

HPのご案内 <http://www.hulic-reit.co.jp/>

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

不動産ポートフォリオ
保有する物件に関する情報を掲載しております。

財務情報
借入金・有利子負債の状況等、本投資法人の財務情報をご覧いただけます。

IR情報
最新の決算情報、投資主様向け情報等をご覧いただけます。



ヒューリックリート投資法人



第4期 資産運用報告

自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日

TOKYO COMMERCIAL PROPERTIES NEXT GENERATION ASSETS

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

ヒューリックリート投資法人

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

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

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

本投資法人は、平成26年2月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場して以降、着実に実績を積み上げ、この度、第4期(平成28年2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4期(平成28年2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、平成27年12月にスポンサーであるヒューリック株式会社が開発したヒューリック虎ノ門ビル(取得価格12,740百万円)を取得したことにより、本投資法人のポートフォリオは32物件(オフィス14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168,958百万円(取得価格ベース)となりました。この結果、当期の運用実績は、営業収益4,819百万円(前期比2.2%増)、営業利益2,667百万円(同1.6%増)、当期純利益は2,318百万円(同0.6%増)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2,969円となりました。

また、第5期(平成28年8月期)に入り、平成28年3月に上場後2回目の公募増資と新規物件の取得を実施したことにより、本投資法人のポートフォリオは34物件(オフィス14物件、商業施設8物件、有料老人ホーム4物件、ネットワークセンター8物件)、資産規模は200,810百万円(取得価格ベース)に拡大いたしました。

本投資法人は、今後も引き続き、ヒューリックグループのサポートを活用しながら、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を実現することで、投資主価値を最大化していくことを目指してまいります。投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご指導、ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

ヒューリックリート投資法人

執行役員 時田 榮治



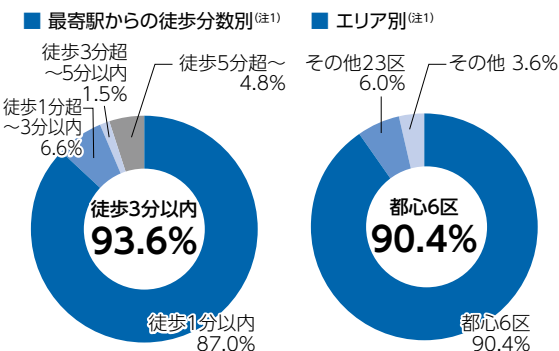
ポートフォリオサマリー

物件数 **32物件** 期末稼働率 **99.4%** 取得価格合計 **1,690億円**

TOKYO 東京コマーシャル・プロパティ

オフィス 14物件 商業施設 6物件

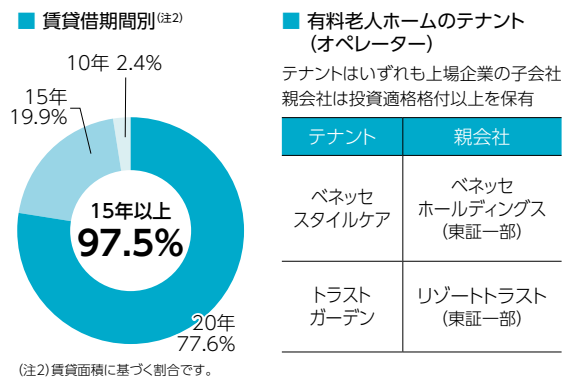
計20物件



NEXT 次世代アセット

有料老人ホーム 4物件 ネットワークセンター 8物件

計12物件



決算ハイライト

第4期 確定分配金(1口当たり)

2,969円

第2期 確定分配金(1口当たり)

2,926円

第5期 予想分配金(1口当たり)

3,020円

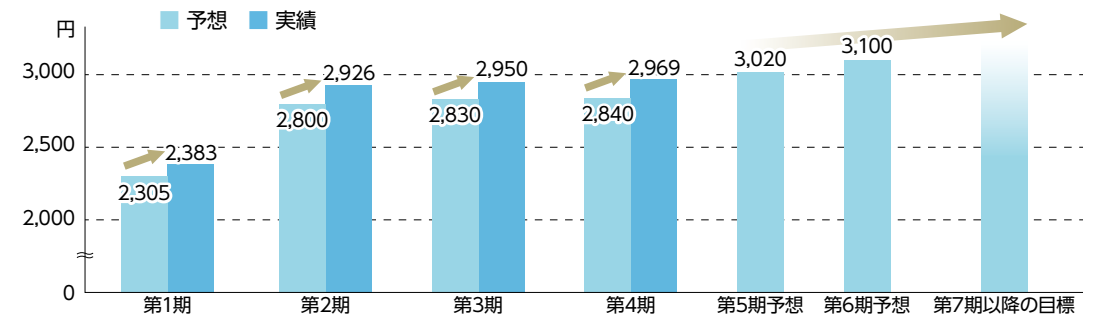
第3期 確定分配金(1口当たり)

2,950円

第6期 予想分配金(1口当たり)

3,100円

▶ 1口当たり分配金の推移



▶ 運用状況

営業収益 **4,819百万円**

営業利益 **2,667百万円**

経常利益 **2,319百万円**

当期純利益 **2,318百万円**

財務状況

LTV(注1)

45.2%

固定金利比率

95.1%

平均利率(注2)

0.71%

平均残存年数

4.8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) 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。)を加重平均して算出しています。

市場からの評価

▶ 格付

「A+(ポジティブ)」から「AA-(安定的)」に格上げ(平成28年4月)

長期発行体格付(見通し)

AA-(安定的)

株式会社日本格付研究所

ポートフォリオの分散化の進展による
収益安定性の向上により、
格付の維持・向上を目指します。

▶ インデックス

世界有数の国際不動産投資指標の「FTSE EPRA/NAREIT グローバル不動産インデックス」に組入れ(平成28年3月)

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%程度を投資します。

TOKYO
ポートフォリオの
80%
程度

NEXT

ポートフォリオの

20%
程度

NEXT

GENERATION ASSETS

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

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20%程度を投資します。

ヒューリックをスポンサーとする
総合型Jリートです。

オフィス



- 1 東京23区
- 2 最寄駅から徒歩5分以内（原則）

商業施設



- 1 東京都及び東京都近郊
- 2 最寄駅から徒歩5分以内または繁華性のあるエリア（原則）

有料老人ホーム



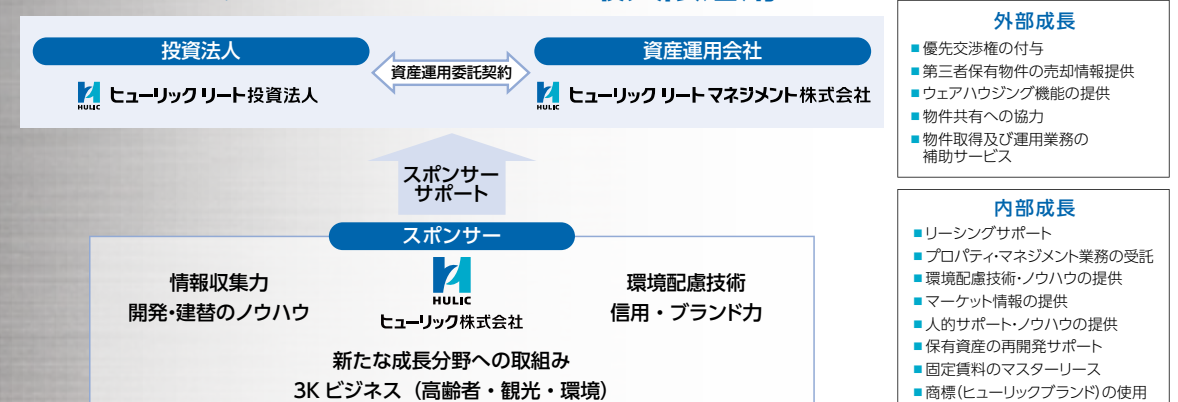
- 1 介護付有料老人ホームのうち、利用権方式の施設
- 2 厚生労働省ガイドラインにより当初賃貸借契約期間は20年以上
- 3 介護報酬の変動リスク回避のため、入居一時金・月額利用料が高価格帯のアセット

