

平成 26 年 8 月 期 決算短信 (REIT)

平成 26 年 10 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 26 年 11 月 27 日	分配金支払開始予定日	平成 26 年 11 月 20 日
決算補足説明資料作成の有無	☑・無		
決算説明会開催の有無	☑・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 8 月 期の運用、資産の状況 (平成 25 年 11 月 7 日～平成 26 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	%
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	%	%	%
26年8月期	3,450	2.3	1.8	42.5

- (注) ①本投資法人における平成 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。
- ②1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 (450,347 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 日時点为期首とみなして、日数による加重平均投資口数 (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、当期は第1期であるため該当はありません。
- ⑤当計算期間において、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、経常利益は1,555 百万円となり、当期純利益は1,553 百万円となっています。

(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	%	%
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
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
26年8月期	2,597	△97,933	100,602	5,266

2. 平成27年2月期（平成26年9月1日～平成27年2月28日）及び平成27年8月期（平成27年3月1日～平成27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
27年2月期	4,026	10.0	2,583	4.1	2,187	40.6	2,186	40.7	2,800	0
27年8月期	4,457	10.7	2,447	△5.3	2,114	△3.3	2,113	△3.3	2,705	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2月期) 2,800円 (平成27年8月期) 2,705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） | 26年8月期 | 652,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 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、25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8ページ「平成27年2月期（平成26年9月1日～平成27年2月28日）及び平成27年8月期（平成27年3月1日～平成27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

本投資法人の東京証券取引所へ本日提出の公募増資に係る有価証券届出書（平成26年10月14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10月14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 当期の運用実績

本投資法人は、有価証券届出書（平成26年1月6日提出）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、資産の運用を同日開始しました。当計算期間末日は同年8月31日であることから、当計算期間（平成25年11月7日から平成26年8月31日）における実質運用期間は平成26年2月7日から同年8月31日の206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、当計算期間期末（平成26年8月31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、変動金利での借入金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29,040百万円となり、当期末時点での資産有利子負債比率（以下「LTV」といいます。）は30.3%となりました。

④ 業績及び分配の概要

当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8月31日までの206日間であり、この計算期間の営業収益は3,660百万円、営業利益は2,480百万円となりました。また、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、経常利益は1,555百万円となり、当期純利益は1,553百万円となりました。

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2,383円となりました。

（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見込まれ、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ゝ。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、一層の過熱感が増してくるものと思われまゝ。

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、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区内にあつて、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つて原則として「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、将来にわたつ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26年10月14日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、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、発行価格等決定日（平成26年10月29日から平成26年11月5日の間に開催予定）の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 : 122,860口（国内と海外を含む）
 払込期日 : 平成26年11月6日から平成26年11月12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） : 6,140口
 払込期日 : 平成26年11月21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26年10月14日付けで、以下の信託受益権（7物件（取得価格の総額：46,744百万円））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
御茶ノ水ソランティ	東京都千代田区	平成26年11月7日	22,854	ヒューリック株式会社
東上野ビル	東京都台東区	平成26年10月16日	2,670	(注)
新宿ゲイツビル	東京都新宿区	平成26年10月16日	5,550	特定目的会社ソニック・インベストメンツ6
横浜山下町ビル	神奈川県横浜市	平成26年10月16日	4,850	ヒューリック株式会社
千葉ネットワークセンター	千葉県印西市	平成26年12月16日	7,060	合同会社NC2ファンディング
札幌ネットワークセンター	北海道札幌市	平成26年12月16日	2,510	合同会社NC2ファンディング
京阪奈ネットワークセンター	京都府木津川市	平成26年10月16日	1,250	ヒューリック株式会社
合計	—	—	46,744	—

(注) 「東上野ビル」の取得先は国内の一般事業会社ですが、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。

(B) 資金の借入れ

本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部への充当を目的として、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との間で、以下のブリッジローン（以下「本ブリッジローン」といいます。）による資金調達を行うことを平成26年10月14日に決定しました。

また、本ブリッジローンでの資金調達を行った後、本ブリッジローンを返済・借換えするために、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との間で、以下のタームローン（以下「本タームローン」といいます。）による資金調達を行う予定です。本タームローンは、各借入先による貸出審査手続きにおける最終的な決裁の完了等を条件とします。

