

# 平成 29 年 8 月期 決算短信 (REIT)

平成 29 年 10 月 13 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>  
 代表表者名 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  
 代表表者名 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 平成 29 年 11 月 24 日 分配金支払開始予定日 平成 29 年 11 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. 平成 29 年 8 月期の運用、資産の状況 (平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 年 8 月 31 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	%
29 年 8 月期	7,098	6.2	4,021	3.2	3,530	2.2	3,529	2.2
29 年 2 月期	6,685	14.8	3,896	15.2	3,453	14.8	3,452	14.8

	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	%	%	%
29 年 8 月期	3,377	2.6	1.4	49.7
29 年 2 月期	3,355	2.7	1.5	51.7

(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 (平成 29 年 8 月期 1,045,000 口、平成 29 年 2 月期 1,028,908 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	%	%
29 年 8 月期	3,378	3,530	0	0	100.0	2.6
29 年 2 月期	3,304	3,452	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
29 年 8 月期	264,657	135,581	51.2	129,743
29 年 2 月期	244,942	135,504	55.3	129,669

### (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
29 年 8 月期	4,843	△18,174	14,937	13,476
29 年 2 月期	3,628	△30,017	27,430	11,871

2. 平成30年2月期（平成29年9月1日～平成30年2月28日）及び平成30年8月期（平成30年3月1日～平成30年8月31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
30年2月期	8,105	14.2	4,675	16.2	4,153	17.6	4,152	17.6	3,740	0
30年8月期	7,784	△4.0	4,414	△5.6	3,886	△6.4	3,885	△6.4	3,500	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)  
 (平成30年2月期) 3,740円 (平成30年8月期) 3,500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） | 29年8月期 1,045,000口 | 29年2月期 1,045,000口 |
| ② 期末自己投資口数               | 29年8月期 0口         | 29年2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、26 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7ページ「平成30年2月期（平成29年9月1日～平成30年2月28日）及び平成30年8月期（平成30年3月1日～平成30年8月31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。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 29 年 5 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（平成 29 年 5 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、平成 25 年 11 月 7 日に設立され、平成 25 年 11 月 25 日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第 88 号）。その後、本投資法人は、平成 26 年 2 月 6 日を払込期日として公募による新投資口の発行を実施し、平成 26 年 2 月 7 日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT 市場）に上場し（銘柄コード 3295）、同年 3 月 7 日に第三者割当による新投資口の発行を実施しました。直近では、平成 28 年 10 月 3 日に上場後 3 回目となる公募増資及び同年 10 月 26 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 1,045,000 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、平成 29 年 3 月 31 日に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及びヒューリック大森ビル、同年 4 月 28 日にヒューリック神保町ビル、同年 6 月 30 日に HULIC & New SHIBUYA 及び SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉の計 6 物件（取得価格合計 18,390 百万円）を取得しました。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 43 物件、取得価格の合計は 249,715 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 99.3%であり、引き続き高い水準を維持しています。

#### ③ 資金調達状況

本投資法人は、当期において、資産の取得資金として平成 29 年 3 月 31 日に 12,000 百万円、同年 4 月 28 日に 1,460 百万円及び同年 6 月 30 日に 4,930 百万円を短期借入金で借入れを行いました。その後、当該短期借入金の期限前弁済資金に充当するため、平成 29 年 8 月 31 日に 18,390 百万円を長期借入金で借入れを行いました。

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、長期借入金 106,890 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 43.8%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 7,098 百万円（前期比 6.2%増）、営業利益は 4,021 百万円（前期比 3.2%増）、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は 3,530 百万円（前期比 2.2%増）、当期純利益は 3,529 百万円（前期比 2.2%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 3,378 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、平成 29 年 6 月に取得した HULIC &New SHIBUYA 及び SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉の 2 物件の収益寄与を主因に増収、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	7,025 百万円	7,098 百万円	73 百万円	1.0%
営業利益	3,925 百万円	4,021 百万円	95 百万円	2.4%
経常利益	3,450 百万円	3,530 百万円	80 百万円	2.3%
当期純利益	3,449 百万円	3,529 百万円	80 百万円	2.3%
1 口当たり分配金	3,300 円	3,378 円	78 円	2.4%
うち利益超過分配金	0 円	0 円	—	—

(注)「前回予想」は、平成 29 年 4 月 14 日付「平成 29 年 2 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、引き続き企業のオフィス増床等のニーズにより、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な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

新投資口の発行

本投資法人は、平成 29 年 10 月 13 日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部及び借入金の返済等に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1 口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 61,800 口  
 払込期日 : 平成 29 年 10 月 31 日から平成 29 年 11 月 2 日までの間のいずれかの日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数（上限） : 3,200 口  
 払込期日 : 平成 29 年 11 月 20 日  
 割当先 : みずほ証券株式会社

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

(参考情報)

(A) 資産の取得

本投資法人は、平成 29 年 10 月 13 日付けで、以下の<取得予定資産>欄記載の不動産信託受益権（追加取得 1 物件を含む 3 物件・取得予定価格 15,250 百万円で、以下「取得予定資産」といいます。）の取得に係る売買契約を締結しています。

なお、取得予定価格には、当該不動産等の取得に要する諸費用（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算分及び消費税等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。

<取得予定資産>

物件名称	所在地	取得予定日	取得予定価格 (百万円)	取得先
相鉄フレッサイน銀座七丁目 (追加取得)	東京都中央区	平成 29 年 11 月 1 日	7,150	ヒューリック株式会社
HULIC &New SHINBASHI	東京都港区	平成 29 年 11 月 1 日	3,100	ヒューリック株式会社
相鉄フレッサイน東京六本木	東京都港区	平成 29 年 11 月 1 日	5,000	ヒューリック株式会社
合計	—	—	15,250	—

(注) 取得予定資産の取得予定日は、上記の公募による新投資口の発行の払込期日の変動に応じて、変更されることがあります。

(B) 資産の譲渡

本投資法人は、平成 29 年 10 月 13 日付けで、以下の<譲渡予定資産>欄記載の不動産信託受益権（1 物件・譲渡予定価格 13,100 百万円で、以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡に係る売買契約を締結しています。

なお、譲渡予定価格には、当該不動産等の譲渡に要する諸費用（譲渡経費、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。

