木和朗が補欠執行役員に選任されました。

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25年11月 7 日	資産運用委託契約締結の件	本投資法人の資産運用に係る業務をヒューリックリートマネジメント株式会社に委託しました。
	資産保管契約及び一般事務（会計等）契約の締結の件	本投資法人の資産保管に係る業務及び一般事務（会計等）をみずほ信託銀行株式会社に委託しました。
	投資口事務受託契約書に関する確認書の締結	平成25年10月31日付で本投資法人の設立企画人であるヒューリックリートマネジメント株式会社が投資主名簿管理等の一般事務をみずほ信託銀行株式会社に委託しましたが、本投資法人が当該契約上の地位を承継しました。
平成26年 1 月 6 日	新投資口引受契約等締結について	同日開催の役員会で承認された新投資口発行及び投資口売出しについて、新投資口の募集等に関する事務をみずほ証券株式会社、野村証券株式会社及び大和証券株式会社に委託しました。
平成26年 2 月18日	資産運用委託契約に係る委託業務報酬に関する覚書の締結について	資産運用委託契約に規程する報酬料率に関する覚書を締結しました。

(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。

(単位：千円)

当 期 (平成26年 8 月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	3,263,862
信託現金及び信託預金	2,002,306
営業未収入金	3,120
前払費用	18,324
繰延税金資産	27
未収消費税等	645,501
流動資産合計	5,933,142
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	19,003,601
減価償却累計額	△ 315,412
信託建物(純額)	18,688,188
信託構築物	181,832
減価償却累計額	△ 8,319
信託構築物(純額)	173,512
信託機械及び装置	39,723
減価償却累計額	△ 3,533
信託機械及び装置(純額)	36,189
信託工具、器具及び備品	4,295
減価償却累計額	△ 116
信託工具、器具及び備品(純額)	4,179
信託土地	80,680,217
有形固定資産合計	99,582,288
無形固定資産	
信託借地権	3,053,575
その他	9,207
無形固定資産合計	3,062,783
投資その他の資産	
差入敷金及び保証金	10,000
長期前払費用	206,356
投資その他の資産合計	216,356
固定資産合計	102,861,427
資産合計	108,794,570

(単位：千円)

当 期 (平成26年 8 月31日)	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	275,939
短期借入金	3,960,000
未払金	372,135
未払費用	49,394
未払法人税等	1,403
前受金	550,146
預り金	6,308
流動負債合計	5,215,327
固定負債	
長期借入金	29,040,000
信託預り敷金及び保証金	5,042,427
固定負債合計	34,082,427
負債合計	39,297,755
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	67,943,000
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,553,814
剰余金合計	1,553,814
投資主資本合計	69,496,814
純資産合計	※2 69,496,814
負債純資産合計	108,794,570

(単位：千円)			
当 期			
自 平成25年11月 7 日 至 平成26年 8 月31日			
営業収益			
賃貸事業収入	※1	※2	3,523,129
その他賃貸事業収入	※1		137,517
営業収益合計			3,660,646
営業費用			
賃貸事業費用	※1		763,149
資産運用報酬			294,238
資産保管手数料			8,370
一般事務委託手数料			27,483
役員報酬			9,800
その他営業費用			77,043
営業費用合計			1,180,085
営業利益			2,480,561
営業外収益			
受取利息			409
営業外収益合計			409
営業外費用			
支払利息			158,629
融資関連費用			343,990
創立費			82,286
投資口交付費			340,790
営業外費用合計			925,697
経常利益			1,555,274
税引前当期純利益			1,555,274
法人税、住民税及び事業税			1,486
法人税等調整額			△ 27
法人税等合計			1,459
当期純利益			1,553,814
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)			1,553,814

当期（自 平成25年11月 7 日 至 平成26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	—	—	—	—	—
当期変動額					
新投資口の発行	67,943,000	—	—	67,943,000	67,943,000
当期純利益	—	1,553,814	1,553,814	1,553,814	1,553,814
当期変動額合計	67,943,000	1,553,814	1,553,814	69,496,814	69,496,814
当期末残高	※1 67,943,000	1,553,814	1,553,814	69,496,814	69,496,814

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項 目	当 期 自 平成25年11月 7 日 至 平成26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 3～61年 構築物 6～17年 機械及び装置 3～10年 工具、器具及び備品 6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	(1)創立費 支出時に全額費用処理しています。 (2)投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。
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、514,892千円です。
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。

項 目	当 期 自 平成25年11月 7 日 至 平成26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。

〔貸借対照表に関する注記〕

当 期 (平成26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	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	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

当 期 自 平成25年11月 7 日 至 平成26年 8 月31日	
※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	
賃貸事業収入	
賃料収入	2,897,420
地代収入	299,704
共益費収入	326,003
計	3,523,129
その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	93,601
その他収入	43,916
計	137,517
不動産賃貸事業収益合計	3,660,646
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理委託費	140,019
水道光熱費	128,037
保険料	5,173
修繕費	23,944
減価償却費	327,382
その他賃貸事業費用	138,591
不動産賃貸事業費用合計	763,149
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	2,897,497
※2. 主要投資主との取引	(単位：千円)
営業取引によるもの 賃貸事業収入	900,162

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

項 目	当 期 自 平成25年11月 7 日 至 平成26年 8 月31日	
	発行可能投資口総口数	20,000,000口
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行済投資口数	652,000口

