

2018年2月期 決算短信 (REIT)

2018年4月12日

不動産投資信託証券発行者名 ヒューリックリート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3295 URL <http://www.hulic-reit.co.jp>
 代表表者 執行役員 時田 榮治
 資産運用会社名 ヒューリックリートマネジメント株式会社
 代表表者 代表取締役社長 時田 榮治
 問合せ先責任者 取締役企画・管理部長 一寸木 和朗 TEL 03-6222-7250

有価証券報告書提出予定日 2018年5月24日 分配金支払開始予定日 2018年5月15日
 決算補足説明資料作成の有無 有 無
 決算説明会開催の有無 有 無 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2018年2月期の運用、資産の状況 (2017年9月1日～2018年2月28日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年2月期	8,183	15.3	4,733	17.7	4,215	19.4	4,214	19.4
2017年8月期	7,098	6.2	4,021	3.2	3,530	2.2	3,529	2.2

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2018年2月期	3,873	3.0	1.6	51.5
2017年8月期	3,377	2.6	1.4	49.7

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数 (2018年2月期 1,088,099口、2017年8月期 1,045,000口) で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2018年2月期	3,797	4,214	0	0	99.9	3.0
2017年8月期	3,378	3,530	0	0	100.0	2.6

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2018年2月期	275,428	145,932	53.0	131,470
2017年8月期	264,657	135,581	51.2	129,743

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2018年2月期	13,798	△15,218	6,098	18,156
2017年8月期	4,843	△18,174	14,937	13,476

2. 2018年8月期（2018年3月1日～2018年8月31日）及び2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2018年8月期	7,976	△2.5	4,490	△5.1	3,964	△6.0	3,963	△6.0	3,570	0
2019年2月期	7,729	△3.1	4,293	△4.4	3,775	△4.8	3,774	△4.8	3,400	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数)
 (2018年8月期) 3,570円 (2019年2月期) 3,400円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）2018年2月期 1,110,000口 2017年8月期 1,045,000口
- ② 期末自己投資口数 2018年2月期 0口 2017年8月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、24 ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等はさまざまな要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は5ページ「2018年8月期（2018年3月1日～2018年8月31日）及び2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28日）の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
3. 財務諸表	
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減	25
4. 役員の変動	
(1) 投資法人の役員の変動	25
(2) 資産運用会社の役員の変動	25
5. 参考情報	
(1) 投資状況	26
(2) 投資資産	27
(3) 主要な投資資産について	33
(4) 主要なテナントの概要	34
(5) 賃貸面積上位エンドテナント	37
(6) 賃貸借の概況及び損益の状況	39

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(2017年11月24日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(2017年11月24日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」については重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

(当期の概況)

① 投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に基づき、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。

② 当期の運用実績

本投資法人は、当期において、2017年11月に相鉄フレッサイン銀座七丁目(追加取得)、HULIC & New SHINBASHI及び相鉄フレッサイン東京六本木の計3物件(取得価格合計15,250百万円)を取得し、同年12月にリーフみなとみらい(底地)の準共有持分の一部及び笹塚サウスビルを譲渡しました。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44物件、取得価格の合計は256,430百万円となりました。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99.7%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、2017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「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で共に高い評価を受け「Green Star」を取得し、同時に「GRESBレーティング」において、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)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。

(注)「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。

③ 資金調達状況

本投資法人は、当期において、資産の取得資金に充当するため、2017年10月31日に9,190百万円の資金を公募増資により、同年11月1日に5,000百万円の資金を短期借入金により調達しました。その後、同年11月20日に実施された第三者割当による増資の手取金及び物件の譲渡代金の一部を当該短期借入金の弁済資金に充当し、同年12月に全額返済しました。

その結果、当期末の有利子負債残高は115,850百万円（短期借入金3,960百万円、1年内返済予定の長期借入金8,550百万円、長期借入金98,340百万円、投資法人債5,000百万円）となり、総資産有利子負債比率（以下「LTV」といいます。）は42.1%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

④ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の営業収益は8,183百万円（前期比15.3%増）、営業利益は4,733百万円（前期比17.7%増）、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は4,215百万円（前期比19.4%増）、当期純利益は4,214百万円（前期比19.4%増）となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,797円となりました。

⑤ 前回予想（注）との比較

当期の業績は、前回予想に比べ、賃料収入や施設使用料等の増加及び販売促進費等の賃貸事業費用減少を主因に増収、増益となりました。

	(注) 前回予想(A)	実績(B)	増減額(B-A)	増減率
営業収益	8,105百万円	8,183百万円	77百万円	1.0%
営業利益	4,675百万円	4,733百万円	58百万円	1.2%
経常利益	4,153百万円	4,215百万円	62百万円	1.5%
当期純利益	4,152百万円	4,214百万円	62百万円	1.5%
1口当たり分配金	3,740円	3,797円	57円	1.5%
うち利益超過分配金	0円	0円	-	-

(注)「前回予想」は、2017年10月13日付「平成29年8月期決算短信」記載の予想数値を記載したものです。

(次期の見通し)

① 運用全般に関する見通し

今後のオフィスビル賃貸市場については、企業のオフィス増床等のニーズにより、今後も良好な状況が続くものと予想されます。また、不動産売買市場については、低金利環境下での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まいります。

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

(注2)「次世代アセット」とは、本投資法人がその基本理念に基づき投資対象と定めた資産であり、具体的には、将来的な社会的ニーズの高まりと、将来にわたって堅実な需要が見込まれると本投資法人が判断する賃貸不動産であり、原則として単一のテナントとなる事業者との間に長期賃貸借契約を締結する施設をいい、現時点では、本投資法人は、「有料老人ホーム」、「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。

② 決算後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

(参考情報)

資産の取得

本投資法人は、2018 年 3 月 29 日付けで、以下の<第 9 期取得済資産>欄記載の不動産信託受益権（以下「第 9 期取得済資産」といいます。）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に記載された売買価格）を記載しています。

<第 9 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
ヒューリック銀座 7 丁目ビル	東京都 中央区	2018 年 3 月 29 日	11,000	ヒューリック株式会社

③ 運用状況（業績）の見通し

2018年8月期（2018年3月1日～2018年8月31日）及び2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

	2018年8月期	2019年2月期
営業収益	7,976百万円	7,729百万円
営業利益	4,490百万円	4,293百万円
経常利益	3,964百万円	3,775百万円
当期純利益	3,963百万円	3,774百万円
1口当たり分配金	3,570円	3,400円
うち利益超過分配金	0円	0円

なお、この見通しの前提条件は、下記「2018年8月期（2018年3月1日～2018年8月31日）及び2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28日）の運用状況の予想の前提条件」記載のとおりです。

(注) 上記予想数値は下記の一定の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2018年8月期（2018年3月1日～2018年8月31日）及び
2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2018年8月期：2018年3月1日～2018年8月31日（184日） ・ 2019年2月期：2018年9月1日～2019年2月28日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人が2018年2月期末現在保有する44物件（本「前提条件」欄において、以下「保有資産」といいます。）に第9期取得済資産を加えた45物件に、リーフみなどみらい（底地）（以下「譲渡予定資産」といいます。）の持分譲渡を考慮したものを前提としています。 ・ 譲渡予定資産については、2018年2月期（第8期）に準共有持分55%を譲渡しており、2018年8月期（第9期）に準共有持分30%、2019年2月期（第10期）に準共有持分15%をそれぞれ譲渡する予定です。 ・ 運用状況の予想にあたっては、上記を除き、2019年2月期（第10期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、保有資産の譲渡等）がないことを前提としています。 ・ 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約を前提に、市場動向等を勘案し算出しています。また、第9期取得済資産の賃貸事業収益については、所有者等より提供を受けた情報、第9期取得済資産の取得日において効力を有する予定の賃貸借契約を前提に、市場動向等を勘案し算出しており、譲渡予定資産の賃貸事業収益については、持分譲渡が予定どおり行われることを前提に、当該持分の減少を反映しています。 ・ 2018年8月期（第9期）及び2019年2月期（第10期）において、譲渡予定資産に係る譲渡益（譲渡に係る諸経費を控除）の見込み額を計上しています。 ・ 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。