<譲渡予定資産>

物件名称	所在地	譲渡予定日	譲渡予定準 共有持分	譲渡予定 価格 (百万円)	譲渡先
リーフみなとみらい (底地)	神奈川県 横浜市	平成29年12月15日	55%	7,205	ヒューリック株式会社
		平成30年4月27日	30%	3,930	
		平成30年9月27日	15%	1,965	
合計	—	—	100%	13,100	—

③ 運用状況（業績）の見通し

平成 30 年 2 月期（平成 29 年 9 月 1 日～平成 30 年 2 月 28 日）及び平成 30 年 8 月期（平成 30 年 3 月 1 日～平成 30 年 8 月 31 日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

	平成 30 年 2 月期	平成 30 年 8 月期
営業収益	8,105 百万円	7,784 百万円
営業利益	4,675 百万円	4,414 百万円
経常利益	4,153 百万円	3,886 百万円
当期純利益	4,152 百万円	3,885 百万円
1 口当たり分配金	3,740 円	3,500 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「平成 30 年 2 月期（平成 29 年 9 月 1 日～平成 30 年 2 月 28 日）及び平成 30 年 8 月期（平成 30 年 3 月 1 日～平成 30 年 8 月 31 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。

平成 30 年 2 月期（平成 29 年 9 月 1 日～平成 30 年 2 月 28 日）及び  
平成 30 年 8 月期（平成 30 年 3 月 1 日～平成 30 年 8 月 31 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"> <li>平成 30 年 2 月期：平成 29 年 9 月 1 日～平成 30 年 2 月 28 日（181 日）</li> <li>平成 30 年 8 月期：平成 30 年 3 月 1 日～平成 30 年 8 月 31 日（184 日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が本日現在保有する 43 物件（本「前提条件」欄において、以下「保有資産」といいます。）に取得予定資産を加えた 45 物件に、譲渡予定資産の持分譲渡を考慮したものを前提としています。</li> <li>譲渡予定資産については、平成 30 年 2 月期（第 8 期）に準共有持分 55%（本「前提条件」欄において、以下「第 8 期譲渡」といいます。）、平成 30 年 8 月期（第 9 期）に準共有持分 30%、それ以降に準共有持分 15%をそれぞれ譲渡する予定です。</li> <li>運用状況の予想にあたっては、上記を除き、平成 30 年 8 月期（第 9 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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、取得予定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、取得予定資産の取得予定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。</li> <li>平成 30 年 2 月期（第 8 期）及び平成 30 年 8 月期（第 9 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。</li> <li>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。</li> </ul>

<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、保有資産（第7期に取得した資産6物件（以下「第7期取得資産」といいます。）は除きます。）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7期取得資産及び取得予定資産については、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。</li> <li>・ 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、平成30年2月期（第8期）には793百万円、平成30年8月期（第9期）には820百万円を想定しています。</li> <li>・ 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、平成30年2月期（第8期）に本投資法人が取得する取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等は、平成30年2月期（第8期）には費用計上されず、平成30年8月期（第9期）から費用計上されることとなります。固定資産税及び都市計画税等については、平成30年2月期（第8期）には532百万円、平成30年8月期（第9期）には617百万円を想定しています。</li> <li>・ 建物の修繕費に関しては、物件ごとに本資産運用会社（ヒューリックリートマネジメント株式会社）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。</li> </ul>
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 支払利息等その他借入関連費用として平成30年2月期（第8期）には492百万円、平成30年8月期（第9期）には498百万円を見込んでいます。</li> <li>・ 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、平成30年2月期（第8期）には29百万円、平成30年8月期（第9期）には29百万円を見込んでいます。</li> </ul>
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、長期借入金106,890百万円、投資法人債5,000百万円）です。</li> <li>・ 取得予定資産の取得に伴い、短期借入金5,000百万円の新規借入れ（以下「ブリッジローン」といいます。）を予定していますが、ブリッジローンの金額は、本日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口発行（以下「一般募集」といいます。）における新投資口の最終的な発行価額によって、変動する可能性があります。また、ブリッジローンは、譲渡予定資産の第8期譲渡における譲渡代金及び本日開催の本投資法人役員会で決議した第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）の手取金による返済を予定しています。</li> <li>・ 平成30年8月期（第9期）末までに返済期限が到来する予定の短期借入金（ブリッジローンを除きます。）3,960百万円については、返済期限に全額借換えを行うことを前提としています。</li> <li>・ 上記の結果、平成30年2月期（第8期）末時点及び平成30年8月期（第9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。</li> <li>・ 平成30年2月期（第8期）末のLTVは42%程度を想定しています。</li> <li>・ LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。  <math display="block">LTV = \text{有利子負債残高} \div \text{総資産残高（見込額）} \times 100</math> <math display="block">\text{総資産残高（見込額）} = \text{平成29年8月期（第7期）末における貸借対照表上の総資産の金額（264,657百万円）に取得予定資産の取得予定価格の合計（15,250百万円）を加算し、譲渡予定資産の第8期譲渡における譲渡代金（譲渡益を除きます。）（6,471百万円）を減算し、第8期譲渡に係る譲渡益を加算し、第8期譲渡における譲渡代金（譲渡益を除きます。）からブリッジローンの返済に充当される予定の第8期譲渡における譲渡代金の一部を差し引いた残余额（1,970百万円）を加算した金額</math> </li> </ul>

<p>投資口の発行</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本日現在の発行済投資口の総口数 1,045,000 口に加えて、一般募集（61,800 口）及び本件第三者割当（上限 3,200 口）によって新規に発行される予定の合計 65,000 口が全て発行されることを前提としています。</li> <li>・ 上記を除き、平成 30 年 8 月期（第 9 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。</li> </ul>
<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"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
<p>1 口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>

