

平成 26 年 8 月 期 中間決算短信 (REIT)

平成 26 年 6 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 東証
 コード番号 3295 URL <http://www.hulic-reit.co.jp>
 代表者 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

半期報告書提出予定日 平成 26 年 7 月 15 日

中間決算補足説明資料作成の有無

有 無

中間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 26 年 4 月中間期の運用、資産の状況 (平成 25 年 11 月 7 日～平成 26 年 4 月 30 日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	中間純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
26年4月中間期	1,496 (－)	1,093 (－)	282 (－)	281 (－)

	1口当たり 中間純利益
	円
26年4月中間期	913 (439)

- (注) ①本投資法人における平成 26 年 4 月中間期の計算期間は平成 25 年 11 月 7 日から平成 26 年 4 月 30 日までの 175 日間ですが、実質的な資産運用期間の日数は平成 26 年 2 月 7 日からの 83 日間です。
 ②1口当たり中間純利益は、中間純利益を日数加重平均投資口数 (308,614 口) で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である平成 26 年 2 月 7 日時点を期首とみなして、日数による加重平均投資口数 (641,036 口) により算出した1口当たり中間純利益を括弧内に併記しています。
 ③営業収益、営業利益、経常利益、中間純利益におけるパーセント表示は対前期増減比ですが、当中間期は第1期であるため該当はありません。
 ④当中間計算期間において、投資口交付費及び創立費計 423 百万円を一括費用計上したため、282 百万円の経常利益となり、中間純利益は 281 百万円となっています。

(2) 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
26年4月中間期	107,278	68,224	63.6	104,639

(3) 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
26年4月中間期	436	△97,902	100,943	3,477

2. 平成 26 年 8 月 期の運用状況の予想 (平成 25 年 11 月 7 日～平成 26 年 8 月 31 日)

	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
通期	3,662	2,436	1,504	1,503	2,305	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 2,305 円

(注) 1口当たり分配金は、当中間期末時点の発行済投資口数 652,000 口により算出しています。

3. 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) 発行済投資口数

- | | | |
|-----------------------|----------|----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 26年4月中間期 | 652,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 26年4月中間期 | 0口 |

(注) 1口当たり中間純利益の算定の基礎となる投資口数については、16ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 中間監査手続の実施状況に関する表示

この中間決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく中間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「平成26年8月期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。

本投資法人の第1期営業期間は、平成25年11月7日から平成26年8月31日までであります。当該営業期間が9ヶ月を超えることから中間決算を行うものであります。また、今後の本投資法人の決算期は2月末日及び8月末日となります。

1. 投資法人の関係法人

有価証券届出書（平成 26 年 1 月 6 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

有価証券届出書（平成 26 年 1 月 6 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略しています。

(2) 運用状況

(当中間期の概況)

① 投資法人の主な経緯

ヒューリックリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、ヒューリックリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成 25 年 11 月 7 日に出資金 200 百万円（2,000 口）で設立され、平成 25 年 11 月 25 日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第 88 号）。その後、本投資法人は、平成 26 年 2 月 6 日を払込期日として公募による新投資口の発行（617,500 口）を実施し、平成 26 年 2 月 7 日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT 市場」といいます。）に上場しました（銘柄コード 3295）。更に、同年 3 月 7 日には第三者割当による新投資口の発行（32,500 口）を実施しました。これらにより、当中間期末時点での発行済投資口数は 652,000 口となっています。

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

② 当中間期の運用実績

本投資法人は、平成 26 年 1 月付新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に取得予定資産として記載された 21 物件（取得価格の合計 101,424 百万円）を平成 26 年 2 月 7 日に取得し、当該資産の運用を同日開始しました。当中間計算期間末日は同年 4 月 30 日であることから、当中間計算期間（平成 25 年 11 月 7 日から平成 26 年 4 月 30 日）における実質運用期間は 2 月 7 日から 4 月 30 日の 83 日間となります。

③ 資金調達の状況

本投資法人は、平成 26 年 2 月 7 日に東京証券取引所への新規上場による公募増資を行い、当中間計算期間期末（平成 26 年 4 月 30 日）における出資総額は 67,943 百万円となりました。

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

なお、上記長期借入金のうち、変動金利の借入金 26,590 百万円については全て金利スワップ取引により金利の固定化を図りました。

その結果、当中間期末の有利子負債残高は 33,000 百万円、うち短期借入金 3,960 百万円、長期借入金 29,040 百万円（当中間期末総資産有利子負債比率 30.8%）となっています。

④ 業績の概要

当中間計算期間の実質運用期間は、資産取得日の平成 26 年 2 月 7 日から同年 4 月 30 日までの 83 日間で、この期間における営業収益 1,496 万円、営業利益 1,093 万円となりました。経常利益は、借入金に係る支払利息・融資関連費用のほか、投資口交付費及び創立費 423 百万円を一括費用計上したため、282 百万円となり、中間純利益も 281 百万円となりました。