<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、保有資産に係る減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。また、第9期取得済資産については、譲渡人等より提供を受けた情報及び過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2018年8月期（第9期）には827百万円、2019年2月期（第10期）には839百万円を想定しています。 一般的に、取得又は譲渡する資産の固定資産税及び都市計画税等については、譲渡人又は譲受人と期間按分による計算を行い取得又は譲渡時に精算しており、取得資産に関し、本投資法人においては、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得時には費用計上されません。また、第9期取得済資産の固定資産税及び都市計画税等は、2018年8月期（第9期）及び2019年2月期（第10期）には費用計上されず、2019年8月期（第11期）から費用計上されることとなります。計算期間における固定資産税及び都市計画税等については、2018年8月期（第9期）には613百万円、2019年2月期（第10期）には610百万円を想定しています。 建物の修繕費に関しては、物件ごとに本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等その他借入関連費用として2018年8月期（第9期）には498百万円、2019年2月期（第10期）には490百万円を見込んでいます。 投資法人債及び新投資口の発行等に係る投資法人債発行費償却（償還までの期間にわたり定額法により償却）及び投資口交付費償却（3年間で定額法により償却）は、2018年8月期（第9期）には27百万円、2019年2月期（第10期）には27百万円を見込んでいます。
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在における本投資法人の有利子負債残高は115,850百万円（短期借入金3,960百万円、1年内返済予定の長期借入金8,550百万円、長期借入金98,340百万円、投資法人債5,000百万円）です。 2019年2月期（第10期）末までに返済期限が到来する借入金12,510百万円（短期借入金3,960百万円、1年内返済予定の長期借入金8,550百万円）については、返済期限に全額借換えを行うことを前提としています。 上記の結果、2018年8月期（第9期）末時点及び2019年2月期（第10期）末時点の有利子負債残高は115,850百万円を想定しています。 2018年8月期（第9期）末及び2019年2月期（第10期）末のLTVは42%程度を想定しています。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債残高} \div \text{総資産残高（見込額）} \times 100$ $\text{総資産残高（見込額）} = \text{2018年2月期（第8期）末における貸借対照表上の資産合計の金額（275,428百万円）} \quad (\ast)$ ※ 第9期取得済資産は手元資金（現金及び預金）で取得しましたので、総資産残高（見込額）は2018年2月期（第8期）末における貸借対照表上の資産合計の金額を用いています。
<p>投資口の発行</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数1,110,000口を前提とし、2019年2月期（第10期）末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。

<p>1口当たり 分配金（利益超過 分配金は含まな い。）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2017年8月31日)	当期 (2018年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,606,126	12,433,608
信託現金及び信託預金	5,870,439	5,722,404
営業未収入金	13,736	10,217
前払費用	33,992	26,872
繰延税金資産	10	20
その他	2,611	—
流動資産合計	13,526,916	18,193,122
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	49,191,455	52,591,535
減価償却累計額	△ 3,602,748	△ 4,326,634
信託建物(純額)	45,588,706	48,264,900
信託構築物	311,516	319,545
減価償却累計額	△ 68,385	△ 80,439
信託構築物(純額)	243,130	239,105
信託機械及び装置	252,208	281,516
減価償却累計額	△ 72,612	△ 89,479
信託機械及び装置(純額)	179,595	192,037
信託工具、器具及び備品	24,074	27,824
減価償却累計額	△ 6,649	△ 8,676
信託工具、器具及び備品(純額)	17,424	19,147
信託土地	195,707,562	199,195,453
信託建設仮勘定	3,473	3,473
有形固定資産合計	241,739,893	247,914,118
無形固定資産		
信託借地権	8,471,289	8,471,289
その他	3,096	2,077
無形固定資産合計	8,474,385	8,473,366
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	20,576	20,340
長期前払費用	799,289	719,129
投資その他の資産合計	819,865	739,469
固定資産合計	251,034,144	257,126,954
繰延資産		
投資口交付費	59,894	75,036
投資法人債発行費	36,816	33,053
繰延資産合計	96,711	108,089
資産合計	264,657,772	275,428,167

(単位：千円)

	前期 (2017年8月31日)	当期 (2018年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	519,583	233,871
短期借入金	3,960,000	3,960,000
1年内返済予定の長期借入金	—	8,550,000
未払金	797,806	998,357
未払費用	44,554	42,214
未払法人税等	815	1,009
未払消費税等	19,560	109,560
前受金	1,272,420	1,247,312
預り金	199	0
流動負債合計	6,614,941	15,142,325
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	106,890,000	98,340,000
信託預り敷金及び保証金	10,571,234	11,013,169
固定負債合計	122,461,234	114,353,169
負債合計	129,076,175	129,495,494
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	132,051,528	141,717,678
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,530,068	4,214,994
剰余金合計	3,530,068	4,214,994
投資主資本合計	135,581,596	145,932,672
純資産合計	※2 135,581,596 ※2	145,932,672
負債純資産合計	264,657,772	275,428,167

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2017年3月1日 2017年8月31日	自 至	2017年9月1日 2018年2月28日
営業収益				
賃貸事業収入	※1 ※3	6,774,278 ※1 ※3		7,119,623
その他賃貸事業収入	※1	324,697 ※1		340,982
不動産等売却益		— ※2 ※3		722,500
営業収益合計		7,098,975		8,183,105
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,243,059 ※1		2,390,026
資産運用報酬		670,062		850,996
資産保管手数料		12,473		12,991
一般事務委託手数料		39,659		41,167
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		105,899		148,381
営業費用合計		3,077,153		3,449,563
営業利益		4,021,821		4,733,542
営業外収益				
受取利息		49		62
未払分配金除斥益		—		687
還付加算金		675		—
営業外収益合計		725		749
営業外費用				
支払利息		346,834		385,653
投資法人債利息		12,365		12,325
融資関連費用		111,542		94,098
投資口交付費償却		17,276		22,505
投資法人債発行費償却		3,825		3,763
営業外費用合計		491,845		518,346
経常利益		3,530,701		4,215,944
税引前当期純利益		3,530,701		4,215,944
法人税、住民税及び事業税		823		1,018
法人税等調整額		0		△ 9
法人税等合計		824		1,009
当期純利益		3,529,877		4,214,935
前期繰越利益		191		58
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		3,530,068		4,214,994

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自2017年3月1日至2017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	132,051,528	3,452,871	3,452,871	135,504,399	135,504,399
当期変動額					
剰余金の分配	-	△ 3,452,680	△ 3,452,680	△ 3,452,680	△ 3,452,680
当期純利益	-	3,529,877	3,529,877	3,529,877	3,529,877
当期変動額合計	-	77,197	77,197	77,197	77,197
当期末残高	※1 132,051,528	3,530,068	3,530,068	135,581,596	135,581,596