### 3. 財務諸表

#### (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成29年2月28日)	当期 (平成29年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,514,047	7,606,126
信託現金及び信託預金	5,356,977	5,870,439
営業未収入金	11,604	13,736
前払費用	27,471	33,992
繰延税金資産	11	10
未収消費税等	228,750	—
その他	2,153	2,611
流動資産合計	12,141,016	13,526,916
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	44,472,954	49,191,455
減価償却累計額	△ 2,899,608	△ 3,602,748
信託建物（純額）	41,573,345	45,588,706
信託構築物	291,095	311,516
減価償却累計額	△ 56,893	△ 68,385
信託構築物（純額）	234,202	243,130
信託機械及び装置	252,208	252,208
減価償却累計額	△ 56,840	△ 72,612
信託機械及び装置（純額）	195,367	179,595
信託工具、器具及び備品	22,632	24,074
減価償却累計額	△ 4,765	△ 6,649
信託工具、器具及び備品（純額）	17,866	17,424
信託土地	181,504,937	195,707,562
信託建設仮勘定	894	3,473
有形固定資産合計	223,526,613	241,739,893
無形固定資産		
信託借地権	8,471,289	8,471,289
その他	4,114	3,096
無形固定資産合計	8,475,404	8,474,385
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	20,000	20,576
長期前払費用	661,973	799,289
投資その他の資産合計	681,973	819,865
固定資産合計	232,683,991	251,034,144
繰延資産		
投資口交付費	77,171	59,894
投資法人債発行費	40,642	36,816
繰延資産合計	117,813	96,711
資産合計	244,942,821	264,657,772

（単位：千円）

	前期 (平成29年2月28日)	当期 (平成29年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	160,158	519,583
短期借入金	3,960,000	3,960,000
未払金	727,854	797,806
未払費用	41,228	44,554
未払法人税等	830	815
未払消費税等	25,447	19,560
前受金	1,110,564	1,272,420
預り金	188	199
流動負債合計	6,026,272	6,614,941
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	88,500,000	106,890,000
信託預り敷金及び保証金	9,912,149	10,571,234
固定負債合計	103,412,149	122,461,234
負債合計	109,438,422	129,076,175
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	132,051,528	132,051,528
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	3,452,871	3,530,068
剰余金合計	3,452,871	3,530,068
投資主資本合計	135,504,399	135,581,596
純資産合計	※2 135,504,399 ※2	135,581,596
負債純資産合計	244,942,821	264,657,772

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自	平成28年9月1日 至 平成29年2月28日	自	平成29年3月1日 至 平成29年8月31日
営業収益				
賃貸事業収入	※1 ※2	6,394,084	※1 ※2	6,774,278
その他賃貸事業収入	※1	291,571	※1	324,697
営業収益合計		6,685,656		7,098,975
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,024,619	※1	2,243,059
資産運用報酬		609,750		670,062
資産保管手数料		11,517		12,473
一般事務委託手数料		37,228		39,659
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		100,369		105,899
営業費用合計		2,789,485		3,077,153
営業利益		3,896,170		4,021,821
営業外収益				
受取利息		48		49
還付加算金		—		675
営業外収益合計		48		725
営業外費用				
支払利息		292,765		346,834
投資法人債利息		10,714		12,365
融資関連費用		121,000		111,542
投資口交付費償却		16,124		17,276
投資法人債発行費償却		2,184		3,825
営業外費用合計		442,789		491,845
経常利益		3,453,430		3,530,701
税引前当期純利益		3,453,430		3,530,701
法人税、住民税及び事業税		837		823
法人税等調整額		4		0
法人税等合計		842		824
当期純利益		3,452,588		3,529,877
前期繰越利益		283		191
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		3,452,871		3,530,068

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自平成28年9月1日 至 平成29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	117,537,072	3,008,134	3,008,134	120,545,206	120,545,206
当期変動額					
新投資口の発行	14,514,456	-	-	14,514,456	14,514,456
剰余金の分配	-	△ 3,007,851	△ 3,007,851	△ 3,007,851	△ 3,007,851
当期純利益	-	3,452,588	3,452,588	3,452,588	3,452,588
当期変動額合計	14,514,456	444,737	444,737	14,959,193	14,959,193
当期末残高	※1 132,051,528	3,452,871	3,452,871	135,504,399	135,504,399

当期（自平成29年3月1日 至 平成29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

（4）金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	前期 自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日	当期 自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日
I 当期末処分利益	3,452,871,334 円	3,530,068,941 円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,452,680,000 円 (3,304 円)	3,530,010,000 円 (3,378 円)
III 次期繰越利益	191,334 円	58,941 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3,452,680,000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1,045,000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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成28年9月1日 平成29年2月28日	自 至	平成29年3月1日 平成29年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		3,453,430		3,530,701
減価償却費		666,402		733,305
投資口交付費償却		16,124		17,276
投資法人債発行費償却		2,184		3,825
受取利息		△ 48		△ 49
支払利息		303,479		359,200
営業未収入金の増減額(△は増加)		△ 298		△ 2,131
未収消費税等の増減額(△は増加)		△ 228,750		228,750
前払費用の増減額(△は増加)		9,463		△ 6,520
営業未払金の増減額(△は減少)		△ 205,463		247,216
未払金の増減額(△は減少)		126,886		69,920
未払消費税等の増減額(△は減少)		△ 113,184		△ 5,887
前受金の増減額(△は減少)		80,060		161,856
預り金の増減額(△は減少)		△ 824		10
長期前払費用の増減額(△は増加)		△ 166,479		△ 137,316
その他		△ 2,981		1,219
小計		3,940,001		5,201,378
利息の受取額		48		49
利息の支払額		△ 310,394		△ 357,558
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)		△ 937		△ 830
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,628,718		4,843,039
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		△ 31,101,093		△ 18,833,357
差入敷金及び保証金の差入による支出		-		△ 576
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 55,950		△ 151,248
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,139,988		810,332
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 30,017,055		△ 18,174,849
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		16,690,000		22,350,000
短期借入金の返済による支出		△ 17,390,000		△ 22,350,000
長期借入れによる収入		22,180,000		18,390,000
長期借入金の返済による支出		△ 8,490,000		-
投資法人債の発行による収入		2,975,128		-
投資口の発行による収入		14,472,976		-
分配金の支払額		△ 3,007,236		△ 3,452,648
財務活動によるキャッシュ・フロー		27,430,868		14,937,351
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		1,042,531		1,605,541
現金及び現金同等物の期首残高		10,828,493		11,871,024
現金及び現金同等物の期末残高	※1	11,871,024 ※1		13,476,566

