

HPのご案内 <https://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。



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



TOKYO NEXT

COMMERCIAL PROPERTIES GENERATION ASSETS



第9期 資産運用報告

自 2018年3月1日
至 2018年8月31日

TOKYO COMMERCIAL PROPERTIES
OFFICE PROPERTIES/RETAIL PROPERTIES

NEXT GENERATION ASSETS
NURSING HOMES/NETWORK CENTERS/HOTELS



ヒューリックリート投資法人

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、2014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9期（2018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方強いご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

ここに、第9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、2018年3月にヒューリック銀座7丁目ビルを、2018年6月にヒューリック志村坂上を取得いたしました。また、2018年4月にリーフみなとみらい（底地）の第二回目の譲渡を完了いたしました。その結果、第9期末のポートフォリオは46物件（オフィス17物件、商業施設13物件、有料老人ホーム6物件、ネットワークセンター8物件、ホテル2物件）、2,715億円まで拡大しました。保有物件については、堅調な不動産賃貸マーケットを背景に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の維持とテナント賃料の増額

更改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81億円、営業利益46億円、当期純利益は40億円を計上し、投資口1口当たりの分配金は3,643円となりました。

なお、第10期（2019年2月期）に入り、2018年10月に上場後5回目となる公募増資を実施し、借入金と併せて、5物件（追加取得を含みます。）を取得し、本投資法人のポートフォリオは49物件（オフィス21物件、商業施設12物件、有料老人ホーム6物件、ネットワークセンター8物件、ホテル2物件）、3,045億円となり、上場来目指してまいりました、資産規模3,000億円を達成いたしました。

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により、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。

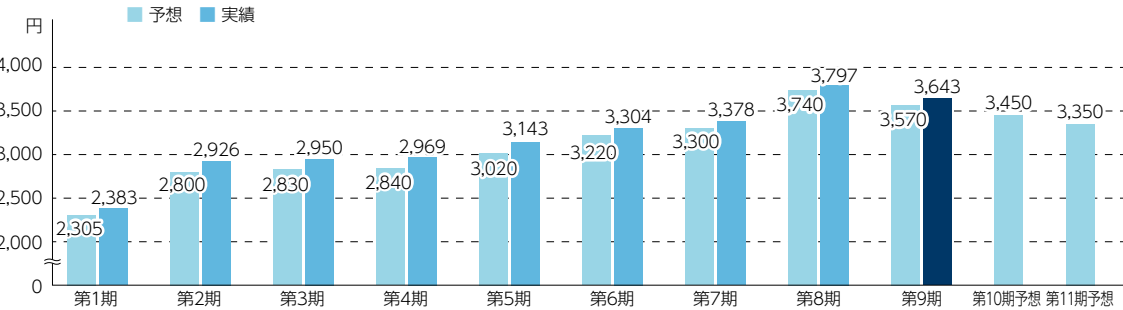


ヒューリックリート投資法人
執行役員 時田 榮治

決算ハイライト

第9期 確定分配金（1口当たり）	第10期 予想分配金（1口当たり）	3,450円
3,643円	第11期 予想分配金（1口当たり）	3,350円

▶ 1口当たり分配金の推移



▶ 運用状況

営業収益	8,101百万円	営業利益	4,576百万円
経常利益	4,044百万円	当期純利益	4,043百万円

財務状況

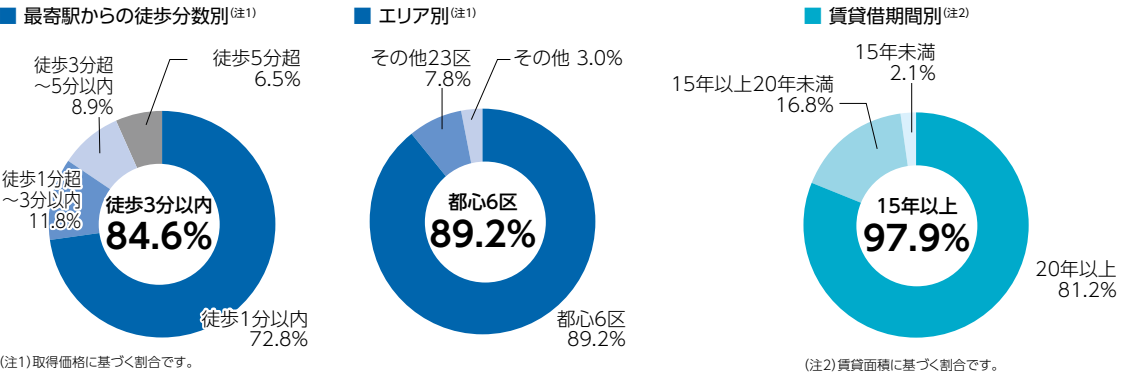
LTV ^(注1)	43.5%	固定金利比率 ^(注2)	96.3%	平均利率 ^(注3)	0.69%	平均残存年数 ^(注4)	4.2年
---------------------	-------	------------------------	-------	----------------------	-------	------------------------	------

(注1) LTVは、以下の算式により求められます。有利子負債総額÷総資産額×100
(注2) 金利スワップ契約の締結による金利の固定化を含みます。
(注3) 各有利子負債の適用金利（金利スワップ契約の締結にて固定化した金利を含み、融資手数料等は含みません。）を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。
(注4) 各有利子負債の残存年数を、各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

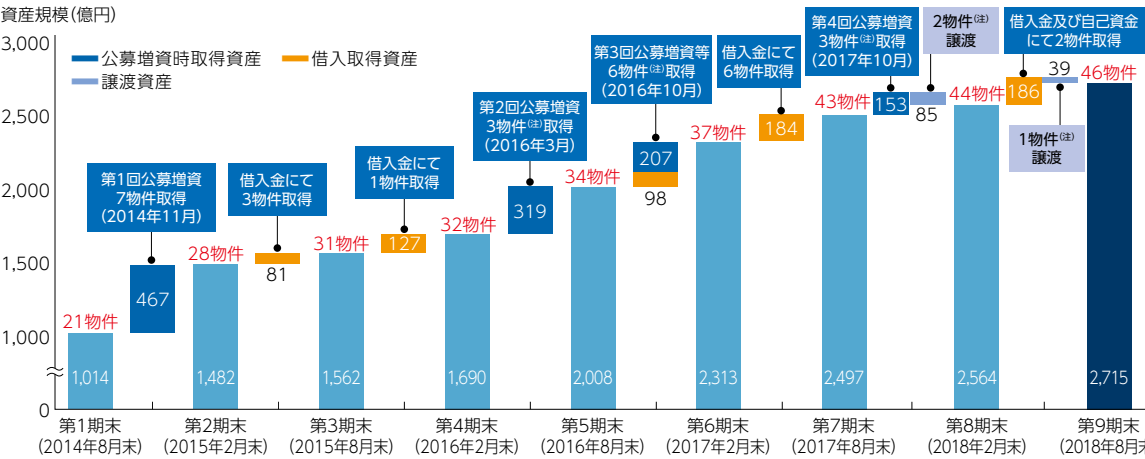
ポートフォリオサマリー

物件数	46物件	期末稼働率	99.8%	取得価格合計	2,715億円
-----	------	-------	-------	--------	---------

TOKYO COMMERCIAL PROPERTIES 東京コマーシャル・プロパティ	NEXT GENERATION ASSETS 次世代アセット
オフィス 17物件 商業施設 13物件 計30物件	有料老人ホーム 6物件 ネットワークセンター 8物件 ホテル 2物件 計16物件



上場来の資産規模の推移



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
10～20%
程度
TOKYO
80～90%
程度

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。

オフィス



- 1 東京23区
- 2 最寄駅から徒歩5分以内(原則)

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)

有料老人ホーム



(※)入居一時金を60ヶ月(想定入居期間)で除して得た金額を月額利用料に加算した金額をいい、入居者の実感的な負担感を簡易的に想定した金額になります。なお、一時金が存在しないケースもあります。

ネットワークセンター



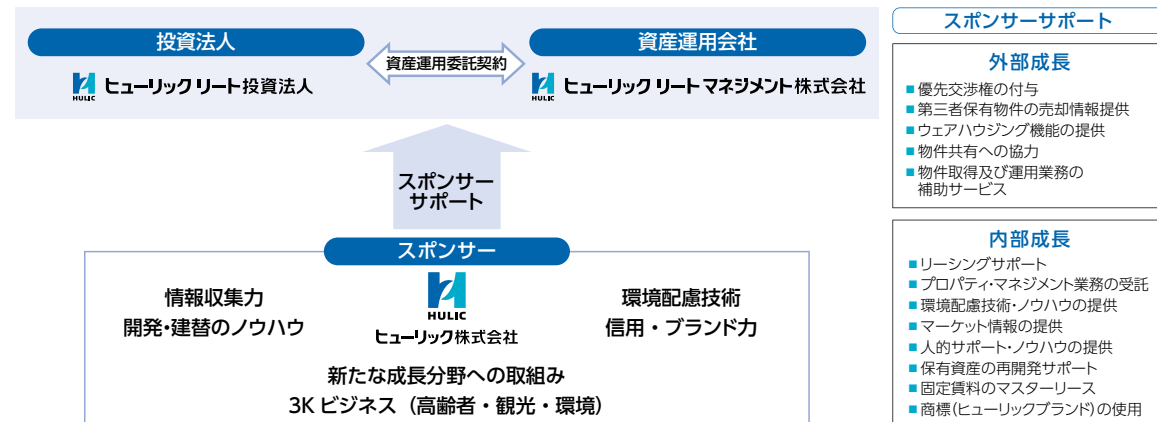
- 1 入居テナントグループが保有する通信網の橋渡し
- 2 都道府県間や各通信事業者のネットワークセンターとの結節機能を担う

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



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



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

スポンサー開発 オフィス 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



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

スポンサー開発 オフィス 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。

次世代アセット

NEXT
GENERATION ASSETS

トラストガーデン常磐松



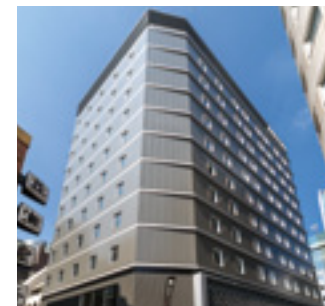
スポンサー開発 有料老人ホーム

ヒューリックが開発した旧地名「常磐松」で知られる閑静な高級住宅地の一角に位置する、有料老人ホームです。

所在地 東京都渋谷区



相鉄フレッサイン東京六本木



スポンサー開発 ホテル

ヒューリックが開発した「六本木」エリアに所在する相鉄グループが運営するビジネスホテルです。

所在地 東京都港区



第9期のトピックス

▶ 厳選投資による外部成長を継続

スポンサーサポートを活用し、2物件・約186億円を取得しました。

■ 第9期取得物件

ヒューリック志村坂上



- 都営地下鉄三田線と東武東上線の間接エリアに所在し、商圏人口は1km圏で約6万人と、全国的にもトップクラスの住宅密度であり、近隣型商業施設や有料老人ホームにとって、マーケットポテンシャルに非常に恵まれた立地
- エリアの主たる生活幹線道路である都道沿いの三方路地に位置し、視認性に優れた立地であり、車利用者への訴求力が相応に認められる
- テナント構成は食品スーパーを核としており、各テナントとは長期契約を締結し、長期安定的な収益を確保
- 居室数92室(定員100名)の大規模な介護付有料老人ホーム。LED照明を採用し、屋上に太陽光発電パネルを設置して消費電力の一部を賄う等、省エネルギー・省CO₂とアメニティを両立した物件