当期（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

(4) 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	前期 自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	当期 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日
I 当期末処分利益	3,530,068,941 円	4,214,994,618 円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,530,010,000 円 (3,378 円)	4,214,670,000 円 (3,797 円)
III 次期繰越利益	58,941 円	324,618 円
分配金の額の算出方法	<p>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1,045,000口の整数倍の最大値となる3,530,010,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2017年3月1日 2017年8月31日	自 至	2017年9月1日 2018年2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		3,530,701		4,215,944
減価償却費		733,305		795,879
投資口交付費償却		17,276		22,505
投資法人債発行費償却		3,825		3,763
受取利息		△ 49		△ 62
支払利息		359,200		397,979
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△ 2,131		3,518
未収消費税等の増減額 (△は増加)		228,750		-
前払費用の増減額 (△は増加)		△ 6,520		7,120
営業未払金の増減額 (△は減少)		247,216		△ 220,427
未払金の増減額 (△は減少)		69,920		200,795
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△ 5,887		90,000
前受金の増減額 (△は減少)		161,856		△ 25,107
預り金の増減額 (△は減少)		10		△ 199
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△ 137,316		80,160
信託有形固定資産の売却による減少額		-		8,625,859
その他		1,219		229
小計		5,201,378		14,197,959
利息の受取額		49		62
利息の支払額		△ 357,558		△ 398,634
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)		△ 830		△ 815
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,843,039		13,798,571
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		△ 18,833,357		△ 15,660,230
差入敷金及び保証金の差入による支出		△ 576		△ 264
差入敷金及び保証金の回収による収入		-		500
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 151,248		△ 525,713
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		810,332		967,647
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 18,174,849		△ 15,218,060
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		22,350,000		5,000,000
短期借入金の返済による支出		△ 22,350,000		△ 5,000,000
長期借入れによる収入		18,390,000		-
投資口の発行による収入		-		9,628,503
分配金の支払額		△ 3,452,648		△ 3,529,567
財務活動によるキャッシュ・フロー		14,937,351		6,098,935
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		1,605,541		4,679,447
現金及び現金同等物の期首残高		11,871,024		13,476,566
現金及び現金同等物の期末残高	※1	13,476,566	※1	18,156,013

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～64年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>4～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	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
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								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(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。</p> <p>(2) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>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。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては40,847千円、当期においては7,966千円です。</p>								
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>								
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>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。</p>								

<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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。</p>
-----------------------------------	--

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2017年8月31日)	当期 (2018年2月28日)
コミットメントライン契約の総額	10,000,000千円	10,000,000千円
借入実行残高	—	—
差引額	10,000,000千円	10,000,000千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2017年8月31日)	当期 (2018年2月28日)
	50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	当期 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	5,543,317	6,016,216
地代収入	623,202	500,030
共益費収入	607,759	603,376
計	6,774,278	7,119,623
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	214,914	237,496
その他収入	109,782	103,485
計	324,697	340,982
不動産賃貸事業収益合計	7,098,975	7,460,605
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	388,398	407,261
水道光熱費	231,973	241,149
公租公課	531,630	531,193
保険料	7,432	7,570
修繕費	91,103	125,066
減価償却費	732,286	794,860
その他賃貸事業費用	260,233	282,924
不動産賃貸事業費用合計	2,243,059	2,390,026
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,855,916	5,070,578

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期(自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)

リーフみなとみらい(底地)		(単位:千円)
不動産等売却収入		7,205,000
不動産等売却原価		6,471,298
その他売却費用		21,443
不動産等売却益		712,257
笹塚サウスビル		(単位:千円)
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)

	前期	当期
	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
営業取引によるもの		
貸貸事業収入	1,279,261	1,163,841
不動産等売却益	—	712,257

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期	当期
	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
発行可能投資口総口数	20,000,000 口	20,000,000 口
発行済投資口の総口数	1,045,000 口	1,110,000 口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

	前期	当期
	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
現金及び預金	7,606,126 千円	12,433,608 千円
信託現金及び信託預金	5,870,439 千円	5,722,404 千円
現金及び現金同等物	13,476,566 千円	18,156,013 千円

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期（2017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	7,606,126	7,606,126	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,870,439	5,870,439	—
資産計	13,476,566	13,476,566	—
(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	—	—	—
(3) 投資法人債	5,000,000	5,063,200	63,200
(4) 長期借入金	106,890,000	105,231,688	△1,658,311
負債計	115,850,000	114,254,888	△1,595,111
デリバティブ取引	—	—	—

当期（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「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。固定金利による長期借入金の時価については、当該長期借入金の元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

（3）投資法人債

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注2）金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（2017年8月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	7,606,126	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,870,439	—	—	—	—	—
合計	13,476,566	—	—	—	—	—

当期（2018年2月28日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	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後の返済予定額

前期（2017年8月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	3,960,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	2,000,000	—	—	3,000,000
長期借入金	—	13,130,000	9,299,000	15,680,000	17,610,000	51,171,000
合計	3,960,000	13,130,000	11,299,000	15,680,000	17,610,000	54,171,000

当期(2018年2月28日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	3,960,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	2,000,000	—	—	—	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

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2017年8月31日)及び当期(2018年2月28日)において該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(2017年8月31日)

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	61,647,000	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(4) 長期借入金をご参照ください)。

当期(2018年2月28日)

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

(単位:千円)

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

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 (2017年8月31日)	当期 (2018年2月28日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	10	20
繰延税金資産合計	10	20
繰延税金資産の純額	10	20

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

(単位：%)

	前期	当期
	(2017年8月31日)	(2018年2月28日)
法定実効税率	31.74	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.73	△31.73
その他	0.01	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.02

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2017年3月1日 至 2017年8月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
主要投資主	ヒューリック 株式会社	東京都中 央区日本 橋大伝馬 町7番3 号	62,718,573	不動産業	被所有 直接 11.49%	なし	不動産の賃 貸・管理	不動産信託受 益権の購入	16,930,000	—	—
								敷金保証金の 預り	810,223	信託預り 敷金及び 保証金	8,442,454
								敷金保証金の 返還	151,248		
								賃料収入等	1,279,261	前受金	223,353

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

(注2) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

当期（自 2017年9月1日 至 2018年2月28日）

属性	会社等の名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
主要投資主	ヒューリック 株式会社	東京都中 央区日本 橋大伝馬 町7番3 号	62,718,573	不動産業	被所有 直接 11.40%	なし	不動産の賃 貸・管理	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

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

(注2) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

2. 関連会社等

前期（自 2017年3月1日 至 2017年8月31日）及び当期（自 2017年9月1日 至 2018年2月28日）において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2017年3月1日 至 2017年8月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要投資主 (法人)が議 決権の過半 数を有して いる会社	ヒューリック リートマ ネジメント 株式会社	東京都中 央区八丁 堀二丁目 26番9号	200,000	投資法人 の運用資 産の運用 に係る業 務	—	兼任 1人	資産運用の 委託	資産運用報酬 の支払 (注1)	719,687	営業未払 金	723,667

(注1) 資産運用報酬の支払には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬(49,625千円)が含まれています。

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

(注3) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

当期（自 2017年9月1日 至 2018年2月28日）

属性	会社等の名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要投資主 (法人)が議 決権の過半 数を有して いる会社	ヒューリック リートマ ネジメント 株式会社	東京都中 央区八丁 堀二丁目 26番9号	200,000	投資法人 の運用資 産の運用 に係る業 務	—	兼任 1人	資産運用の 委託	資産運用報酬 の支払 (注1)	918,284	営業未払 金	919,076

(注1) 資産運用報酬の支払には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬(38,125千円)、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(29,162千円)が含まれています。

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

(注3) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2017年3月1日 至 2017年8月31日）

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

当期（自 2017年9月1日 至 2018年2月28日）

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

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

(単位：千円)

	前期 自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	当期 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日
貸借対照表計上額		
期首残高	231,997,903	250,211,182
期中増減額	18,213,279	6,174,224
期末残高	250,211,182	256,385,407
期末時価	285,563,000	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) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産信託受益権6物件の取得(18,648,512千円)、前期の主な減少額は減価償却費(732,286千円)であり、当期の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)、当期の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日譲渡予定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損益は、前記〔損益計算書に関する注記〕に記載のとおりです。

〔セグメント情報等に関する注記〕

(セグメント情報)

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

(関連情報)

前期(自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
ヒューリック株式会社	1,279,261	不動産賃貸事業