(今後の見通し)

① 運用全般に関する見通し

今後の賃貸オフィス市場は、景気の回復に伴い、都心部を中心として空室率が改善してきていますが、市場全体が本格的に好転するには相応の時間を要するものと予想しています。また、不動産売買市場は、賃貸市場の本格的な回復期待と良好な資金調達環境により、物件取得競争は一段と激しさを増すと思われます。

このような環境下、本投資法人は、主たる投資対象に東京コマーシャル・プロパティを据えることで中長期的な投資主価値の最大化を目指し、次世代アセットへの投資により長期的な安定した収益の獲得を目指します。また、中長期的に投資主価値を最大化してゆくために、外部成長及び内部成長の両面においてヒューリックグループによるサポートを活用しつつ、本資産運用会社独自の取組みも組み合わせながら、ヒューリックとの間で「資産循環モデル」を実現し、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を目指します。財務戦略については、適正な LTV 水準を維持し、借入金の長期固定化と返済期限の分散化による安定的かつ健全な財務運営を継続してまいります。

② 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

③ 運用状況（業績）の見通し

平成 26 年 8 月期（平成 25 年 11 月 7 日～平成 26 年 8 月 31 日）通期の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

営業収益	3,662 百万円
営業利益	2,436 百万円
経常利益	1,504 百万円
当期純利益	1,503 百万円
1 口当たり分配金	2,305 円
うち利益超過分配金	0 円

なお、この見通しの前提条件については、下記記載の「平成 26 年 8 月期通期の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

(注) 上記予想数値は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26年8月期通期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成26年8月期：平成25年11月7日～平成26年8月31日（298日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年4月30日現在保有している不動産及び不動産信託受益権は21物件です。 平成26年8月31日までに運用資産の異動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"> 賃貸事業収益については、本書の日付現在において確定している契約の締結又は解約等に加え、昨今の賃貸市場動向を勘案して算出しています。なお、物件合計の期末稼働率は、平成26年8月末に98.8%を見込んでいます。 営業収益については、賃借人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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用は、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、定額法により算出しており、平成26年8月期に327百万円を想定しています。 一般に固定資産税及び都市計画税等については、前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、当該精算金相当分を取得原価に算入するため費用計上されません。 修繕費に関しては、物件ごとに本資産運用会社の修繕計画をもとに、必要と予想される額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因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、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年8月期の一時的な費用として、本投資法人設立に係る費用及び本投資法人上場・公募関連費用合計約423百万円を見込んでいます。 支払利息その他借入関連費用として、平成26年8月期に509百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年8月31日時点の借入残高は33,000百万円を前提としています。 平成26年8月期末のLTVは31%程度となる見込みです。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口総口数652,000口を前提としています。 平成26年8月期まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、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。 1口当たり分配金は、物件の異動、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信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。

第2期（平成27年2月期（平成26年9月1日～平成27年2月28日））の運用状況の予想及び分配金予想について修正が必要な場合は、速やかに公表する予定です。

(3) 投資リスク

有価証券届出書（平成26年1月6日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

3. 中間財務諸表
 (1) 中間貸借対照表

(単位：千円)

	当中間期 (平成26年4月30日)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	2,164,714
信託現金及び信託預金	1,312,467
営業未収入金	11,878
前払費用	20,872
繰延税金資産	19
未収消費税等	735,966
流動資産合計	<u>4,245,918</u>
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	18,982,649
減価償却累計額	△ 135,094
信託建物 (純額)	<u>18,847,554</u>
信託構築物	180,592
減価償却累計額	△ 3,560
信託構築物 (純額)	<u>177,031</u>
信託機械及び装置	39,161
減価償却累計額	△ 1,512
信託機械及び装置 (純額)	<u>37,648</u>
信託土地	80,680,217
有形固定資産合計	<u>99,742,453</u>
無形固定資産	
信託借地権	3,053,575
その他	5,654
無形固定資産合計	<u>3,059,229</u>
投資その他の資産	
差入敷金及び保証金	10,000
長期前払費用	220,772
投資その他の資産合計	<u>230,772</u>
固定資産合計	<u>103,032,454</u>
資産合計	<u>107,278,373</u>

(単位：千円)

		当中間期 (平成26年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金		299,869
短期借入金		3,960,000
未払金		87,460
未払費用		64,739
未払法人税等		898
前受金		522,481
預り金		28,238
流動負債合計		<u>4,963,687</u>
固定負債		
長期借入金		29,040,000
信託預り敷金及び保証金		5,049,855
固定負債合計		<u>34,089,855</u>
負債合計		<u>39,053,542</u>
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		67,943,000
剰余金		
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)		281,830
剰余金合計		<u>281,830</u>
投資主資本合計		<u>68,224,830</u>
純資産合計	※2	<u>68,224,830</u>
負債純資産合計		<u>107,278,373</u>