（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 26,407 千円、当期においては 40,847 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"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③ 信託借地権</li> <li>④ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <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 (平成29年2月28日)	当期 (平成29年8月31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 (平成29年2月28日)	当期 (平成29年8月31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		当期	
	自 平成28年9月1日	至 平成29年2月28日	自 平成29年3月1日	至 平成29年8月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		5,200,052		5,543,317
地代収入		615,602		623,202
共益費収入		578,430		607,759
計		6,394,084		6,774,278
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入		197,378		214,914
その他収入		94,192		109,782
計		291,571		324,697
不動産賃貸事業収益合計		6,685,656		7,098,975
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費		363,467		388,398
水道光熱費		200,393		231,973
公租公課		443,319		531,630
保険料		7,495		7,432
修繕費		111,348		91,103
減価償却費		665,383		732,286
その他賃貸事業費用		233,210		260,233
不動産賃貸事業費用合計		2,024,619		2,243,059
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		4,661,036		4,855,916

※2. 主要投資主との取引

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成28年9月1日	至 平成29年2月28日	自 平成29年3月1日	至 平成29年8月31日
営業取引によるもの				
賃貸事業収入		1,146,533		1,279,261

〔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 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日	自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31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	1,045,000 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 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日	自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日
現金及び預金	6,514,047 千円	7,606,126 千円
信託現金及び信託預金	5,356,977 千円	5,870,439 千円
現金及び現金同等物	11,871,024 千円	13,476,566 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（平成29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	6,514,047	6,514,047	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,356,977	5,356,977	—
資産計	11,871,024	11,871,024	—
(1) 短期借入金	3,960,000	3,960,000	—
(2) 投資法人債	5,000,000	5,053,900	53,900
(3) 長期借入金	88,500,000	87,312,289	△1,187,710
負債計	97,460,000	96,326,189	△1,133,810
デリバティブ取引	—	—	—

当期（平成29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) 投資法人債	5,000,000	5,063,200	63,200
(3) 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	—	—	—

（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。

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（平成29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	6,514,047	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,356,977	—	—	—	—	—
合計	11,871,024	—	—	—	—	—

当期（平成29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	—	—	—	—	—

（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（平成29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	14,680,000	42,841,000
合計	3,960,000	8,550,000	12,320,000	12,109,000	14,680,000	45,841,000

当期（平成29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

〔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（平成 29 年 2 月 28 日）及び当期（平成 29 年 8 月 31 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（平成 29 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	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（3）長期借入金をご参照ください。）。

当期（平成 29 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（3）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 (平成 29 年 2 月 28 日)	当期 (平成 29 年 8 月 31 日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	11	10
繰延税金資産合計	11	10
繰延税金資産の純額	11	10

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 (平成 29 年 2 月 28 日)	当期 (平成 29 年 8 月 31 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 平成28年9月1日 至 平成29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	62,708,701	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	15,220,000	—	—
								敷金保証金の 預り	587,703	信託預り 敷金及び 保証金	7,783,479
								敷金保証金の 返還	103,331		
								賃料収入等	1,146,533	前受金	214,701

(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 平成29年3月1日 至 平成29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。

2. 関連会社等

前期（自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日）及び当期（自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日）

において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成28年9月1日 至 平成29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)	724,275	営業未払 金	658,530

(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(114,525千円)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 平成29年3月1日 至 平成29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。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成28年9月1日 至 平成29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。

当期（自 平成29年3月1日 至 平成29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。

〔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	当期
	自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日	自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	201,616,890	231,997,903
期中増減額	30,381,012	18,213,279
期末残高	231,997,903	250,211,182
期末時価	263,893,000	285,563,000

（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（30,839,724千円）、前期の主な減少額は減価償却費（665,383千円）であり、当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）、当期の主な減少額は減価償却費（732,286千円）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、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 平成28年9月1日 至 平成29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	1,146,533	不動産賃貸事業

当期（自 平成29年3月1日 至 平成29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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日	自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日
1口当たり純資産額	129,669 円	129,743 円
1口当たり当期純利益	3,355 円	3,377 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 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日	自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日
当期純利益（千円）	3,452,588	3,529,877
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）	3,452,588	3,529,877
期中平均投資口数（口）	1,028,908	1,045,000

[重要な後発事象に関する注記]

新投資口の発行

本投資法人は、平成29年10月13日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部及び借入金の返済等に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 61,800 口  
払込期日 : 平成29年10月31日から平成29年11月2日までの間のいずれかの日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数（上限）：3,200 口  
払込期日 : 平成29年11月20日  
割当先 : みずほ証券株式会社

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

〔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くな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	
平成25年11月7日	私募設立	2,000	2,000	200	200	（注1）
平成26年2月6日	公募増資	617,500	619,500	64,355	64,555	（注2）
平成26年3月7日	第三者割当増資	32,500	652,000	3,387	67,943	（注3）
平成26年11月6日	公募増資	122,860	774,860	17,785	85,728	（注4）
平成26年11月21日	第三者割当増資	6,140	781,000	888	86,617	（注5）
平成28年3月29日	公募増資	167,600	948,600	29,444	116,061	（注6）
平成28年4月13日	第三者割当増資	8,400	957,000	1,475	117,537	（注7）
平成28年10月3日	公募増資	83,800	1,040,800	13,821	131,358	（注8）
平成28年10月26日	第三者割当増資	4,200	1,045,000	692	132,051	（注9）

（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。

4. 役員の変動

（1）投資法人の役員の変動

最近の有価証券報告書（平成29年5月24日提出）における「役員の変況」から変動はありません。

（2）資産運用会社の役員の変動

最近の有価証券報告書（平成29年5月24日提出）における「役員の変況」から変動はありません。

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 (平成29年2月28日)		当期 (平成29年8月31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 プロパティ ・ コマース	都心6区	165,038	67.4	181,586	68.6
		その他23区	9,364	3.8	9,337	3.5
		その他	16,550	6.8	16,525	6.2
		計	190,954	78.0	207,449	78.4
	次世代 アセット	都心6区	7,505	3.1	7,487	2.8
		その他23区	20,235	8.3	20,155	7.6
		その他	13,302	5.4	15,119	5.7
		計	41,043	16.8	42,761	16.2
	信託不動産合計		231,997	94.7	250,211	94.5
	預金・その他の資産		12,944	5.3	14,446	5.5
資産総額		244,942	100.0	264,657	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	109,438	44.7	129,076	48.8
純資産総額	135,504	55.3	135,581	51.2