<本ブリッジローンについて>（注1）

借入先	借入 (予定) 額 (注2)	利率 (注3)	借入実行 (予定) 日	借入方法	返済期限	返済方法 (注4)	用途	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	141億円	基準金利に0.15%を加えた利率(注5)	平成26年10月16日	左記借入先を貸付人とする平成26年10月14日付の個別タームローン貸付契約に基づく借入れ	平成27年3月16日	期限一括弁済	取得予定資産の購入及びそれに関連する費用	無担保 無保証 (注6)
	45億円	基準金利に0.15%を加えた利率(注5)	平成26年11月7日					
	91億円	基準金利に0.15%を加えた利率(注5)	平成26年12月16日					

<本タームローンについて>

借入先	借入予定額 (注2)	利率 (注3)	借入実行予定日	返済期限	返済方法 (注4)	用途	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	45.8億円	基準金利に0.20%を加えた利率(注5)	平成27年2月27日	借入実行日より4年6か月後の応当日	期限一括弁済	本ブリッジローンの返済・借換え	無担保 無保証 (注6)
	57.4億円	基準金利に0.23%を加えた利率(注5)		借入実行日より5年後の応当日			
	71.3億円	基準金利に0.33%を加えた利率(注5)		借入実行日より6年6か月後の応当日			
	75.5億円	基準金利に0.40%を加えた利率(注5)		借入実行日より7年後の応当日			
	19億円	基準金利に0.60%を加えた利率(注5)		借入実行日より9年6か月後の応当日			
	5億円	基準金利に0.80%を加えた利率(注5)		借入実行日より10年後の応当日			
	3億円	基準金利に0.95%を加えた利率(注5)		借入実行日より12年後の応当日			

(注1) かかる借入れは、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件をすべて充足すること等を条件とします。

- (注2) 上記の借入予定額の総額は、平成26年10月14日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の本募集及び本件第三者割当による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。
- (注3) 上記借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。
- (注4) 上記借入れの実行後返済期限までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。
- (注5) 基準金利とは、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する日本円 TIBOR をいいます。返済期限が借入実行日より1年を超える日を応当日とする借入れについては、その一部又は全部について、金利スワップ契約等により、支払金利の固定化を検討します。
- (注6) 本投資法人は、平成26年10月14日現在、上記借入先との間で資金借入れに関する基本合意書を締結しており、当該基本合意書に基づき、上記借入先との間でローン契約を締結することとなります。かかるローン契約において、借入時の担保提供は想定されていませんが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等の財務制限が設定されることとなります。

③ 運用状況（業績）の見通し

平成27年2月期（平成26年9月1日～平成27年2月28日）及び平成27年8月期（平成27年3月1日～平成27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27年2月期	平成27年8月期
営業収益	4,026百万円	4,457百万円
営業利益	2,583百万円	2,447百万円
経常利益	2,187百万円	2,114百万円
当期純利益	2,186百万円	2,113百万円
1口当たり分配金	2,800円	2,705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については、下記記載の「平成27年2月期（平成26年9月1日～平成27年2月28日）及び平成27年8月期（平成27年3月1日～平成27年8月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(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 27 年 2 月期（平成 26 年 9 月 1 日～平成 27 年 2 月 28 日）及び平成 27 年 8 月期（平成 27 年 3 月 1 日～平成 27 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"> 平成 27 年 2 月期：平成 26 年 9 月 1 日～平成 27 年 2 月 28 日（181 日） 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）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在保有している 21 物件（以下「保有物件」といいます。）に、平成 26 年 10 月 16 日に 4 物件（以下「10 月取得予定物件」といいます。）及び平成 26 年 11 月 7 日に 1 物件（以下「11 月取得予定物件」といいます。）及び平成 26 年 12 月 16 日に 2 物件（以下「12 月取得予定物件」といいます。）の 7 物件を加えた 28 物件を前提としています。取得予定資産の取得の詳細につきましては、本日付で公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。 運用状況の予想にあたっては、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 27 年 8 月期末（第 3 期）まで運用資産の異動（新規物件の取得、保有物件の売却等）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おり、取得予定資産の賃貸事業収益については、各物件の現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、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。
営業費用	<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、取得予定資産については、現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 2 月期（第 2 期）に 415 百万円、平成 27 年 8 月期（第 3 期）に 486 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、取得予定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 92 百万円（10 月取得予定物件 11 百万円（77 日分に相当）、11 月取得予定物件 77 百万円（55 日分に相当）、12 月取得予定物件 3 百万円（16 日分に相当））と想定しています。また、保有物件及び取得予定資産については、平成 26 年度の固定資産税及び都市計画税等は平成 27 年 2 月期（第 2 期）には費用計上されず、平成 27 年 8 月期（第 3 期）から費用計上されることとなり、平成 27 年 8 月期（第 3 期）の固定資産税及び都市計画税等の総額は 394 百万円を想定しております。 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。
営業外費用	<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 2 月期（第 2 期）に 234 百万円、平成 27 年 8 月期（第 3 期）に 332 百万円を見込んでいます。 平成 27 年 2 月期（第 2 期）の一時的な費用として、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」において公表した投資口の発行等にかかる費用として 160 百万円を見込んでいます。