(2) 中間損益計算書

(単位：千円)

		当中間期	
		自	平成25年11月7日
		至	平成26年4月30日
<hr/>			
営業収益			
賃貸事業収入	※1		1,452,852
その他賃貸事業収入	※1		43,208
営業収益合計			<u>1,496,061</u>
営業費用			
賃貸事業費用	※1		300,829
資産運用報酬			59,185
資産保管手数料			3,748
一般事務委託手数料			11,536
役員報酬			5,800
その他営業費用			21,626
営業費用合計			<u>402,727</u>
営業利益			<u>1,093,333</u>
営業外収益			
受取利息			57
営業外収益合計			<u>57</u>
営業外費用			
支払利息			64,459
融資関連費用			323,133
創立費			82,286
投資口交付費			340,790
営業外費用合計			<u>810,670</u>
経常利益			<u>282,720</u>
税引前中間純利益			<u>282,720</u>
法人税、住民税及び事業税			909
法人税等調整額			△ 19
法人税等合計			<u>890</u>
中間純利益			<u>281,830</u>
中間未処分利益又は中間未処理損失 (△)			<u>281,830</u>

(3) 中間投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	当中間期 自 平成25年11月7日 至 平成26年4月30日
投資主資本	
出資総額	
当期首残高	—
当中間期変動額	
新投資口の発行	67,943,000
当中間期変動額合計	67,943,000
当中間期末残高	※1 67,943,000
剰余金	
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	
当期首残高	—
当中間期変動額	
中間純利益	281,830
当中間期変動額合計	281,830
当中間期末残高	281,830
剰余金合計	
当期首残高	—
当中間期変動額	
中間純利益	281,830
当中間期変動額合計	281,830
当中間期末残高	281,830
投資主資本合計	
当期首残高	—
当中間期変動額	
新投資口の発行	67,943,000
中間純利益	281,830
当中間期変動額合計	68,224,830
当中間期末残高	68,224,830
純資産合計	
当期首残高	—
当中間期変動額	
新投資口の発行	67,943,000
中間純利益	281,830
当中間期変動額合計	68,224,830
当中間期末残高	68,224,830

(4) 中間キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当中間期	
	自	平成25年11月7日 至 平成26年4月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純利益		282,720
減価償却費		140,465
受取利息		△ 57
支払利息		64,459
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△ 11,878
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△ 735,966
前払費用の増減額 (△は増加)		△ 20,872
営業未払金の増減額 (△は減少)		299,869
未払金の増減額 (△は減少)		87,460
前受金の増減額 (△は減少)		522,481
預り金の増減額 (△は減少)		28,238
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△ 220,772
その他		3,399
小計		439,547
利息の受取額		57
利息の支払額		△ 3,130
営業活動によるキャッシュ・フロー		436,474
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出		△ 99,882,620
信託無形固定資産の取得による支出		△ 3,053,575
無形固定資産の取得による支出		△ 5,952
差入敷金及び保証金の差入による支出		△ 10,000
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 105,471
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		5,155,326
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 97,902,292
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入		7,360,000
短期借入金の返済による支出		△ 3,400,000
長期借入れによる収入		29,040,000
投資口の発行による収入		67,943,000
財務活動によるキャッシュ・フロー		100,943,000
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		3,477,181
現金及び現金同等物の期首残高		-
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1	3,477,181

（５）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（６）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>3～61年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>6～17年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～7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	3～61年	構築物	6～17年	機械及び装置	3～7年
建物	3～61年						
構築物	6～17年						
機械及び装置	3～7年						
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 創立費 支出時に全額費用処理しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</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中間期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当中間期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、514,892千円です。</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. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>中間キャッシュ・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. その他中間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針 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、中間貸借対照表及び中間損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、中間貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ol 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、信託土地 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>
--	--

（7）中間財務諸表に関する注記事項

〔中間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。

	当中間期 (平成26年4月30日)
コミットメントライン契約の総額	10,000,000 千円
借入実行残高	—
差引額	10,000,000 千円

※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

当中間期 (平成26年4月30日)
50,000 千円

〔中間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）

	当中間期 自 平成25年11月7日 至 平成26年4月30日
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	1,195,573
地代収入	123,036
共益費収入	134,243
計	1,452,852
その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	27,156
その他収入	16,051
計	43,208
不動産賃貸事業収益合計	1,496,061
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理委託費	56,749
水道光熱費	42,375
保険料	2,084
修繕費	3,001
減価償却費	140,167
その他賃貸事業費用	56,451
不動産賃貸事業費用合計	300,829
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	1,195,231

