

平成 27 年 2 月期 決算短信 (REIT)

平成 27 年 4 月 14 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 平成 27 年 5 月 27 日 分配金支払開始予定日 平成 27 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. 平成 27 年 2 月期の運用、資産の状況 (平成 26 年 9 月 1 日～平成 27 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	%
27 年 2 月期	4,054	10.8	2,656	7.1	2,286	47.0	2,285	47.1
26 年 8 月期	3,660	—	2,480	—	1,555	—	1,553	—

	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	%	%	%
27 年 2 月期	3,115	2.9	1.7	56.4
26 年 8 月期	3,450	2.3	1.8	42.5

(注) ①平成 26 年 8 月期の計算期間は平成 25 年 11 月 7 日から平成 26 年 8 月 31 日までの 298 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 206 日間です。

② 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 27 年 2 月期 733,452 口、平成 26 年 8 月期 450,347 口)で除することにより算定しています。また、平成 26 年 8 月期における実質的な資産運用期間の開始日である平成 26 年 2 月 7 日時点为期首とみなした場合の日数加重平均投資口数(647,583 口)により算出した 1 口当たり当期純利益は 2,399 円です。

③平成 26 年 8 月期の自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率については、実質的な資産運用期間の開始日である平成 26 年 2 月 7 日と決算日時点の自己資本額、総資産額のそれぞれの平均値を用いております。

④営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、平成 26 年 8 月期は第 1 期であるため該当はありません。

(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	%	%
27 年 2 月期	2,926	2,285	0	0	99.9	2.7
26 年 8 月期	2,383	1,553	0	0	99.9	2.3

(注) 配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、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
27 年 2 月期	157,784	88,902	56.3	113,831
26 年 8 月期	108,794	69,496	63.9	106,590

(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
27 年 2 月期	2,292	△45,492	44,704	6,770
26 年 8 月期	2,597	△97,933	100,602	5,266

2. 平成27年8月期（平成27年3月1日～平成27年8月31日）及び平成28年2月期（平成27年9月1日～平成28年2月29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
27年8月期	4,699	15.9	2,538	△4.5	2,211	△3.3	2,210	△3.3	2,830	0
28年2月期	4,690	△0.2	2,532	△0.2	2,211	0.0	2,210	0.0	2,830	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27年8月期) 2,830円 (平成28年2月期) 2,830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) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|--------|----------|--------|----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 27年2月期 | 781,000口 | 26年8月期 | 652,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 27年2月期 | 0口 | 26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」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6ページ「平成27年8月期（平成27年3月1日～平成27年8月31日）及び平成28年2月期（平成27年9月1日～平成28年2月29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26年11月27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26年11月27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、ヒューリックリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成25年11月7日に設立され、平成25年11月25日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第88号）。その後、本投資法人は、平成26年2月6日を払込期日として公募による新投資口の発行を実施し、平成26年2月7日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（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を実施しました。当期に入り、平成26年11月6日に上場後初となる公募増資及び同年11月21日に第三者割当を実施し、当期末現在における発行済投資口数は781,000口となっています。

本投資法人は、オフィス及び商業施設に重点を置いて投資・運用を行っています。

② 当期の運用実績

本投資法人は、当期において、平成26年10月16日にヒューリック東上野一丁目ビル（注）、ヒューリック新宿三丁目ビル（注）、横浜山下町ビル、京阪奈ネットワークセンターの4物件、同年11月7日に御茶ノ水ソラシティ、同年12月16日に千葉ネットワークセンターと札幌ネットワークセンターの2物件、計7物件（取得価格46,744百万円）を取得しました。その結果、当期末現在における本投資法人が保有する物件は28物件、取得価格の合計は148,168百万円となりました。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99.0%と高い水準を維持しました。

（注）平成27年1月5日付で「ヒューリック東上野一丁目ビル」は「東上野ビル」から、「ヒューリック新宿三丁目ビル」は「新宿ゲイツビル」からそれぞれ名称を変更しています。

③ 資金調達の状況

本投資法人は、当期において、平成26年11月6日に上場後初となる公募増資（122,860口）及び同年11月21日に第三者割当（6,140口）を実施しました。この結果、当期末現在における発行済投資口数は781,000口、出資総額は86,617百万円となりました。

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10月16日、11月7日及び12月16日に合計で短期借入金27,700百万円の借入れを行い、平成27年2月27日に全額長期借入金への借換えを実施しました。これらの長期借入金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、当期末の有利子負債残高は60,700百万円、うち短期借入金3,960百万円、長期借入金56,740百万円となり、総資産有利子負債比率（以下「LTV」といいます。）は38.5%となりました。

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 4,054 百万円（前期比 10.8%増）、営業利益は 2,656 百万円（前期比 7.1%増）となり、借入金に係る支払利息等のほか投資口交付費 146 百万円を一括費用計上したため、経常利益は 2,286 百万円（前期比 47.0%増）となり、当期純利益は 2,285 百万円（前期比 47.1%増）となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第 67 条の 15）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 2,926 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、修繕費等の賃貸事業費用及び投資口交付費等の営業外費用が減少したため、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	4,026 百万円	4,054 百万円	28 百万円	0.7%
営業利益	2,583 百万円	2,656 百万円	73 百万円	2.9%
経常利益	2,187 百万円	2,286 百万円	99 百万円	4.5%
当期純利益	2,186 百万円	2,285 百万円	99 百万円	4.5%
1 口当たり分配金	2,800 円	2,926 円	126 円	4.5%
うち利益超過分配金	0 円	0 円	—	—