所在地	東京都板橋区	最寄駅	都営地下鉄三田線「志村坂上」駅
取得価格	7,556百万円	駅徒歩	12分
不動産鑑定評価額 ^(注1)	7,620百万円	稼働率	100.0%
NOI利回り ^(注2)	4.7%		

ヒューリック銀座7丁目ビル



- 「銀座」駅徒歩4分、「新橋」駅からもほぼ同距離にある等、交通利便性に優れた店舗付事務所ビルの準共有持分50%をスポンサーから取得し、スポンサーと共有
- 「外堀通り」沿いの高層の店舗付事務所ビルが連たんする一角に立地し、間口が広く、三方路地であるため視認性も良好
- 周辺エリアにおいて限定的な基準階床面積300坪以上のオフィスビルであり、規模において一定の競争力を維持



所在地	東京都中央区	最寄駅	東京メトロ銀座線他「銀座」駅
取得価格	11,000百万円	駅徒歩	4分
不動産鑑定評価額 ^(注1)	11,250百万円	稼働率	100.0%
NOI利回り ^(注2)	3.6%		

(注1)取得時点の鑑定評価額を記載しています。

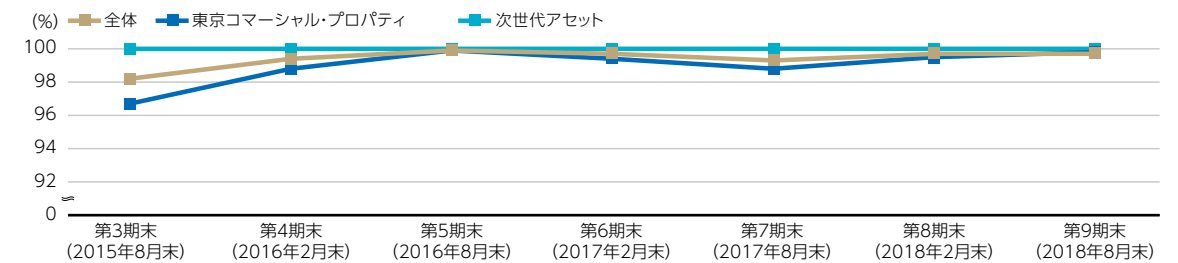
(注2)NOI利回り=NOI/取得価格(鑑定評価(取得時点)上のNOIを基礎に算出しています。)

▶ 「立地」と「物件競争力」に基づく内部成長の追求

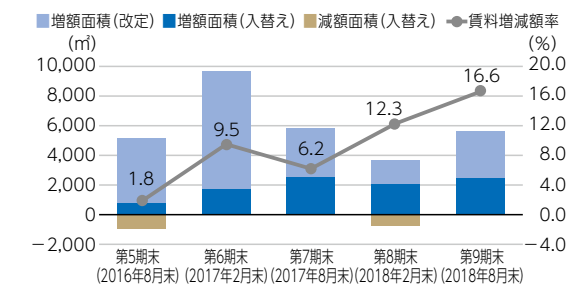
各保有物件の物件競争力を活かした内部成長戦略に取り組んでおり、新規上場以来、高いポートフォリオ稼働率を維持するとともに、東京コマーシャル・プロパティにおいて賃料増額を追求しています。

■ 高稼働率の維持及び賃料増額の追求

稼働率の推移

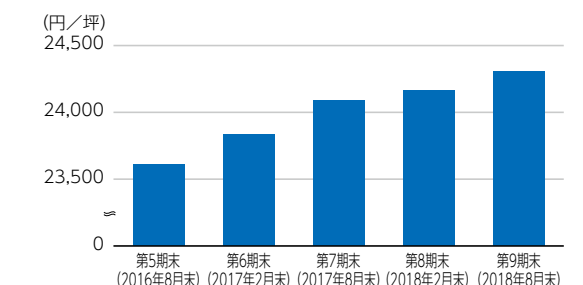


賃料改定及びテナント入替の実績(東京コマーシャル・プロパティ)



賃料増減率は、各決算期において賃料増額・減額改定及びテナント入替時(同期に賃貸借を開始したテナントを対象としています。)の増額・減額入替がなされた部分の賃料改定後又はテナント入替後の共益費を含む月額賃料の合計額から賃料改定前又はテナント入替前の共益費を含む月額賃料の合計額を減算した金額を、賃料増額又は減額改定及びテナント入替時の増額又は減額入替がなされた部分の賃料改定前又はテナント入替前の共益費を含む月額賃料の合計額で除して算出しています。

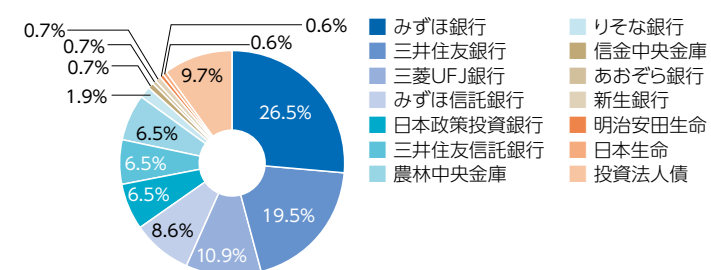
平均賃料坪単価の推移(東京コマーシャル・プロパティ)



平均賃料坪単価は、本投資法人が第5期末から第9期末まで継続保有しているオフィス(底地物件及び第9期末までに譲渡した物件は除きます。)及びマルチテナントの商業施設における各決算期末時点において有効な各賃貸借契約に表示された共益費を含む月額賃料の合計額を各決算期末時点における坪換算した総賃貸面積で除した数値を第5期末時点の各物件の賃貸可能面積により加重平均して算出しています。

財務運営

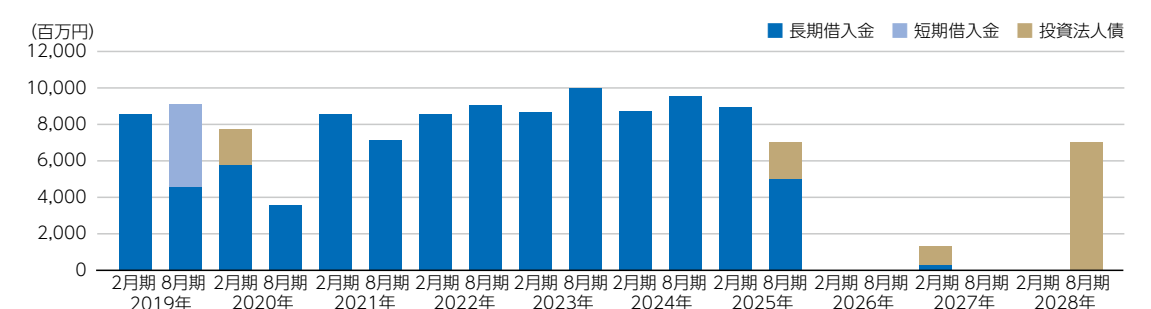
有利子負債の調達先(第9期末(2018年8月末))



投資法人債の発行(2018年8月)

第4回無担保投資法人債	
発行日	2018年8月30日
発行総額	70億円
年限	10年
利率	0.770%

有利子負債の返済期限の分散状況(第9期末(2018年8月末))



ESGへの継続的な取り組み

環境 (Environment)

環境配慮ビルの保有

本投資法人は、保有する5つの物件について、環境・社会へ配慮がなされた不動産を評価する「DBJ Green Building認証」を取得しています。



2017 GGGG
御茶ノ水ソラシティ



2017 GGGG
ヒューリック虎ノ門ビル



2017 GGGG
BELS認証取得



2017 GGGG
ヒューリック虎ノ門ビル

2018年6月には、ヒューリック虎ノ門ビルで、非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度である「BELS評価」を取得しました。

エネルギー効率の改善

エネルギー効率改善のために、空調機器の更新を促進しています。また、保有物件の約84%において共用部等の照明をLEDへ切替えを実施しています。



ヒューリック神田橋ビル
空調機器更新



ヒューリック高田馬場ビル
共用部のLED化

節電診断の実施

一般財団法人省エネルギーセンターによる節電診断を受診し、省エネ、節電のための具体的なアドバイスを受け、運営の改善を図っています。



ヒューリック
新大塚ビル



ヒューリック
高田馬場ビル

社会 (Social)

安心・安全の提供、お客様の満足度向上

●テナント満足度調査

テナント企業様に対して、ビルを快適に利用していただくために、満足度調査を実施し、潜在的なニーズを含め、運用改善に活かしています。

●災害対策

大規模災害時に備え、非常用発電機、防災備蓄倉庫等を一部の物件に備えています。

ヒューリックグループの社会貢献活動

●日本障がい者バドミントン連盟への支援

大会への協賛及び社員による応援等に取り組んでいます。また、練習場所である体育館の提供を行っています。更なる障がい者支援の拡大と、パラバドミントン選手の活躍を応援していきます。



●夏祭りの開催

地域の方々との交流を図ることを目的とし、ヒューリック本社ビルにおいて夏祭りを実施しています。



ワークライフバランス

ヒューリックグループの全従業員が能力を最大限に発揮できる職場環境づくりを推進するために、2014年にヒューリック本社ビル内に事業所内保育園を設置しました。



ダイバーシティと人材育成

●女性活躍推進

女性活躍推進法の制定等、女性のキャリア開発に向けた取り組みを強化しています。

女性社員比率(本資産運用会社ベース)

2014年	2015年	2016年	2017年
25%	29%	32%	35%

●教育研修制度

資格取得に伴う費用(受験費用、予備校代等)の全額負担などの研修支援制度を設立し、個人の専門性の向上を支援しています。

ガバナンス (Governance)

利益相反対策と第三者性を確保した運営体制の採用

本資産運用会社は、投資委員会とコンプライアンス委員会の双方に外部専門家を委員として選任しています。資産の取得等について決議する場合、投資委員会においては、外部委員を含む過半数の委員の賛成が、コンプライアンス委員会においては外部委員及びコンプライアンス・オフィサーを含む出席した委員の過半数の賛成が、必要とされています。

利益相反取引防止に係る自主ルールの採用

本投資法人は、利害関係者との取引に関して、大要以下の

物件の取得	鑑定評価額(取得費用を含まない)を超える価格で取得しない。
物件の譲渡	鑑定評価額(譲渡費用を含まない)未満の価格で譲渡しない。
物件の賃貸	市場価格、周辺相場、当該物件の標準的賃貸条件等を調査し、総合的に勘案して適正と判断される条件で賃貸する。
不動産管理業務等委託	運用ガイドライン所定の条件に基づき、実績、管理の効率性を検討し、提供役務の内容、業務総量等も勘案した上で、適正と判断される条件で委託する。委託料は、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定する。

ルールを採用しており、利益相反取引防止に努めています。

物件売買及び賃貸の媒介の委託	宅地建物取引業法に規定する報酬額の範囲内とし、提供業務の内容等を勘案した上で、適正と判断される条件で委託する。
工事等の発生	第三者見積価格、内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行う。