(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

（平成29年8月31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	ヒューリック神谷町ビル（注7）	昭和60年4月	1,794	1,767	21,610.85	22,740.96	95.0	
	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）	平成22年8月	547	410	5,689.97	5,689.97	100.0	
	ラピロス六本木（注9）	平成9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	平成5年11月	312	194	5,369.71	5,369.71	100.0	
	ヒューリック神田ビル	平成20年9月	248	201	3,728.36	3,728.36	100.0	
	ヒューリック神田橋ビル	平成13年6月	161	130	2,566.95	2,566.95	100.0	
	ヒューリック蛸殻町ビル	平成5年3月	188	124	2,858.48	2,858.48	100.0	
	御茶ノ水ソラシティ（注10）	平成25年2月	(注16)	(注16)	13,923.42	13,923.42	100.0	
	ヒューリック東上野一丁目ビル	昭和63年7月	177	166	3,137.09	3,137.09	100.0	
	笹塚サウスビル（注11）	平成3年12月	155	95	3,611.08	3,611.08	100.0	
	東京西池袋ビルディング（注12）	平成2年10月	65	191	736.06	1,429.74	51.5	
	ゲートシティ大崎（注13）	平成11年1月 平成10年12月	286	(注3)	3,835.78	3,835.78	100.0	
	ヒューリック虎ノ門ビル	平成27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	平成5年8月	213	146	2,817.65	2,817.65	100.0	
	ヒューリック東日本橋ビル	平成8年11月	190	125	3,681.20	3,681.20	100.0	
	ヒューリック神保町ビル	平成元年9月	71	49	1,561.38	1,561.38	100.0	
	小計	—	—	—	93,784.22	95,608.01	98.1	
	商業 施設	大井町再開発ビル2号棟	平成元年9月	624	656	14,485.66	14,485.66	100.0
		大井町再開発ビル1号棟（注14）	平成元年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		平成5年6月	(注16)	(注16)	2,169.41	2,169.41	100.0	
ヒューリック神宮前ビル		平成12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		昭和58年6月	291	175	1,351.15	1,351.15	100.0	
横浜山下町ビル		平成5年7月	(注16)	(注16)	8,958.70	8,958.70	100.0	
リーフみなとみらい（底地）		—	534	267	5,500.04	5,500.04	100.0	
オーキッドスクエア		平成21年1月	164	88	1,334.88	1,334.88	100.0	
ヒューリック等々力ビル		平成2年8月	91	78	1,593.58	1,593.58	100.0	
ヒューリック大森ビル		平成29年1月	192	144	2,666.52	2,666.52	100.0	
HULIC & New SHIBUYA（注15）		平成29年4月	127	119	898.62	898.62	100.0	
小計		—	—	—	51,227.47	51,227.47	100.0	
中計	—	—	—	145,011.69	146,835.48	98.8		
次世代 アセット	有料 老人 ホーム	アリア松原	平成17年9月	(注16)	(注16)	5,454.48	5,454.48	100.0
		トラストガーデン用賀の杜	平成17年9月	(注16)	(注16)	5,977.75	5,977.75	100.0
		トラストガーデン桜新町	平成17年8月	(注16)	(注16)	3,700.26	3,700.26	100.0
		トラストガーデン杉並宮前	平成17年4月	(注16)	(注16)	3,975.99	3,975.99	100.0
		トラストガーデン常磐松	平成28年1月	(注16)	(注16)	2,893.82	2,893.82	100.0
		SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉	平成21年3月	(注16)	(注16)	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	平成 13 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	平成 10 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	平成 13 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	平成 9 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	平成 6 年 9 月	35	18	2,211.24	2,211.24	100.0
		千葉ネットワークセンター	平成 7 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	平成 14 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	平成 13 年 5 月	94	47	9,273.44	9,273.44	100.0
		小計	—	1,267	633	71,373.66	71,373.66	100.0
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目(土地)	—	182	91	352.36	352.36	100.0
小計		—	182	91	352.36	352.36	100.0	
中計		—	—	—	98,640.92	98,640.92	100.0	
合計		—	—	—	243,652.61	245,476.40	99.3	

- (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。底地又は土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、平成 29 年 8 月 31 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、平成 29 年 8 月 31 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。「相鉄フレッサイン銀座七丁目(土地)」については、当該物件の共有者であるヒューリック株式会社が土地の共有持分 50%及び建物を保有しているため、共有者に対する土地の使用権限の付与について、共有物である土地の使用に関して共有者間協定(以下「共有者間協定」といいます。)を締結しており、共有者間協定に基づく土地の使用許諾における土地の月額使用料(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(非課税)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、平成 29 年 8 月 31 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。「相鉄フレッサイン銀座七丁目(土地)」については、共有者間協定に基づく土地の使用許諾における敷金類の預り金等の合計額につき、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、平成 29 年 8 月 31 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、底地物件及び土地物件については、底地及び土地の面積(共有に係る土地物件については登記簿上に記載の面積に共有持分割合を乗じた面積)を記載しています。
- (注 5) 「総賃貸可能面積」は、平成 29 年 8 月 31 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(共有に係る土地物件については登記簿上に記載の面積に共有持分割合を乗じた面積)を記載しています。
- (注 6) 「稼働率」は、平成 29 年 8 月 31 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) 「御茶ノ水ソランティ」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) 「笹塚サウスビル」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区分所有権に相当する数値を記載しています。
- (注 12) 「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 13) 「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、平成29年8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っており、本投資法人は受領していないため、記載していません。

- (注14) 「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) 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17) 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、平成29年8月31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