(注) 前回予想は、平成 26 年 10 月 14 日付「平成 27 年 2 月期の運用状況の予想の修正及び平成 27 年 8 月期の運用状況の予想について」の予想数値を記載しています。

(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、雇用情勢や企業業績の改善等による堅調なオフィス需要の継続が引き続き見込まれ、空室率の低下とともに賃料水準の改善が期待されますが、当面は緩やかに回復していくものと思われます。また、不動産売買市場については、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、物件取得競争はより厳しさを増してくるものと思われます。

このような環境下、本投資法人は、主たる投資対象に東京コマーシャル・プロパティ（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な安定した収益の獲得を目指します。また、中長期的に投資主価値を最大化していくために、外部成長及び内部成長の両面においてヒューリックグループによるサポートを活用しつつ、本資産運用会社独自の取組みも組み合わせながら、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を目指します。財務戦略については、適正な LTV 水準を維持し、借入金の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。

(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（Nursing Homes）」（以下「有料老人ホーム」といいます。）及び「ネットワークセンター（Network Centers）」（以下「ネットワークセンター」といいます。）が次世代アセットに該当するものと位置づけています。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

該当事項はありません。

(参考情報)

(A) 資産の取得

(イ) 本投資法人は、以下の不動産信託受益権（2物件（取得価格の総額：3,680百万円））を取得しました。なお、取得価格には、当該不動産等の取得に要する諸費用（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。

物件名称	所在地	取得日	取得価格 (百万円)	取得先
笹塚サウスビル	東京都 渋谷区	平成27年3月9日	2,100	(注)
東京西池袋ビルディング	東京都 豊島区	平成27年3月31日	1,580	(注)
合計	—	—	3,680	—

(注)「笹塚サウスビル」の取得先は国内の特別目的会社であり、また、「東京西池袋ビルディング」の取得先は国内の一般事業会社であります。先方より開示についての承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。なお、当該物件の取得先は、本投資法人及び本資産運用会社の利害関係人等には該当しません。

(ロ) 本投資法人は、本投資法人は、平成27年4月14日付けで、以下の信託受益権の取得に係る売買契約を締結しました。なお、取得価格には、当該不動産等の取得に要する諸費用（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。

物件名称	所在地	取得予定日	取得予定 価格 (百万円)	取得先
ゲートシティ大崎	東京都 品川区	平成27年4月16日	4,370	ヒューリック株式会社

(B) 資金の借入れ

(イ) 本投資法人は、上記(A)(イ)に記載の物件の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下の資金の借入れを実行しました。

借入先	借入金額	利率	借入 実行日	返済 期限	返済方法	摘要
株式会社三井住友銀行	20億円	0.481% (注)	平成27年 3月9日	平成32年 8月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	14億円	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）に0.15%を加えた利率	平成27年 3月31日	平成27年 10月30日	期限 一括 返済	無担保 無保証
合計	34億円	—	—	—	—	—

(注)金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ契約を締結しており、利率欄には当該金利スワップ効果を勘案した利率を記載しています。

（ロ）本投資法人は、平成 27 年 4 月 14 日付で、上記（A）（ロ）に記載の物件の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下の資金の借入れを行うことを決定しました。

借入先	借入予定金額	利率	借入 実行予定日	返済 期限	返済方法	摘要
株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京 UFJ 銀行をアレンジャーとする協調融資団	43.7 億円	基準金利（全銀協 1 ヶ月日本円 TIBOR）に 0.15% を加えた利率	平成 27 年 4 月 16 日	平成 27 年 10 月 30 日	期限 一括 弁済	無担保 無保証

③ 運用状況（業績）の見通し

平成 27 年 8 月期（平成 27 年 3 月 1 日～平成 27 年 8 月 31 日）及び平成 28 年 2 月期（平成 27 年 9 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 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 27 年 8 月期			平成 28 年 2 月期
	(注 1) 前回予想	今回予想	増減率	
営業収益	4,457 百万円	4,699 百万円	5.4%	4,690 百万円
営業利益	2,447 百万円	2,538 百万円	3.7%	2,532 百万円
経常利益	2,114 百万円	2,211 百万円	4.6%	2,211 百万円
当期純利益	2,113 百万円	2,210 百万円	4.6%	2,210 百万円
1 口当たり分配金	2,705 円	2,830 円	4.6%	2,830 円
うち利益超過分配金	0 円	0 円	—	0 円

- ・平成 27 年 8 月期予想の増収・増益要因は、主として、第 3 期に取得及び取得する予定の 3 物件（5 ページ（参考情報）（A）資産の取得（イ）（ロ））を加えたことによるものです。
- ・なお、この見通しの前提条件については、下記記載の「平成 27 年 8 月期（平成 27 年 3 月 1 日～平成 27 年 8 月 31 日）及び平成 28 年 2 月期（平成 27 年 9 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