ネットワークセンター



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

ヒューリックグループのサポートを最大限活用



第4期のトピックス

■取得物件

スポンサーが開発した「虎ノ門」駅徒歩1分の最新鋭のオフィスビル

ヒューリック虎ノ門ビル



取得ハイライト

インフラ整備が進む 「虎ノ門」エリアの新築オフィス

大規模開発、新駅開業により更なる発展が期待される「虎ノ門」エリア

ヒューリック開発物件を共有

本投資法人による取得後もスポンサーが
準共有持分30.0%を継続保有

新築・ハイスペックビル

免震構造や省エネ設備を備えた最新鋭の
オフィスビル

所在地	東京都港区
取得価格	12,740百万円
不動産鑑定評価額	14,000百万円
NOI利回り	4.0%
最寄駅	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅
駅徒歩	1分
稼働率	99.2%



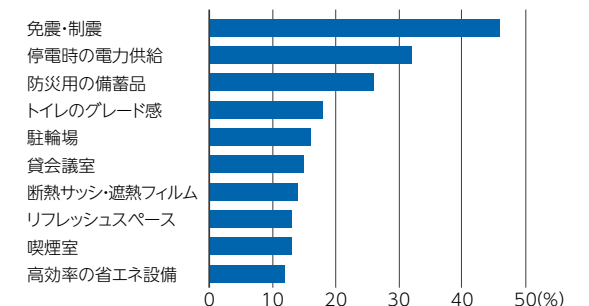
免震構造・省エネ設備を備えた最新鋭ビル

- 免震構造や非常用発電設備、自然換気・自然採光等の省エネ設備等、テナントニーズの高いスペックを備えた新築・最新鋭のオフィス
- 「国内トップクラスの卓越した『環境・社会への配慮』がなされたビル」としてDBJ Green Building認証制度の最高ランクである「5つ星」の認証を獲得
- ビル2階には港区が管理する防災備蓄倉庫が設置され、帰宅困難者の支援等に活用される予定



DBJ Green Building
2015

多くのテナントが免震構造・省エネ設備導入を希望
(賃料が上がってもビル側で備えてほしい設備・機能(上位10項目))

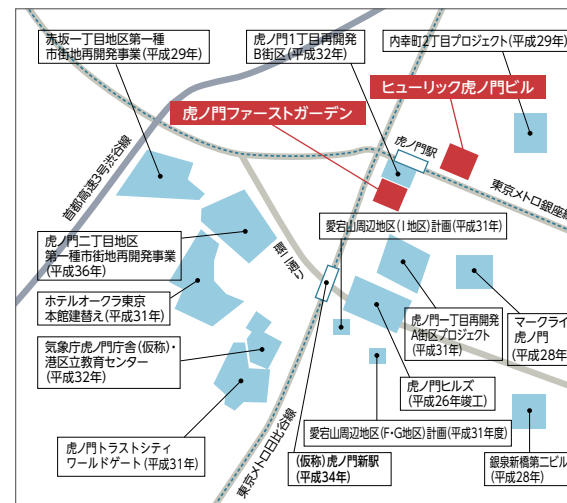


(出所)株式会社ザイマックス総合研究所
「オフィスの利用に関するアンケート調査2014」

インフラ整備の進展により、一層の成長が期待される「虎ノ門」エリア

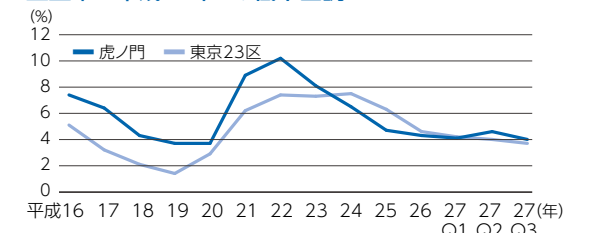
- 「虎ノ門」エリアは虎ノ門ヒルズ開業や新虎通りの開通等が続いており、国家戦略特区に指定され、大規模プロジェクトが進行するエリア
- 今後も東京メトロ日比谷線の新駅開業や大規模バスターミナルの開設等、更にインフラ整備が進展することで、一層の成長が期待される

大規模開発・インフラ整備が加速する「虎ノ門」エリア



(注) 括弧内は、各事業における建物竣工予定時期を記載しています。

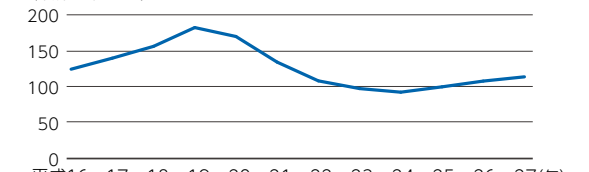
空室率は平成23年より低下基調



(出所)シービーアールイー株式会社「オフィスマーケットレポート(平成27年11月)」

賃料は平成24年を底に上昇基調で推移

(平成25年=100)

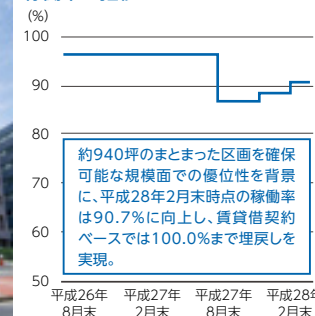


(出所)シービーアールイー株式会社「定期オフィスマーケット動向調査」

■リーシング事例

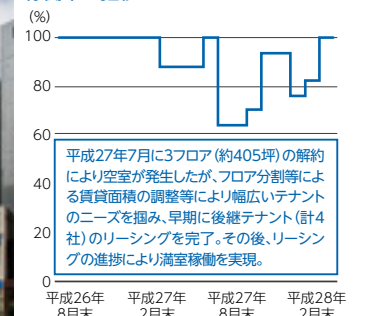
■ ヒューリック神谷町ビル

稼働率の推移



■ ヒューリック神田ビル

稼働率の推移



ポートフォリオマップ

(平成28年2月29日時点)