当期(自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
ヒューリック株式会社	1,876,098	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	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
1口当たり純資産額	129,743 円	131,470 円
1口当たり当期純利益	3,377 円	3,873 円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	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
当期純利益 (千円)	3,529,877	4,214,935
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)	3,529,877	4,214,935
期中平均投資口数 (口)	1,045,000	1,088,099

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[開示の省略]

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

（9）発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降、当期末までの増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
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口当たり発行価額175,682円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（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。

4. 役員の異動

（1）投資法人の役員の異動

最近の有価証券報告書（2017年11月24日提出）における「役員の状況」から異動はありません。

（2）資産運用会社の役員の異動

2018年3月31日付で取締役の鹿子木達也が辞任し、同年4月1日付で顧問に就任しました。

詳細については、2018年3月27日付プレスリリース「資産運用会社における重要な使用人の異動並びに取締役の辞任に関するお知らせ」をご参照ください。

5. 参考情報
 (1) 投資状況

資産の種類	区分	地域区分 (注1)	前期 (2017年8月31日)		当期 (2018年2月28日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)
信託不動産	東京 コーポ ラティブ ・ プロパ ティ	都心6区	181,586	68.6	182,238	66.2
		その他23区	9,337	3.5	9,314	3.4
		その他	16,525	6.2	10,030	3.6
		計	207,449	78.4	201,583	73.2
	次世代 アセット	都心6区	7,487	2.8	19,649	7.1
		その他23区	20,155	7.6	20,112	7.3
		その他	15,119	5.7	15,039	5.5
		計	42,761	16.2	54,801	19.9
	信託不動産合計		250,211	94.5	256,385	93.1
	預金・その他の資産		14,446	5.5	19,042	6.9
	資産総額		264,657	100.0	275,428	100.0

	金額 (百万円)	対総資産 比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	対総資産 比率 (%) (注3)
負債総額	129,076	48.8	129,495	47.0
純資産総額	135,581	51.2	145,932	53.0

(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、負債総額又は純資産総額の比率を表しており、小数第2位を四捨五入しています。

(2) 投資資産

① 投資資産の概要

(2018年2月28日現在)

区分	不動産等の名称	建築時期 (注1)	総賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)		
東京 コマーシャル・ プロパティ	オフィス	ヒューリック神谷町ビル (注7)	1985年4月	1,888	1,844	22,740.96	22,740.96	100.0	
		ヒューリック九段ビル (底地)	—	530	265	3,351.07	3,351.07	100.0	
		虎ノ門ファーストガーデン (注8)	2010年8月	547	410	5,689.97	5,689.97	100.0	
		ラピロス六本木 (注9)	1997年8月	550	495	6,730.52	6,730.52	100.0	
		ヒューリック高田馬場ビル	1993年11月	312	194	5,369.71	5,369.71	100.0	
		ヒューリック神田ビル	2008年9月	249	201	3,728.36	3,728.36	100.0	
		ヒューリック神田橋ビル	2001年6月	160	140	2,566.95	2,566.95	100.0	
		ヒューリック蛸殻町ビル	1993年3月	190	123	2,858.48	2,858.48	100.0	
		御茶ノ水ソラシティ (注10)	2013年2月	(注17)	(注17)	13,822.09	13,923.42	99.3	
		ヒューリック東上野一丁目ビル	1988年7月	177	150	3,137.09	3,137.09	100.0	
		東京西池袋ビルディング (注11)	1990年10月	111	195	1,429.74	1,429.74	100.0	
		ゲートシティ大崎 (注12)	1999年1月 1998年12月	274	(注3)	3,835.78	3,835.78	100.0	
		ヒューリック虎ノ門ビル	2015年5月	904	641	8,574.65	8,574.65	100.0	
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	1993年8月	190	164	2,277.65	2,817.65	80.8	
		ヒューリック東日本橋ビル	1996年11月	190	125	3,681.20	3,681.20	100.0	
		ヒューリック神保町ビル	1989年9月	71	49	1,561.38	1,561.38	100.0	
		小計	—	—	—	91,355.60	91,996.93	99.3	
		商業施設	大井町再開発ビル2号棟	1989年9月	624	656	14,485.66	14,485.66	100.0
			大井町再開発ビル1号棟 (注13)	1989年9月	438	529	10,612.67	10,612.67	100.0
			ダイニングスクエア秋葉原ビル	1993年6月	(注17)	(注17)	2,169.41	2,169.41	100.0
			ヒューリック神宮前ビル	2000年9月	158	82	1,656.24	1,656.24	100.0
			ヒューリック新宿三丁目ビル	1983年6月	337	198	1,351.15	1,351.15	100.0
			横浜山下町ビル	1993年7月	(注17)	(注17)	8,958.70	8,958.70	100.0
			リーフみなとみらい (底地) (注14)	—	240	120	2,475.02	2,475.02	100.0
			オーキッドスクエア	2009年1月	165	88	1,334.88	1,334.88	100.0
			ヒューリック等々力ビル	1990年8月	91	78	1,593.58	1,593.58	100.0
			ヒューリック大森ビル	2017年1月	192	144	2,666.52	2,666.52	100.0
		HULIC &New SHIBUYA (注15)	2017年4月	127	119	898.62	898.62	100.0	
		HULIC &New SHINBASHI	2017年4月	154	136	1,725.35	1,725.35	100.0	
		小計	—	—	—	49,927.80	49,927.80	100.0	
	中計	—	—	—	141,283.40	141,924.73	99.5		
次世代 アセット	有料老人 ホーム	アリア松原	2005年9月	(注17)	(注17)	5,454.48	5,454.48	100.0	
		トラストガーデン用賀の杜	2005年9月	(注17)	(注17)	5,977.75	5,977.75	100.0	
		トラストガーデン桜新町	2005年8月	(注17)	(注17)	3,700.26	3,700.26	100.0	
		トラストガーデン杉並宮前	2005年4月	(注17)	(注17)	3,975.99	3,975.99	100.0	
		トラストガーデン常磐松	2016年1月	(注17)	(注17)	2,893.82	2,893.82	100.0	
		SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉	2009年3月	(注17)	(注17)	4,912.60	4,912.60	100.0	
		小計	—	—	—	26,914.90	26,914.90	100.0	

区分	不動産等の名称	建築時期 (注1)	総賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	
次世代アセット	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	2001年1月	271	136	12,773.04	12,773.04	100.0
		田端ネットワークセンター	1998年4月	90	45	3,832.73	3,832.73	100.0
		広島ネットワークセンター	2001年10月	88	44	5,208.54	5,208.54	100.0
		熱田ネットワークセンター	1997年5月	73	37	4,943.10	4,943.10	100.0
		長野ネットワークセンター	1994年9月	33	17	2,211.24	2,211.24	100.0
		千葉ネットワークセンター	1995年6月	447	224	23,338.00	23,338.00	100.0
		札幌ネットワークセンター	2002年1月	167	84	9,793.57	9,793.57	100.0
		京阪奈ネットワークセンター	2001年5月	94	47	9,273.44	9,273.44	100.0
		小計	—	1,265	632	71,373.66	71,373.66	100.0
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	2016年8月	(注17)	(注17)	6,984.32	6,984.32	100.0
		相鉄フレッサイン東京六本木(注16)	2017年8月	(注17)	(注17)	2,408.45	2,408.45	100.0
		小計	—	—	—	9,392.77	9,392.77	100.0
	中計	—	—	—	107,681.33	107,681.33	100.0	
合計	—	—	—	248,964.73	249,606.06	99.7		

(注1) 「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。底地のみを保有する場合は、記載を省略しています。