資産運用会社の運用報酬体系

本資産運用会社は、総資産額に連動する運用報酬のほかに、1口当たり分配金に連動する運用報酬を導入しています。

資産運用会社の役員・従業員の報酬体系

本資産運用会社は、役員及び従業員の報酬体系に、1口当たり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与を導入しています。

役員持投資口会・従業員持投資口会

本資産運用会社及びヒューリックの役員及び従業員を対象とする持投資口制度を導入することを決定しました。

MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数への継続採用 ～J-REIT60銘柄中6銘柄が選定(2018年8月末時点)～



本投資法人は、2017年7月に、MSCI社が提供する「MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数」の構成銘柄に採用され、2018年6月の初回の構成銘柄の見直し後も継続して選定されています。なお、当該指数は、年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)のパッシブ運用を行う際のESG指数に選定されています。

GRESBリアルエステイト評価における「Green Star」の取得

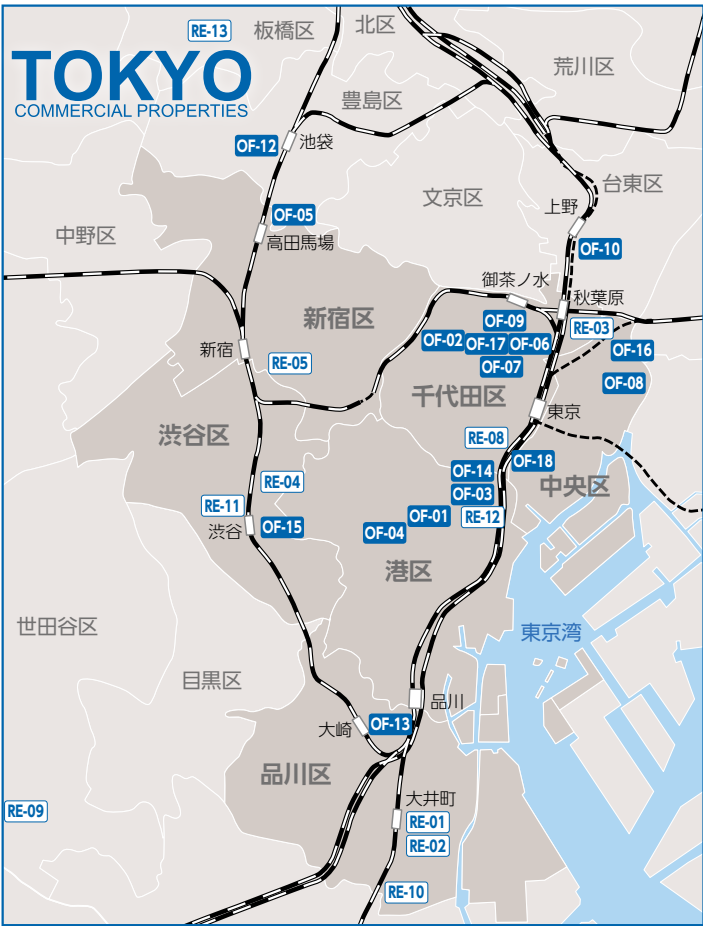


本投資法人は、2018年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取り組みについて「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で共に高い評価を受け、2年連続で「Green Star」を取得し、同時に「GRESBレーティング」においても、2年連続で上位から2番目の評価である「4スター」を取得しました。

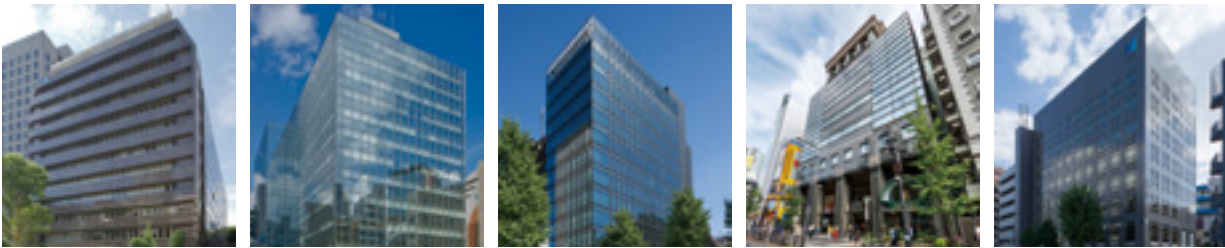
ポートフォリオマップ (2018年8月31日時点)

ポートフォリオ一覧

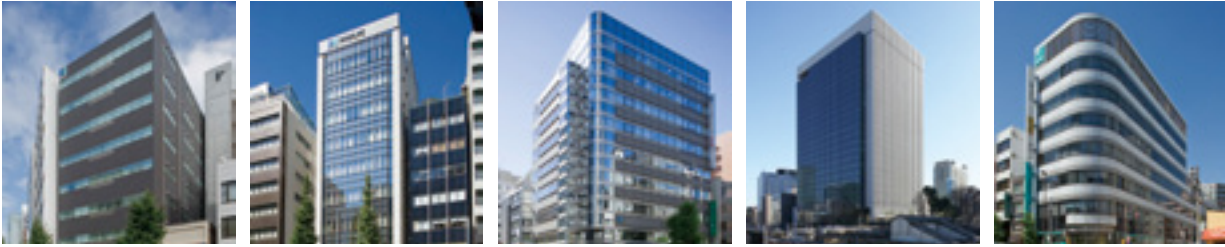
区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)
東京コマース・プロパティ	OF-01	ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	36,750
	OF-02	ヒューリック九段ビル(底地)	東京都千代田区	11,100
	OF-03	虎ノ門ファーストガーデン	東京都港区	8,623
	OF-04	ラピロス六本木	東京都港区	6,210
	OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	東京都豊島区	3,900
	OF-06	ヒューリック神田ビル	東京都千代田区	3,780
	OF-07	ヒューリック神田橋ビル	東京都千代田区	2,500
	OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	東京都中央区	2,210
	OF-09	御茶ノ水ソラシティ	東京都千代田区	38,149
	OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル	東京都台東区	2,678
	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	18,310
	OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル	東京都渋谷区	5,100
	OF-16	ヒューリック東日本橋ビル	東京都中央区	3,480
	OF-17	ヒューリック神保町ビル	東京都千代田区	1,460
	OF-18	ヒューリック銀座7丁目ビル	東京都中央区	11,000
			オフィス(17物件) 小計	161,200
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	1,755
	RE-08	オーキッドスクエア	東京都千代田区	3,502
	RE-09	ヒューリック等々力ビル	東京都世田谷区	1,200
	RE-10	ヒューリック大森ビル	東京都品川区	3,420
	RE-11	HULIC &New SHIBUYA	東京都渋谷区	3,150
	RE-12	HULIC &New SHINBASHI	東京都港区	3,100
	RE-13	ヒューリック志村坂上	東京都板橋区	7,556
		商業施設(13物件) 小計	55,565	
東京コマース・プロパティ(30物件) 中計				216,765
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
	NH-05	トラストガーデン常磐松	東京都渋谷区	3,030
	NH-06	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	神奈川県鎌倉市	1,780
		有料老人ホーム(6物件) 小計	19,054	
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	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
ホテル	HT-01	相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区	11,520
	HT-02	相鉄フレッサイン東京六本木	東京都港区	5,000
			ホテル(2物件) 小計	16,520
次世代アセット(16物件) 中計				54,719
46物件 合計				271,484



RE-05 商業施設 駅徒歩1分 ヒューリック新宿三丁目ビル
RE-06 商業施設 駅徒歩1分 横浜山下町ビル
RE-08 商業施設 駅徒歩3分 オーキッドスクエア



OF-01 オフィス 駅徒歩1分 ヒューリック神谷町ビル
OF-02 オフィス 駅徒歩1分 ヒューリック九段ビル(底地)
OF-03 オフィス 駅徒歩1分 虎ノ門ファーストガーデン
OF-04 オフィス 駅直結 ラピロス六本木
OF-05 オフィス 駅徒歩6分 ヒューリック高田馬場ビル



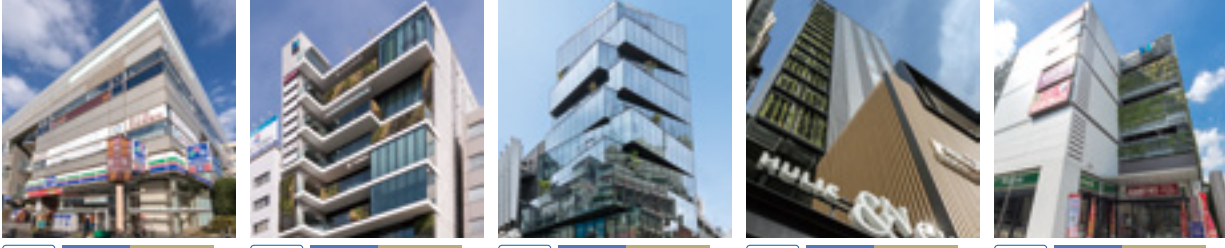
OF-06 オフィス 駅徒歩1分 ヒューリック神田ビル
OF-07 オフィス 駅徒歩3分 ヒューリック神田橋ビル
OF-08 オフィス 駅徒歩2分 ヒューリック蛸殻町ビル
OF-09 オフィス 駅直結 御茶ノ水ソラシティ
OF-10 オフィス 駅徒歩2分 ヒューリック東上野一丁目ビル



OF-12 オフィス 駅徒歩3分 東京西池袋ビルディング
OF-13 オフィス 駅徒歩1分 ゲートシティ大崎
OF-14 オフィス 駅徒歩1分 ヒューリック虎ノ門ビル
OF-15 オフィス 駅徒歩5分 ヒューリック渋谷一丁目ビル
OF-16 オフィス 駅徒歩2分 ヒューリック東日本橋ビル



OF-17 オフィス 駅徒歩2分 ヒューリック神保町ビル
OF-18 オフィス 駅徒歩4分 ヒューリック銀座7丁目ビル
RE-01 大井町再開発ビル2号棟
RE-02 大井町再開発ビル1号棟
RE-03 商業施設 駅徒歩1分 ダイニングスクエア秋葉原ビル
RE-04 商業施設 駅徒歩7分 ヒューリック神宮前ビル



RE-09 商業施設 駅徒歩1分 ヒューリック等々力ビル
RE-10 商業施設 駅徒歩2分 ヒューリック大森ビル
RE-11 商業施設 駅徒歩5分 HULIC &New SHIBUYA
RE-12 商業施設 駅徒歩3分 HULIC &New SHINBASHI
RE-13 商業施設 駅徒歩12分 ヒューリック志村坂上

※1 上記地図内には、第9期末(2018年8月末)時点において保有する東京コマース・プロパティのうち東京都及び神奈川県横浜市に所在する物件をプロットしています。
※2 リーフみなとみらい(底地)の信託受益権の準共有持分15%について、2018年9月27日付で譲渡し、本物件の持分全部の譲渡が完了しています。