ポートフォリオ一覧

区分	物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	
東京コマーシャル・プロパティ	オフィス	OF-01	ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	20,100
		OF-02	ヒューリック九段ビル(底地)	東京都千代田区	11,100
		OF-03	虎ノ門ファーストガーデン	東京都港区	8,623
		OF-04	ラピロス六本木	東京都港区	5,160
		OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	東京都豊島区	3,900
		OF-06	ヒューリック神田ビル	東京都千代田区	3,780
		OF-07	ヒューリック神田橋ビル	東京都千代田区	2,500
		OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	東京都中央区	2,210
		OF-09	御茶ノ水ソラシティ	東京都千代田区	22,854
		OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル	東京都台東区	2,670
		OF-11	笹塚サウスビル	東京都渋谷区	2,100
		OF-12	東京西池袋ビルディング	東京都豊島区	1,580
		OF-13	ゲートシティ大崎	東京都品川区	4,370
		OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル	東京都港区	12,740
		オフィス(14物件)	小計	103,687	
	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	
		商業施設(6物件)	小計	31,882	
東京コマーシャル・プロパティ(20物件) 中計				135,569	
次世代アセット	有料老人ホーム	NH-01	アリア松原	東京都世田谷区	3,244
		NH-02	トラストガーデン用賀の杜	東京都世田谷区	5,390
		NH-03	トラストガーデン桜新町	東京都世田谷区	2,850
		NH-04	トラストガーデン杉並宮前	東京都杉並区	2,760
			有料老人ホーム(4物件)	小計	14,244
	ネットワークセンター	NW-01	池袋ネットワークセンター	東京都豊島区	4,570
		NW-02	田端ネットワークセンター	東京都北区	1,355
		NW-03	広島ネットワークセンター	広島県広島市	1,080
		NW-04	熱田ネットワークセンター	愛知県名古屋市	1,015
		NW-05	長野ネットワークセンター	長野県長野市	305
		NW-06	千葉ネットワークセンター	千葉県印西市	7,060
		NW-07	札幌ネットワークセンター	北海道札幌市	2,510
		NW-08	京阪奈ネットワークセンター	京都府木津川市	1,250
	ネットワークセンター(8物件)	小計	19,145		
次世代アセット(12物件) 中計				33,389	
32物件 合計				168,958	



オフィス
駅徒歩1分

OF-01 ヒューリック神谷町ビル



オフィス
駅徒歩1分

OF-06 ヒューリック神田ビル



オフィス
駅徒歩1分

OF-02 ヒューリック九段ビル(底地)



オフィス
駅徒歩3分

OF-07 ヒューリック神田橋ビル



オフィス
駅徒歩1分

OF-03 虎ノ門ファーストガーデン



オフィス
駅徒歩2分

OF-08 ヒューリック蛸殻町ビル



オフィス
駅直結

OF-04 ラピロス六本木



オフィス
駅直結

OF-09 御茶ノ水ソラシティ



オフィス
駅徒歩6分

OF-05 ヒューリック高田馬場ビル



オフィス
駅徒歩2分

OF-10 ヒューリック東上野一丁目ビル



オフィス
駅徒歩5分

OF-11 笹塚サウスビル



オフィス
駅徒歩3分

OF-12 東京西池袋ビルディング



オフィス
駅徒歩1分

OF-13 ゲートシティ大崎



オフィス
駅徒歩1分

OF-14 ヒューリック虎ノ門ビル



商業施設
駅徒歩1分

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



商業施設
駅徒歩1分

RE-03 ダイニングスクエア秋葉原ビル



商業施設
駅徒歩7分

RE-04 ヒューリック神宮前ビル



商業施設
駅徒歩1分

RE-05 ヒューリック新宿三丁目ビル



商業施設
駅徒歩1分

RE-06 横浜山下町ビル

ヒューリックリート投資法人の主要物件

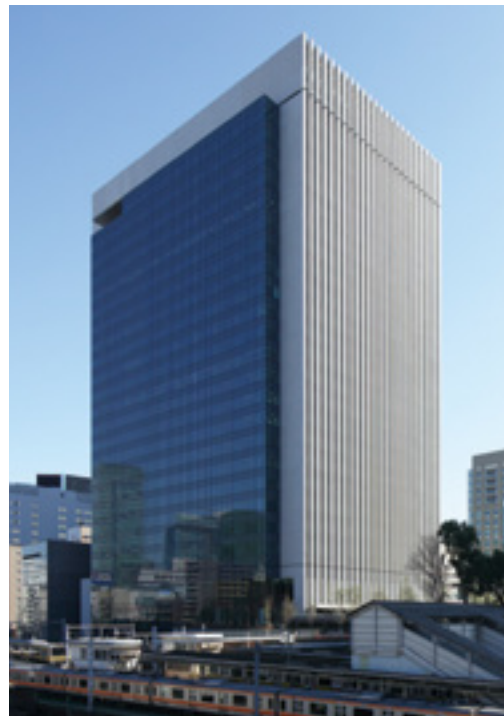
東京コマーシャル・プロパティ

TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

■ 御茶ノ水ソラシティ

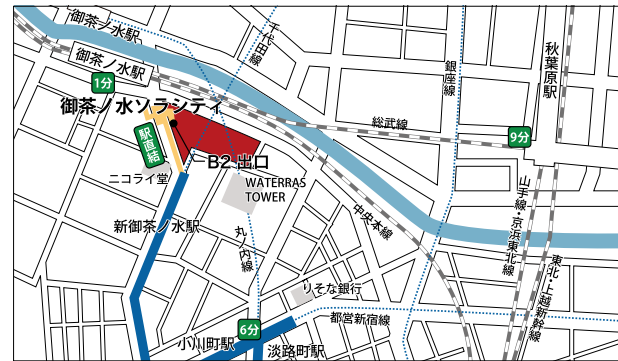
オフィス

駅直結



所在地	東京都千代田区
徒歩分数	東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅直結

東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅直結、JR線・東京メトロ丸ノ内線「御茶ノ水」駅から徒歩1分の位置に所在し、徒歩10分圏内の5駅9路線が利用可能です。
築浅かつ高スペックの大型複合ビルであり、高い訴求力があります。



オフィス

駅徒歩1分

■ 虎ノ門ファーストガーデン



所在地	東京都港区
徒歩分数	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩1分

東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅から徒歩約1分の「桜田通り」に面し、駅至近の立地で高い訴求力があります。
ヒューリックによる建替物件で、高水準のビルスペックを擁するグレード感のあるオフィスビルです。
緑化技術コンクールにおいて環境大臣賞を受賞しています。



■ 大井町再開発ビル1号棟・2号棟

商業施設

駅徒歩1分



大井町再開発ビル1号棟

所在地	東京都品川区
徒歩分数	JR線「大井町」駅徒歩1分

大井町再開発ビル2号棟

所在地	東京都品川区
徒歩分数	JR線「大井町」駅徒歩1分

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

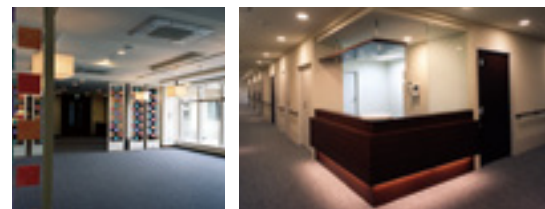


次世代アセット

NEXT
GENERATION ASSETS

■ アリア松原

有料老人ホーム



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

所在地	東京都世田谷区
-----	---------

■ 千葉ネットワークセンター

ネットワークセンター



テナントは通信事業大手のソフトバンクです。

所在地	千葉県印西市
-----	--------

1.資産運用の概況

(1)投資法人の運用状況等の推移

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

(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1期450,347口、第2期733,452口、第3期781,000口、第4期781,000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1期298日、第2期181日、第3期184日、第4期182日）により年換算したものを記載しています。