（注 1）前回予想は、平成 26 年 10 月 14 日付「平成 27 年 2 月期の運用状況の予想の修正及び平成 27 年 8 月期の運用状況の予想について」の予想数値を記載しています。

（注 2）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 27 年 8 月期（平成 27 年 3 月 1 日～平成 27 年 8 月 31 日）及び平成 28 年 2 月期（平成 27 年 9 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 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"> ・平成 27 年 8 月期：平成 27 年 3 月 1 日～平成 27 年 8 月 31 日（184 日） ・平成 28 年 2 月期：平成 27 年 9 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 日（182 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が本日現在保有している 30 物件（以下「保有資産」といいます。）に平成 27 年 4 月 16 日に取得する予定の 1 物件（以下「取得予定資産」といいます。）を加えた 31 物件を前提としています。 ・運用状況の予想に当たっては、取得予定資産を上記日程にて取得したものとみなし、平成 28 年 2 月期（第 4 期）末まで運用資産の異動（新規資産の取得、保有資産及び取得予定資産の売却等）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"> ・保有資産及び取得予定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、市場動向等を勘案し算出しています。 ・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、減価償却費以外の費用については、保有資産については、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、平成 27 年 8 月期に取得した資産及び取得予定資産（以下総称して「平成 27 年 8 月期取得資産」といいます。）については、前所有者等より提供を受けた情報に基づき、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、平成 27 年 8 月期（第 3 期）に 512 百万円、平成 28 年 2 月期（第 4 期）に 515 百万円を想定しています。 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については、現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。なお、平成 27 年 8 月期取得資産について取得価額に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は 37 百万円と想定しています。また、平成 27 年 8 月期取得資産については、平成 27 年度の固定資産税及び都市計画税等は平成 27 年 8 月期（第 3 期）及び平成 28 年 2 月期（第 4 期）には費用計上されず、平成 28 年 8 月期（第 5 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 27 年 8 月期（第 3 期）に 388 百万円、平成 28 年 2 月期（第 4 期）に 388 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、各営業期間に必要な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"> 支払利息その他借入関連費用として平成 27 年 8 月期（第 3 期）に 326 百万円、平成 28 年 2 月期（第 4 期）に 320 百万円を見込んでいます。
<p>借入金</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在における本投資法人の借入金残高は 64,100 百万円です。また、取得予定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、4,370 百万円を借入れることを前提としています。 平成 28 年 2 月期（第 4 期）末までに返済期限が到来する借入金 9,730 百万円のうち短期借入金 3,960 百万円については、全額借換えを行うことを前提としています。また、平成 27 年 8 月期に借入れした短期借入金 5,770 百万円については、平成 27 年 8 月期末までに長期借入金に借換えを行うことを前提としています。 上記の結果、平成 27 年 8 月期末時点及び平成 28 年 2 月期末時点の借入金残高は 68,470 百万円を想定しています。 平成 27 年 8 月期末及び平成 28 年 2 月期末の LTV は 41.3%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。 $LTV = \text{有利子負債残高} \div \text{総資産残高} \times 100$
<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数 781,000 口を前提とし、平成 28 年 2 月期（第 4 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 (平成26年8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,263,862	3,297,438
信託現金及び信託預金	2,002,306	3,473,427
営業未収入金	3,120	8,235
前払費用	18,324	25,064
繰延税金資産	27	16
未収消費税等	645,501	959,201
その他	—	29,545
流動資産合計	5,933,142	7,792,928
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	19,003,601	32,624,054
減価償却累計額	△ 315,412	△ 712,768
信託建物（純額）	18,688,188	31,911,285
信託構築物	181,832	234,805
減価償却累計額	△ 8,319	△ 16,668
信託構築物（純額）	173,512	218,136
信託機械及び装置	39,723	126,816
減価償却累計額	△ 3,533	△ 10,239
信託機械及び装置（純額）	36,189	116,577
信託工具、器具及び備品	4,295	8,514
減価償却累計額	△ 116	△ 543
信託工具、器具及び備品（純額）	4,179	7,971
信託土地	80,680,217	108,787,109
有形固定資産合計	99,582,288	141,041,081
無形固定資産		
信託借地権	3,053,575	8,471,289
その他	9,207	8,189
無形固定資産合計	3,062,783	8,479,478
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	20,000
長期前払費用	206,356	451,422
投資その他の資産合計	216,356	471,422
固定資産合計	102,861,427	149,991,982
資産合計	108,794,570	157,784,910

（単位：千円）

	前期 (平成26年8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	275,939	94,633
短期借入金	3,960,000	3,960,000
未払金	372,135	459,545
未払費用	49,394	46,983
未払法人税等	1,403	826
前受金	550,146	729,959
預り金	6,308	4,722
流動負債合計	5,215,327	5,296,670
固定負債		
長期借入金	29,040,000	56,740,000
信託預り敷金及び保証金	5,042,427	6,845,840
固定負債合計	34,082,427	63,585,840
負債合計	39,297,755	68,882,510
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	67,943,000	86,617,040
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,553,814	2,285,360
剰余金合計	1,553,814	2,285,360
投資主資本合計	69,496,814	88,902,400
純資産合計	※2 69,496,814	※2 88,902,400
負債純資産合計	108,794,570	157,784,910