〔中間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数

	当中間期 自 平成25年11月7日 至 平成26年4月30日
発行可能投資口総口数	20,000,000 口
発行済投資口数	652,000 口

〔中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

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

	当中間期 自 平成25年11月7日 至 平成26年4月30日
現金及び預金	2,164,714 千円
信託現金及び信託預金	1,312,467 千円
現金及び現金同等物	3,477,181 千円

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

オペレーティング・リースのうち解約不能のものに係る未経過リース料

	当中間期 (平成26年4月30日)
1年内	1,946,488 千円
1年超	6,882,737 千円
合計	8,829,226 千円

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の時価等に関する事項

平成26年4月30日における中間貸借対照表計上額、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)

	中間貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,164,714	2,164,714	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,312,467	1,312,467	—
資産計	3,477,181	3,477,181	—
(1) 短期借入金	3,960,000	3,960,000	—
(2) 長期借入金	29,040,000	28,064,850	△975,150
負債計	33,000,000	32,024,850	△975,150
デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

（2）長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記〔デリバティブ取引に関する注記〕をご参照下さい。）は、当該金利スワップと一体として処理された元金利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金利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

〔デリバティブ取引に関する注記〕をご参照下さい。

〔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

当中間期（平成26年4月30日）

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

当中間期（平成26年4月30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	26,590,000	26,590,000	*	—

*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（前記「金融商品に関する注記」1. 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 負債（2）をご参照下さい。）

〔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中間貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

	当中間期 自 平成25年11月7日 至 平成26年4月30日
中間貸借対照表計上額	
期首残高	—
期中増減額	102,796,028
中間期末残高	102,796,028
中間期末時価	107,892,000

（注1） 中間貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2） 賃貸等不動産の期中増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権21物件の取得（102,933,082千円）、主な減少額は減価償却費（140,167千円）です。

（注3） 当中間期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当中間期における損益は、〔中間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）

当中間期（自 平成25年11月7日 至 平成26年4月30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中間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中間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中間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	369,540	不動産賃貸事業
トラストガーデン株式会社	(注) ー	不動産賃貸事業

(注) 賃料等を開示することについてテナントからの承諾が得られていないため、記載していません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	当中間期 自 平成25年11月7日 至 平成26年4月30日
1口当たり純資産額	104,639円
1口当たり中間純利益	913円

(注1) 1口当たり中間純利益は、中間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口当たり中間純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり中間純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当中間期 自 平成25年11月7日 至 平成26年4月30日
中間純利益（千円）	281,830
普通投資主に帰属しない金額（千円）	ー
普通投資口に係る中間純利益（千円）	281,830
期中平均投資口数（口）	308,614

〔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、退職給付、資産除去債務に関する注記事項については、中間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。

（8）発行済投資口数の増減

当中間期における増資等の状況は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成25年11月7日	私募設立	2,000	2,000	200	200	（注1）
平成26年2月6日	公募増資	617,500	619,500	64,355	64,555	（注2）
平成26年3月7日	第三者割当増資	32,500	652,000	3,387	67,943	（注3）

（注1） 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額100,000円にて投資口を発行しました。

（注2） 1口当たり発行価格108,000円（発行価額104,220円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注3） 1口当たり発行価額104,220円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

4. 役員の変動

（1）投資法人の役員

本書の日付現在における役員の変動は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	時田 榮治	昭和50年4月 平成12年4月 平成14年4月 平成14年11月 平成16年4月 平成17年1月 平成21年3月 平成24年2月 平成24年3月 平成24年7月 平成24年12月 平成25年4月 平成25年11月	株式会社富士銀行（現 株式会社みずほ銀行） 入行 同行 与信管理部長 株式会社みずほ銀行 与信企画部長 同行 京都支店長 同行 執行役員 新橋支店長 同行 常務執行役員 みずほキャピタル株式会社 代表取締役社長 昭栄株式会社（現 ヒューリック株式会社） 顧問 同社 代表取締役社長 ヒューリック株式会社 顧問 同社 顧問 戦略企画室長 ヒューリックリートマネジメント株式会社 代表取締役（現任） ヒューリックリート投資法人 執行役員（現任）	—
監督役員	島田 邦雄	昭和61年4月 昭和61年4月 平成12年6月 平成19年2月 平成22年7月 平成23年6月 平成25年1月 平成25年11月	弁護士登録 岩田合同法律事務所 入所 みずほ債権回収株式会社 常務取締役（現任） 富士総業株式会社 監査役（現任） 島田法律事務所 代表パートナー（現任） 株式会社ツガミ 取締役（現任） 一般社団法人日本卸電力取引所 監事（現任） ヒューリックリート投資法人 監督役員（現任）	—
	杉本 茂	昭和57年4月 昭和60年10月 昭和63年7月 平成7年12月 平成20年4月 平成20年11月 平成25年11月	住宅・都市整備公団 太田昭和監査法人 株式会社さくら総合事務所設立 代表取締役（現任） 監査法人さくら総合事務所設立（現 さくら萌和有限責任監査法人） 中央大学大学院 客員教授 さくら萌和有限責任監査法人 代表社員（現任） ヒューリックリート投資法人 監督役員（現任）	—