(2)当期の資産の運用の経過

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

本投資法人は、オフィス及び商業施設に重点を置いて投資・運用を行っています。

①運用環境及び運用実績

運用環境:当期のわが国経済は、中国をはじめとした新興国経済の減速懸念などがあるものの、雇用・所得環境の改善等を受けて、緩やかな景気回復基調が続きました。オフィスビル賃貸市場においては、東京都心部を中心に空室率の改善傾向が継続しており、賃料水準も堅調に推移しました。

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

②資金調達の概要

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

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

なお、当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下のとおりです。

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

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

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

(3)増資等の状況

本投資法人の設立以降、当期末までの増資等の状況は以下のとおりです。

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

(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。

〈投資口の取引所価格の推移〉

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

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

(4)分配金等の実績

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

(5)今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

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

(6)決算後に生じた重要な事実

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

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

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

(第三者割当による新投資口の発行)	
発行新投資口数	:8,400口
払込金額(発行価額)	:1口当たり175,682円
払込金額(発行価額)の総額	:1,475,728,800円
払込期日	:平成28年4月13日
分配金起算日	:平成28年3月1日
割当先	:みずほ証券株式会社

(参考情報)

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

物件名称	所在地	取得日	取得価格 (百万円)	取得先
ヒューリック神谷町ビル (追加取得)	東京都港区	平成28年 3 月15日	16,650	ヒューリック株式会社
リーフみなとみらい (底地)	神奈川県横浜市	平成28年 3 月30日	11,700	ヒューリック株式会社
オーキッドスクエア	東京都千代田区	平成28年 3 月30日	3,502	ヒューリック株式会社
合 計	—	—	31,852	—

(B) 資金の借入れ

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

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

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

(C) 借入金の一部期限前弁済

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

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

2.投資法人の概況

(1) 出資の状況

	第 1 期 平成26年 8 月31日現在	第 2 期 平成27年 2 月28日現在	第 3 期 平成27年 8 月31日現在	第 4 期 平成28年 2 月29日現在
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
発行済投資口の総口数	652,000口	781,000口	781,000口	781,000口
出資総額	67,943百万円	86,617百万円	86,617百万円	86,617百万円
投資主数	6,272人	7,275人	6,638人	5,875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)	175,792	22.50
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	98,576	12.62
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	95,048	12.17
ヒューリック株式会社	93,720	12.00
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	50,630	6.48
野村信託銀行株式会社 (投信口)	29,813	3.81
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	14,125	1.80
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	13,015	1.66
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	9,927	1.27
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	5,687	0.72
合 計	586,333	75.07

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

(3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間に おける役職ごとの 報酬の総額
執行役員	時田 榮治	ヒューリックリートマネジメント株式会社 代表取締役	一千円
監督役員 (注1)	島田 邦雄	島田法律事務所 代表パートナー	3,000千円
	杉本 茂	さくら萌和有限責任監査法人 代表社員	3,000千円
会計監査人 (注2)	新日本有限責任監査法人	－	11,500千円

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

(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表監査報酬が含まれています。

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

③過去2年間に業務の停止の処分を受けた者に関する事項

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

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

委託区分	名 称
資産運用会社	ヒューリックリートマネジメント株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等に関する事務等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (経理事務等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関の運営)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	株式会社みずほ銀行

3.投資法人の運用資産の状況

(1)本投資法人の財産の構成

資産の種類	区 分	地域区分 (注1)	第3期 (平成27年 8 月31日現在)		第4期 (平成28年 2 月29日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)
信託不動産	東京コマーシャル・ プロパティ	都心6区	110,672	66.6	123,213	68.9
		その他23区	8,222	4.9	8,205	4.6
		その他	4,828	2.9	4,811	2.7
		計	123,722	74.4	136,230	76.2
	次世代アセット	都心6区	—	—	—	—
		その他23区	20,341	12.2	20,278	11.3
		その他	13,508	8.1	13,438	7.5
		計	33,850	20.4	33,717	18.9
	信託不動産合計		157,573	94.8	169,948	95.0
	預金・その他の資産		8,682	5.2	8,864	5.0
資産総額		166,256	100.0	178,813	100.0	

(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
御茶ノ水ソラシティ(注6)	22,647,566	8,341.22	8,341.22	100.0	—(注5)	オフィス
ヒューリック神谷町ビル(注6)	20,154,784	12,972.10	11,760.33	90.7	10.2	オフィス
ヒューリック虎ノ門ビル(注6)	12,769,382	6,002.26	5,952.94	99.2	1.6	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	5.5	オフィス
大井町再開発ビル2号棟	9,500,216	14,485.66	14,485.66	100.0	6.5	商業施設
虎ノ門ファーストガーデン(注6)	8,536,706	5,689.97	5,689.97	100.0	5.8	オフィス
千葉ネットワークセンター	7,211,371	23,338.00	23,338.00	100.0	4.6	ネットワークセンター
大井町再開発ビル1号棟(注6)	6,255,978	10,612.67	10,612.67	100.0	4.5	商業施設
ヒューリック新宿三丁目ビル	5,567,191	1,351.15	1,351.15	100.0	3.2	商業施設
ラビロス六本木(注6)	5,542,463	5,875.17	5,875.17	100.0	4.8	オフィス
合 計	109,376,871	92,019.27	90,758.18	98.6	—	

(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ものを記載しています。なお、底地物件については底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

(注2)「賃貸面積」は、各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件についてはエンドテナントへの賃貸可能面積を記載しています。また、底地物件については底地の面積を記載しています。

(注3)「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。

(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、エンドテナントないし関係者の承諾が得られていないため、やむを得ない理由により、開示していません。