〔税効果会計に関する注記〕

当 期 (平成26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)
(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	27
繰延税金資産合計	27
繰延税金資産の純額	27
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	36.59%
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△36.55%
その他	0.05%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

当 期 自 平成25年11月 7 日 至 平成26年 8 月31日	
該当事項はありません。	

〔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。

借入金は、主として資産の取得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」をご参照下さい。

(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26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	3,263,862	3,263,862	－
(2) 信託現金及び信託預金	2,002,306	2,002,306	－
資産計	5,266,168	5,266,168	－
(1) 短期借入金	3,960,000	3,960,000	－
(2) 長期借入金	29,040,000	28,191,628	△848,372
負債計	33,000,000	32,151,628	△848,372
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

これらは短期間で決済され、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) 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」をご参照下さい。)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。

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	26,590,000	26,590,000	*	－

* 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)長期借入金をご参照下さい。)

(注2) 金銭債権の決算日(平成26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	3,263,862	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	2,002,306	－	－	－	－	－
合計	5,266,168	－	－	－	－	－

(注3) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日(平成26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	3,960,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	－	8,490,000	－	8,550,000	12,000,000
合計	3,960,000	－	8,490,000	－	8,550,000	12,000,000

〔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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

当 期			
自 平成25年11月 7 日 至 平成26年 8 月31日			
貸借対照表計上額			期末時価
期首残高	期中増減額	期末残高	
－	102,635,863	102,635,863	109,743,000

(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、主な増加額は不動産信託受益権21物件の取得(102,933,082千円)、主な減少額は減価償却費(327,382千円)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。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

当期(自 平成25年11月 7 日 至 平成26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	12.50%	出資金の受入れ	200,000	－	－
				不動産信託受託権 の購入	83,733,000	－	－
				敷金保証金の預り	4,877,347	信託預り敷金 及び保証金	4,763,562
				敷金保証金の返還	113,785		
				賃料収入等	900,162	前受金	139,734
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	投資運用業	－	設立企画人報酬の 支払	50,000	－	－
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	3,230,000	長期借入金	3,230,000
				支払利息	11,915	未払費用	3,373
				融資関連費用	23,985	長期前払費用	21,254

(注1) 取引条件については、利害関係取引規程に基づき、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〕

当 期	
自 平成25年11月 7 日 至 平成26年 8 月31日	
1口当たり純資産額	106,590円
1口当たり当期純利益	3,450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。 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。

当 期	
自 平成25年11月 7 日 至 平成26年 8 月31日	
当期純利益(千円)	1,553,814
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)	1,553,814
期中平均投資口数(口)	450,347

〔重要な後発事象に関する注記〕

当 期	
自 平成25年11月 7 日 至 平成26年 8 月31日	

新投資口の発行
本投資法人は平成26年10月14日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価格等については、発行価格等決定日(平成26年10月29日から平成26年11月5日の間に開催予定)の役員会にて決定される予定です。

(公募による新投資口の発行)
発行新投資口数：122,860口(国内と海外を含む)
払込期日：平成26年11月6日から平成26年11月12日までの間のいずれかの日

(第三者割当による新投資口の発行)
発行新投資口数(上限)：6,140口
払込期日：平成26年11月21日
割当先：みずほ証券株式会社
なお、本件第三者割当における発行投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行投資口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

項 目	当 期
	自 平成25年11月 7 日 至 平成26年 8 月31日
I 当期末処分利益	1,553,814,966円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,553,716,000円 (2,383円)
Ⅲ 次期繰越利益	98,966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数652,000口の整数倍の最大値となる1,553,716,000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26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 公認会計士
業務執行社員

原田昌平

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

町之内和史

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25年11月7日から平成26年8月31日までの第1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)		
当 期		
自 平成25年11月 7 日 至 平成26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		1,555,274
減価償却費		328,360
投資口交付費		340,790
受取利息		△ 409
支払利息		158,629
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△ 3,120
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△ 645,501
前払費用の増減額 (△は増加)		△ 18,324
営業未払金の増減額 (△は減少)		268,610
未払金の増減額 (△は減少)		372,135
前受金の増減額 (△は減少)		550,146
預り金の増減額 (△は減少)		6,308
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△ 206,356
その他		2,505
小計		2,709,049
利息の受取額		409
利息の支払額		△ 111,823
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,597,634
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		△ 99,902,341
信託無形固定資産の取得による支出		△ 3,053,575
無形固定資産の取得による支出		△ 10,186
差入敷金及び保証金の差入による支出		△ 10,000
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 113,785
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		5,156,212
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 97,933,675
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		7,360,000
短期借入金の返済による支出		△ 3,400,000
長期借入れによる収入		29,040,000
投資口の発行による収入		67,602,209
財務活動によるキャッシュ・フロー		100,602,209
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		5,266,168
現金及び現金同等物の期首残高		—
現金及び現金同等物の期末残高	※1	5,266,168

(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)

当 期	
自 平成25年11月 7 日 至 平成26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・フロー計算書に関する注記〕 (参考情報)

当 期	
自 平成25年11月 7 日 至 平成26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 (平成26年 8 月31日現在)	
現金及び預金	3,263,862千円
信託現金及び信託預金	2,002,306千円
現金及び現金同等物	5,266,168千円