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 至	平成25年11月7日 平成26年8月31日	自 至	平成26年9月1日 平成27年2月28日
営業収益				
賃貸事業収入	※1 ※2	3,523,129 ※1 ※2		3,885,802
その他賃貸事業収入	※1	137,517 ※1		168,867
営業収益合計		<u>3,660,646</u>		<u>4,054,670</u>
営業費用				
賃貸事業費用	※1	763,149 ※1		943,792
資産運用報酬		294,238		343,190
資産保管手数料		8,370		6,711
一般事務委託手数料		27,483		22,212
役員報酬		9,800		6,000
その他営業費用		77,043		75,784
営業費用合計		<u>1,180,085</u>		<u>1,397,692</u>
営業利益		<u>2,480,561</u>		<u>2,656,978</u>
営業外収益				
受取利息		409		536
還付加算金		—		1,137
営業外収益合計		<u>409</u>		<u>1,673</u>
営業外費用				
支払利息		158,629		163,883
融資関連費用		343,990		61,670
創立費		82,286		—
投資口交付費		340,790		146,891
営業外費用合計		<u>925,697</u>		<u>372,444</u>
経常利益		<u>1,555,274</u>		<u>2,286,207</u>
税引前当期純利益		<u>1,555,274</u>		<u>2,286,207</u>
法人税、住民税及び事業税		1,486		935
法人税等調整額		△ 27		11
法人税等合計		<u>1,459</u>		<u>946</u>
当期純利益		<u>1,553,814</u>		<u>2,285,261</u>
前期繰越利益		—		98
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		<u>1,553,814</u>		<u>2,285,360</u>

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自平成25年11月7日 至 平成26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	-	-	-	-	-
当期変動額					
新投資口の発行	67,943,000	-	-	67,943,000	67,943,000
当期純利益	-	1,553,814	1,553,814	1,553,814	1,553,814
当期変動額合計	67,943,000	1,553,814	1,553,814	69,496,814	69,496,814
当期末残高	※1 67,943,000	1,553,814	1,553,814	69,496,814	69,496,814

当期（自平成26年9月1日 至 平成27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	67,943,000	1,553,814	1,553,814	69,496,814	69,496,814
当期変動額					
新投資口の発行	18,674,040	-	-	18,674,040	18,674,040
剰余金の分配	-	△ 1,553,716	△ 1,553,716	△ 1,553,716	△ 1,553,716
当期純利益	-	2,285,261	2,285,261	2,285,261	2,285,261
当期変動額合計	18,674,040	731,545	731,545	19,405,585	19,405,585
当期末残高	※1 86,617,040	2,285,360	2,285,360	88,902,400	88,902,400

（4）金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	前期 自 平成 25 年 11 月 7 日 至 平成 26 年 8 月 31 日	当期 自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日
I 当期末処分利益	1,553,814,966 円	2,285,360,110 円
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	1,553,716,000 円 (2,383 円)	2,285,206,000 円 (2,926 円)
III 次期繰越利益	98,966 円	154,110 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数 652,000 口の整数倍の最大値となる 1,553,716,000 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数 781,000 口の整数倍の最大値となる 2,285,206,000 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25年11月7日 平成26年8月31日	自 至	平成26年9月1日 平成27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		1,555,274		2,286,207
減価償却費		328,360		413,856
投資口交付費		340,790		146,891
受取利息		△ 409		△ 536
支払利息		158,629		163,883
営業未収入金の増減額（△は増加）		△ 3,120		△ 5,114
未収消費税等の増減額（△は増加）		△ 645,501		△ 313,699
前払費用の増減額（△は増加）		△ 18,324		△ 6,739
営業未払金の増減額（△は減少）		268,610		△ 184,542
未払金の増減額（△は減少）		372,135		56,148
前受金の増減額（△は減少）		550,146		179,813
預り金の増減額（△は減少）		6,308		△ 1,586
長期前払費用の増減額（△は増加）		△ 206,356		△ 245,066
その他		2,505		△ 28,832
小計		2,709,049		2,460,681
利息の受取額		409		536
利息の支払額		△ 111,823		△ 167,115
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）		-		△ 1,403
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,597,634		2,292,698
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		△ 99,902,341		△ 41,868,393
信託無形固定資産の取得による支出		△ 3,053,575		△ 5,417,714
無形固定資産の取得による支出		△ 10,186		-
差入敷金及び保証金の差入による支出		△ 10,000		△ 10,000
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 113,785		△ 11,852
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		5,156,212		1,815,264
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 97,933,675		△ 45,492,695
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		31,660,000
短期借入金の返済による支出		△ 3,400,000		△ 31,660,000
長期借入れによる収入		29,040,000		27,700,000
投資口の発行による収入		67,602,209		18,556,841
分配金の支払額		-		△ 1,552,147
財務活動によるキャッシュ・フロー		100,602,209		44,704,694
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		5,266,168		1,504,697
現金及び現金同等物の期首残高		-		5,266,168
現金及び現金同等物の期末残高	※1	5,266,168 ※1		6,770,865