(注2) 「総賃料収入」は、2018年2月28日現在において有効な各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された建物につき、月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている保有資産についてはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載し、各資産のうち底地物件については、2018年2月28日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る月間賃料（消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、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（以下「パススルー型マスターリース」といいます。）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締結されている賃貸借契約上の月間賃料を、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリース（以下「固定型マスターリース」といいます。）の対象となっている部分については、かかる部分につき固定型マスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(注3) 「敷金・保証金」は、2018年2月28日現在における各保有資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、「ゲートシティ大崎」については、マスターリース会社との約定により、マスターリース会社にて敷金・保証金を保管することとなり、本投資法人は受領していないため、記載していません。

(注4) 「総賃貸面積」は、2018年2月28日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの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、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5) 「総賃貸可能面積」は、2018年2月28日現在における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる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6) 「稼働率」は、2018年2月28日現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、各小計、各中計及びポートフォリオ合計欄は、保有資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) 「ヒューリック神谷町ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人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。

(注8) 「虎ノ門ファーストガーデン」の総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、総賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権の持分割合（約81.4%）に相当する数値を記載しています。

(注9) 「ラピロス六本木」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権（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。）。

(注10) 「御茶ノ水ソラシティ」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人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。

(注11) 「東京西池袋ビルディング」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権（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。

(注12) 「ゲートシティ大崎」の総賃貸面積、総賃貸可能面積及び稼働率については、マスターリース会社との間の賃貸借契約に基づいて、本投資法人が保有する区分所有権（業務商業棟ウエストタワー8階の事務所部分：4,088.37㎡の共有持分約83.0%）、業務商業棟B1階から3階の店舗部分：5,609.05㎡の共有持分約2.4%、住宅棟の住戸（6戸）：308.20㎡に相当する数値を記載し、総賃料収入については、2018年2月分としてマスターリース会社より受領した賃料・共益費収入（消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、敷金・保証金についてはマスターリース会社との約定により、マスターリース会社にて保管することとなり、本投資法人は受領していないため、記載していません。

(注13) 「大井町再開発ビル1号棟」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権の共有持分（約82.6%）に相当する数値を記載しています。

- (注14) 「リーフみなとみらい（底地）」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（45.0％）に相当する数値を記載しています。
- (注15) 「HULIC & New SHIBUYA」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する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。
- (注16) 「相鉄フレッサイン東京六本木」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する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。
- (注17) 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、やむを得ない事由により、開示していません。
- (注18) 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、2018年2月28日現在において契約が継続しているときは、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「総賃料収入」「敷金・保証金」「総賃貸面積」「稼働率」を記載しています。

② 鑑定評価書の概要

(2018年2月28日現在)

区分	物件名称	鑑定機関 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	積算 価格 (百万円)	収益価格（百万円）				
							直接還元 法による 価格	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格	割引 率 (%)	最終 還元 利回り (%)
東京 コーポ ラティブ プロパ ティ	ヒューリック神谷町ビル	D	36,750	37,036	42,400	35,300	43,600	3.5	41,900	3.3	3.7
	ヒューリック九段ビル（底地）	N	11,100	11,191	12,500	(注5)	12,500	3.7	12,400	3.3	3.8
	虎ノ門ファーストガーデン	C	8,623	8,364	11,300	13,900	11,300	3.4	11,300	3.1	3.5
	ラピロス六本木	N	6,210	6,759	8,130	10,700	8,250	3.7	8,000	3.4	3.9
	ヒューリック高田馬場ビル	D	3,900	3,828	4,790	4,080	4,720	4.1	4,820	3.9	4.3
	ヒューリック神田ビル	T	3,780	3,649	3,990	4,450	4,270	3.9	3,870	4.0	4.1
	ヒューリック神田橋ビル	D	2,500	2,509	2,960	2,980	3,000	3.7	2,940	3.5	3.9
	ヒューリック蛸殻町ビル	T	2,210	2,189	2,840	2,870	2,820	4.2	2,850	4.3	4.4
	御茶ノ水ソラシティ	N	38,149	37,457	42,315	36,456	42,532	3.4	41,881	3.1	3.5
	ヒューリック東上野一丁目ビル	N	2,670	2,659	2,950	2,460	2,990	4.1	2,900	3.9	4.3
	東京西池袋ビルディング	N	1,580	1,620	1,900	1,350	1,930	4.3	1,870	4.1	4.5
	ゲートシティ大崎	N	4,370	4,500	4,490	4,780	4,510	3.7	4,460	3.3	3.8
	ヒューリック虎ノ門ビル	N	18,310	18,191	20,800	21,700	20,900	3.3	20,600	3.0	3.4
	ヒューリック渋谷一丁目ビル	T	5,100	5,118	5,420	5,340	5,780	3.5	5,260	3.6	3.7
	ヒューリック東日本橋ビル	T	3,480	3,491	3,590	3,590	3,710	4.2	3,540	4.3	4.4
	ヒューリック神保町ビル	N	1,460	1,506	1,480	1,230	1,510	4.1	1,450	3.9	4.3
小計	-	150,192	150,074	171,855	-	174,322	-	170,041	-	-	
商業 施設	大井町再開発ビル2号棟	T	9,456	9,407	12,300	11,900	12,500	4.1	12,200	4.2	4.3
	大井町再開発ビル1号棟	T	6,166	6,277	7,460	7,520	7,540	4.3	7,430	4.4	4.5
	ダイニングスクエア秋葉原ビル	N	3,200	3,195	3,840	2,390	3,900	3.9	3,770	3.7	4.1
	ヒューリック神宮前ビル	T	2,660	2,649	3,500	3,580	3,570	3.4	3,470	3.5	3.6
	ヒューリック新宿三丁目ビル	N	5,550	5,559	7,370	6,540	7,530	3.6	7,200	3.2	3.8
	横浜山下町ビル	N	4,850	4,735	5,660	3,320	5,740	4.4	5,580	4.2	4.6
	リーフみなとみらい（底地）	D	5,265	5,294	5,830	(注5)	(注6)	(注6)	5,830	4.0	(注7)
	オーキッドスクエア	D	3,502	3,502	3,920	3,380	4,010	3.6	3,880	3.4	3.8
	ヒューリック等々力ビル	T	1,200	1,206	1,260	1,440	1,270	4.6	1,250	4.7	4.8
	ヒューリック大森ビル	C	3,420	3,418	3,590	2,520	3,580	4.4	3,590	4.2	4.5
	HULIC &New SHIBUYA	N	3,150	3,154	3,290	2,465	3,360	3.2	3,215	3.0	3.4
HULIC &New SHINBASHI	N	3,100	3,108	3,190	3,170	3,230	3.8	3,150	3.6	4.0	
小計	-	51,519	51,509	61,210	-	-	-	60,565	-	-	
中計	-	201,711	201,583	233,065	-	-	-	230,606	-	-	
次世代 アセット	有料老人ホーム										
	アリア松原	N	3,244	3,197	4,270	3,580	4,300	4.4	4,240	4.0	4.6
	トラストガーデン用賀の杜	N	5,390	5,374	6,880	5,130	6,920	4.7	6,830	4.3	4.9
	トラストガーデン桜新町	N	2,850	2,870	3,670	2,930	3,690	4.6	3,640	4.2	4.8
	トラストガーデン杉並宮前	N	2,760	2,774	3,550	2,690	3,570	4.6	3,530	4.2	4.8
	トラストガーデン常磐松	N	3,030	3,071	3,300	3,060	3,340	4.2	3,250	4.0	4.4
	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	N	1,780	1,850	1,800	1,250	1,810	5.4	1,780	5.2	5.6
小計	-	19,054	19,139	23,470	18,640	23,630	-	23,270	-	-	