(注6)「御茶ノ水ソラシティ」の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、本投資法人の持分割合(13.0%)に相当する数値を記載しています。「ヒューリック神谷町ビル」の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、本投資法人の持分割合(約39.9%)に相当する数値を記載しています。「ヒューリック虎ノ門ビル」の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、本投資法人の持分割合(70.0%)に相当する数値を記載しています。「虎ノ門ファーストガーデン」の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、本投資法人が保有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)	
東京コーポリアルプロパティ	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	東京都港区虎ノ門四丁目3番13号	不動産信託受益権	20,154	22,600
		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	12,400
		虎ノ門ファーストガーデン	東京都港区虎ノ門一丁目7番12号	不動産信託受益権	8,536	10,000
		ラピロス六本木	東京都港区六本木六丁目1番24号	不動産信託受益権	5,542	6,300
		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	3,885	4,270
		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	3,726	3,940
		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	2,480	2,710
		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	2,217	2,670
		御茶ノ水ソラシティ	東京都千代田区神田駿河台四丁目6番地	不動産信託受益権	22,647	24,960
		ヒューリック東上野一丁目ビル	東京都台東区東上野一丁目7番15号	不動産信託受益権	2,681	2,910
		笹塚サウスビル	東京都渋谷区笹塚一丁目64番8号	不動産信託受益権	2,180	2,170
		東京西池袋ビルディング	東京都豊島区西池袋一丁目7番7号	不動産信託受益権	1,639	1,790
		ゲートシティ大崎	東京都品川区大崎一丁目11番1号他	不動産信託受益権	4,555	4,530
		ヒューリック虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門一丁目1番18号	不動産信託受益権	12,769	14,420
	商業施設	大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区東大井五丁目20番1号	不動産信託受益権	9,500	11,500
		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	6,255	7,170
		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	3,220	3,680
		ヒューリック神宮前ビル	東京都渋谷区神宮前五丁目17番9号	不動産信託受益権	2,667	3,290
		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	5,567	6,040
		横浜山下町ビル	神奈川県横浜市中区山下町36番地1	不動産信託受益権	4,811	5,270
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	3,240	4,250
		トラストガーデン用賀の杜	東京都世田谷区用賀一丁目3番1号	不動産信託受益権	5,404	6,700
		トラストガーデン桜新町	東京都世田谷区弦巻二丁目11番1号	不動産信託受益権	2,888	3,560
		トラストガーデン杉並宮前	東京都杉並区宮前二丁目11番10号	不動産信託受益権	2,805	3,440
	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	東京都豊島区上池袋四丁目30番17号	不動産信託受益権	4,576	5,160
		田端ネットワークセンター	東京都北区田端六丁目2番8号	不動産信託受益権	1,363	1,560
		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	1,076	1,210
		熱田ネットワークセンター	愛知県名古屋市中区熱田区幡野町20番1号	不動産信託受益権	1,014	1,110
		長野ネットワークセンター	長野県長野市大字鶴賀緑町1600番地12	不動産信託受益権	307	365
		千葉ネットワークセンター	千葉県印西市武西学園台一丁目1番1号	不動産信託受益権	7,211	7,220
		札幌ネットワークセンター	北海道札幌市北区北九条西二丁目4番地1	不動産信託受益権	2,586	2,590
		京阪奈ネットワークセンター	京都府木津川市木津雲村113番地1	不動産信託受益権	1,241	1,300
合 計				169,948	191,085	

(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 3 期 (自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日)				第 4 期 (自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日)				
			テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 期間中 (千円) (注3) (注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 期間中 (千円) (注3) (注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	
東京コーポリアルプロパティ	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	1	86.8	526,490	11.2	1	90.7	490,161	10.2	
		ヒューリック九段ビル(底地)	1	100.0	265,002	5.6	1	100.0	265,002	5.5	
		虎ノ門ファーストガーデン	1	100.0	279,710	5.9	1	100.0	281,063	5.8	
		ラピロス六本木	1	100.0	216,791	4.6	1	100.0	233,668	4.8	
		ヒューリック高田馬場ビル	1	100.0	174,249	3.7	1	100.0	174,037	3.6	
		ヒューリック神田ビル	1	64.1	121,393	2.6	1	100.0	82,865	1.7	
		ヒューリック神田橋ビル	1	100.0	72,523	1.5	1	100.0	87,626	1.8	
		ヒューリック蛸殻町ビル	1	100.0	105,614	2.2	1	100.0	105,317	2.2	
		御茶ノ水ソラシティ	1	96.1	(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	91,239	1.9	1	100.0	99,568	2.1	
		笹塚サウスビル	1	100.0	83,125	1.8	1	100.0	84,504	1.8	
		東京西池袋ビルディング	1	100.0	46,316	1.0	1	100.0	55,223	1.1	
		ゲートシティ大崎	2	100.0	102,651	2.2	2	100.0	147,220	3.1	
		ヒューリック虎ノ門ビル	—	—	—	—	1	99.2	78,941	1.6	
	商業施設	大井町再開発ビル2号棟	1	100.0	312,000	6.6	1	100.0	312,000	6.5	
		大井町再開発ビル1号棟	1	100.0	218,931	4.6	1	100.0	218,931	4.5	
		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	85,323	1.8	1	100.0	84,496	1.8	
		ヒューリック新宿三丁目ビル	1	100.0	153,729	3.3	1	100.0	153,960	3.2	
		横浜山下町ビル	1	100.0	(注 4)	(注 4)	1	100.0	(注 4)	(注 4)	
	次世代アセット	有料老人ホーム	アリア松原	1	100.0	(注 4)	(注 4)	1	100.0	(注 4)	(注 4)
			トラストガーデン用賀の杜	1	100.0	(注 4)	(注 4)	1	100.0	(注 4)	(注 4)
			トラストガーデン桜新町	1	100.0	(注 4)	(注 4)	1	100.0	(注 4)	(注 4)
			トラストガーデン杉並宮前	1	100.0	(注 4)	(注 4)	1	100.0	(注 4)	(注 4)
ネットワークセンター		池袋ネットワークセンター	1	100.0	135,600	2.9	1	100.0	135,600	2.8	
		田端ネットワークセンター	1	100.0	45,088	1.0	1	100.0	45,383	0.9	
		広島ネットワークセンター	1	100.0	43,845	0.9	1	100.0	43,845	0.9	
		熱田ネットワークセンター	1	100.0	36,743	0.8	1	100.0	36,743	0.8	
		長野ネットワークセンター	1	100.0	17,587	0.4	1	100.0	17,587	0.4	
		千葉ネットワークセンター	1	100.0	223,633	4.7	1	100.0	223,633	4.6	
		札幌ネットワークセンター	1	100.0	83,706	1.8	1	100.0	83,706	1.7	
		京阪奈ネットワークセンター	1	100.0	47,047	1.0	1	100.0	47,047	1.0	
合 計		32	98.2	4,713,897	100.0	33	99.4	4,819,522	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」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」は、エンドテナントないし関係者の承諾が得られていないため、やむを得ない理由により、開示していません。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成28年2月29日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

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

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(5) その他資産の状況

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

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

(6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4.保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
ヒューリック神田橋ビル	東京都千代田区	空調設備更新工事(1期)	自 平成28年 4 月 至 平成28年 7 月	55	－	－
ヒューリック神田橋ビル	東京都千代田区	空調設備更新工事(2期)	自 平成28年 9 月 至 平成28年12月	43	－	－
トラストガーデン桜新町	東京都世田谷区	共用部空調機更新工事	自 平成28年 7 月 至 平成28年12月	38	－	－
トラストガーデン杉並宮前	東京都杉並区	共用部空調機更新工事	自 平成28年 7 月 至 平成28年12月	38	－	－
田端ネットワークセンター	東京都北区	屋上防水更新工事	自 平成28年 5 月 至 平成28年 6 月	18	－	－
長野ネットワークセンター	長野県長野市	外壁防水シール更新工事	自 平成28年 4 月 至 平成28年 6 月	11	－	－

(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118,833千円であり、修繕費に計上した56,497千円と合わせ、合計175,330千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	工事金額 (百万円)
ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	エレベーター改修工事(10号機)	自 平成27年 9 月 至 平成27年11月	16
ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	エレベーター改修工事(4号機)	自 平成27年12月 至 平成28年 2 月	12

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	空調制御装置更新	自 平成27年 9 月 至 平成28年 2 月	21
その他				68
合 計				118

(3) 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 3 期 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日	第 4 期 自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日
(a) 資産運用報酬	393,028千円	405,463千円
(b) 資産保管手数料	9,225千円	9,606千円
(c) 一般事務委託手数料	29,993千円	30,922千円
(d) 役員報酬	6,000千円	6,000千円
(e) その他営業費用	98,098千円	84,764千円
合 計	536,345千円	536,757千円