借入金	<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 33,000 百万円ですが、取得予定資産の取得資金等の一部に充当するため、平成 26 年 10 月 16 日に短期借入金 14,100 百万円、平成 26 年 11 月 7 日に短期借入金 4,500 百万円及び平成 26 年 12 月 16 日に短期借入金 9,100 百万円の新規借入れ（以下併せて「本ブリッジローン」といいます。なお、本ブリッジローンの返済期限は平成 27 年 3 月 16 日です。）を行い、借入金残高が 60,700 百万円となることを前提としています。 ・ 平成 27 年 2 月期（第 2 期）末までに返済期限が到来する借入金（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、本ブリッジローンの合計 27,700 百万円を返済・借換えするために、平成 27 年 2 月 27 日に本ブリッジローンと同額の長期借入金による資金調達（以下「本タームローン」といい、本ブリッジローンと併せ「本借入れ」といいます。）を行うことを前提としています。但し、平成 26 年 10 月 14 日開催の役員会で決議した公募による新投資口の発行（以下、「本募集」といいます。）及び同日付をもって決議され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。本募集及び本件第三者割当の詳細につきましては、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。）における新投資口の最終的な発行口数及び発行価額によっては、上記の本ブリッジローン及び本タームローンの金額は変動する可能性があります。 ・ 本借入れが完了した後の LTV（以下「本借入れ後 LTV」）は 38.5%程度となる見込みです。 ・ 本借入れ後 LTV の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $\text{本借入れ後LTV} = \text{本借入れ後の有利子負債の総見込額} \div \text{本借入れ後の総資産見込額} \times 100 \text{（注1）}$ $\text{本借入れ後の有利子負債の総見込額} = \text{平成26年8月期の貸借対照表上の有利子負債の総額（33,000百万円）} + \text{本借入れによる有利子負債の見込額（注2）（27,700百万円）}$ $\text{本借入れ後の総資産見込額} = \text{平成26年8月期の貸借対照表上の総資産額（108,794百万円）} + \text{本募集における発行価額の総額（注3）（20,337百万円）} + \text{本件第三者割当における発行価額の総額（注3）（1,016百万円）} + \text{本借入れによる有利子負債の見込額（27,700百万円）}$ <p>（注1） 本投資法人は、取得予定資産を本ブリッジローンによる調達資金、本募集による手取金及び本件第三者割当による手取金により取得し、本タームローンによる資金調達によって本ブリッジローンを返済・借換えする予定です。そのため、「本借入れ後LTV」は、本タームローンによって本ブリッジローンを返済・借換えした後の数値に基づき計算しています。</p> <p>（注2） 本ブリッジローンの見込額は、本募集及び本件第三者割当による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。その他、本借入れに関する詳細については、決定次第、改めてお知らせします。</p> <p>（注3） 本募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額は、平成26年9月30日（火）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり165,533円と仮定して算出したものです。また、本件第三者割当については、本件第三者割当における発行口数の全部について、みずほ証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてみずほ証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本件第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額は前記仮定額よりも減少することとなり、実際の本借入れ後LTVは前記よりも高くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額は前記仮定額よりも増加することとなり、実際の本借入れ後LTVは前記よりも低くなる可能性があります。</p>
-----	---

<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 652,000 口に加えて、本日開催の役員会で決議した公募による新投資口の発行（122,860 口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限 6,140 口）によって新規に発行される予定の合計 129,000 口が全て発行されることを前提としています。本投資口発行の詳細につきましては、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。 ・ 上記を除き、平成 27 年 8 月期（第 3 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) 投資リスク