区分	物件名称	鑑定機関 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	積算 価格 (百万円)	収益価格（百万円）					
							直接還元 法による 価格	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格	割引 率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
次世代アセット	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	N	4,570	4,530	5,230	4,730	5,300	4.4	5,160	4.2	4.6
		田端ネットワークセンター	N	1,355	1,365	1,550	1,540	1,570	4.9	1,530	4.7	5.1
		広島ネットワークセンター	N	1,080	1,053	1,210	1,120	1,220	5.7	1,200	5.5	5.9
		熱田ネットワークセンター	N	1,015	995	1,100	959	1,110	5.4	1,090	5.2	5.6
		長野ネットワークセンター	N	305	308	342	291	343	6.9	341	6.7	7.1
		千葉ネットワークセンター	N	7,060	7,068	7,180	4,410	7,230	5.2	7,120	5.0	5.4
		札幌ネットワークセンター	N	2,510	2,550	2,600	2,550	2,620	5.2	2,570	5.0	5.4
		京阪奈ネットワークセンター	N	1,250	1,213	1,320	1,160	1,320	5.5	1,310	5.3	5.7
	小計	-	19,145	19,084	20,532	16,760	20,713	-	20,321	-	-	
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	N	11,520	11,566	11,800	12,800	12,000	3.7	11,600	3.5	3.9
相鉄フレッサイン東京六本木		N	5,000	5,011	5,100	4,570	5,200	3.9	4,990	3.7	4.1	
小計		-	16,520	16,578	16,900	17,370	17,200	-	16,590	-	-	
中計	-	54,719	54,801	60,902	52,770	61,543	-	60,181	-	-		
合計	-	256,430	256,385	293,967	-	-	-	290,787	-	-		

- (注1) 鑑定評価業者欄の「D」は大和不動産鑑定株式会社を、「N」は一般財団法人日本不動産研究所を、「C」はシービーアールイー株式会社を、「T」は株式会社谷澤総合鑑定所を表しています。
- (注2) 「取得価格」は、保有資産に係る各受益権売買契約書に記載された売買代金の百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。
- (注3) 「当期末帳簿価格」は、2018年2月28日現在における各資産に係る減価償却後の帳簿価額の百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) 価格時点は2018年2月28日です。
- (注5) 「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）」は、底地のみを保有し、建物は保有していないため、記載していません。
- (注6) 地代収入に基づく純収益が有期（借地期間満了後に更地復帰を想定）であるため、永久還元を前提とする直接還元法は適用していません。
- (注7) 借地期間満了後に更地復帰を想定しているため、最終還元利回りは採用していません。

③ 運用資産の資本的支出

(A) 資本的支出の予定

2018年2月28日現在の各保有資産に関し、2018年2月期（第8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、下記工事予定金額には、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)
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3月	202
ラピロス六本木	東京都 港区	空調設備更新工事（3期）	自 2018年3月 至 2018年6月	39
ヒューリック等々力ビル	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	12
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9月 至 2018年11月	100
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

(B) 期中の資本的支出

当期に行った資本的支出に該当する工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は265,356千円であり、修繕費に計上した125,066千円と合わせ、合計390,422千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)
ラピロス六本木	東京都 港区	空調設備更新工事（2期）	自 2017年9月 至 2018年2月	72
その他				192
合 計				265

(3) 主要な投資資産について

本投資法人の保有資産のうち、2018年2月28日現在において、「総賃料収入合計」が「ポートフォリオ全体の総賃料収入総額」の10%以上を占める不動産の概要は、以下のとおりです。

物件名称	総賃料収入（年間） （百万円） （注3）	総賃貸面積 （㎡） （注4）	総賃貸可能面積 （㎡） （注5）	稼働率 （%） （注6）
ヒューリック神谷町ビル（注1）	1,888	22,740.96	22,740.96	100.0
御茶ノ水ソラシティ（注2）	（注7）	13,822.09	13,923.42	99.3

(注1) 「ヒューリック神谷町ビル」の「総賃料収入」、「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」及び「稼働率」については、本投資法人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。

(注2) 「御茶ノ水ソラシティ」の「総賃料収入」、「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」及び「稼働率」については、本投資法人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。

(注3) 「総賃料収入（年間）」は、2018年2月28日現在において有効な各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された建物につき、月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている保有資産についてはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合、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締結されている賃貸借契約上の月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(注4) 「総賃貸面積」は、2018年2月28日現在における上記保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの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記載しています。

(注5) 「総賃貸可能面積」は、2018年2月28日現在における上記保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

(注6) 「稼働率」は、2018年2月28日現在における上記保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) 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、やむを得ない事由により、開示していません。

（4）主要なテナントの概要

2018年2月28日現在において、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料 収入 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)	契約更改の方法等 (注5)
ヒューリック株式会社	不動産賃貸業	ヒューリック神谷町ビル（注6）	22,740.96	1,888	1,844	2019年2月6日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新
		ヒューリック九段ビル（底地）	3,351.07	530	265	2063年2月6日	契約満了により終了
		虎ノ門ファーストガーデン（注7）	5,689.97	547	410	2019年2月6日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新
		ラピロス六本木（注8）	6,730.52	550	495		
		ヒューリック高田馬場ビル	5,369.71	312	194		
		ヒューリック神田ビル	3,728.36	249	201		
		ヒューリック神田橋ビル	2,566.95	160	140		
		ヒューリック蛸殻町ビル	2,858.48	190	123		
		ヒューリック東上野一丁目ビル	3,137.09	177	150		
		東京西池袋ビルディング（注9）	1,429.74	111	195	2020年3月30日	
		ヒューリック虎ノ門ビル	8,574.65	904	641	2018年12月24日	
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	2,277.65	190	164	2020年3月30日	
		ヒューリック東日本橋ビル	3,681.20	190	125		
		ヒューリック神保町ビル	1,561.38	71	49	2020年4月27日	
		大井町再開発ビル2号棟	14,485.66	624	656	2019年2月6日	
		大井町再開発ビル1号棟（注10）	10,612.67	438	529	（注15）	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは自動更新（更新後の賃貸借期間は両当事者協議の上定める）
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	2,169.41	（注16）	（注16）	2019年2月6日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新
		ヒューリック神宮前ビル	1,656.24	158	82		
		ヒューリック新宿三丁目ビル	1,351.15	337	198	2019年10月15日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新
		横浜山下町ビル	8,958.70	（注16）	（注16）		
リーフみなとみらい（底地） （注11）（注12）	2,475.02	240	120	2046年3月29日	契約満了により終了		
オーキッドスクエア	1,334.88	165	88	2019年3月29日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新		
ヒューリック等々力ビル	1,593.58	91	78	2019年12月27日			
ヒューリック大森ビル	2,666.52	192	144	2022年3月30日			
HULIC &New SHIBUYA（注13）	898.62	127	119	2020年6月29日			
HULIC &New SHINBASHI	1,725.35	154	136	2020年10月31日			

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料 収入 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)	契約更改の方法等 (注5)
ヒューリック株式会社	不動産賃貸業	アリア松原	5,454.48	(注16)	(注16)	2019年2月6日	契約満了6ヶ月前までに 書面による意思表示がない ときは2年間自動更新
		トラストガーデン用賀の杜	5,977.75	(注16)	(注16)		
		トラストガーデン桜新町	3,700.26	(注16)	(注16)		
		トラストガーデン杉並宮前	3,975.99	(注16)	(注16)		
		トラストガーデン常磐松	2,893.82	(注16)	(注16)	2019年8月31日	
		SOMP0ケア ラヴィーレ北鎌倉	4,912.60	(注16)	(注16)	2020年6月29日	
		相鉄フレッサイン銀座七丁目	6,984.32	(注16)	(注16)	2020年10月31日	
		相鉄フレッサイン東京六本木(注14)	2,408.45	(注16)	(注16)	2020年10月31日	
		合計	159,933.20	10,991	8,895	—	
ソフトバンク株式会社	通信業	池袋ネットワークセンター	12,773.04	271	136	2027年11月5日	契約満了により終了(契約満了の5年前までに契約満了日を始期とする賃貸借契約を締結するか決定する)
		田端ネットワークセンター	3,832.73	90	45	2022年11月5日	
		広島ネットワークセンター	5,208.54	88	44	2027年11月5日	
		熱田ネットワークセンター	4,943.10	73	37	2022年11月5日	
		長野ネットワークセンター	2,211.24	33	17	2024年11月5日	
		千葉ネットワークセンター	23,338.00	447	224	2028年3月27日	
		札幌ネットワークセンター	9,793.57	167	84	2028年5月22日	
		京阪奈ネットワークセンター	9,273.44	94	47	2022年11月5日	
		合計	71,373.66	1,265	632	—	—