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が第3期29,325千円、第4期31,850千円あります。

(2) 借入状況

当期末において本投資法人が行っている資金の借入れは、以下のとおりです。

	区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社みずほ銀行	平成27年 2 月 9 日	1,980	—	0.3300%	平成28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	—					
	株式会社みずほ銀行	平成28年 2 月 8 日	—	1,980	0.3055%				
	株式会社三井住友銀行		—	1,386					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	594					
	株式会社みずほ銀行(注4)	平成27年12月25日	—	—	0.2800%	平成28年12月22日			
	株式会社三井住友銀行(注4)		—	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)		—	—					
	小計		3,960	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	2,460	0.4923%	平成29年 2 月 7 日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,930	1,930					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,080	1,080					
	みずほ信託銀行株式会社		1,130	1,130					
	三井住友信託銀行株式会社		790	790					
	農林中央金庫		790	790					
	株式会社りそな銀行		310	310					

	区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成26年 2 月 7 日	2,570	2,570	0.7738%	平成31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		1,950	1,950					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,100	1,100					
	みずほ信託銀行株式会社		1,050	1,050					
	農林中央金庫		1,660	1,660					
	株式会社りそな銀行		220	220					
	株式会社みずほ銀行	平成27年 2 月27日	1,000	1,000	0.4350%	平成31年 8 月30日			
	株式会社三井住友銀行		960	960					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		550	550					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	農林中央金庫		500	500					
	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	平成27年 2 月27日	1,650	1,650	0.4845%	平成32年 2 月28日			
	株式会社三井住友銀行		890	890					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		700	700					
	みずほ信託銀行株式会社		660	660					
	農林中央金庫		1,400	1,400					
	株式会社りそな銀行		140	140					
	信金中央金庫		300	300					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 3 月 9 日	2,000	2,000	0.4810%	平成32年 8 月31日			
	株式会社みずほ銀行	平成28年 2 月29日	－	1,000	0.1700%	平成32年 8 月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	150					
	農林中央金庫		－	409					
	株式会社みずほ銀行		2,560	2,560					
	株式会社三井住友銀行	平成26年 2 月 7 日	1,950	1,950	1.1713%	平成33年 2 月 7 日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,060	1,060					
	みずほ信託銀行株式会社		1,050	1,050					
	三井住友信託銀行株式会社		1,660	1,660					
	株式会社りそな銀行		270	270					
	株式会社みずほ銀行		2,800	2,800					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 2 月27日	2,110	2,110	0.6750%	平成33年 8 月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		830	830					
みずほ信託銀行株式会社	790		790						
株式会社あおぞら銀行	300		300						
株式会社新生銀行	300		300						
株式会社みずほ銀行	2,385		2,385						
株式会社三井住友銀行	平成27年 2 月27日	1,710	1,710	0.7730%	平成34年 2 月28日				
株式会社三菱東京UFJ銀行		1,055	1,055						
みずほ信託銀行株式会社		800	800						
三井住友信託銀行株式会社		1,400	1,400						
株式会社りそな銀行		200	200						
株式会社日本政策投資銀行		平成26年 2 月 7 日	2,450			2,450	1.6100%	平成34年 8 月 7 日	
株式会社みずほ銀行	平成27年 8 月31日	1,144	1,144	0.7488%	平成34年 8 月31日				
株式会社三菱東京UFJ銀行		710	710						
みずほ信託銀行株式会社		549	549						
三井住友信託銀行株式会社		414	414						
農林中央金庫		414	414						
株式会社りそな銀行		125	125						
株式会社日本政策投資銀行	平成27年 8 月31日	414	414	0.7550%	平成34年 8 月31日				
株式会社みずほ銀行	平成28年 2 月29日	－	1,350	0.4099%	平成35年 2 月28日				
株式会社三井住友銀行		－	800						
株式会社三菱東京UFJ銀行		－	550						
みずほ信託銀行株式会社		－	530						

	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	三井住友信託銀行株式会社	平成28年 2 月29日	—	400	0.4099%	平成35年 2 月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証		
	農林中央金庫		—	400							
	株式会社りそな銀行		—	243							
	信金中央金庫		—	141							
	株式会社あおぞら銀行		—	141							
	株式会社みずほ銀行	平成28年 2 月29日	—	1,377	0.4620%	平成35年 8 月31日					
	株式会社三井住友銀行		—	839							
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	565							
	みずほ信託銀行株式会社		—	546							
	三井住友信託銀行株式会社		—	409							
	株式会社新生銀行	—	141	1.8188%	平成36年 2 月 7 日						
	株式会社みずほ銀行	400	400								
	株式会社三井住友銀行	平成26年 2 月 7 日	300			300					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	300	300								
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年 2 月29日	—			809				0.5188%	平成36年 2 月29日
	日本生命保険相互会社	—	500								
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年 2 月27日	1,900	1,900	1.1738%	平成36年 8 月30日					
	明治安田生命保険相互会社	平成28年 2 月29日	—	500	0.5932%	平成36年 8 月30日					
	株式会社みずほ銀行	250	250	1.4600%	平成37年 2 月28日						
	株式会社三井住友銀行	平成27年 2 月27日	125			125					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	125	125								
	株式会社みずほ銀行	—	250			0.7275%				平成37年 2 月28日	
	株式会社三井住友銀行	平成28年 2 月29日	—								125
	株式会社三菱東京UFJ銀行	—	125								
	株式会社みずほ銀行	150	150	1.7500%	平成39年 2 月26日						
	株式会社三井住友銀行	平成27年 2 月27日	75								75
	株式会社三菱東京UFJ銀行	75	75								
	小計		62,510			74,810					
	合 計		66,470			78,770					

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

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

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

(注4) 平成27年12月25日に12,300百万円の借入れを行い、平成28年2月29日に全額期限前弁済をしています。

(3)投資法人債

当期末において本投資法人が発行している投資法人債は、以下のとおりです。

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

(注1) 資金使途は、借入金の返済資金です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(4)短期投資法人債

該当事項はありません。

(5)新投資口予約権

該当事項はありません。

6.期中の売買状況

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

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡 年月日	譲渡価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産信託受益権	ヒューリック虎ノ門ビル	平成27年12月25日	12,740	—	—	—	—
合 計		—	12,740	—	—	—	—

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

(2)その他の資産の売買状況等

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

(3)特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引 年月日	取得価額 (百万円) (注1)	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取 得	不動産信託受益権	ヒューリック虎ノ門ビル	平成27年 12月25日	12,740	14,000	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年 11月30日
合 計				12,740	14,000	—	—

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

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

②その他

該当事項はありません。

(4)利害関係人等との取引状況

①取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	12,740百万円	—百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
ヒューリック株式会社	12,740百万円 (100.0%)	—百万円 (—%)
合 計	12,740百万円 (100.0%)	—百万円 (—%)

②支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に 対する割合 B／A (%)
		支 払 先	支払金額(B) (千円)	
管理委託費	250,425	ヒューリックビルマネジメント株式会社	61,107	24.4
		東京不動産管理株式会社	56,488	22.6
その他賃貸事業費用	227,905	ヒューリック株式会社	5,543	2.4
		ヒューリックビルマネジメント株式会社	2,746	1.2
		東京不動産管理株式会社	1,602	0.7