有価証券届出書（平成 26 年 10 月 14 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. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	当期 (平成26年8月31日)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	3,263,862
信託現金及び信託預金	2,002,306
営業未収入金	3,120
前払費用	18,324
繰延税金資産	27
未収消費税等	645,501
流動資産合計	5,933,142
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	19,003,601
減価償却累計額	△ 315,412
信託建物（純額）	18,688,188
信託構築物	181,832
減価償却累計額	△ 8,319
信託構築物（純額）	173,512
信託機械及び装置	39,723
減価償却累計額	△ 3,533
信託機械及び装置（純額）	36,189
信託工具、器具及び備品	4,295
減価償却累計額	△ 116
信託工具、器具及び備品（純額）	4,179
信託土地	80,680,217
有形固定資産合計	99,582,288
無形固定資産	
信託借地権	3,053,575
その他	9,207
無形固定資産合計	3,062,783
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	206,356
投資その他の資産合計	216,356
固定資産合計	102,861,427
資産合計	108,794,570

（単位：千円）

当期
（平成26年8月31日）

負債の部	
流動負債	
営業未払金	275,939
短期借入金	3,960,000
未払金	372,135
未払費用	49,394
未払法人税等	1,403
前受金	550,146
預り金	6,308
流動負債合計	<u>5,215,327</u>
固定負債	
長期借入金	29,040,000
信託預り敷金及び保証金	5,042,427
固定負債合計	<u>34,082,427</u>
負債合計	<u>39,297,755</u>
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	67,943,000
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,553,814
剰余金合計	<u>1,553,814</u>
投資主資本合計	<u>69,496,814</u>
純資産合計	※2 <u>69,496,814</u>
負債純資産合計	<u>108,794,570</u>

（2）損益計算書

（単位：千円）

		当期	
		自	平成25年11月7日
		至	平成26年8月31日
<hr/>			
営業収益			
賃貸事業収入	※1 ※2		3,523,129
その他賃貸事業収入	※1		137,517
営業収益合計			<u>3,660,646</u>
営業費用			
賃貸事業費用	※1		763,149
資産運用報酬			294,238
資産保管手数料			8,370
一般事務委託手数料			27,483
役員報酬			9,800
その他営業費用			77,043
営業費用合計			<u>1,180,085</u>
営業利益			<u>2,480,561</u>
営業外収益			
受取利息			409
営業外収益合計			<u>409</u>
営業外費用			
支払利息			158,629
融資関連費用			343,990
創立費			82,286
投資口交付費			340,790
営業外費用合計			<u>925,697</u>
経常利益			<u>1,555,274</u>
税引前当期純利益			<u>1,555,274</u>
法人税、住民税及び事業税			1,486
法人税等調整額			△ 27
法人税等合計			<u>1,459</u>
当期純利益			<u>1,553,814</u>
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）			<u>1,553,814</u>

(3) 投資主資本等変動計算書

当期 (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

（4）金銭の分配に係る計算書

期 別	当 期 自 平成25年11月7日 至 平成26年8月31日
項 目	
I 当期末処分利益	1,553,814,966 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)
III 次期繰越利益	98,966 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>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	当期	
	自	平成25年11月7日 至 平成26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		1,555,274
減価償却費		328,360
投資口交付費		340,790
受取利息		△ 409
支払利息		158,629
営業未収入金の増減額（△は増加）		△ 3,120
未収消費税等の増減額（△は増加）		△ 645,501
前払費用の増減額（△は増加）		△ 18,324
営業未払金の増減額（△は減少）		268,610
未払金の増減額（△は減少）		372,135
前受金の増減額（△は減少）		550,146
預り金の増減額（△は減少）		6,308
長期前払費用の増減額（△は増加）		△ 206,356
その他		2,505
小計		<u>2,709,049</u>
利息の受取額		409
利息の支払額		<u>△ 111,823</u>
営業活動によるキャッシュ・フロー		<u>2,597,634</u>
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
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		△ 10,186
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		△ 113,785
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		5,156,212
投資活動によるキャッシュ・フロー		<u>△ 97,933,675</u>
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		67,602,209
財務活動によるキャッシュ・フロー		<u>100,602,209</u>
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		<u>5,266,168</u>
現金及び現金同等物の期首残高		-
現金及び現金同等物の期末残高	※1	<u>5,266,168</u>

（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>3～61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>3～10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>6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	3～10年	工具、器具及び備品	6年
建物	3～61年								
構築物	6～17年								
機械及び装置	3～10年								
工具、器具及び備品	6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。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、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. 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。

	当期 (平成26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
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

当期 (平成26年8月31日)
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)

	当期 自 平成25年11月7日 至 平成26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	2,897,420
地代収入	299,704
共益費収入	326,003
計	3,523,129
その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	93,601
その他収入	43,916
計	137,517
不動産賃貸事業収益合計	3,660,646
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理委託費	140,019
水道光熱費	128,037
保険料	5,173
修繕費	23,944
減価償却費	327,382
その他賃貸事業費用	138,591
不動産賃貸事業費用合計	763,149
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,897,497