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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
		自 2016年 3 月 1 日 至 2016年 8 月31日	自 2016年 9 月 1 日 至 2017年 2 月28日	自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日
営業収益	百万円	5,825	6,685	7,098	8,183	8,101
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(5,825)	(6,685)	(7,098)	(7,460)	(7,712)
営業費用	百万円	2,443	2,789	3,077	3,449	3,525
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(1,802)	(2,024)	(2,243)	(2,390)	(2,519)
営業利益	百万円	3,382	3,896	4,021	4,733	4,576
経常利益	百万円	3,008	3,453	3,530	4,215	4,044
当期純利益	百万円	3,007	3,452	3,529	4,214	4,043
総資産額	百万円	213,084	244,942	264,657	275,428	283,817
（対前期比）	%	(+19.2)	(+15.0)	(+8.0)	(+4.1)	(+3.0)
純資産額	百万円	120,545	135,504	135,581	145,932	145,761
（対前期比）	%	(+35.5)	(+12.4)	(+0.1)	(+7.6)	(△0.1)
出資総額	百万円	117,537	132,051	132,051	141,717	141,717
発行済投資口の総口数	口	957,000	1,045,000	1,045,000	1,110,000	1,110,000
1口当たり純資産額	円	125,961	129,669	129,743	131,470	131,316
分配総額	百万円	3,007	3,452	3,530	4,214	4,043
配当性向（注2）	%	99.9	100.0	100.0	99.9	99.9
1口当たり当期純利益（注3）	円	3,235	3,355	3,377	3,873	3,643
1口当たり分配金額	円	3,143	3,304	3,378	3,797	3,643
（うち1口当たり利益分配金）	円	(3,143)	(3,304)	(3,378)	(3,797)	(3,643)
（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）	%	56.6 (+6.9)	55.3 (△1.3)	51.2 (△4.1)	53.0 (+1.8)	51.4 (△1.6)
自己資本利益率（年換算）（注5）	%	2.9 (5.7)	2.7 (5.4)	2.6 (5.2)	3.0 (6.0)	2.8 (5.5)
【その他参考情報】						
投資物件数	件	34	37	43	44	46
総賃貸可能面積	m ²	215,213.73	229,069.42	245,476.40	249,606.03	265,569.79
期末稼働率	%	100.0	99.7	99.3	99.7	99.8

(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、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5期929,533口、第6期1,028,908口、第7期1,045,000口、第8期1,088,099口、第9期1,110,000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5期184日、第6期181日、第7期184日、第8期181日、第9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、本投資法人の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（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2013年11月7日に設立され、同年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、2014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、同年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。直近では、2017年10月31日に上場後4回目となる公募増資及び同年11月20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1,110,000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。

①運用環境及び運用実績

運用環境:当期のわが国経済は、企業業績の改善や雇用・所得環境の着実な改善等を背景に、緩やかな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、引き続き空室率が低位で推移し、このような需要を受けて賃料水準も緩やかな上昇傾向が続きました。

運用実績:本投資法人は、当期において、2018年3月にヒューリック銀座7丁目ビル、同年6月にヒューリック志村坂上及びヒューリック東上野一丁目ビル隣地通路（取得価格合計18,564百万円（百万円未満四捨五入））を取得し、同年4月にリーフみなとみらい（底地）の準共有持分の一部を譲渡しました。その結果、当期末現在において本投資法人が保有する物件は46物件、取得価格の合計は271,484百万円（百万円未満四捨五入）となりました。また当期末現在におけるポートフォリオ全体の稼働率は99.8%であり、引き続き高い水準を維持しています。

なお、本資産運用会社は、環境・社会・ガバナンスへの配慮が中長期的な投資主価値の最大化につながるという考えのもと、2016年3月に「サステナビリティ方針」を策定し、環境への配慮やテナント満足度の向上及び地域社会への貢献に係る取組みを実践しています。

本投資法人は、2017年2月期よりグローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）のリアルエステイト評価に参加しています。本投資法人は、2018年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取組みについて「マネジメントの方針」及び「実行と計測」の両面で共に高い評価を受け、2年連続で「Green Star」を取得し、同時に「GRESBレーティング」においても、2年連続で上位から2番目の評価である「4スター」を取得しました。また、本投資法人は、DBJ Green Building認証^(注1)の取得についても継続的に取り組んでおり、「御茶ノ水ソラシティ」、「ヒューリック虎ノ門ビル」、「虎ノ門ファーストガーデン」、「大井町再開発ビル1号棟」及び「大井町再開発ビル2号棟」に関して当該認証を取得しています。更に、2018年6月には「ヒューリック虎ノ門ビル」において、非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度であるBELS評価^(注2)を取得しました。

(注1) 「DBJ Green Building認証」は、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮を含む様々なステイクホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。

(注2) 「BELS評価」とは、2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」が国土交通省において制定されたことに伴い、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された建築物省エネルギー性能表示制度をいいます。

②資金調達の概要

本投資法人は、当期において、短期借入金3,960百万円の借換えのほか、資産の取得資金に充当するため2018年6月に7,550百万円の資金を短期借入金により調達しました。その後、同年8月に第4回投資法人債7,000百万円を発行し、当該短期借入金の一部（7,000百万円）の返済資金に充当しました。

その結果、当期末の有利子負債残高は123,400百万円（短期借入金4,510百万円、1年内返済予定の長期借入金13,130百万円、長期借入金93,760百万円、投資法人債12,000百万円）となり、総資産有利子負債比率（以下「LTV」といいます。）は43.5%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－、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8,101百万円（前期比1.0%減）、営業利益は4,576百万円（前期比3.3%減）、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は4,044百万円（前期比4.1%減）、当期純利益は4,043百万円（前期比4.1%減）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3,643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	
2013年11月 7 日	私募設立	2,000	2,000	200	200	(注1)
2014年 2 月 6 日	公募増資	617,500	619,500	64,355	64,555	(注2)
2014年 3 月 7 日	第三者割当増資	32,500	652,000	3,387	67,943	(注3)
2014年11月 6 日	公募増資	122,860	774,860	17,785	85,728	(注4)
2014年11月21日	第三者割当増資	6,140	781,000	888	86,617	(注5)
2016年 3 月29日	公募増資	167,600	948,600	29,444	116,061	(注6)
2016年 4 月13日	第三者割当増資	8,400	957,000	1,475	117,537	(注7)
2016年10月 3 日	公募増資	83,800	1,040,800	13,821	131,358	(注8)
2016年10月26日	第三者割当増資	4,200	1,045,000	692	132,051	(注9)
2017年10月31日	公募増資	61,800	1,106,800	9,190	141,241	(注10)
2017年11月20日	第三者割当増資	3,200	1,110,000	475	141,717	(注11)

(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口当たり発行価格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。
(注8) 1口当たり発行価格170,625円(発行価額164,937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9) 1口当たり発行価額164,937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10) 1口当たり発行価格153,757円(発行価額148,710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11) 1口当たり発行価額148,710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5期 2016年 8 月	第6期 2017年 2 月	第7期 2017年 8 月	第8期 2018年 2 月	第9期 2018年 8 月
	最高(円)	194,800	196,100	186,000	173,000	172,900
	最低(円)	172,800	172,800	165,300	155,900	156,500

(4)分配金等の実績

当期(第9期)の分配金は、1口当たり3,643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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	自 2016年 3 月 1 日 至 2016年 8 月31日	自 2016年 9 月 1 日 至 2017年 2 月28日	自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日
当期末処分利益総額	3,008,134千円	3,452,871千円	3,530,068千円	4,214,994千円	4,044,077千円
利益留保額	283千円	191千円	58千円	324千円	347千円
金銭の分配金総額	3,007,851千円	3,452,680千円	3,530,010千円	4,214,670千円	4,043,730千円
（1口当たり分配金）	(3,143円)	(3,304円)	(3,378円)	(3,797円)	(3,643円)
うち利益分配金総額	3,007,851千円	3,452,680千円	3,530,010千円	4,214,670千円	4,043,730千円
（1口当たり利益分配金）	(3,143円)	(3,304円)	(3,378円)	(3,797円)	(3,643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、企業のオフィス増床等に対する需要は、今後も堅調に推移することが予想されます。また、不動産売買市場については、良好な資金調達環境等が継続する中、物件の取引価格は引き続き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^(注1)を据えることで中長期的な投資主価値の最大化を目指し、次世代アセット^(注2)への投資により長期的かつ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。

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

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

(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、2018年10月12日開催の役員会において、特定資産の取得資金の全部又は一部及び借入金の返済資金の全部又は一部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。なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催される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 ：134,200口
払込期日 ：2018年10月30日から2018年11月1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) ：6,800口
払込期日 ：2018年11月19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新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新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。

(参考情報)

(A)資産の取得

本投資法人は、以下の＜第10期取得済資産＞欄記載の不動産信託受益権及び不動産(2物件・取得価格9,550百万円で、以下「第10期取得済資産」といいます。)を取得しました。また、本投資法人は、2018年10月12日付で、以下の＜取得予定資産＞欄記載の不動産信託受益権(追加取得1物件を含む3物件・取得予定価格25,230百万円で、以下「取得予定資産」といいます。)の取得に係る売買契約を締結しています。

なお、取得価格及び取得予定価格には、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・都市計画税の精算分及び消費税等)を含まない金額(信託受益権売買契約書又は不動産売買契約書に記載された売買価格)を記載しています。

＜第10期取得済資産＞

物件名称	所在地	取得日	取得価格 (百万円)	取得先
品川シーズンテラス	東京都港区	2018年 9 月10日	6,100	ヒューリック株式会社
KSS五反田ビル	東京都品川区	2018年10月 1 日	3,450	(注)
合 計	－	－	9,550	－

(注) 取得先は国内の一般事業会社であります。当該取得先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。

＜取得予定資産＞

物件名称	所在地	取得予定日（注1）	取得予定価格 （百万円）	取得先
ヒューリック神谷町ビル（追加取得）	東京都港区	2018年10月16日	18,500	ヒューリック株式会社
ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	東京都中央区	2018年11月 1 日	3,980	（注2）
番町ハウス	東京都千代田区	2018年11月 1 日	2,750	ヒューリック株式会社
合 計	－	－	25,230	－

（注1）取得予定資産のうち、ヒューリック日本橋本町一丁目ビル及び番町ハウスの取得予定日は、上記の公募による新投資口の発行の払込期日の変動に応じて、変更されることがあります。

（注2）取得先は国内の一般事業会社であります。当該取得先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。

（B）資金の借入れ

本投資法人は、上記（A）の第10期取得済資産の取得資金等の一部に充当するため、以下の＜第10期実行済借入れ＞欄記載の資金の借入れを行いました。また、本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、以下の＜実行予定借入れ＞欄記載の資金の借入れを行うことを2018年10月12日に決定しました。

＜第10期実行済借入れ＞

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UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団（注）	6,100	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）に0.25%を加えた利率	2018年 9 月10日	2019年 9 月 9 日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社	3,450	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）に0.25%を加えた利率	2018年 10月 1 日	2019年 10月 1 日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
合 計	9,550	－	－	－	－	－

（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UFJ銀行より組成されています。

＜実行予定借入れ＞

借入先	借入予定金額 （百万円）	予定利率	借入 実行予定日	返済 予定期限	返済方法	摘要
株式会社みずほ銀行	18,500	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）に0.25%を加えた利率	2018年 10月16日	2019年 8 月30日	期限 一括 弁済	無担保 無保証