（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>3～63年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>4～18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>6～10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	3～63年	構築物	4～18年	機械及び装置	3～10年	工具、器具及び備品	6～10年
建物	3～63年								
構築物	4～18年								
機械及び装置	3～10年								
工具、器具及び備品	6～10年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>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 514,892 千円、当期においては 18,418 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 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 (平成26年8月31日)	当期 (平成27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 (平成26年8月31日)	当期 (平成27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		当期	
	自 平成25年11月7日 至 平成26年8月31日		自 平成26年9月1日 至 平成27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	2,897,420		3,266,266	
地代収入	299,704		265,002	
共益費収入	326,003		354,534	
計	3,523,129		3,885,802	
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	93,601		119,069	
その他収入	43,916		49,798	
計	137,517		168,867	
不動産賃貸事業収益合計	3,660,646		4,054,670	
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	140,019		196,146	
水道光熱費	128,037		133,265	
公租公課	—		2	
保険料	5,173		7,773	
修繕費	23,944		43,903	
減価償却費	327,382		412,837	
その他賃貸事業費用	138,591		149,864	
不動産賃貸事業費用合計	763,149		943,792	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,897,497		3,110,878	

※2. 主要投資主との取引

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成25年11月7日 至 平成26年8月31日		自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	
営業取引によるもの				
賃貸事業収入	900,162		795,933	

〔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

	前期	当期
	自 平成25年11月7日 至 平成26年8月31日	自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日
発行可能投資口総口数	20,000,000 口	20,000,000 口
発行済投資口数	652,000 口	781,000 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25年11月7日 至 平成26年8月31日	自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日
現金及び預金	3,263,862 千円	3,297,438 千円
信託現金及び信託預金	2,002,306 千円	3,473,427 千円
現金及び現金同等物	5,266,168 千円	6,770,865 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。

借入金は、主として資産の取得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」をご参照下さい。

(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26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	3,263,862	3,263,862	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,002,306	2,002,306	—
資産計	5,266,168	5,266,168	—
(1) 短期借入金	3,960,000	3,960,000	—
(2) 長期借入金	29,040,000	28,191,628	△848,372
負債計	33,000,000	32,151,628	△848,372
デリバティブ取引	—	—	—

当期（平成27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	3,297,438	3,297,438	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,473,427	3,473,427	—
資産計	6,770,865	6,770,865	—
(1) 短期借入金	3,960,000	3,960,000	—
(2) 長期借入金	56,740,000	55,316,760	△1,423,240
負債計	60,700,000	59,276,760	△1,423,240
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

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」をご参照下さい。

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(平成26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	3,263,862	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,002,306	—	—	—	—	—
合計	5,266,168	—	—	—	—	—

当期(平成27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	3,297,438	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,473,427	—	—	—	—	—
合計	6,770,865	—	—	—	—	—

(注3) 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26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	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	8,490,000	—	8,550,000	12,000,000
合計	3,960,000	—	8,490,000	—	8,550,000	12,000,000

当期(平成27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	—	—	—	—	—
長期借入金	—	8,490,000	—	8,550,000	10,320,000	29,380,000
合計	3,960,000	8,490,000	—	8,550,000	10,320,000	29,380,000

〔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26年8月31日）及び当期（平成27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（平成26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	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」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）長期借入金をご参照ください。）

当期（平成27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	54,290,000	54,290,000	*	—

*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）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26年8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	27	16
繰延税金資産合計	27	16
繰延税金資産の純額	27	16

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26年8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
法定実効税率	36.59	34.16
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△36.55	△34.15
その他	0.05	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09	0.04

〔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25年11月7日 至 平成26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	22,281,180	不動産業	被所有 直接 12.50%	なし	不動産の賃 貸・管理	出資金の受入れ	200,000	—	—
								不動産信託受 益権の購入	83,733,000	—	—
								敷金保証金の 預り	4,877,347	信託預り 敷金及び 保証金	4,763,562
								敷金保証金の 返還	113,785		
賃料収入等	900,162	前受金	139,734								

(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26年9月1日 至 平成27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	22,293,503	不動産業	被所有 直接 12.00%	なし	不動産の賃 貸・管理	不動産信託受 益権の購入	28,954,000	—	—
								敷金保証金の 預り	667,554	信託預り 敷金及び 保証金	5,419,264
								敷金保証金の 返還	11,852		
								賃料収入等	795,933	前受金	139,734

(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25年11月7日 至 平成26年8月31日）及び当期（自 平成26年9月1日 至 平成27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 平成25年11月7日 至 平成26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	設立企画人報酬の支払 (注1)	50,000	—	—
								資産運用報酬 の支払 (注2)	592,026	営業未払 金	316,894

(注1) 設立企画人報酬の支払は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注2) 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(297,787千円)が含まれています。

(注3) 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4) 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26年9月1日 至 平成27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	特定目的会 社ソニック ・インベ ストメンツ6	東京都港 区虎ノ門 三丁目22 番10-201 号	350,000	不動産業	—	—	主要投資主 の子会社	不動産信託受 益権の購入	5,550,000	—	—
								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