(注1) 「賃貸面積」は、2018年2月28日現在における各資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの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、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、かかる部分の面積を記載しています。また、底地物件については、底地の面積を記載しています。

(注2) 「総賃料収入」は、2018年2月28日現在において有効な各資産に係る各賃貸借契約に表示された建物につき、月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている保有資産についてはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載し、各資産のうち底地物件については、2018年2月28日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る月間賃料（消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。また、テナントがマスターリース会社として転貸人となる物件については、2018年2月28日現在において有効なエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき、パススルー型マスターリースの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締結されている賃貸借契約上の月間賃料を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につき固定型マスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(注3) 「敷金・保証金」は、2018年2月28日現在における各保有資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 「契約満了日」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となる物件を含め、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。

(注5) 「契約更改の方法等」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された契約更改の方法等の内容を記載しています。

(注6) 「ヒューリック神谷町ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人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。

(注7) 「虎ノ門ファーストガーデン」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ます。そのため、本物件の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、一棟の建物全体のうち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。

- (注8) 「ラピロス六本木」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権（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。）。
- (注9) 「東京西池袋ビルディング」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権（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。
- (注10) 「大井町再開発ビル1号棟」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権の共有持分（約 82.6%）に相当する数値を記載しています。
- (注11) 「リーフみなとみらい（底地）」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（45.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注12) 「リーフみなとみらい（底地）」に係る借地契約上の名義人はみずほ信託銀行株式会社であり、かかる借地契約に基づく借地権を信託財産とする信託の受益者はヒューリック株式会社です。
- (注13) 「HULIC & New SHIBUYA」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する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。
- (注14) 「相鉄フレッサイン東京六本木」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する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。
- (注15) 「大井町再開発ビル1号棟」に係る賃貸借契約は、前回更新時に期間の定めのない賃貸借契約となっています。
- (注16) エンドテナントの承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。

（5）賃貸面積上位エンドテナント

2018年2月28日現在において、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。なお、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、かかる部分における固定型マスターリース契約上の内容を記載し、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、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の内容を記載しています。

エンドテナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積 比率(%) (注2)	契約満了日	契約形態 (注3)
ソフトバンク株式会社	池袋ネットワークセンター 田端ネットワークセンター 広島ネットワークセンター 熱田ネットワークセンター 長野ネットワークセンター 千葉ネットワークセンター 札幌ネットワークセンター 京阪奈ネットワークセンター	71,373.66	28.7	2027年11月5日 (池袋ネットワークセンター、 広島ネットワークセンター) 2022年11月5日 (田端ネットワークセンター、 熱田ネットワークセンター、 京阪奈ネットワークセンター) 2024年11月5日 (長野ネットワークセンター) 2028年3月27日 (千葉ネットワークセンター) 2028年5月22日 (札幌ネットワークセンター)	定期建物賃貸借契約
ヒューリック株式会社	ヒューリック九段ビル(底地) ヒューリック虎ノ門ビル 大井町再開発ビル2号棟 大井町再開発ビル1号棟 リーフみなとみらい(底地) (注4) ヒューリック大森ビル	33,806.55	13.6	2063年2月6日 2018年2月28日 2019年2月6日 (注6) 2046年3月29日 2022年3月30日	事業用定期借地契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 建物譲渡特約付 事業用定期借地契約 普通建物賃貸借契約
トラストガーデン株式会社	トラストガーデン用賀の社 トラストガーデン桜新町 トラストガーデン杉並宮前 トラストガーデン常盤松	16,547.82	6.6	2028年1月24日 2028年1月24日 2028年1月24日 2036年2月29日	普通建物賃貸借契約
株式会社相鉄ホテル開発	相鉄フレッサイン銀座七丁目 (注5) 相鉄フレッサイン東京六本木 (注5)	9,392.77	3.8	2046年9月30日 2047年10月9日	定期建物賃貸借契約
株式会社バーニーズジャパン	横浜山下町ビル	8,958.70	3.6	(注7)	(注7)
株式会社ベネッセスタイルケア	アリア松原	5,454.48	2.2	2030年9月30日	普通建物賃貸借契約
SOMPO ケアネクスト株式会社	SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉	4,912.60	2.0	2029年3月31日	普通建物賃貸借契約
日本製紙株式会社	御茶ノ水ソラシティ	4,555.25	1.8	(注7)	定期建物賃貸借契約
みずほ証券株式会社	御茶ノ水ソラシティ	3,668.44	1.5	(注7)	定期建物賃貸借契約
三井不動産株式会社	ゲートシティ大崎	3,527.58	1.4	2019年1月5日	普通建物賃貸借契約 (注8)

(注1) 「賃貸面積」は、2018年2月28日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。留意事項は以下のとおりです。

- ・「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)」は、底地の面積を記載しています。なお、「リーフみなとみらい(底地)」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(45.0%)に相当する数値を記載しています。
- ・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、かかる部分のエンドテナントへの賃貸可能面積を記載しています。
- ・「大井町再開発ビル1号棟」については、本投資法人が保有する区分所有権の共有持分(約82.6%)に相当する数値を記載しています。
- ・「相鉄フレッサイン東京六本木」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。

- ・「御茶ノ水ソラシティ」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。
- ・「ゲートシティ大崎」については、本投資法人が保有する区分所有権（業務商業棟ウエストタワー8階の事務所部分：4,088.37㎡の共有持分約83.0%、業務商業棟B1階から3階の店舗部分：5,609.05㎡の共有持分約2.4%）に相当する数値を記載しています。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「契約形態」は、2018年2月28日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

(注4) 「リーフみなとみらい（底地）」に係る借地契約上の名義人はみずほ信託銀行株式会社であり、かかる借地契約に基づく借地権を信託財産とする信託の受益者はヒューリック株式会社です。

(注5) 「相鉄フレッサイン銀座七丁目」及び「相鉄フレッサイン東京六本木」については、株式会社相鉄ホテル開発よりホテル運営者に転貸されています。

(注6) 「大井町再開発ビル1号棟」に係る賃貸借契約は、前回更新時に期間の定めのない賃貸借契約となっています。

(注7) 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、やむを得ない事由により、開示していません。

(注8) 「ゲートシティ大崎」の業務商業棟部分は、三井不動産株式会社とのマスターリース契約において共同運用区画の一部になっており、三井不動産株式会社より第三者への転貸を行っています。

（6）賃貸借の概況及び損益の状況 当期（自 2017年9月1日 至 2018年2月28日）

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック 神谷町ビル	ヒューリック九 段ビル（底地）	虎ノ門ファース トガーデン	ラピロス六本木	ヒューリック 高田馬場ビル	ヒューリック 神田ビル	ヒューリック 神田橋ビル
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	959,500	265,002	289,051	296,144	174,699	135,215	79,961
賃貸事業収入	896,710	265,002	272,852	275,963	156,234	124,332	73,446
その他賃貸事業収入	62,789	-	16,199	20,180	18,465	10,883	6,514
賃貸事業費用	274,864	32,108	122,749	133,180	65,726	64,673	41,683
公租公課	49,750	30,237	32,334	38,103	12,816	4,169	8,944
水道光熱費	42,145	-	12,841	17,554	11,127	7,336	4,894
保険料	611	39	197	704	175	87	73
修繕費	46,589	-	3,350	645	5,544	2,262	2,450
管理委託費	72,364	1,325	4,947	5,553	15,084	7,403	5,592
その他賃貸事業費用	10,775	507	26,018	55,899	1,419	23,871	3,562
減価償却費	52,627	-	43,060	14,721	19,560	19,544	16,165
賃貸事業損益	684,635	232,893	166,302	162,963	108,972	70,542	38,277
NOI	737,263	232,893	209,362	177,684	128,533	90,086	54,443