2.投資法人の概況

（1）出資の状況

	第5期 2016年 8 月31日現在	第6期 2017年 2 月28日現在	第7期 2017年 8 月31日現在	第8期 2018年 2 月28日現在	第9期 2018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	957,000口	1,045,000口	1,045,000口	1,110,000口	1,110,000口
出資総額	117,537百万円	132,051百万円	132,051百万円	141,717百万円	141,717百万円
投資主数	7,897人	7,280人	7,238人	8,460人	7,893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）	265,885	23.95
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	165,576	14.91
ヒューリック株式会社	126,620	11.40
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	49,250	4.43
野村信託銀行株式会社（投信口）	43,352	3.90
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	27,885	2.51
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	12,852	1.15
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	12,823	1.15
株式会社中京銀行	11,895	1.07
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	11,797	1.06
合 計	727,935	65.57

（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）	EY新日本有限責任 監査法人	－	13,800千円 （注3）

（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）新日本有限責任監査法人は、2018年7月1日をもってEY新日本有限責任監査法人に名称変更しました。

（注3）会計監査人の報酬には、英文財務諸表監査報酬及び投資法人債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。

(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)本投資法人の資産の構成

資産の種類	区 分	地域区分 (注1)	第8期 (2018年 2 月28日現在)		第9期 (2018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	182,238	66.2	193,093	68.0
		その他23区	9,314	3.4	16,991	6.0
		その他	10,030	3.6	6,484	2.3
		計	201,583	73.2	216,568	76.3
	次世代アセット	都心6区	19,649	7.1	19,583	6.9
		その他23区	20,112	7.3	20,045	7.1
		その他	15,039	5.5	14,944	5.3
		計	54,801	19.9	54,573	19.2
	信託不動産合計		256,385	93.1	271,142	95.5
	預金・その他の資産		19,042	6.9	12,675	4.5
資産総額		275,428	100.0	283,817	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)によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「対総資産比率」とは、資産総額に対する各資産の保有総額の比率を表しており、小数第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
御茶ノ水ソラシティ(注6)	37,296,255	13,923.42	13,923.42	100.0	(注5)	オフィス
ヒューリック神谷町ビル(注6)	36,988,521	22,740.96	22,240.17	97.8	12.7	オフィス
ヒューリック虎ノ門ビル	18,137,865	8,574.65	8,574.65	100.0	6.1	オフィス
相鉄フレッサイン銀座七丁目	11,539,041	6,984.32	6,984.32	100.0	3.3	ホテル
ヒューリック九段ビル(底地)	11,191,213	3,351.07	3,351.07	100.0	3.4	オフィス
ヒューリック銀座7丁目ビル(注6)	11,095,664	6,002.99	6,002.99	100.0	3.0	オフィス
大井町再開発ビル2号棟	9,561,649	14,485.66	14,485.66	100.0	4.0	商業施設
虎ノ門ファーストガーデン(注6)	8,321,405	5,689.97	5,689.97	100.0	3.9	オフィス
ヒューリック志村坂上	7,681,994	11,528.34	11,528.34	100.0	1.1	商業施設
千葉ネットワークセンター	7,024,114	23,338.00	23,338.00	100.0	2.8	ネットワークセンター
合 計	158,837,724	116,619.38	116,118.59	99.6	—	

(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面積を記載しています。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面積を記載しています。

(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対象となっている部分については、かかる部分につき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対象となっている部分については、かかる部分の面積の合計を記載しています。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) エンドテナント又は関係者等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については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(21.7%)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については、本投資法人が保有す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。「ヒューリック銀座7丁目ビル」の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(50.0%)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」の賃貸可能面積については、本投資法人が保有する区分所有権(一部共有部分を含みます。)に相当する数値を記載しています(一部共有部分は、本投資法人の共有持分に基づく按分計算により数値を計上しています。)。一方、本物件は他の区分所有者が保有する専有部分とともに一棟の建物全体がマスターリースに供されており、また、収支配分は各区分所有者が保有する区分所有権の持分割合に応じて行われているため、稼働率については、一棟の建物全体の数値を記載し、賃貸面積については、本投資法人が保有する区分所有権の持分割合(約81.4%)に相当する数値を記載しています。

(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1)
東京コーポリアルプロパティ	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	36,988	42,600
	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	12,900
	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	8,321	11,500
	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	6,789	9,300
	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	3,825	4,790
	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	3,629	4,050
	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	2,499	2,970
	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	2,181	2,840
	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(注2)	不動産信託受益権	37,296	43,183
	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	2,663	3,020
	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	1,615	1,950
	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	4,487	4,620
	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	18,137	21,000
	ヒューリック渋谷一丁目ビル	東京都渋谷区渋谷一丁目3番9号	不動産信託受益権	5,120	5,450
	ヒューリック東日本橋ビル	東京都中央区東日本橋一丁目1番5号	不動産信託受益権	3,489	3,590
	ヒューリック神保町ビル	東京都千代田区神田神保町二丁目2番31号	不動産信託受益権	1,504	1,500
	ヒューリック銀座7丁目ビル	東京都中央区銀座七丁目3番5号	不動産信託受益権	11,095	11,250
	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	9,561	12,300
	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	6,261	7,420
	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	3,189	3,930
商業施設	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	2,645	3,500
	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	5,558	7,510
	横浜山下町ビル	神奈川県横浜市中区山下町36番地1(注2)	不動産信託受益権	4,719	5,780
	リーフみなとみらい(底地)	神奈川県横浜市区西區みなとみらい四丁目6番5号	不動産信託受益権	1,764	1,960
	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	3,496	3,820
	ヒューリック等々力ビル	東京都世田谷区等々力三丁目5番2号	不動産信託受益権	1,204	1,320
	ヒューリック大森ビル	東京都品川区南大井六丁目28番12号	不動産信託受益権	3,407	3,720
	HULIC &New SHIBUYA	東京都渋谷区宇田川町31番1号	不動産信託受益権	3,146	3,410
	HULIC &New SHINBASHI	東京都港区新橋二丁目11番10号	不動産信託受益権	3,095	3,330
	ヒューリック志村坂上	東京都板橋区前野町三丁目20番1号他	不動産信託受益権	7,681	7,630
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	3,179	4,290
	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	5,358	6,880
	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	2,862	3,670
	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	2,764	3,550
	トラストガーデン常磐松	東京都渋谷区東四丁目4番10号	不動産信託受益権	3,053	3,300
	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	神奈川県鎌倉市大船字高野2713番2他(注2)	不動産信託受益権	1,829	1,800
	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	4,519	5,280
	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	1,362	1,550
	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	1,047	1,220
	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	990	1,070
	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(注2)	不動産信託受益権	305	362
	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	7,024	7,180
	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(注2)	不動産信託受益権	2,541	2,600
	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(注2)	不動産信託受益権	1,205	1,320
	ホテル				
	相鉄プレッサイン銀座七丁目	東京都中央区銀座七丁目11番12号	不動産信託受益権	11,539	11,800
	相鉄プレッサイン東京六本木	東京都港区六本木三丁目10番1号	不動産信託受益権	4,990	5,050
	合 計			271,142	313,065

(注1)「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。

(注2) 御茶ノ水ソラシティ、横浜山下町ビル、SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉、長野ネットワークセンター、札幌ネットワークセンター及び京阪奈ネットワークセンターの所在地は、住居表示未実施地区のため、土地の地番を記載しています。

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8期 (自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日)				第9期 (自 2018年 3 月 1 日 至 2018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	ヒューリック神谷町ビル	1	100.0	959,500	12.9	1	97.8	975,880	12.7
	ヒューリック九段ビル(底地)	1	100.0	265,002	3.6	1	100.0	265,002	3.4
	虎ノ門ファーストガーデン	1	100.0	289,051	3.9	1	100.0	298,954	3.9
	ラピロス六本木	1	100.0	296,144	4.0	1	100.0	287,057	3.7
	ヒューリック高田馬場ビル	1	100.0	174,699	2.3	1	100.0	173,077	2.2
	ヒューリック神田ビル	1	100.0	135,215	1.8	1	100.0	135,104	1.8
	ヒューリック神田橋ビル	1	100.0	79,961	1.1	1	100.0	84,856	1.1
	ヒューリック蛸殻町ビル	1	100.0	104,968	1.4	1	100.0	105,291	1.4
	御茶ノ水ソラシティ	1	99.3	(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	98,176	1.3	1	100.0	100,331	1.3
	笹塚サウスビル	—	—	56,279	0.8	—	—	—	—
	東京西池袋ビルディング	1	100.0	42,062	0.6	1	100.0	56,750	0.7
	ゲートシティ大崎	2	100.0	159,159	2.1	2	100.0	162,834	2.1
	ヒューリック虎ノ門ビル	1	100.0	470,688	6.3	1	100.0	470,910	6.1
	ヒューリック渋谷一丁目ビル	1	80.8	118,069	1.6	1	100.0	113,203	1.5
	ヒューリック東日本橋ビル	1	100.0	108,253	1.5	1	100.0	107,996	1.4
	ヒューリック神保町ビル	1	100.0	43,489	0.6	1	100.0	43,868	0.6
	ヒューリック銀座7丁目ビル	—	—	—	—	1	100.0	230,090	3.0
	商業施設								
	大井町再開発ビル2号棟	1	100.0	312,026	4.2	1	100.0	312,000	4.0
次世代アセット	大井町再開発ビル1号棟	1	100.0	218,931	2.9	1	100.0	218,931	2.8
	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	87,894	1.2	1	100.0	84,980	1.1
	ヒューリック新宿三丁目ビル	1	100.0	164,120	2.2	1	100.0	175,811	2.3
	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	204,628	2.7	1	100.0	64,970	0.8
	オーキッドスクエア	1	100.0	94,003	1.3	1	100.0	93,296	1.2
	ヒューリック等々力ビル	1	100.0	49,919	0.7	1	100.0	60,584	0.8
	ヒューリック大森ビル	1	100.0	109,088	1.5	1	100.0	109,015	1.4
	HULIC &New SHIBUYA	1	100.0	69,669	0.9	1	100.0	71,377	0.9
	HULIC &New SHINBASHI	1	100.0	55,706	0.7	1	100.0	84,626	1.1
	ヒューリック志村坂上	—	—	—	—	1	100.0	84,944	1.1
	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)
	トラストガーデン常磐松	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	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	1.8	1	100.0	130,176	1.7
ホテル	田端ネットワークセンター	1	100.0	45,088	0.6	1	100.0	43,285	0.6
	広島ネットワークセンター	1	100.0	43,845	0.6	1	100.0	42,091	0.5
	熱田ネットワークセンター	1	100.0	36,743	0.5	1	100.0	35,273	0.5
	長野ネットワークセンター	1	100.0	17,026	0.2	1	100.0	16,708	0.2
	千葉ネットワークセンター	1	100.0	223,633	3.0	1	100.0	214,687	2.8
	札幌ネットワークセンター	1	100.0	83,706	1.1	1	100.0	80,358	1.0
	京阪奈ネットワークセンター	1	100.0	47,047	0.6	1	100.0	45,166	0.6
ホテル	相鉄プレッサイン銀座七丁目	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	255,636	3.3
	相鉄プレッサイン東京六本木	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	108,000	1.4
合 計		45	99.7	7,460,605	100.0	47	99.8	7,712,533	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。

(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、エンドテナント又は関係者等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