(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(147,460千円)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25年11月7日 至 平成26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 平成26年9月1日 至 平成27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	当期
	自 平成25年11月7日 至 平成26年8月31日	自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日
貸借対照表計上額		
期首残高	—	102,635,863
期中増減額	102,635,863	46,876,507
期末残高	102,635,863	149,512,370
期末時価	109,743,000	159,692,000

〔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21物件の取得（102,933,082千円）、前期の主な減少額は減価償却費（327,382千円）であり、当期の主な増加額は不動産信託受益権7物件の取得（47,245,344千円）、当期の主な減少額は減価償却費（412,837千円）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、〔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25年11月7日 至 平成26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	900,162	不動産賃貸事業
トラストガーデン株式会社	（注） —	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。

当期（自 平成26年9月1日 至 平成27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	795,933	不動産賃貸事業
ソフトバンクテレコム株式会社	443,161	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 平成25年11月7日 至 平成26年8月31日	当期 自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日
1口当たり純資産額	106,590 円	113,831 円
1口当たり当期純利益	3,450 円	3,115 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 自 平成25年11月7日 至 平成26年8月31日	当期 自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日
当期純利益（千円）	1,553,814	2,285,261
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）	1,553,814	2,285,261
期中平均投資口数（口）	450,347	733,452

[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）発行済投資口数の増減

本投資法人の設立以降、当期までの増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成25年11月7日	私募設立	2,000	2,000	200	200	（注1）
平成26年2月6日	公募増資	617,500	619,500	64,355	64,555	（注2）
平成26年3月7日	第三者割当増資	32,500	652,000	3,387	67,943	（注3）
平成26年11月6日	公募増資	122,860	774,860	17,785	85,728	（注4）
平成26年11月21日	第三者割当増資	6,140	781,000	888	86,617	（注5）

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

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

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

（注4） 1口当たり発行価格150,150円（発行価額144,760円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注5） 1口当たり発行価額144,760円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

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26年11月27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

平成27年2月27日付で監査役の中根繁男が辞任し、平成27年2月27日に開催された資産運用会社の定時株主総会において、新監査役として浅井卓弥及び藤田哲也が選任され、同日付で就任しました。

詳細については、平成27年2月18日付プレスリリース「資産運用会社における監査役の変動に関するお知らせ」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)	当期 (平成 27 年 2 月 28 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 プロパティ コーポラル	都心 6 区	104,127	66.0
		その他 23 区	6,602	4.2
		その他	4,850	3.1
		計	115,580	73.3
	次世代 アセット	都心 6 区	—	—
		その他 23 区	20,356	12.9
		その他	13,576	8.6
		計	33,932	21.5
	信託不動産合計		149,512	94.8
	預金・その他の資産		8,272	5.2
資産総額		157,784	100.0	

	金額 (百万円)	対総資産 比率 (%) (注 3)
負債総額	68,882	43.7
純資産総額	88,902	56.3

(注 1) 「都心 6 区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。

(注 2) 「保有総額」とは、貸借対照表計上額（信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注 3) 「対総資産比率」とは、資産総額に対する各資産の保有総額の比率を表しており、小数点第 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27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 (注7)	昭和60年4月	1,031	1,047	12,519.56	12,991.85	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	527	403	5,689.97	5,689.97	100.0
		ラピロス六本木 (注9)	平成9年8月	431	377	5,875.17	5,875.17	100.0
		ヒューリック高田馬場ビル	平成5年11月	309	190	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	211	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	125	118	2,036.81	2,566.95	79.3
		ヒューリック蛸殻町ビル	平成5年3月	187	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12)	— (注12)	7,622.30	8,341.22	91.4
		ヒューリック東上野一丁目ビル	昭和63年7月	170	146	3,117.36	3,262.09	95.6
	小計	—	—	—	52,168.79	54,034.87	96.5	
	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11)	平成1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12)	— (注12)	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	157	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12)	— (注12)	8,958.70	8,958.70	100.0
	小計	—	—	—	39,233.83	39,233.83	100.0	
	中計	—	—	—	91,402.62	93,268.70	98.0	
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12)	— (注12)	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12)	— (注12)	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12)	— (注12)	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12)	— (注12)	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	
中計	—	—	—	90,482.14	90,482.14	100.0		
合計	—	—	—	181,884.76	183,750.84	99.0		

(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、平成27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(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。)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保有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。)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27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