(平成 29 年 8 月 31 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	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	D	36,750	36,985	42,400	34,500	43,500	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	8,407	11,000	13,000	10,900	3.5	11,000	3.2	3.6	
	ラピロス六本木	N	6,210	6,701	8,070	9,970	8,170	3.7	7,970	3.4	3.9	
	ヒューリック高田馬場ビル	D	3,900	3,834	4,750	3,980	4,670	4.1	4,790	3.9	4.3	
	ヒューリック神田ビル	T	3,780	3,668	4,010	4,510	4,300	3.9	3,890	4.0	4.1	
	ヒューリック神田橋ビル	D	2,500	2,523	2,890	2,880	2,920	3.7	2,870	3.5	3.9	
	ヒューリック蛸殻町ビル	T	2,210	2,195	2,850	2,790	2,820	4.2	2,860	4.3	4.4	
	御茶ノ水ソラシティ	N	38,149	37,617	42,315	35,805	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	2,667	2,940	2,420	2,980	4.1	2,900	3.9	4.3	
	笹塚サウスビル	N	2,100	2,159	2,170	1,920	2,180	4.7	2,160	4.4	4.9	
	東京西池袋ビルディング	N	1,580	1,625	1,890	1,330	1,930	4.3	1,850	4.1	4.5	
	ゲートシティ大崎	N	4,370	4,515	4,490	4,780	4,510	3.7	4,470	3.3	3.8	
	ヒューリック虎ノ門ビル	N	18,310	18,244	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	5,126	5,310	5,280	5,790	3.5	5,110	3.6	3.7	
	ヒューリック東日本橋ビル	T	3,480	3,501	3,590	3,500	3,700	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	1,200	1,500	4.1	1,450	3.9	4.3	
	小計	-	152,292	152,472	173,455	-	175,802	-	171,641	-	-	
商業 施設	大井町再開発ビル 2 号棟	T	9,456	9,432	12,200	11,600	12,400	4.1	12,100	4.2	4.3	
	大井町再開発ビル 1 号棟	T	6,166	6,290	7,460	7,310	7,510	4.3	7,440	4.4	4.5	
	ダイニングスクエア秋葉原ビル	N	3,200	3,202	3,750	2,310	3,810	4.0	3,680	3.8	4.2	
	ヒューリック神宮前ビル	T	2,660	2,654	3,500	3,460	3,560	3.4	3,470	3.5	3.6	
	ヒューリック新宿三丁目ビル	N	5,550	5,561	6,180	6,140	6,340	3.6	6,020	3.2	3.8	
	横浜山下町ビル	N	4,850	4,759	5,560	3,280	5,630	4.5	5,480	4.3	4.7	
	リーフみなとみらい (底地)	D	11,700	11,765	13,100	(注 5)	(注 6)	(注 6)	13,100	3.9	(注 7)	
	オーキッドスクエア	D	3,502	3,507	3,920	3,250	4,010	3.6	3,880	3.4	3.8	
	ヒューリック等々力ビル	T	1,200	1,210	1,260	1,420	1,270	4.6	1,250	4.7	4.8	
	ヒューリック大森ビル	C	3,420	3,429	3,530	2,460	3,510	4.5	3,530	4.3	4.6	
	HULIC &New SHIBUYA	N	3,150	3,162	3,190	2,400	3,255	3.3	3,125	3.1	3.5	
	小計	-	54,854	54,976	63,650	-	-	-	63,075	-	-	
	中計	-	207,146	207,449	237,105	-	-	-	234,716	-	-	
次世代 アセット	有料老人ホーム	アリア松原	N	3,244	3,207	4,280	3,540	4,300	4.4	4,250	4.0	4.6
	トラストガーデン用賀の杜	N	5,390	5,365	6,790	5,050	6,830	4.7	6,750	4.3	4.9	
	トラストガーデン桜新町	N	2,850	2,883	3,610	2,910	3,630	4.6	3,590	4.2	4.8	
	トラストガーデン杉並宮前	N	2,760	2,788	3,490	2,650	3,510	4.6	3,470	4.2	4.8	
	トラストガーデン常磐松	N	3,030	3,090	3,300	3,040	3,340	4.2	3,250	4.0	4.4	
	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	N	1,780	1,872	1,800	1,260	1,810	5.4	1,780	5.2	5.6	
	小計	-	19,054	19,207	23,270	18,450	23,420	-	23,090	-	-	

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	4,541	5,240	4,670	5,300	4.4	5,180	4.2	4.6
		田端ネットワークセンター	N	1,355	1,368	1,560	1,530	1,570	4.9	1,540	4.7	5.1
		広島ネットワークセンター	N	1,080	1,059	1,220	1,110	1,220	5.7	1,210	5.5	5.9
		熱田ネットワークセンター	N	1,015	1,000	1,100	955	1,110	5.4	1,090	5.2	5.6
		長野ネットワークセンター	N	305	310	368	296	369	6.9	367	6.7	7.1
		千葉ネットワークセンター	N	7,060	7,097	7,190	4,460	7,230	5.2	7,140	5.0	5.4
		札幌ネットワークセンター	N	2,510	2,559	2,600	2,620	2,620	5.2	2,580	5.0	5.4
		京阪奈ネットワークセンター	N	1,250	1,220	1,320	1,170	1,320	5.5	1,320	5.3	5.7
	小計	—	19,145	19,156	20,598	16,811	20,739	—	20,427	—	—	
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目 (土地)	N	4,370	4,397	4,590	(注 5)	4,620	3.6	4,550	3.1	3.8
小計			4,370	4,397	4,590	—	4,620	—	4,550	—	—	
中計	—	42,569	42,761	48,458	—	48,779	—	48,067	—	—		
合計	—	249,715	250,211	285,563	—	—	—	282,783	—	—		

(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、平成 29 年 8 月 31 日現在における各資産に係る減価償却後の帳簿価格の百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注 4) 価格時点は平成 29 年 8 月 31 日です。

(注 5) 「ヒューリック九段ビル（底地）」、「リーフみなとみらい（底地）」及び「相鉄フレッサイン銀座七丁目（土地）」は、底地又は土地のみを保有し、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

平成 29 年 8 月 31 日現在の各保有資産に関し、平成 29 年 8 月期（第 7 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)
ラピロス六本木	東京都港区	空調設備更新工事（2期）	自 平成 29 年 9 月 至 平成 29 年 12 月	78
ラピロス六本木	東京都港区	空調設備更新工事（3期）	自 平成 30 年 3 月 至 平成 30 年 6 月	41
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 平成 29 年 7 月 至 平成 30 年 3 月	202
笹塚サウスビル	東京都渋谷区	外壁改修工事	自 平成 30 年 3 月 至 平成 30 年 9 月	50
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 平成 30 年 5 月 至 平成 30 年 7 月	25

(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 297,053 千円であり、修繕費に計上した 91,103 千円と合わせ、合計 388,157 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	8 階リニューアル工事	自 平成 29 年 1 月 至 平成 29 年 5 月	82
ラピロス六本木	東京都港区	空調設備更新工事（1期）	自 平成 29 年 3 月 至 平成 29 年 6 月	80
その他				134
合 計				297

（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、平成29年8月31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）	1,794	21,610.85	22,740.96	95.0
御茶ノ水ソラシティ（注2）	（注7）	13,923.42	13,923.42	100.0

- （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、平成29年8月31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、平成29年8月31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、平成29年8月31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、平成29年8月31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