2018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	61,647	48,517	－
合 計		61,647	48,517	－

(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

2018年8月31日現在の各保有資産に関し、2018年8月期(第9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
ヒューリック等々カビル	東京都 世田谷区	B2階 テナント誘致用A 工事	自 2018年 8 月 至 2018年10月	16	－	－
ヒューリック神保町ビル	東京都 千代田区	外壁改修工事	自 2018年10月 至 2018年12月	30	－	－
ヒューリック東上野一丁目ビル	東京都 台東区	空調設備更新工事	自 2018年10月 至 2018年12月	94	－	－
ヒューリック東日本橋ビル	東京都 中央区	全熱交換器更新工事	自 2019年 6 月 至 2019年 7 月	70	－	－
ヒューリック蛸殻町ビル	東京都 中央区	外壁改修工事	自 2019年 5 月 至 2019年 8 月	62	－	－

(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311,833千円であり、修繕費に計上した91,311千円と合わせ、合計403,144千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)
大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	受変電設備・非常用発電機設備 更新工事	自 2017年 3 月 至 2018年 4 月	184
ラビロス六本木	東京都港区	空調設備更新工事(3期)	自 2018年 2 月 至 2018年 7 月	38
その他				88
合 計				311

(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8期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	第9期 自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日
(a) 資産運用報酬	850,996千円	812,586千円
(b) 資産保管手数料	12,991千円	13,260千円
(c) 一般事務委託手数料	41,167千円	42,467千円
(d) 役員報酬	6,000千円	6,000千円
(e) その他営業費用	148,381千円	131,359千円
合 計	1,059,536千円	1,005,674千円

(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報酬(第8期38,125千円、第9期46,427千円)、個々の不動産等の不動産等売却益から控除した物件譲渡に係る報酬(第8期29,162千円、第9期9,825千円)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	2017年 8 月 8 日	1,980	－	0.2541%	2018年 8 月 8 日			
	株式会社三井住友銀行		1,386	－					
	株式会社三菱UFJ銀行		594	－					
	株式会社みずほ銀行(注4)	2018年 6 月29日	－	275	0.3038%	2019年 6 月29日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行(注4)		－	192					
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)		－	82					
	株式会社みずほ銀行	2018年 8 月 8 日	－	1,980	0.2536%	2019年 8 月 8 日			
	株式会社三井住友銀行		－	1,386					
	株式会社三菱UFJ銀行		－	594					
	小計		3,960	4,510					
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2014年 2 月 7 日	2,570	2,570	0.7738%	2019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	2015年 2 月27日	1,000	1,000	0.4350%	2019年 8 月30日			
	株式会社三井住友銀行		960	960					
	株式会社三菱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					
	株式会社りそな銀行		170	170					
	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	2015年 2 月27日	1,650	1,650	0.4845%	2020年 2 月28日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		890	890					
	株式会社三菱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	2015年 3 月 9 日	300	300	0.4810%	2020年 8 月31日			
	株式会社三井住友銀行		2,000	2,000					
	株式会社みずほ銀行	2016年 2 月29日	1,000	1,000	0.1700%	2020年 8 月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行		150	150					
	農林中央金庫		409	409					
	株式会社みずほ銀行		2,560	2,560					
	株式会社三井住友銀行	2014年 2 月 7 日	1,950	1,950	1.1713%	2021年 2 月 7 日			
	株式会社三菱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		2,800	2,800					
	株式会社三井住友銀行	2015年 2 月27日	2,110	2,110	0.6750%	2021年 8 月31日			
	株式会社三菱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					

	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	2015年 2 月27日	2,385	2,385	0.7730%	2022年 2 月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,710	1,710					
	株式会社三菱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						
	株式会社みずほ銀行	2017年 8 月31日	150	150	0.4173%	2022年 2 月28日			
	株式会社三井住友銀行		75	75					
	株式会社三菱UFJ銀行		75	75					
	みずほ信託銀行株式会社		72	72					
	三井住友信託銀行株式会社		128	128					
	農林中央金庫	500	500						
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 2 月 7 日	2,450	2,450	1.6100%	2022年 8 月 7 日			
	株式会社みずほ銀行		1,144	1,144					
	株式会社三菱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	2015年 8 月31日	414	414	0.7550%	2022年 8 月31日			
	株式会社みずほ銀行		650	650					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行		200	200					
	みずほ信託銀行株式会社		450	450					
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 2 月 7 日	445	445	0.5538%	2022年 8 月31日			
	農林中央金庫		445	445					
	株式会社りそな銀行		150	150					
	株式会社みずほ銀行		1,350	1,350					
	株式会社三井住友銀行		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 2 月29日	550	550	0.4099%	2023年 2 月28日			
	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	2017年 2 月 7 日	1,500	1,500	0.6031%	2023年 2 月28日			
	株式会社三井住友銀行		1,200	1,200					
	株式会社三菱UFJ銀行		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社		450	450					
三井住友信託銀行株式会社	245		245						
農林中央金庫	2016年 2 月29日	245	245	0.4620%	2023年 8 月31日				
株式会社りそな銀行		150	150						
株式会社みずほ銀行		1,377	1,377						
株式会社三井住友銀行		839	839						
株式会社三菱UFJ銀行		565	565						
みずほ信託銀行株式会社	2017年 2 月 7 日	546	546	0.6564%	2023年 8 月31日				
三井住友信託銀行株式会社		409	409						
株式会社新生銀行		141	141						
株式会社みずほ銀行		1,863	1,863						
株式会社三井住友銀行		1,411	1,411						
株式会社三菱UFJ銀行	2014年 2 月 7 日	600	600	1.8188%	2024年 2 月 7 日				
みずほ信託銀行株式会社		917	917						
三井住友信託銀行株式会社		500	500						
農林中央金庫		500	500						
株式会社りそな銀行		302	302						
株式会社みずほ銀行	2016年 2 月29日	400	400	0.5188%	2024年 2 月29日				
株式会社三井住友銀行		300	300						
株式会社三菱UFJ銀行		300	300						
株式会社日本政策投資銀行		809	809						
日本生命保険相互会社		500	500						
株式会社みずほ銀行	2017年 2 月 7 日	1,000	1,000	0.6485%	2024年 2 月29日				
株式会社三井住友銀行		1,977	1,977						
株式会社三菱UFJ銀行		1,719	1,719						
みずほ信託銀行株式会社		600	600						
三井住友信託銀行株式会社		569	569						
農林中央金庫	2015年 2 月27日	569	569	1.1738%	2024年 8 月30日				
株式会社日本政策投資銀行		1,900	1,900						
明治安田生命保険相互会社		500	500						
株式会社みずほ銀行		500	500						
株式会社三菱UFJ銀行		1,754	1,754						
株式会社みずほ銀行	2017年 8 月31日	1,754	1,754	0.7800%	2024年 8 月30日				
株式会社三井住友銀行		1,400	1,400						
株式会社三菱UFJ銀行		1,048	1,048						
みずほ信託銀行株式会社		705	705						
三井住友信託銀行株式会社		622	622						
農林中央金庫	2017年 8 月31日	610	610	0.5913%	2024年 8 月30日				
株式会社りそな銀行		520	520						
信金中央金庫		215	215						
株式会社新生銀行		140	140						
		140	140						

	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	2015年 2 月27日	250	250	1.4600%	2025年 2 月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		125	125					
	株式会社三菱UFJ銀行		125	125					
	株式会社みずほ銀行	2016年 2 月29日	250	250	0.7275%	2025年 2 月28日			
	株式会社三井住友銀行		125	125					
	株式会社三菱UFJ銀行		125	125					
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 2 月 7 日	969	969	0.8500%	2025年 2 月28日			
	株式会社みずほ銀行		1,725	1,725					
	株式会社三井住友銀行		1,203	1,203					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 8 月31日	753	753	0.6574%	2025年 2 月28日			
	みずほ信託銀行株式会社		722	722					
	株式会社日本政策投資銀行		1,010	1,010					
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 8 月31日	682	682	0.7246%	2025年 8 月29日			
	農林中央金庫		400	400					
	株式会社りそな銀行		215	215					
	信金中央金庫	2017年 8 月31日	140	140	0.7246%	2025年 8 月29日			
	株式会社新生銀行		140	140					
	株式会社みずほ銀行		1,531	1,531					
	株式会社三井住友銀行	2017年 8 月31日	1,267	1,267	0.7246%	2025年 8 月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行		577	577					
	みずほ信託銀行株式会社		475	475					
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 8 月31日	410	410	0.7246%	2025年 8 月29日			
	株式会社あおぞら銀行		280	280					
	明治安田生命保険相互会社		230	230					
	日本生命保険相互会社	2015年 2 月27日	230	230	1.7500%	2027年 2 月26日			
	株式会社みずほ銀行		150	150					
株式会社三井住友銀行	75		75						
株式会社三菱UFJ銀行	2015年 2 月27日	75	75	1.7500%	2027年 2 月26日				
小計		106,890	106,890						
合 計		110,850	111,400						

(注1) 平均利率は期中又は借入先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) 2018年6月29日に7,550百万円の借入れを行い、同年8月31日に7,000百万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	2015年 8 月31日	2,000	2,000	0.950	2025年 8 月29日	期限一括	(注1)	無担保 (注2)
第2回無担保投資法人債	2016年 12月13日	2,000	2,000	0.040	2019年 12月13日	期限一括	(注1)	無担保 (注2)
第3回無担保投資法人債	2016年 12月13日	1,000	1,000	0.490	2026年 12月11日	期限一括	(注1)	無担保 (注2)
第4回無担保投資法人債	2018年 8 月30日	－	7,000	0.770	2028年 8 月30日	期限一括	(注1)	無担保 (注2)
合 計		5,000	12,000					

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1)	譲渡 年月日	譲渡価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	売却損益 (百万円) (注3)
不動産信託受益権	ヒューリック銀座7丁目ビル	2018年 3 月29日	11,000	—	—	—	—
不動産信託受益権	ヒューリック志村坂上	2018年 6 月29日	7,556	—	—	—	—
不動産(注4)	ヒューリック東上野一丁目ビル 隣地通路	2018年 6 月29日	8	—	—	—	—
不動産信託受益権	リーフみなとみらい(底地)(注5)	—	—	2018年 4 月27日	3,930	3,529	389
合 計		—	18,564	—	3,930	3,529	389

(注1)「取得価額」及び「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)の百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注2)「帳簿価額」は売却時点における金額を記載しています。

(注3)「売却損益」は譲渡価額から帳簿価額及び譲渡に係る費用を控除した金額を記載しています。

(注4) 本物件は、不動産で取得後、同日付で信託受益権化しています。

(注5)「譲渡価額」、「帳簿価額」及び「売却損益」は、本譲渡に係る準共有持分30%相当の金額を記載しています。

(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	取得又は譲渡価額 (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	ヒューリック銀座7丁目ビル	2018年 3 月29日	11,000	11,250	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 2 月 1 日
取得	不動産信託受益権	ヒューリック志村坂上	2018年 6 月29日	7,556	7,620	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 6 月 1 日
取得	不動産(注3)	ヒューリック東上野一丁目ビル 隣地通路	2018年 6 月29日	8	8	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 6 月 1 日
譲渡	不動産信託受益権	リーフみなとみらい(底地)	2018年 4 月27日	3,930	3,930 (注4)	大和不動産鑑定 株式会社	2017年 8 月31日
合 計				22,494	22,808	—	—