年間賃料の金額（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、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27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（同日現在で入居済みのものに限りま
す。）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27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、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの物件についてはエンド
テナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一
定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件についてはエンドテナントへの賃貸可能面積を記載しています。また、底地物
件については底地の面積を記載しています。
- (注5) 「総賃貸可能面積」は、平成27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27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
の持分割合（約39.9%）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」の総賃貸面積、総賃貸可能面積及び稼働率については、本投資法人保有が保有する区分所有権
に係る信託受益権の持分に相当する数値（本投資法人の持分：区分所有権5,493.69㎡及び区分所有権275.98㎡の共有持分約
71.1%）を記載しています。総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有している持分割合（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
る区分所有権に係る信託受益権の持分割合に相当する数値（区分所有権5,578.56㎡及び区分所有権586.37㎡の共有持分約
50.5%）を記載しています。
- (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、本投資法人の持分
割合（約13.0%）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」の総賃貸面積、総賃貸可能面積及び稼働率については、平成27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基づく本投資法人が保有している区分所有権に係る信託受益権の持分割合の数値（本投資法人の持
分：区分所有権12,843.24㎡の共有持分約82.6%）を記載し、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有し
ている区分所有権に係る信託受益権の持分割合（約82.6%）に相当する金額を記載しています。
- (注12) 「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、やむを得ない事由により、開示していません。
- (注13) 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
27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

(平成 27 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 (%)
東京コマースヤル・プロパティ	ヒューリック神谷町ビル	D	20,100	20,161	21,400	16,800	21,900	4.0	21,200	3.8	4.2
	ヒューリック九段ビル(底地)	N	11,100	11,191	11,900	— (注5)	11,900	4.0	11,800	3.6	4.1
	虎ノ門ファーストガーデン	C	8,623	8,622	9,310	10,100	9,230	4.0	9,310	3.6	4.1
	ラピロス六本木	N	5,160	5,562	5,910	6,950	5,980	4.0	5,840	3.7	4.2
	ヒューリック高田馬場ビル	D	3,900	3,914	4,090	3,730	3,980	4.6	4,130	4.4	4.8
	ヒューリック神田ビル	T	3,780	3,762	4,000	4,110	4,150	4.4	3,940	4.5	4.6
	ヒューリック神田橋ビル	D	2,500	2,505	2,560	2,440	2,600	4.2	2,540	4.0	4.4
	ヒューリック蛸殻町ビル	T	2,210	2,227	2,560	2,510	2,550	4.7	2,570	4.8	4.9
	御茶ノ水ソラシティ	N	22,854	22,852	23,660	19,110	18,300	3.8	18,000	3.5	3.9
	ヒューリック東上野一丁目ビル	N	2,670	2,687	2,740	2,300	2,780	4.5	2,690	4.3	4.7
小計	—	82,897	83,487	88,130	—	83,370	—	82,020	—	—	
商業施設	大井町再開発ビル2号棟	T	9,456	9,513	11,100	10,300	11,300	4.6	11,000	4.7	4.8
	大井町再開発ビル1号棟	T	6,166	6,257	6,890	6,550	6,950	4.8	6,860	4.9	5.0
	ダイニングスクエア秋葉原ビル	N	3,200	3,221	3,440	2,110	3,490	4.5	3,390	4.3	4.7
	ヒューリック神宮前ビル	T	2,660	2,676	3,130	2,980	3,180	3.9	3,110	4.0	4.1
	ヒューリック新宿三丁目ビル	N	5,550	5,572	5,750	5,500	5,870	3.9	5,620	3.5	4.1
	横浜山下町ビル	N	4,850	4,850	4,870	3,220	4,920	5.2	4,810	5.0	5.4
小計	—	31,882	32,092	35,180	30,660	35,710	—	34,790	—	—	
中計	—	114,779	115,580	123,310	—	119,080	—	116,810	—	—	
次世代アセット	有料老人ホーム										
	アリア松原	N	3,244	3,271	3,840	3,290	3,850	5.0	3,820	4.6	5.2
	トラストガーデン用賀の杜	N	5,390	5,440	6,090	4,850	6,110	5.3	6,060	4.9	5.5
	トラストガーデン桜新町	N	2,850	2,880	3,230	2,740	3,240	5.2	3,210	4.8	5.4
	トラストガーデン杉並宮前	N	2,760	2,794	3,120	2,560	3,130	5.2	3,110	4.8	5.4
	小計	—	14,244	14,386	16,280	13,440	16,330	—	16,200	—	—
	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	4,600	5,050	4,060	5,110	4.6	4,980	4.4	4.8
	田端ネットワークセンター	N	1,355	1,369	1,530	1,480	1,550	5.0	1,510	4.8	5.2
	広島ネットワークセンター	N	1,080	1,088	1,190	1,040	1,190	5.9	1,180	5.7	6.1
熱田ネットワークセンター	N	1,015	1,024	1,080	942	1,090	5.5	1,070	5.3	5.7	
長野ネットワークセンター	N	305	311	362	309	363	7.0	361	6.8	7.2	
千葉ネットワークセンター	N	7,060	7,295	7,080	4,710	7,130	5.3	7,020	5.1	5.5	
札幌ネットワークセンター	N	2,510	2,601	2,530	2,260	2,550	5.4	2,510	5.2	5.6	
京阪奈ネットワークセンター	N	1,250	1,255	1,280	1,210	1,280	5.7	1,270	5.5	5.9	
小計	—	19,145	19,545	20,102	16,011	20,263	—	19,901	—	—	
中計	—	33,389	33,932	36,382	29,451	36,593	—	36,101	—	—	
合計	—	148,168	149,512	159,692	—	155,673	—	152,911	—	—	