平成 29 年 8 月 31 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)	21,610.85	1,794	1,767	平成 31 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	平成 75 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	平成 31 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	248	201		
		ヒューリック神田橋ビル	2,566.95	161	130		
		ヒューリック蛸殻町ビル	2,858.48	188	124		
		ヒューリック東上野一丁目ビル	3,137.09	177	166		
		笹塚サウスビル (注 9)	3,611.08	155	95	平成 30 年 3 月 8 日	
		東京西池袋ビルディング (注 10)	736.06	65	191	平成 30 年 3 月 30 日	
		ヒューリック虎ノ門ビル	8,574.65	904	641	平成 30 年 12 月 24 日	
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	2,817.65	213	146	平成 32 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	平成 32 年 4 月 27 日	
		大井町再開発ビル 2 号棟	14,485.66	624	656	平成 31 年 2 月 6 日	
		大井町再開発ビル 1 号棟 (注 11)	10,612.67	438	529	(注 12)	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)	平成 31 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	291	175	平成 29 年 10 月 15 日	
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 13)	5,500.04	534	267	平成 58 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	164	88	平成 31 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	平成 31 年 12 月 27 日			
ヒューリック大森ビル	2,666.52	192	144	平成 34 年 3 月 30 日			
HULIC & New SHIBUYA (注 14)	898.62	127	119	平成 32 年 6 月 29 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)	平成 31 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)	平成 31 年 8 月 31 日	
		SOMP0ケア ラヴィーレ北鎌倉	4,912.60	(注 16)	(注 16)	平成 32 年 6 月 29 日	
		相鉄フレッサイン銀座七丁目 (土地) (注15)	352.36	182	91	平成 58 年 9 月 15 日	契約満了により終了
		合計	154,519.75	10,608	8,442	—	—
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	平成 39 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	平成 34 年 11 月 5 日	
		広島ネットワークセンター	5,208.54	88	44	平成 39 年 11 月 5 日	
		熱田ネットワークセンター	4,943.10	73	37	平成 34 年 11 月 5 日	
		長野ネットワークセンター	2,211.24	35	18	平成 29 年 11 月 5 日	
		千葉ネットワークセンター	23,338.00	447	224	平成 40 年 3 月 27 日	
		札幌ネットワークセンター	9,793.57	167	84	平成 40 年 5 月 22 日	
		京阪奈ネットワークセンター	9,273.44	94	47	平成 34 年 11 月 5 日	
		合計	71,373.66	1,267	633	—	—

(注 1) 「賃貸面積」は、平成 29 年 8 月 31 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、底地物件及び土地物件については、底地及び土地の面積 (共有に係る土地物件については登記簿上に記載の面積に共有持分割合を乗じた面積) を記載しています。

(注 2) 「総賃料収入」は、平成 29 年 8 月 31 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、平成 29 年 8 月 31 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。「相鉄フレッサイン銀座七丁目 (土地)」については、共有者間協定に基づく土地の月額使用料年換算して算出した金額 (非課税) 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、平成 29 年 8 月 31 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、平成 29 年 8 月 31 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。「相鉄フレッサイン銀座七丁目 (土地)」については、共有者間協定に基づく敷金類似の預り金等の合計額につき、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。なお、「相鉄フレッサイン銀座七丁目 (土地)」については、共有者間協定に表示された共有者間協定の期間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。なお、「相鉄フレッサイン銀座七丁目 (土地)」については、共有者間協定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) 「笹塚サウスビル」の賃貸面積、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に相当する数値を記載しています。
- (注10) 「東京西池袋ビルディング」の賃貸面積、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11) 「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12) 「大井町再開発ビル1号棟」に係る従前の賃貸借契約は、平成 29 年 9 月 27 日に更新され、現在は期間の定めのない賃貸借契約となっています。
- (注13) 「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14) 「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15) 「相鉄フレッサイン銀座七丁目（土地）」については、信託受託者は、当該物件の共有者であるヒューリック株式会社との間で共有者間協定を締結し、かかる共有者間協定に基づき、同社に対して有償で、本物件の単独使用を認めています。したがって、当該物件については、共有者間協定に基づき当該物件を使用する共有者であるヒューリック株式会社をテナントとして記載しています。
- (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

平成29年8月31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	29.3	平成39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) 平成34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) 平成29年11月5日 (長野ネットワークセンター) 平成40年3月27日 (千葉ネットワークセンター) 平成40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) 大井町再開発ビル2号棟 大井町再開発ビル1号棟 リーフみなどみらい(底地) (注4) 相鉄フレッサイン銀座七丁目 (土地)(注5) ヒューリック虎ノ門ビル ヒューリック大森ビル	37,183.93	15.3	平成75年2月6日 平成31年2月6日 (注6) 平成58年3月29日 平成58年9月15日 平成30年2月28日 平成34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 建物譲渡特約付 事業用定期借地契約 共有者間協定 普通建物賃貸借契約 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	16,547.82	6.8	平成40年1月24日 平成40年1月24日 平成40年1月24日 平成48年2月29日	普通建物賃貸借契約
株式会社バーニーズジャパン	横浜山下町ビル	8,958.70	3.7	(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	平成42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	平成41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	1.9	(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	平成31年1月5日	普通建物賃貸借契約 (注8)
Jトラスト株式会社	虎ノ門ファーストガーデン	3,052.05	1.3	平成30年11月30日	普通建物賃貸借契約

(注1) 「賃貸面積」は、平成29年8月31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)」、「リーフみなどみらい(底地)」及び「相鉄フレッサイン銀座七丁目(土地)」は、底地又は土地の面積(共有に係る土地物件については登記簿上に記載の面積に共有持分割合を乗じた面積)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。
- ・「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。

・「虎ノ門ファーストガーデン」については、本投資法人が保有する区分所有権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。