（2）資産運用会社の役員

本書の日付現在における役員の状況は、下記のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役	時田 榮治 (注)	前記「(1) 投資法人の役員」をご参照下さい。		—
取締役 企画・管理部 長	一寸木 和朗	昭和60年4月 平成16年5月 平成21年4月 平成23年4月 平成25年4月 平成25年5月 平成25年7月 平成25年8月	株式会社富士銀行（現 株式会社みずほ銀行） 入行 株式会社みずほコーポレート銀行（現 株式会社みずほ銀行） ALM部 次長 みずほ証券株式会社 金融市場グループ 副グループ長 株式会社みずほコーポレート銀行 兜町証券営業部長 ヒューリック株式会社出向 ヒューリックリートマネジメント株式会社出向 同社 取締役（現任） 同社 企画・管理部長（現任）	—
取締役 投資・運用部 長	田口 浩行	昭和59年4月 平成3年4月 平成12年4月 平成12年8月 平成14年4月 平成14年7月 平成19年4月 平成19年6月 平成20年4月 平成22年6月 平成25年7月 平成25年8月 平成25年10月	東京建物株式会社 入社 ビル営業部 米国東京建物株式会社出向 ロサンゼルス事務所長 GE インターナショナル・インク 入社 GE キャピタル部門 シニアアセットマネジャー 兼 ポートフォリオマネジャー GE インターナショナル・インク GE キャピタル部門 シニアアセットマネジャー 兼 ポートフォリオマネジャー 兼 GECリアルティ株式会社 取締役 株式会社サンケイビル 入社 統括管理部調査役 同社 PM事業部長 株式会社サンケイビル 資産運用チームリーダー（部長） 兼 株式会社サンケイビルマネジメント 取締役 株式会社サンケイビル 執行役員 資産運用チーム担当 株式会社サンケイビル 執行役員 ファンド事業推進室長 兼 株式会社サンケイビル投資顧問 常務取締役 株式会社サンケイビルマネジメント 常務取締役 兼 株式会社サンケイビル投資顧問 常務取締役 ヒューリック株式会社 入社 ヒューリックリートマネジメント株式会社出向 同社 投資・運用部長（現任） 同社 取締役（現任）	—
取締役 (非常勤)	屋嘉比 康樹	平成2年4月 平成18年10月 平成19年4月 平成21年1月 平成22年4月 平成23年7月 平成25年4月 平成25年7月 平成25年10月	大成建設株式会社 入社 同社 本社営業推進本部不動産部不動産営業推進室 課長 ヒューリック株式会社出向 同社 不動産開発第三部長 同社 執行役員 アセットソリューション部長 兼 不動産投資部長 同社 執行役員 アセットソリューション部長 同社 常務執行役員 アセットソリューション部長 兼 投資部長 ヒューリックリートマネジメント株式会社 取締役（現任） ヒューリック株式会社 常務執行役員 アセットソリューション部長（現任）	—

<p>監査役 (非常勤)</p>	<p>中根 繁男</p>	<p>昭和55年4月 平成11年2月 平成11年11月 平成14年4月 平成17年8月 平成21年7月 平成22年7月 平成25年7月 平成26年2月</p>	<p>株式会社富士銀行（現 株式会社みずほ銀行） 入行 同行 人事部 パートスタッフ室長 同行 財務企画部 主計室 次長 株式会社みずほコーポレート銀行（現 株式会社みずほ銀行） 主計部 次長 株式会社みずほ銀行 主計部長 千秋商事株式会社（現 ヒューリック株式会社） 監査役 ヒューリック株式会社 常務執行役員 経理部長（現任） ヒューリックリートマネジメント株式会社 監査役（現任） ヒューリックプロサーブ株式会社 取締役 経理部長（現任）</p>	<p>—</p>
----------------------	--------------	---	--	----------

5. 参考情報
 (1) 投資状況

資産の種類	区分	地域区分 (注1)	当中間期 (平成26年4月30日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)
信託不動産	東京 コマ マーシ ャル・ プロ パテ ィ	都心6区	75,932	70.8
		その他23区	3,930	3.7
		その他	—	—
		計	79,863	74.4
	次 世 代 ア セ ツ ト	都心6区	—	—
		その他23区	20,488	19.1
		その他	2,444	2.3
		計	22,932	21.4
	信託不動産合計		102,796	95.8
	預金・その他の資産		4,482	4.2
資産総額		107,278	100.0	