※2. 主要投資主との取引

(単位：千円)

	当期 自 平成25年11月7日 至 平成26年8月31日
営業取引によるもの	
賃貸事業収入	900,162

〔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

	当期 自 平成25年11月7日 至 平成26年8月31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

〔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

	当期 自 平成25年11月7日 至 平成26年8月31日
現金及び預金	3,263,862 千円
信託現金及び信託預金	2,002,306 千円
現金及び現金同等物	5,266,168 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・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	当期 (平成26年8月31日)
1年内	2,022,219 千円
1年超	6,522,279 千円
合計	8,544,499 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

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	—	—	—

(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、時価は帳簿価額には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、時価は帳簿価額には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（平成26年8月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	3,263,862	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,002,306	—	—	—	—	—
合計	5,266,168	—	—	—	—	—

(注3) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成26年8月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

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

〔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

当期（平成26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

当期（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を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下さい。）

〔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）

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

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：％）

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

〔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

当期（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。

2. 関連会社等

当期（自 平成25年11月7日 至 平成26年8月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

当期（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。

4. 役員及び個人主要投資主等

当期（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。

〔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）

	当期 自 平成25年11月7日 至 平成26年8月31日
貸借対照表計上額	
期首残高	—
期中増減額	102,635,863
期末残高	102,635,863
期末時価	109,743,000

〔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、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（327,382千円）です。

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

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、〔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。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	当期 自 平成25年11月7日 至 平成26年8月31日
1口当たり純資産額	106,590 円
1口当たり当期純利益	3,450 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。

	当期 自 平成25年11月7日 至 平成26年8月31日
当期純利益（千円）	1,553,814
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
期中平均投資口数（口）	450,347

〔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26年10月14日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、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、発行価格等決定日（平成26年10月29日から平成26年11月5日の間に開催予定）の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 : 122,860 口（国内と海外を含む）
 払込期日 : 平成26年11月6日から平成26年11月12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） : 6,140 口
 払込期日 : 平成26年11月21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、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

当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）投資法人の役員の変動

有価証券届出書（平成26年10月14日提出）における「役員の変動」から変動はありません。

（2）資産運用会社の役員の変動

有価証券届出書（平成26年10月14日提出）における「役員の変動」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)	当期 (平成26年8月31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 ーシ ャ ル ・ プ ロ パ テ ィ	都心6区	75,837	69.7
		その他23区	3,926	3.6
		その他	—	—
		計	79,763	73.3
	次 世 代 ア セ ツ ト	都心6区	—	—
		その他23区	20,435	18.8
		その他	2,436	2.2
		計	22,872	21.0
	信託不動産合計		102,635	94.3
	預金・その他の資産		6,158	5.7
資産総額		108,794	100.0	

	金額 (百万円)	対総資産 比率 (%) (注3)
負債総額	39,297	36.1
純資産総額	69,496	63.9

(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26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 (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 コマーシャル・ 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	1,028	1,049	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	529	403	5,689.97	5,689.97	100.0
		ラピロス六本木 (注9)	平成9年8月	388	349	5,291.65	5,875.17	90.1
		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	192	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	128	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	124	2,839.22	2,839.22	100.0
		小計	—	3,411	2,696	41,356.49	42,412.30	97.5
	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10)	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11)	(注11)	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	—	—	—	28,923.98	28,923.98	100.0
	中計	—	—	—	70,280.47	71,336.28	98.5	
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11)	(注11)	5,454.48 (注12)	5,454.48 (注12)	100.0
		トラストガーデン用賀の杜	平成17年9月	(注11)	(注11)	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11)	(注11)	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11)	(注11)	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
		小計	—	558	279	28,968.65	28,968.65	100.0
	中計	—	—	—	48,077.13	48,077.13	100.0	
	合計	—	—	—	118,357.60	119,413.41	99.1	

(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8月31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8月31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。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8月31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 8 月 31 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 8 月 31 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 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 9) 「ラビロス六本木」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 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 10) 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 26 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 11) 「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 12) 「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 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 26 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