(注1)「取得又は譲渡価額」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)の百万円未満を四捨五入して記載しています。

(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。

(注3) 本物件は、不動産で取得後、同日付で信託受益権化しています。

(注4) 本物件全体に係る不動産鑑定評価額に譲渡対象の準共有持分割合(30%)を乗じた額を記載しています。

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(注)	
	買付額等	売付額等
総 額	18,564百万円	3,930百万円
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	18,556百万円 (100.0%)	3,930百万円 (100.0%)
合 計	18,556百万円 (100.0%)	3,930百万円 (100.0%)

(注)「売買金額等」は、百万円未満を四捨五入して記載しています。

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	434,776	ヒューリックビルマネジメント株式会社	101,407	23.3
		東京不動産管理株式会社	93,041	21.4
その他賃貸事業費用	255,981	ヒューリック株式会社	5,777	2.3
		ヒューリックビルマネジメント株式会社	4,681	1.8
		東京不動産管理株式会社	1,145	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。

ヒューリックビルド株式会社	15,177千円
東京不動産管理株式会社	8,002千円
ヒューリックビルマネジメント株式会社	1,289千円

(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
2018年6 月 7 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150億円以内とし、発行時期を2018年7月1日から2018年12月31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) (2018年 2 月28日)	当 期 (2018年 8 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,433,608	5,514,254
信託現金及び信託預金	5,722,404	6,313,366
営業未収入金	10,217	30,498
前払費用	26,872	28,891
繰延税金資産	20	13
その他	—	3,769
流動資産合計	18,193,122	11,890,794
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	52,591,535	56,489,791
減価償却累計額	△ 4,326,634	△ 5,148,991
信託建物(純額)	48,264,900	51,340,799
信託構築物	319,545	345,197
減価償却累計額	△ 80,439	△ 92,946
信託構築物(純額)	239,105	252,250
信託機械及び装置	281,516	281,614
減価償却累計額	△ 89,479	△ 106,886
信託機械及び装置(純額)	192,037	174,727
信託工具、器具及び備品	27,824	38,487
減価償却累計額	△ 8,676	△ 11,144
信託工具、器具及び備品(純額)	19,147	27,342
信託土地	199,195,453	210,875,873
信託建設仮勘定	3,473	—
有形固定資産合計	247,914,118	262,670,994
無形固定資産		
信託借地権	8,471,289	8,471,289
その他	2,077	1,058
無形固定資産合計	8,473,366	8,472,348
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	20,340	20,302
長期前払費用	719,129	637,640
投資その他の資産合計	739,469	657,942
固定資産合計	257,126,954	271,801,285
繰延資産		
投資口交付費	75,036	51,485
投資法人債発行費	33,053	73,836
繰延資産合計	108,089	125,321
資産合計	275,428,167	283,817,401

(単位：千円)

	前 期(ご参考) (2018年 2 月28日)	当 期 (2018年 8 月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	233,871	513,420
短期借入金	3,960,000	4,510,000
1年内返済予定の長期借入金	8,550,000	13,130,000
未払金	998,357	958,047
未払費用	42,214	45,422
未払法人税等	1,009	882
未払消費税等	109,560	115,115
前受金	1,247,312	1,362,839
預り金	0	26,596
流動負債合計	15,142,325	20,662,322
固定負債		
投資法人債	5,000,000	12,000,000
長期借入金	98,340,000	93,760,000
信託預り敷金及び保証金	11,013,169	11,633,323
固定負債合計	114,353,169	117,393,323
負債合計	129,495,494	138,055,645
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	141,717,678	141,717,678
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,214,994	4,044,077
剰余金合計	4,214,994	4,044,077
投資主資本合計	145,932,672	145,761,755
純資産合計	※2 145,932,672	※2 145,761,755
負債純資産合計	275,428,167	283,817,401

(単位：千円)

	前 期(ご参考)		当 期	
	自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日		自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※ 1	※ 3	7,119,623	※ 1 ※ 3 7,357,004
その他賃貸事業収入	※ 1		340,982	※ 1 355,529
不動産等売却益	※ 2	※ 3	722,500	※ 2 ※ 3 389,340
営業収益合計			8,183,105	8,101,873
営業費用				
賃貸事業費用	※ 1		2,390,026	※ 1 2,519,504
資産運用報酬			850,996	812,586
資産保管手数料			12,991	13,260
一般事務委託手数料			41,167	42,467
役員報酬			6,000	6,000
その他営業費用			148,381	131,359
営業費用合計			3,449,563	3,525,179
営業利益			4,733,542	4,576,694
営業外収益				
受取利息			62	47
未払分配金除斥益			687	594
営業外収益合計			749	642
営業外費用				
支払利息			385,653	395,093
投資法人債利息			12,325	12,521
融資関連費用			94,098	97,685
投資口交付費償却			22,505	23,550
投資法人債発行費償却			3,763	3,838
営業外費用合計			518,346	532,688
経常利益			4,215,944	4,044,648
税引前当期純利益			4,215,944	4,044,648
法人税、住民税及び事業税			1,018	889
法人税等調整額			△ 9	6
法人税等合計			1,009	895
当期純利益			4,214,935	4,043,752
前期繰越利益			58	324
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)			4,214,994	4,044,077

前期(ご参考)(自 2017年9月1日 至 2018年2月28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	132,051,528	3,530,068	3,530,068	135,581,596	135,581,596
当期変動額					
新投資口の発行	9,666,150	－	－	9,666,150	9,666,150
剰余金の分配	－	△ 3,530,010	△ 3,530,010	△ 3,530,010	△ 3,530,010
当期純利益	－	4,214,935	4,214,935	4,214,935	4,214,935
当期変動額合計	9,666,150	684,925	684,925	10,351,075	10,351,075
当期末残高	※1 141,717,678	4,214,994	4,214,994	145,932,672	145,932,672

当期(自 2018年3月1日 至 2018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	141,717,678	4,214,994	4,214,994	145,932,672	145,932,672
当期変動額					
剰余金の分配	－	△ 4,214,670	△ 4,214,670	△ 4,214,670	△ 4,214,670
当期純利益	－	4,043,752	4,043,752	4,043,752	4,043,752
当期変動額合計	－	△ 170,917	△ 170,917	△ 170,917	△ 170,917
当期末残高	※1 141,717,678	4,044,077	4,044,077	145,761,755	145,761,755

〔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 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	当 期 自 2018年 3 月 1 日 至 2018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 4～20年 機械及び装置 3～10年 工具、器具及び備品 3～15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 4～20年 機械及び装置 3～10年 工具、器具及び備品 3～15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	(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。	(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、7,966千円です。	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、75,917千円です。
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 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	当 期 自 2018年 3 月 1 日 至 2018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、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等は、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 ③ 信託借地権 ④ 信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期(ご参考) (2018年 2 月28日)	当 期 (2018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 10,000,000千円 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 10,000,000千円 借入実行残高 —
差引額 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	※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〕

前 期(ご参考) 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日		当 期 自 2018年 3 月 1 日 至 2018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	6,016,216	賃料収入	6,439,541
地代収入	500,030	地代収入	329,972
共益費収入	603,376	共益費収入	587,490
計	7,119,623	計	7,357,004
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	237,496	水道光熱費収入	247,047
その他収入	103,485	その他収入	108,482
計	340,982	計	355,529
不動産賃貸事業収益合計	7,460,605	不動産賃貸事業収益合計	7,712,533
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	407,261	管理委託費	434,776
水道光熱費	241,149	水道光熱費	271,492
公租公課	531,193	公租公課	603,159
保険料	7,570	保険料	8,044
修繕費	125,066	修繕費	91,311
減価償却費	794,860	減価償却費	854,739
その他賃貸事業費用	282,924	その他賃貸事業費用	255,981
不動産賃貸事業費用合計	2,390,026	不動産賃貸事業費用合計	2,519,504
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	5,070,578	C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	5,193,028
※2. 不動産等売却損益の内訳	(単位：千円)	※2. 不動産等売却損益の内訳	(単位：千円)
リーフみなとみらい(底地) (準共有持分55.0%)		リーフみなとみらい(底地) (準共有持分30.0%)	
不動産等売却収入	7,205,000	不動産等売却収入	3,930,000
不動産等売却原価	6,471,298	不動産等売却原価	3,529,799
その他売却費用	21,443	その他売却費用	10,860
不動産等売却益	712,257	不動産等売却益	389,340
笹塚サウスビル			
不動産等売却収入	2,230,000		
不動産等売却原価	2,154,561		
その他売却費用	65,195		
不動産等売却益	10,243		
※3. 主要投資主との取引	(単位：千円)	※3. 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	1,163,841	賃貸事業収入	908,966
不動産等売却益	712,257	不動産等売却益	389,340

〔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 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日		当 期 自 2018年 3 月 1 日 至 2018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	1,110,000口	発行済投資口の総口数	1,110,000口

〔税効果会計に関する注記〕

前 期(ご参考) (2018年 2 月28日)		当 期 (2018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	20	未払事業税損金不算入額	13
繰延税金資産合計	20	繰延税金資産合計	13
繰延税金資産の純額	20	繰延税金資産の純額	13
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		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	31.74%	法定実効税率	31.74%
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.73%	支払分配金の損金算入額	△31.73%
その他	0.01%	その他	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%

〔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 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	当 期 自 2018年 3 月 1 日 至 2018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 2017年9月1日 至 2018年2月28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

2018年2月28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	12,433,608	12,433,608	－
（2）信託現金及び信託預金	5,722,404	5,722,404	－
資産計	18,156,013	18,156,013	－
（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	8,550,000	8,600,957	50,957
（3）投資法人債	5,000,000	5,064,200	64,200
（4）長期借入金	98,340,000	97,057,070	△1,282,929
負債計	115,850,000	114,682,227	△1,167,772
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	61,647,000	53,097,000	*	—

＊ 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（2018年2月28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	12,433,608	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	5,722,404	－	－	－	－	－
合計	18,156,013	－	－	－	－	－

（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（2018年2月28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	－	－	－	3,000,000
長期借入金	8,550,000	10,320,000	12,109,000	15,680,000	17,705,000	42,526,000
合計	12,510,000	12,320,000	12,109,000	15,680,000	17,705,000	45,526,000

当期(自 2018年3月1日 至 2018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

2018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	5,514,254	5,514,254	－
(2) 信託現金及び信託預金	6,313,366	6,313,366	－
資産計	11,827,621	11,827,621	－
(1) 短期借入金	4,510,000	4,510,000	－
(2) 1年内返済予定の長期借入金	13,130,000	13,182,507	52,507
(3) 投資法人債	12,000,000	12,019,500	19,500
(4) 長期借入金	93,760,000	92,746,758	△1,013,241
負債計	123,400,000	122,458,766	△941,233
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	61,647,000	48,517,000	*	－

* 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(2018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	5,514,254	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	6,313,366	－	－	－	－	－
合計	11,827,621	－	－	－	－	－