	金額 (百万円)	対総資産 比率 (%) (注3)
負債総額	39,053	36.4
純資産総額	68,224	63.6

(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、中間貸借対照表計上額（信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」とは、資産総額に対する各資産の保有総額の比率を表しており、小数点第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 26 年 4 月 30 日現在)

区分	不動産等の名称	建築時期 (注 1)	総賃料収入 (年間) (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 シヤル・ プロパ ティ	オフィス	ヒューリック神谷町ビル (注 7)	昭和 60 年 4 月	1,024	1,054	31,353.73	32,536.52	96.4
		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	529	403	5,769.67	5,769.67	100.0
		ラピロス六本木 (注 8)	平成 9 年 8 月	388	348	5,581.71	6,165.23	90.5
		ヒューリック高田馬場ビル	平成 5 年 11 月	310	188	5,369.71	5,369.71	100.0
		ヒューリック神田ビル	平成 20 年 9 月	278	191	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	127	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	187	123	2,839.22	2,839.22	100.0
		小計	—	3,407	2,698	60,560.42	62,326.73	97.2
	商業施設	大井町再開発ビル 2 号棟	平成 1 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 9)	平成 1 年 9 月	438	529	12,843.24	12,843.24	100.0
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	平成 5 年 6 月	— (注 10)	— (注 10)	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	156	81	1,656.24	1,656.24	100.0
		小計	—	—	—	31,154.55	31,154.55	100.0
	中計	—	—	—	91,714.97	93,481.28	98.1	
次世代 アセ ン	有料老人ホーム	アリア松原	平成 17 年 9 月	— (注 10)	— (注 10)	5,454.48 (注 11)	5,454.48 (注 11)	100.0
		トラストガーデン用賀の杜	平成 17 年 9 月	— (注 10)	— (注 10)	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 10)	— (注 10)	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 10)	— (注 10)	3,975.99	3,975.99	100.0
		小計	—	—	—	19,108.48	19,108.48	100.0
	ネット ワー クセ ンタ	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
	小計	—	558	279	28,968.65	28,968.65	100.0	
	中計	—	—	—	48,077.13	48,077.13	100.0	
	合計	—	—	—	139,792.10	141,558.41	98.8	

(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。底地のみの場合は、記載を省略しています。

(注 2) 「総賃料収入 (年間)」は、平成 26 年 4 月 30 日現在における各資産に係る各賃貸借契約 (同日現在で入居済みのものに限ります。) に表示された建物につき、月間賃料 (共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限ります。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。以下同じです。) 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契約されている資産についてはその合計額であり、消費税等は含みません。以下同じです。) 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 26 年 4 月 30 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年間賃料の金額 (消費税は含みません。以下同じです。) 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は、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件についてはかかる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 26 年 4 月 30 日現在における各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金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敷金・保証金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) 「総賃貸面積」は、平成 26 年 4 月 30 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。また、テナントがマスターリース会社兼転貸人となる各物件の建物については、平成 26 年 4 月 30 日現在におけるマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された賃貸面積のうちエンドテナントへの賃貸可能面積を記載しています。なお、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、平成 26 年 4 月 30 日現在における各資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。なお、底地物件については底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。
- (注 6) 「稼働率」は、平成 26 年 4 月 30 日現在における各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、各取得予定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、総賃貸可能面積及び稼働率は、当該物件の建物全体の数値を記載し、総賃料収入及び敷金・保証金については、当該物件の持分割合（約 39.9%）に相当する金額を記載しています。
- (注 8) 「虎ノ門ファーストガーデン」及び「ラビロス六本木」の総賃貸面積、総賃貸可能面積及び稼働率は、本投資法人保有の区分所有権全体の数値（なお、区分所有権に係る信託受益権の準共有持分部分についてもその区分所有権全体の数値）を記載し、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人の持分割合に相当する数値（それぞれ約 81.4%、約 73.6%）を記載しています。
- (注 9) 「大井町再開発ビル 1 号棟」の総賃貸面積、総賃貸可能面積及び稼働率は、平成 26 年 4 月 30 日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく本投資法人保有の区分所有権全体の数値を記載し、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分割合（約 82.6%）に相当する金額を記載しています。
- (注 10) 「ー」とされている箇所はエンドテナントの承諾が得られていないため、開示していません。
- (注 11) 「アリア松原」については、当該物件の建物の竣工前に締結した賃借人との間の建物賃貸借契約に基づく記載であるため、実際に竣工された当該物件の建物の総賃貸可能面積とは異なります。
- (注 12) 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 26 年 4 月 30 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