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック 蛸殻町ビル	御茶ノ水ソラン ティ	ヒューリック東 上野一丁目ビル	笹塚サウスビル	東京西池袋ビル ディング	ゲートシティ大 崎	ヒューリック虎 ノ門ビル
運用日数	181	181	181	112	181	181	181
賃貸事業収益	104,968	(注1)	98,176	56,279	42,062	159,159	470,688
賃貸事業収入	95,180	(注1)	87,633	47,540	41,342	147,358	452,064
その他賃貸事業収入	9,787	(注1)	10,542	8,738	720	11,800	18,623
賃貸事業費用	41,646	(注1)	39,880	26,215	24,914	99,134	164,480
公租公課	9,153	(注1)	7,241	7,813	2,458	14,707	50,231
水道光熱費	6,418	(注1)	6,274	5,513	-	11,731	17,245
保険料	83	(注1)	84	30	115	372	256
修繕費	3,757	(注1)	3,187	50	-	54	1,015
管理委託費	12,844	(注1)	13,692	790	9,569	600	41,174
その他賃貸事業費用	1,712	(注1)	1,269	7,307	8,051	57,480	1,222
減価償却費	7,675	(注1)	8,129	4,709	4,719	14,189	53,335
賃貸事業損益	63,321	(注1)	58,296	30,063	17,147	60,024	306,207
NOI	70,997	747,338	66,425	34,772	21,867	74,213	359,543

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック渋谷一丁目ビル	ヒューリック東日本橋ビル	ヒューリック神保町ビル	大井町再開発ビル2号棟	大井町再開発ビル1号棟	ダイニングスクエア秋葉原ビル	ヒューリック神宮前ビル
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	118,069	108,253	43,489	312,026	218,931	(注1)	87,894
賃貸事業収入	95,647	96,281	34,879	312,000	218,931	(注1)	79,592
その他賃貸事業収入	22,422	11,971	8,610	26	-	(注1)	8,302
賃貸事業費用	41,522	28,311	15,643	61,652	70,241	(注1)	20,736
公租公課	-	-	-	30,153	32,958	(注1)	5,303
水道光熱費	7,406	9,110	2,306	-	-	(注1)	5,074
保険料	93	93	41	250	1,597	(注1)	41
修繕費	10,857	932	5,817	-	6,542	(注1)	817
管理委託費	7,358	7,192	4,157	6,240	4,378	(注1)	3,172
その他賃貸事業費用	4,626	857	691	506	7,928	(注1)	543
減価償却費	11,180	10,125	2,631	24,502	16,835	(注1)	5,782
賃貸事業損益	76,546	79,941	27,845	250,373	148,689	(注1)	67,157
NOI	87,727	90,067	30,477	274,875	165,524	78,843	72,940

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック新宿三丁目ビル	横浜山下町ビル	リーフみなとみらい(底地)(注2)	オーキッドスクエア	ヒューリック等々力ビル	ヒューリック大森ビル	HULIC &New SHIBUYA
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	164,120	(注1)	204,628	94,003	49,919	109,088	69,669
賃貸事業収入	156,965	(注1)	204,628	82,488	45,631	95,752	63,748
その他賃貸事業収入	7,155	(注1)	-	11,514	4,287	13,336	5,921
賃貸事業費用	55,918	(注1)	15,336	26,470	19,384	31,017	17,689
公租公課	671	(注1)	14,017	4,043	4,120	-	-
水道光熱費	4,049	(注1)	-	8,905	4,153	10,673	5,249
保険料	41	(注1)	69	34	49	46	30
修繕費	2,040	(注1)	-	3,635	1,079	-	30
管理委託費	5,212	(注1)	1,023	3,288	4,927	6,144	2,975
その他賃貸事業費用	41,277	(注1)	226	883	1,136	2,786	832
減価償却費	2,626	(注1)	-	5,679	3,916	11,366	8,570
賃貸事業損益	108,202	(注1)	189,291	67,532	30,535	78,071	51,980
NOI	110,829	127,879	189,291	73,212	34,452	89,437	60,550

(単位：千円)

物件名称	HULIC &New SHINBASHI	エリア松原	トラストガーデン 用賀の杜	トラストガーデン 桜新町	トラストガーデン 杉並宮前	トラストガーデン 常磐松	SOMPOケア ラヴ イーレ北鎌倉
運用日数	120	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	55,706	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	51,181	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業収入	4,524	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
賃貸事業費用	15,658	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
公租公課	-	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
水道光熱費	3,123	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
保険料	42	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
修繕費	-	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
管理委託費	3,443	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業費用	438	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
減価償却費	8,610	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
賃貸事業損益	40,047	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
NOI	48,658	96,279	154,723	85,259	79,389	72,041	54,880

(単位：千円)

物件名称	池袋ネットワー クセンター	田端ネットワー クセンター	広島ネットワー クセンター	熱田ネットワー クセンター	長野ネットワー クセンター	千葉ネットワー クセンター	札幌ネットワー クセンター
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	135,600	45,088	43,845	36,743	17,026	223,633	83,706
賃貸事業収入	135,600	45,088	43,845	36,743	17,026	223,633	83,706
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	-	-
賃貸事業費用	29,013	8,985	14,492	11,138	6,765	79,483	23,847
公租公課	15,649	4,724	5,586	4,861	2,417	30,530	12,662
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-
保険料	122	38	64	46	30	213	81
修繕費	180	-	1,142	43	198	2,242	650
管理委託費	960	720	1,331	960	840	1,823	784
その他賃貸事業費用	506	506	505	505	856	505	505
減価償却費	11,595	2,995	5,862	4,721	2,422	44,168	9,163
賃貸事業損益	106,586	36,103	29,352	25,604	10,260	144,150	59,858
NOI	118,181	39,098	35,215	30,326	12,682	188,318	69,022

（単位：千円）

物件名称	京阪奈ネットワ ークセンター	相鉄フレッサイ ン銀座七丁目 (注3)	相鉄フレッサイ ン東京六本木
運用日数	181	181	120
賃貸事業収益	47,047	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	47,047	(注1)	(注1)
その他賃貸事業収入	-	(注1)	(注1)
賃貸事業費用	17,466	(注1)	(注1)
公租公課	8,510	(注1)	(注1)
水道光熱費	-	(注1)	(注1)
保険料	86	(注1)	(注1)
修繕費	34	(注1)	(注1)
管理委託費	1,200	(注1)	(注1)
その他賃貸事業費用	505	(注1)	(注1)
減価償却費	7,130	(注1)	(注1)
賃貸事業損益	29,581	(注1)	(注1)
NOI	36,712	(注1)	(注1)

(注1) 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、やむを得ない事由により、開示していません。

(注2) 本投資法人は2017年12月15日に「リーフみなとみらい（底地）」の準共有持分55%を譲渡しており、譲渡日以降は準共有持分45%の数値を記載しています。

(注3) 本投資法人は2017年11月1日に「相鉄フレッサイン銀座七丁目」の土地の共有持分50%及び建物全体を追加取得しており、追加取得日以降は一棟の建物及びその敷地（完全所有）の数値を記載しています。