(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まれません。

(注3) 「当期末帳簿価格」は、平成 27 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) 価格時点は平成 27 年 2 月 28 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、建物未取得していないため、やむを得ない事由により、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、主要なものは、以下のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

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)
ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	エレベーター改修工事 (9号機)	自 平成27年3月 至 平成27年8月	20
ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	エレベーター改修工事 (4・10号機)	自 平成27年9月 至 平成28年2月	35
ヒューリック神田橋ビル	東京都千代田区	セキュリティ更新工事	自 平成27年12月 至 平成28年1月	15
大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	空調制御装置更新工事	自 平成27年9月 至 平成27年10月	23
トラストガーデン桜新町	東京都世田谷区	外壁タイル改修工事	自 平成27年5月 至 平成27年8月	25
トラストガーデン杉並宮前	東京都杉並区	外壁タイル改修工事	自 平成27年5月 至 平成27年8月	30
広島ネットワークセンター	広島県広島市	外壁タイル改修工事	自 平成27年11月 至 平成28年2月	25

(B) 期中の資本的支出

当期中において、資本的支出はポートフォリオ全体で44,000千円であり、修繕費に計上した43,903千円と合わせ、合計87,903千円の工事を実施しています。

なお、平成27年2月28日現在の各保有資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する1工事10百万円以上のものはありません。

(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)	1,031
総賃貸面積(m ²)(注3)	12,519.56
総賃貸可能面積(m ²)(注4)	12,991.85
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、本投資法人の持分割合（約39.9%）に相当する数値を記載しています。
- (注2) 「総賃料収入（年間）」は、平成27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（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保有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27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年間賃料の金額（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、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) 「総賃貸面積」は、平成27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、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。
- (注4) 「総賃貸可能面積」は、平成27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5) 「期末稼働率」は、平成27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。

（4）主要なテナントの概要

平成27年2月28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 (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)	12,519.56	1,031	1,047	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)	5,689.97	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8)	5,875.17	431	377		
		ヒューリック高田馬場ビル	5,369.71	309	190		
		ヒューリック神田ビル	3,728.36	278	211		
		ヒューリック神田橋ビル	2,036.81	125	118		
		ヒューリック蛸殻町ビル	2,858.48	187	124		
		ヒューリック東上野一丁目ビル	3,117.36	170	146		
		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9)	10,612.67	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10)	— (注10)	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	157	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10)	— (注10)	平成29年10月15日	
		アリア松原	5,454.48	— (注10)	— (注10)	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
		トラストガーデン用賀の杜	5,977.75	— (注10)	— (注10)		
		トラストガーデン桜新町	3,700.26	— (注10)	— (注10)		
		トラストガーデン杉並宮前	3,975.99	— (注10)	— (注10)		
合計		102,888.80	—	—	—	—	
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	
		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 27 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、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件についてはエンドテナントへの賃貸可能面積を記載しています。また、底地物件については底地の面積を記載しています。
- (注2) 「総賃料収入（年間）」は、平成 27 年 2 月 28 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（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）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 27 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 27 年 2 月 28 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）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 27 年 2 月 28 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、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（約 39.9%）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」の賃貸面積については、本投資法人保有が保有する区分所有権に係る信託受益権の持分に相当する数値（本投資法人の持分：区分所有権 5,493.69 m²及び区分所有権 275.98 m²の共有持分約 71.1%）を記載しています。総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有している持分割合（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に係る信託受益権の持分割合に相当する数値（区分所有権 5,578.56 m²及び区分所有権 586.37 m²の共有持分約 50.5%）を記載しています。
- (注9) 「大井町再開発ビル 1 号棟」の賃貸面積については、平成 27 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基づく本投資法人が保有している区分所有権に係る信託受益権の持分割合の数値（本投資法人の持分：区分所有権 12,843.24 m²の共有持分約 82.6%）を記載し、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有している区分所有権に係る信託受益権の持分割合（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、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 27 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。

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)
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 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	39.4	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	28,449.40 (注 5)	15.7	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
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	7.5	平成 40 年 1 月 24 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	4.9	— (注 4)	— (注 4)
株式会社ベネッセスタイルケア	アリア松原	5,454.48	3.0	平成 42 年 9 月 30 日	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	1.7	平成 28 年 11 月 30 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	2,728.95	1.5	— (注 4)	定期建物賃貸借契約
沖電気工業株式会社	虎ノ門ファーストガーデン	2,441.64	1.3	平成 29 年 2 月 28 日	普通建物賃貸借契約
みずほ証券株式会社	御茶ノ水ソラシティ	2,197.68	1.2	— (注 4)	定期建物賃貸借契約
— (注 4)	ダイニングスクエア秋葉原ビル	2,169.41	1.2	— (注 4)	— (注 4)

(注 1) 「総賃貸面積」は、平成 27 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。なお、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件についてはエンドテナントへの賃貸可能面積を記載しています。また、「大井町再開発ビル 1 号棟」については、本投資法人が保有している区分所有権に係る信託受益権の持分割合の数値（本投資法人の持分：区分所有権 12,843.24 ㎡の共有持分約 82.6%）を記載し、「御茶ノ水ソラシティ」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(13.0%)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 27 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) 「—」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、やむを得ない事由により、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。