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

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

ヒューリックビルト株式会社	65,879千円
東京不動産管理株式会社	5,904千円
ヒューリックビルマネジメント株式会社	1,469千円

(5)資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

7.経理の状況

(1)資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2)減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3)不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4)自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(5)海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(6)海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

8.その他

(1)お知らせ

①投資主総会

該当事項はありません。

②投資法人役員会

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

役員会開催日	承認事項	概 要
平成27年11月30日	投資口事務に関する覚書の締結について	みずほ信託銀行株式会社との間で締結した平成25年10月31日付投資主名簿等管理人委託契約(その後の変更契約を含みます。)に関して、「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律(平成25年法律第27号)」の施行に伴い、個人番号及び法人番号の取得・利用・管理に係る事務を追加するための覚書を締結しました。
平成28年 2 月 3 日	投資法人債発行に係る包括決議及びそれに伴う一般事務の委託について	発行総額を100億円以内とし、発行時期を平成28年3月1日から平成28年8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財務代理人、発行代理人及び支払代理人等の一般事務を委託する候補会社を承認し、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。

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

前期(ご参考) (自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日)

(単位:千円)

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

当期(自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日)

(単位:千円)

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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項 目	前 期(ご参考) 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日	当 期 自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日
1. 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 3～63年 構築物 4～18年 機械及び装置 3～10年 工具、器具及び備品 6～10年 (2)無形固定資産 定額法を採用しています。なお、自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づいています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、次のとおりです。 建物 3～64年 構築物 4～19年 機械及び装置 3～10年 工具、器具及び備品 6～15年 (2)無形固定資産 定額法を採用しています。なお、自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づいています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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、41,649千円です。	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、955千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理の基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理の基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。

項 目	前 期(ご参考) 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日	当 期 自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託借地権 ④ 信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託借地権 ④ 信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期(ご参考) (平成27年 8 月31日)		当 期 (平成28年 2 月29日)	
1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 借入実行残高		1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 借入実行残高	
10,000,000千円 —		10,000,000千円 —	
差引額		10,000,000千円	
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額		※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	
50,000千円		50,000千円	

〔損益計算書に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日		当 期 自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入		賃料収入	
3,843,946		3,924,340	
地代収入		地代収入	
265,002		265,002	
共益費収入		共益費収入	
413,148		427,804	
計		計	
4,522,097		4,617,146	
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入		水道光熱費収入	
137,312		145,972	
その他収入		その他収入	
54,487		56,403	
計		計	
191,800		202,375	
不動産賃貸事業収益合計		不動産賃貸事業収益合計	
4,713,897		4,819,522	
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理委託費		管理委託費	
239,248		250,425	
水道光熱費		水道光熱費	
157,089		154,839	
公租公課		公租公課	
381,230		386,254	
保険料		保険料	
7,819		8,075	
修繕費		修繕費	
52,694		56,497	
減価償却費		減価償却費	
506,741		531,704	
その他賃貸事業費用		その他賃貸事業費用	
206,686		227,905	
不動産賃貸事業費用合計		不動産賃貸事業費用合計	
1,551,508		1,615,701	
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)		C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	
3,162,389		3,203,821	
※2. 主要投資主との取引 (単位：千円)		※2. 主要投資主との取引 (単位：千円)	
営業取引によるもの		営業取引によるもの	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
795,933		795,933	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

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

〔税効果会計に関する注記〕

前 期(ご参考) (平成27年 8 月31日)		当 期 (平成28年 2 月29日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額		未払事業税損金不算入額	
15		13	
繰延税金資産合計		繰延税金資産合計	
15		13	
繰延税金資産の純額		繰延税金資産の純額	
15		13	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率		法定実効税率	
34.15%		32.31%	
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額		支払分配金の損金算入額	
△34.14%		△32.30%	
その他		その他	
0.03%		0.03%	
税効果会計適用後の法人税等の負担率		税効果会計適用後の法人税等の負担率	
0.04%		0.04%	

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

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

〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考）（自 平成27年 3月 1 日 至 平成27年 8月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

(単位：千円)

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

（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)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。

(3)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。

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	59,646,000	59,646,000	*	－

* 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記」2.金融商品の時価等に関する事項（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債（3）長期借入金をご参照ください。）。

（注2）金銭債権の決算日（平成27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	4,394,069	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	3,716,473	－	－	－	－	－
合計	8,110,542	－	－	－	－	－

（注3）投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成27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	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	－	2,000,000
長期借入金	－	8,490,000	－	13,130,000	7,740,000	33,150,000
合計	3,960,000	8,490,000	－	13,130,000	7,740,000	35,150,000

当期(自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

負債

(1)短期借入金

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

(2)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

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

(3)投資法人債

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

デリバティブ取引

(1)ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2)ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

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

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

(注2) 金銭債権の決算日(平成28年2月29日)後の償還予定額

(単位：千円)

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

(注3)投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日(平成28年2月29日)後の返済予定額

(単位：千円)

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

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考）（自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27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	
149,512,370	8,061,083	157,573,453	172,454,000

（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（8,424,152千円）、主な減少額は減価償却費（506,741千円）です。
（注3） 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。
なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日）

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

（単位：千円）

貸借対照表計上額			期末時価
期首残高	当期増減額	期末残高	
157,573,453	12,375,217	169,948,671	191,085,000

（注1） 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2） 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得（12,788,088千円）、主な減少額は減価償却費（531,704千円）です。
（注3） 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。
なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

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

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考）（自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27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	12.00%	不動産信託受益権の購入	4,370,000	－	－
				敷金保証金の預り	383,363	信託預り敷金 及び保証金	5,670,434
				敷金保証金の返還	132,193		
				賃料収入等	795,933	前受金	139,734
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	549,000	長期借入金	6,329,000
				支払利息	15,454	未払費用	3,196
				融資関連費用	5,764	長期前払費用	43,310

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

当期（自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日）

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合	取引の内容 （注1）	取引金額 （千円）（注2）	科 目	期末残高 （千円）
主要投資主	ヒューリック株式会社	不動産業	12.00%	不動産信託受益権の購入	12,740,000	－	－
				敷金保証金の預り	600,771	信託預り敷金 及び保証金	6,137,609
				敷金保証金の返還	133,596		
				賃料収入等	795,933	前受金	139,734
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	－	長期借入金の借入	1,076,000	1年内返済 予定の長期 借入金	1,130,000
						長期借入金	6,275,000
				支払利息	16,673	未払費用	3,154
				融資関連費用	11,707	長期前払費用	50,286

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日		当 期 自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日	
1口当たり純資産額	113,855円	1口当たり純資産額	113,874円
1口当たり当期純利益	2,950円	1口当たり当期純利益	2,968円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。	
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