- (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、「相鉄フレッサイン銀座七丁目(土地)」を除き、平成 29 年 8 月 31 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(土地)」については、信託受託者は、当該物件の共有者であるヒューリック株式会社との間で共有者間協定を締結し、同社に対して有償で、本物件の単独使用を認めています。したがって、当該物件については、共有者間協定に基づき当該物件を使用する共有者であるヒューリック株式会社をテナントとして記載しています。
- (注 6) 「大井町再開発ビル 1 号棟」に係る従前の賃貸借契約は、平成 29 年 9 月 27 日に更新され、現在は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 平成29年3月1日 至 平成29年8月31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	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	930,617	265,002	296,843	291,911	176,859	135,125	88,168
賃貸事業収入	862,881	265,002	271,499	273,005	151,858	124,225	80,957
その他賃貸事業収入	67,736	-	25,343	18,905	25,000	10,900	7,210
賃貸事業費用	267,684	32,108	121,561	130,146	66,777	62,386	39,354
公租公課	49,781	30,237	32,336	38,106	12,816	4,169	8,944
水道光熱費	43,690	-	12,813	18,711	10,654	7,389	5,515
保険料	621	40	200	759	178	89	74
修繕費	49,605	-	2,200	113	4,124	148	565
管理委託費	71,651	1,325	4,933	5,538	14,982	7,403	5,853
その他賃貸事業費用	4,517	506	26,017	54,882	4,517	23,642	1,190
減価償却費	47,815	-	43,060	12,036	19,503	19,544	17,210
賃貸事業損益	662,933	232,893	175,281	161,764	110,081	72,738	48,813
NOI	710,749	232,893	218,342	173,800	129,585	92,283	66,023

(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	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	103,859	(注1)	97,752	90,152	51,400	154,583	468,091
賃貸事業収入	94,641	(注1)	87,307	77,565	50,680	144,886	452,064
その他賃貸事業収入	9,218	(注1)	10,445	12,586	720	9,696	16,026
賃貸事業費用	37,269	(注1)	42,674	39,854	20,505	95,592	177,288
公租公課	9,150	(注1)	7,241	8,266	2,459	14,536	50,238
水道光熱費	6,224	(注1)	6,148	10,083	-	9,613	16,390
保険料	85	(注1)	86	40	117	378	260
修繕費	108	(注1)	4,287	1,113	74	396	959
管理委託費	12,839	(注1)	13,683	1,303	9,611	600	41,177
その他賃貸事業費用	1,198	(注1)	3,280	11,983	3,522	55,883	15,113
減価償却費	7,664	(注1)	7,944	7,063	4,719	14,183	53,147
賃貸事業損益	66,590	(注1)	55,078	50,297	30,895	58,991	290,803
NOI	74,254	750,952	63,023	57,361	35,615	73,174	343,951

（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	154	154	126	184	184	184	184
賃貸事業収益	65,810	88,877	27,723	312,000	218,931	(注1)	87,539
賃貸事業収入	57,589	80,670	22,720	312,000	218,931	(注1)	79,592
その他賃貸事業収入	8,221	8,207	5,002	-	-	(注1)	7,947
賃貸事業費用	28,199	23,235	7,270	61,532	68,157	(注1)	21,414
公租公課	-	-	-	30,030	32,965	(注1)	5,309
水道光熱費	4,876	6,090	1,120	-	-	(注1)	5,150
保険料	79	80	28	254	1,624	(注1)	42
修繕費	5,245	363	939	-	5,305	(注1)	662
管理委託費	5,801	6,019	2,548	6,240	4,378	(注1)	3,172
その他賃貸事業費用	1,058	557	466	505	7,972	(注1)	1,064
減価償却費	11,137	10,124	2,167	24,502	15,909	(注1)	6,012
賃貸事業損益	37,611	65,641	20,452	250,467	150,774	(注1)	66,125
NOI	48,748	75,766	22,620	274,970	166,683	77,664	72,137

（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）	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	184	184	184	184	184	154	63
賃貸事業収益	153,998	(注1)	267,000	83,082	56,178	88,193	22,628
賃貸事業収入	145,443	(注1)	267,000	71,319	52,461	80,226	20,775
その他賃貸事業収入	8,554	(注1)	-	11,763	3,716	7,966	1,853
賃貸事業費用	35,596	(注1)	16,444	24,281	21,296	26,809	7,537
公租公課	671	(注1)	14,774	4,043	4,120	-	-
水道光熱費	5,005	(注1)	-	8,250	4,116	8,662	2,161
保険料	41	(注1)	75	35	50	39	10
修繕費	276	(注1)	-	259	3,104	-	-
管理委託費	4,901	(注1)	1,335	3,120	5,055	4,782	796
その他賃貸事業費用	22,094	(注1)	259	2,902	933	1,958	282
減価償却費	2,605	(注1)	-	5,669	3,915	11,366	4,285
賃貸事業損益	118,402	(注1)	250,555	58,801	34,882	61,384	15,091
NOI	121,007	127,578	250,555	64,471	38,797	72,750	19,376

（単位：千円）

物件名称	アリア松原	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ケアラヴィーレ北鎌倉	池袋ネットワークセンター
運用日数	184	184	184	184	184	63	184
賃貸事業収益	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	135,600
賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	135,600
その他賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	-
賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	28,957
公租公課	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	15,649
水道光熱費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	-
保険料	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	124
修繕費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	-
管理委託費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	960
その他賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	505
減価償却費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	11,717
賃貸事業損益	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	106,643
NOI	97,464	159,526	85,247	81,549	71,821	18,599	118,360

（単位：千円）

物件名称	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
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	45,088	43,845	36,743	17,587	223,645	83,706	47,047
賃貸事業収入	45,088	43,845	36,743	17,587	223,633	83,706	47,047
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	12	-	-
賃貸事業費用	8,993	13,368	11,419	6,218	77,199	23,194	17,434
公租公課	4,725	5,588	4,863	2,418	30,533	12,662	8,510
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-
保険料	39	65	46	31	216	82	87
修繕費	-	26	322	-	270	-	-
管理委託費	720	1,320	960	840	1,800	780	1,200
その他賃貸事業費用	505	505	505	505	505	505	505
減価償却費	3,003	5,862	4,721	2,422	43,872	9,163	7,130
賃貸事業損益	36,095	30,476	25,323	11,369	146,446	60,511	29,613
NOI	39,098	36,339	30,044	13,791	190,319	69,675	36,743

（単位：千円）

物件名称	相鉄フレッサイ ン銀座七丁目（土 地）
運用日数	184
賃貸事業収益	91,200
賃貸事業収入	91,200
その他賃貸事業収入	-
賃貸事業費用	6,718
公租公課	5,994
水道光熱費	-
保険料	13
修繕費	-
管理委託費	456
その他賃貸事業費用	254
減価償却費	-
賃貸事業損益	84,481
NOI	84,481

（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。