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 ラシヤ ル・プ ロパテ ィ	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	D	20,100	20,183	21,400	16,100	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	11,600	— (注5)	11,600	4.1	11,500	3.7	4.2
		虎ノ門ファーストガーデン	C	8,623	8,665	9,100	9,040	9,010	4.1	9,100	3.7	4.2
		ラピロス六本木	N	5,160	5,571	5,740	6,820	5,800	4.1	5,670	3.8	4.3
		ヒューリック高田馬場ビル	D	3,900	3,926	4,050	3,530	3,950	4.7	4,090	4.5	4.9
		ヒューリック神田ビル	T	3,780	3,781	4,040	3,780	4,190	4.5	3,980	4.6	4.7
		ヒューリック神田橋ビル	D	2,500	2,516	2,550	2,160	2,590	4.3	2,530	4.1	4.5
		ヒューリック蛸殻町ビル	T	2,210	2,234	2,540	1,950	2,550	4.8	2,540	4.9	5.0
		小計	—	57,373	58,071	61,020	43,380	61,590	—	60,610	—	—
	商業施設	大井町再開発ビル2号棟	T	9,456	9,520	10,800	6,920	11,000	4.7	10,700	4.8	4.9
		大井町再開発ビル1号棟	T	6,166	6,264	6,720	7,820	6,750	4.9	6,700	5.0	5.1
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	N	3,200	3,227	3,370	2,100	3,410	4.6	3,320	4.4	4.8
		ヒューリック神宮前ビル	T	2,660	2,680	3,050	2,380	3,100	4.0	3,030	4.1	4.2
		小計	—	21,482	21,692	23,940	19,220	24,260	—	23,750	—	—
	中計	—	78,855	79,763	84,960	62,600	85,850	—	84,360	—	—	
次世代 アセッ ト	有料老人 ホーム	アリア松原	N	3,244	3,290	3,690	3,270	3,700	5.2	3,680	4.8	5.4
		トラストガーデン用賀の杜	N	5,390	5,461	5,870	4,830	5,890	5.5	5,850	5.1	5.7
		トラストガーデン桜新町	N	2,850	2,893	3,110	2,720	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	2,806	3,010	2,540	3,020	5.4	3,000	5.0	5.6
		小計	—	14,244	14,451	15,680	13,355	15,730	—	15,630	—	—
	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	4,612	4,950	4,010	5,000	4.7	4,890	4.5	4.9
		田端ネットワークセンター	N	1,355	1,371	1,510	1,480	1,520	5.1	1,490	4.9	5.3
		広島ネットワークセンター	N	1,080	1,094	1,190	1,010	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	1,028	1,090	942	1,090	5.5	1,080	5.3	5.7
		長野ネットワークセンター	N	305	313	363	315	363	7.0	362	6.8	7.2
小計	—	8,325	8,420	9,103	7,757	9,163	—	9,002	—	—		
中計	—	22,569	22,872	24,783	21,112	24,893	—	24,632	—	—		
合計	—	101,424	102,635	109,743	83,712	110,743	—	108,992	—	—		

(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額を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26年8月31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、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)
大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	照明設備更新工事	自 平成26年10月 至 平成26年11月	12
ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	非常用発電機更新工事	自 平成27年4月 至 平成27年8月	12
ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	エレベーター更新工事	自 平成26年12月 至 平成27年6月	20

(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30,162千円であり、修繕費に計上した23,944千円と合わせ、合計54,107千円の工事を実施しています。

なお、平成26年8月31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)	1,028
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) 「総賃料収入」、「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」及び「稼働率」は、当該資産の準共有持分割合(約39.9%)に相当する数値及び金額を記載しています。

(注2) 「総賃料収入」は、平成26年8月31日現在における上記保有資産に係る賃貸借契約(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対象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(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を記載しています。

(注3) 「総賃貸面積」は、平成26年8月31日現在における上記保有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5) 「期末稼働率」は、平成26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。

(4) 主要なテナントの概要

平成 26 年 8 月 31 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)	12,519.56	1,028	1,049	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
		ラビロス六本木 (注 8)	5,291.65	388	349		
		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	192		
		ヒューリック神田橋ビル	2,566.95	161	128		
		ヒューリック蛸殻町ビル	2,839.22	187	124		
		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	156	81		
		アリア松原	5,454.48	— (注 10)	— (注 10)		
		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	89,388.95	—	—	—	—
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 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。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 8 月 31 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 8 月 31 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 26 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 26 年 8 月 31 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 26 年 8 月 31 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㎡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㎡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9) 「大井町再開発ビル1号棟」の賃貸面積については、平成26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10) 「-」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26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。

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	28,968.65	24.5	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
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)	24.0	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	11.5	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	4.6	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	2.6	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	2.1	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	ラピロス六本木	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。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8月31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、「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) 「－」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。