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 リアル・ プロパ ティ	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	D	20,100	20,193	21,200	15,900	21,800	4.1	21,000	3.9	4.3
		ヒューリック九段ビル(底地)	N	11,100	11,191	11,300	— (注5)	11,300	4.2	11,300	3.8	4.3
		虎ノ門ファーストガーデン	C	8,623	8,695	9,080	8,960	8,990	4.2	9,080	3.8	4.3
		ラピロス六本木	N	5,160	5,579	5,480	6,760	5,540	4.2	5,420	3.9	4.4
		ヒューリック高田馬場ビル	D	3,900	3,930	4,000	3,550	3,910	4.8	4,040	4.6	5.0
		ヒューリック神田ビル	T	3,780	3,794	3,970	3,740	4,120	4.6	3,910	4.7	4.8
		ヒューリック神田橋ビル	D	2,500	2,526	2,550	2,120	2,580	4.4	2,540	4.2	4.6
		ヒューリック蛸殻町ビル	T	2,210	2,238	2,490	1,920	2,500	4.9	2,490	5.0	5.1
		小計	—	57,373	58,146	60,070	42,950	60,740	—	59,780	—	—
	商業施設	大井町再開発ビル2号棟	T	9,456	9,535	10,600	6,880	10,800	4.8	10,500	4.9	5.0
		大井町再開発ビル1号棟	T	6,166	6,267	6,580	7,760	6,610	5.0	6,560	5.1	5.2
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	N	3,200	3,232	3,300	2,070	3,340	4.7	3,250	4.5	4.9
		ヒューリック神宮前ビル	T	2,660	2,683	2,980	2,340	3,020	4.1	2,960	4.2	4.3
		小計	—	21,482	21,717	23,460	19,050	23,770	—	23,270	—	—
	中計	—	78,855	79,863	83,530	62,000	84,510	—	83,050	—	—	
次世代 アセッ ト	有料老人 ホーム	アリア松原	N	3,244	3,303	3,630	3,270	3,640	5.2	3,620	4.8	5.4
		トラストガーデン用賀の杜	N	5,390	5,476	5,870	4,800	5,890	5.5	5,850	5.1	5.7
		トラストガーデン桜新町	N	2,850	2,901	3,110	2,710	3,120	5.4	3,100	5.0	5.6
		トラストガーデン杉並宮前	N	2,760	2,815	3,010	2,540	3,020	5.4	3,000	5.0	5.6
		小計	—	14,244	14,494	15,620	13,320	15,670	—	15,570	—	—
	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	4,620	4,750	4,010	4,800	4.9	4,700	4.7	5.1
		田端ネットワークセンター	N	1,355	1,374	1,450	1,470	1,460	5.3	1,430	5.1	5.5
		広島ネットワークセンター	N	1,080	1,098	1,130	1,000	1,140	6.2	1,120	6.0	6.4
		熱田ネットワークセンター	N	1,015	1,032	1,050	915	1,050	5.7	1,040	5.5	5.9
		長野ネットワークセンター	N	305	315	362	315	362	7.0	362	6.8	7.2
小計	—	8,325	8,439	8,742	7,710	8,812	—	8,652	—	—		
中計	—	22,569	22,933	24,362	21,030	24,482	—	24,222	—	—		
合計	—	101,424	102,796	107,892	83,030	108,992	—	107,272	—	—		

(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を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26年4月30日現在における各資産に係る減価償却後の帳簿価額を百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 価格時点は平成26年4月30日とします。

(注5) 「ヒューリック九段ビル(底地)」は、底地のみを取得し、建物は取得していないため、記載していません。

③ 運用資産の資本的支出

(A) 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、1工事10,000千円以上のものはありません。

(B) 期中の資本的支出

当中間期中において、資本的支出はポートフォリオ全体で3,113千円であり、修繕費に計上した3,001千円と合わせ、合計6,114千円の工事を実施しています。

(3) 主要な投資資産について

本投資法人の投資不動産の各物件につき、当中間期における全賃貸事業収入の10%以上を占める物件は、以下のとおりです。

<物件名称>ヒューリック神谷町ビル (注1)

総賃料収入（年間）（百万円）（注2）	1,024
総賃貸面積（㎡）（注3）	31,353.73
総賃貸可能面積（㎡）（注4）	32,536.52
期末稼働率（注5）	96.4%

(注1) 「ヒューリック神谷町ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積及び稼働率は、当該物件の建物全体の数値を記載し、総賃料収入については、当該物件の準共有持分割合（約39.9%）に相当する金額を記載しています。

(注2) 「総賃料収入（年間）」は、平成26年4月30日現在における各資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限り、）に表示された建物につき、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、当該投資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は、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントとの間で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3) 「総賃貸面積」は、平成26年4月30日現在における各資産に係る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、当該投資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は、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの対象物件についてはエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

(注4) 「総賃貸可能面積」は、平成26年4月30日現在における各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5) 「稼働率」は、平成26年4月30日現在における各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。