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

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日		当 期 自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日	
該当事項はありません。		新投資口の発行 本投資法人は平成28年3月11日及び同年3月22日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部と借入金の返済に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議しました。平成28年3月29日及び同年4月13日にそれぞれ払込が完了しました。 この結果、本投資法人の出資総額は117,537百万円、発行済投資口の総口数は957,000口となっています。	
		(公募による新投資口の発行) 発行新投資口数 :167,600口 発行価格(募集価格) :1口当たり181,837円 発行価格(募集価格)の総額 :30,475,881,200円 払込金額(発行価額) :1口当たり175,682円 払込金額(発行価額)の総額 :29,444,303,200円 払込期日 :平成28年3月29日 分配金起算日 :平成28年3月1日	
		(第三者割当による新投資口の発行) 発行新投資口数 :8,400口 払込金額(発行価額) :1口当たり175,682円 払込金額(発行価額)の総額 :1,475,728,800円 払込期日 :平成28年4月13日 分配金起算日 :平成28年3月1日 割当先 :みずほ証券株式会社	

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

独立監査人の監査報告書

平成28年4月14日

ヒューリックリート投資法人

役員会御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

原田昌平



指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

竹内和俊



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ヒューリックリート投資法人の平成27年9月1日から平成28年2月29日までの第4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 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日	当 期 自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,304,939	2,319,655
減価償却費	507,759	532,722
投資法人債発行費償却	5	994
受取利息	△ 566	△ 680
支払利息	246,914	268,059
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 11,794	△ 25,686
未収消費税等の増減額(△は増加)	959,201	△ 16,725
前払費用の増減額(△は増加)	△ 12,256	10,162
営業未払金の増減額(△は減少)	175,150	△ 164,214
未払金の増減額(△は減少)	23,861	6,712
未払消費税等の増減額(△は減少)	50,934	△ 42,341
前受金の増減額(△は減少)	76,802	△ 30,030
預り金の増減額(△は減少)	△ 4,681	△ 40
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 15,585	△ 85,373
その他	31,407	△ 2,905
小計	4,332,093	2,770,311
利息の受取額	566	680
利息の支払額	△ 246,463	△ 268,861
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△ 826	△ 827
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,085,369	2,501,302
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 8,485,808	△ 12,938,573
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 132,193	△ 133,596
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	406,169	639,884
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 8,211,832	△ 12,432,285
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	5,770,000	16,260,000
短期借入金の返済による支出	△ 5,770,000	△ 16,260,000
長期借入れによる収入	5,770,000	12,300,000
投資法人債の発行による収入	1,980,037	—
分配金の支払額	△ 2,283,897	△ 2,303,803
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,466,139	9,996,196
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,339,676	65,213
現金及び現金同等物の期首残高	6,770,865	8,110,542
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,110,542	※1 8,175,756

(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 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日	当 期 自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日
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)

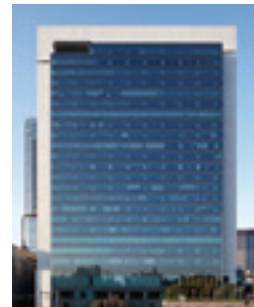
前 期(ご参考) 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日	当 期 自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成27年 8 月31日現在)	(平成28年 2 月29日現在)
現金及び預金 4,394,069千円	現金及び預金 4,510,142千円
信託現金及び信託預金 3,716,473千円	信託現金及び信託預金 3,665,614千円
現金及び現金同等物 8,110,542千円	現金及び現金同等物 8,175,756千円

サステナビリティへの取り組み

本投資法人の資産運用業務を受託する資産運用会社は、環境(Environment)・社会(Society)・ガバナンス(Governance)への配慮が本投資法人の中長期的な投資主価値の最大化につながると考え、平成28年3月に「サステナビリティ方針」を策定しました。具体的な取り組み例としては、下記の環境認証を取得しています。

環境に配慮した保有物件

■御茶ノ水ソラシティ



・環境認証



・主な環境性能

太陽光発電設備
オフィス貸室全室LED照明
地下鉄湧出水の活用
地上広場や屋上の緑化
非常用発電により最大72時間の電力供給
防災備蓄倉庫の完備

■ヒューリック虎ノ門ビル



・環境認証



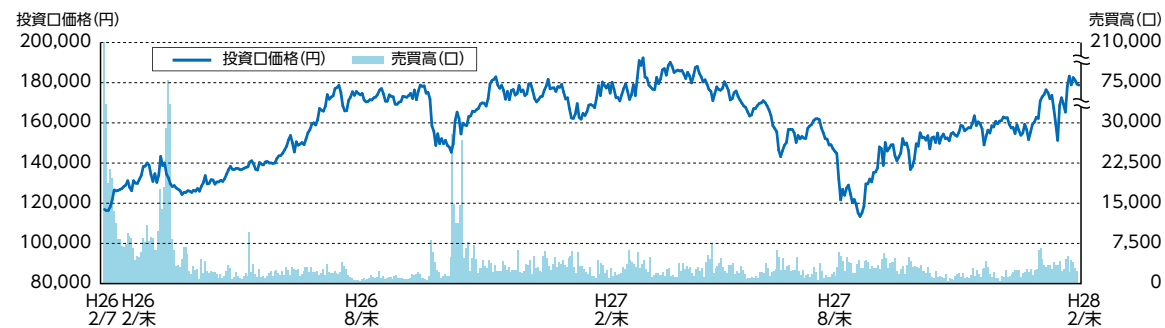
・主な環境性能

自然換気システム
自然採光装置
雨水の再利用
屋上緑化
Low-E複層ガラス
非常用発電により約72時間の電力供給
港区防災備蓄倉庫

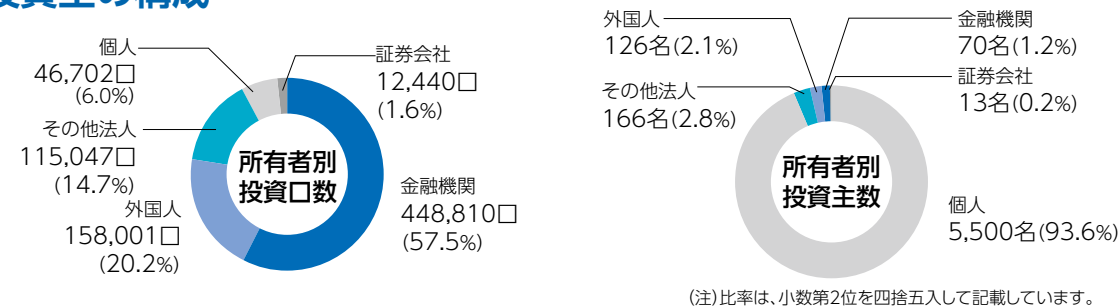
※DBJ Green Building 認証：環境・社会への配慮がなされた不動産を支援するために、日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証しています。

投資主インフォメーション

投資口価格の推移



投資主の構成



IRスケジュール



上場株式等の配当等に係る税金に関するご案内

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

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

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

- 法人に対しては住民税が徴収されません。
- 本ご案内は、上場株式等の配当等に係る税金について一般的な情報をご提供するためのものであり、本ご案内の内容が当てはまらない場合もございます。詳細につきましては、最寄りの税務署、税理士等にお問い合わせください。
- 本ご案内は、平成27年8月時点の情報をもとに作成しております。

投資主メモ

決算期：毎年2月末日・毎年8月末日

投資主総会：2年に1回以上開催

同基準日：本投資法人規約に定める日

分配金受領基準日：毎年2月末日・8月末日

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

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

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

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

上場金融商品取引所：東京証券取引所(証券コード：3295)

◎住所変更等手続きについて

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

◎分配金について

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

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

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