(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(2018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	4,510,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	2,000,000	－	－	－	10,000,000
長期借入金	13,130,000	9,299,000	15,680,000	17,610,000	18,615,000	32,556,000
合計	17,640,000	11,299,000	15,680,000	17,610,000	18,615,000	42,556,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考)(自 2017年9月1日 至 2018年2月28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	
250,211,182	6,174,224	256,385,407	294,032,000

(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(15,329,589千円)、主な減少額は不動産信託受益権2物件の譲渡(8,625,859千円)及び減価償却費(794,860千円)です。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、2018年4月27日及び9月27日譲渡のリーフみなとみらい(底地)については、2017年10月13日付で締結した信託受益権売買契約書に記載された譲渡価格を記載しています。
また、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 2018年3月1日 至 2018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	
256,385,407	14,756,875	271,142,283	313,070,000

(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及び不動産信託受益権3物件の取得(18,829,580千円)、主な減少額は不動産信託受益権1物件の譲渡(3,529,799千円)及び減価償却費(854,739千円)です。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、2018年9月27日譲渡のリーフみなとみらい(底地)については、2017年10月13日付で締結した信託受益権売買契約書に記載された譲渡価格を記載しています。
また、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 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	当 期 自 2018年 3 月 1 日 至 2018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 2017年9月1日 至 2018年2月28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)(注2)
主要投資主	ヒューリック 株式会社	不動産業	11.40%	不動産信託受益権 の購入	15,250,000	－	－
				不動産信託受益権 の譲渡	7,205,000	－	－
				敷金保証金の預り	967,647	信託預り敷金 及び保証金	8,894,660
				敷金保証金の返還	515,442		
				賃料収入等	1,163,841	前受金	168,411
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	1,050,000
				支払利息	28,141	未払費用	2,147
				融資関連費用	－	長期前払費用	68,711

(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 2018年3月1日 至 2018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)(注2)
主要投資主	ヒューリック 株式会社	不動産業	11.40%	不動産信託受益権 の購入	18,556,000	－	－
				不動産信託受益権 の譲渡	3,930,000	－	－
				敷金保証金の預り	788,715	信託預り敷金 及び保証金	9,505,096
				敷金保証金の返還	178,279		
				賃料収入等	908,966	前受金	155,061
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	1,350,000
				支払利息	28,836	未払費用	2,219
				融資関連費用	－	長期前払費用	60,717

(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 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日		当 期 自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日	
1口当たり純資産額	131,470円	1口当たり純資産額	131,316円
1口当たり当期純利益	3,873円	1口当たり当期純利益	3,643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 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日		当 期 自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日	
当期純利益(千円)	4,214,935	当期純利益(千円)	4,043,752
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)	4,214,935	普通投資口に係る当期純利益(千円)	4,043,752
期中平均投資口数(口)	1,088,099	期中平均投資口数(口)	1,110,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日		当 期 自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日	
該当事項はありません。		新投資口の発行 本投資法人は、2018年10月12日開催の役員会において、特定資産の取得資金の全部又は一部及び借入金の返済資金の全部又は一部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。なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催される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 :134,200口 払込期日 :2018年10月30日から2018年11月1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) :6,800口 払込期日 :2018年11月19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新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新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	前 期(ご参考) 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	当 期 自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日
I 当期末処分利益	4,214,994,618円	4,044,077,027円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,214,670,000円 (3,797円)	4,043,730,000円 (3,643円)
III 次期繰越利益	324,618円	347,027円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,110,000口の整数倍の最大値となる4,214,670,000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項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,110,000口の整数倍の最大値となる4,043,730,000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

2018年10月12日

ヒューリックリート投資法人

役員会御中

EY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

安部 里史 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

井上 裕人 

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2018年3月1日から2018年8月31日までの第9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) 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	当 期 自 2018年 3 月 1 日 至 2018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	4,215,944	4,044,648
減価償却費	795,879	855,758
投資口交付費償却	22,505	23,550
投資法人債発行費償却	3,763	3,838
受取利息	△ 62	△ 47
支払利息	397,979	407,614
営業未収入金の増減額(△は増加)	3,518	△ 20,281
前払費用の増減額(△は増加)	7,120	△ 2,019
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 220,427	280,908
未払金の増減額(△は減少)	200,795	△ 40,431
未払消費税等の増減額(△は減少)	90,000	5,554
前受金の増減額(△は減少)	△ 25,107	115,526
預り金の増減額(△は減少)	△ 199	26,596
長期前払費用の増減額(△は増加)	80,160	81,489
信託有形固定資産の売却による減少額	8,625,859	3,529,799
その他	229	△ 2,645
小計	14,197,959	9,309,859
利息の受取額	62	47
利息の支払額	△ 398,634	△ 406,133
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△ 815	△ 1,009
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,798,571	8,902,764
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	△ 15,660,230	△ 19,142,774
差入敷金及び保証金の差入による支出	△ 264	—
差入敷金及び保証金の回収による収入	500	37
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 525,713	△ 178,279
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	967,647	798,433
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 15,218,060	△ 18,522,582
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	5,000,000	11,510,000
短期借入金の返済による支出	△ 5,000,000	△ 10,960,000
投資法人債の発行による収入	—	6,955,379
投資口の発行による収入	9,628,503	—
分配金の支払額	△ 3,529,567	△ 4,213,953
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,098,935	3,291,425
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	4,679,447	△ 6,328,392
現金及び現金同等物の期首残高	13,476,566	18,156,013
現金及び現金同等物の期末残高	※1 18,156,013	※1 11,827,621

(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)

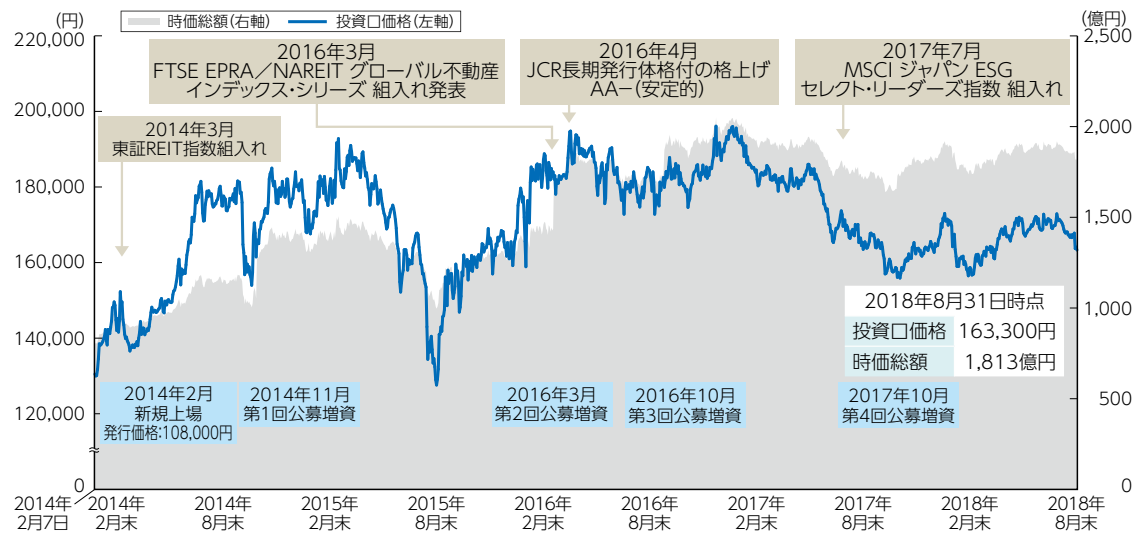
項 目	前 期(ご参考) 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	当 期 自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、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) 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	当 期 自 2018年 3 月 1 日 至 2018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
(2018年2月28日現在)	(2018年8月31日現在)
現金及び預金 12,433,608千円	現金及び預金 5,514,254千円
信託現金及び信託預金 5,722,404千円	信託現金及び信託預金 6,313,366千円
現金及び現金同等物 18,156,013千円	現金及び現金同等物 11,827,621千円

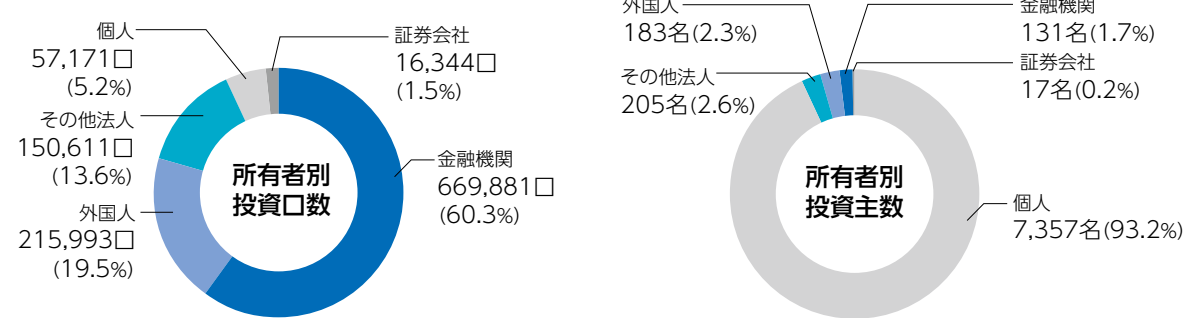
投資主インフォメーション

投資口価格と時価総額の推移



(注)公開情報を基に資産運用会社にて作成。

投資主の構成 (2018年8月期)



(注)比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

「第8期 資産運用報告」に係る訂正箇所

本投資法人は、「第8期 資産運用報告」の記載内容の一部を下記のとおり訂正いたします。なお、訂正箇所につきましては、下線を付して表示しています。

10ページ I. 資産運用報告 1. 資産運用の概況 (1) 投資法人の運用状況等の推移

【訂正前】

期別	単位	第4期 自2015年9月1日 至2016年2月29日	第5期 自2016年3月1日 至2016年8月31日	第6期 自2016年9月1日 至2017年2月28日	第7期 自2017年3月1日 至2017年8月31日	第8期 自2017年9月1日 至2018年2月28日
(中略)						
【その他参考情報】						
投資物件数	件	32	34	37	43	44
総賃貸可能面積	m ²	198,609.95	215,213.73	229,069.42	245,476.40	249,606.06
期末稼働率	%	99.4	100.0	99.7	99.3	99.7

【訂正後】

期別	単位	第4期 自2015年9月1日 至2016年2月29日	第5期 自2016年3月1日 至2016年8月31日	第6期 自2016年9月1日 至2017年2月28日	第7期 自2017年3月1日 至2017年8月31日	第8期 自2017年9月1日 至2018年2月28日
(中略)						
【その他参考情報】						
投資物件数	件	32	34	37	43	44
総賃貸可能面積	m ²	198,609.95	215,213.73	229,069.42	245,476.40	249,606.03 ^(注6)
期末稼働率	%	99.4	100.0	99.7	99.3	99.7

(注6)「SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉」の総賃貸可能面積については、2017年9月11日付で、法定延床面積は「4,912.57m²」が正であること(原契約における記載は「4,912.60m²」)を確認する書面がSOMPOケアネクスト株式会社(現 SOMPOケア株式会社)との間で締結されていることから、第7期は「4,912.60m²」、第8期は「4,912.57m²」としています。

上場株式等の配当等に係る税金に関するご案内

2013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、2014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2013年1月1日から2037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。

2014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。

	2014年1月1日から 2037年12月31日まで	2038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、2016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、お早めにお受取りください。