(4) 主要なテナントの概要

平成 26 年 4 月 30 日現在において、全賃貸面積の 10%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(年間) (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)	31,353.73	1,024	1,054	平成 29 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)	5,769.67	529	403	平成 29 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7)	5,581.71	388	348		
		ヒューリック高田馬場ビル	5,369.71	310	188		
		ヒューリック神田ビル	3,728.36	278	191		
		ヒューリック神田橋ビル	2,566.95	161	127		
		ヒューリック蛸殻町ビル	2,839.22	187	123		
		大井町再開発ビル 2号棟	14,485.66	624	656		
		大井町再開発ビル 1号棟 (注8)	12,843.24	438	529	平成 29 年 9 月 27 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9)	— (注9)	平成 29 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	156	81		
		アリア松原	5,454.48	— (注9)	— (注9)		
		トラストガーデン 用賀の杜	5,977.75	— (注9)	— (注9)		
		トラストガーデン桜新町	3,700.26	— (注9)	— (注9)		
		トラストガーデン 杉並宮前	3,975.99	— (注9)	— (注9)		
		合計	110,823.45	—	—		
ソフトバンクテレコム株式会社	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	
		合計	28,968.65	558	279	—	

(注1) 「賃貸面積」は、平成 26 年 4 月 30 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。また、テナントがマスターリース会社兼転貸人となる各物件の建物については、平成 26 年 4 月 30 日現在におけるマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された賃貸面積のうちエンドテナントへの賃貸可能面積を記載しています。なお、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(年間)」は、平成 26 年 4 月 30 日現在における各資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)に表示された建物につき、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 26 年 4 月 30 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年間賃料の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、平成 25 年 4 月 30 日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)に基づき、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件についてはかかる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 26 年 4 月 30 日現在における各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金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、当該取得予定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敷金・保証金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」の賃貸面積は、当該物件の建物全体の数値を記載し、総賃料収入及び敷金・保証金については、当該

- 物件の準共有持分割合（約39.9%）に相当する金額を記載しています。
- (注7) 「虎ノ門ファーストガーデン」及び「ラビロス六本木」の賃貸面積は、本投資法人保有の区分所有権全体の数値（なお、区分所有権に係る信託受益権の準共有持分部分についてもその区分所有権全体の数値）を記載し、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が取得を予定する持分割合に相当する数値（それぞれ約81.4%、約73.6%）を記載しています。
- (注8) 「大井町再開発ビル1号棟」の賃貸面積は、平成26年4月30日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく本投資法人所有の区分所有権全体の数値を記載し、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人保有の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分割合（約82.6%）に相当する金額を記載しています。
- (注9) 「―」とされている箇所はエンドテナントの承諾が得られていないため、開示していません。

(5) 賃貸面積上位エンドテナント

平成26年4月30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。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	面積 比率(%) (注2)	契約満了日	契約形態 (注3)
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	30,679.97 (注5)	25.4	平成75年2月6日 平成31年2月6日 平成29年9月27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
ソフトバンクテレコム株式会社	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	28,968.65	24.0	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) 平成29年11月5日 (長野ネットワークセンター)	定期建物賃貸借契約
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	13,654.00	11.3	平成40年1月24日	普通建物賃貸借契約
株式会社ベネッセスタイルケア	アリア松原	5,454.48	4.5	― (注4)	普通建物賃貸借契約
Jトラスト株式会社	虎ノ門ファーストガーデン	3,052.05	2.5	平成26年11月30日	普通建物賃貸借契約
沖電気工業株式会社	虎ノ門ファーストガーデン	2,441.64	2.0	平成27年2月28日	普通建物賃貸借契約
― (注4)	ダイニングスクエア秋葉原ビル	2,169.41	1.8	― (注4)	― (注4)
株式会社ヤマハミュージックメディア	ヒューリック高田馬場ビル	1,870.66	1.6	平成28年1月31日	普通建物賃貸借契約
独立行政法人福祉医療機構	ヒューリック神谷町ビル	1,543.15	1.3	平成28年3月31日	普通建物賃貸借契約
株式会社アライヴン	ラビロス六本木	1,455.47	1.2	平成28年12月31日	定期建物賃貸借契約

- (注1) 「総賃貸面積」は、平成26年4月30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。また、テナントがマスターリース会社兼転貸人となる各物件の建物については、平成26年4月30日現在におけるマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された賃貸面積のうちエンドテナントへの賃貸可能面積を記載しています。なお、「ヒューリック神谷町ビル」については、当該物件の本投資法人が保有する準共有持分（約39.9%）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、平成26年4月30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) 「―」とされている箇所はエンドテナントの承諾が得られていないため、開示していません。
- (注5) 「ヒューリック九段ビル（底地）」は底地の面積を記載しています。