

【表紙】

【提出書類】 半期報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成26年 7月15日

【計算期間】 第1期中（自 平成25年11月 7日 至 平成26年 4月30日）

【発行者名】 ヒューリックリート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 時田 榮治

【本店の所在の場所】 東京都中央区八丁堀二丁目26番9号

【事務連絡者氏名】 ヒューリックリートマネジメント株式会社
取締役企画・管理部長 一寸木 和朗

【連絡場所】 東京都中央区八丁堀二丁目26番9号

【電話番号】 03-6222-7250

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

1 【投資法人の概況】

(1) 【主要な経営指標等の推移】

回次		第1期中
決算年月		平成26年4月
営業収益(注1)	百万円	1,496
経常利益	百万円	282
中間純利益	百万円	281
出資総額	百万円	67,943
発行済投資口総数	口	652,000
純資産額	百万円	68,224
総資産額	百万円	107,278
1口当たり純資産額	円	104,639
1口当たり中間純利益	円	913
分配金総額(注2)	百万円	—
1口当たり分配金額(注2)	円	—
(うち1口当たり利益分配金)(注2)	円	—
(うち1口当たり利益超過分配金)(注2)	円	—
自己資本比率(注3)	%	63.6
自己資本利益率(注4)	%	0.8 (1.7)

(注1) 営業収益には、消費税等は含まれていません。

(注2) 中間計算期間には、中間分配制度がありませんので記載していません。

(注3) 自己資本比率＝中間計算期間末純資産額／中間計算期間末総資産額×100

(注4) 自己資本利益率＝中間純利益／（(期首純資産額＋中間計算期間末純資産額)÷2)×100

第1期中間計算期間における自己資本利益率の括弧内の数値は、当中間計算期間である平成25年11月7日から平成26年4月30日までの日数を年換算したものを記載しています。

(注5) 本書において特に記載する場合を除き、数値については記載未滿を切り捨て、比率については四捨五入により表示しています。

(2) 【投資法人の出資総額】

① 本書の日付現在	投資法人の出資総額	67,943,000,000円
	投資法人の発行することができる投資口の総口数	20,000,000口
	発行済投資口総数	652,000口

② 最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減

本書の日付現在における最近5年間の出資総額及び発行済投資口数の増減は、以下のとおりです。

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

(3) 【主要な投資主の状況】

(平成26年4月30日現在)

氏名又は名称	住所	所有投資 口数 (口)	比率(注) (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	104,122	15.97
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	86,400	13.25
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	81,500	12.50
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号晴海トリトン スクエアタワーZ	51,320	7.87
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	28,013	4.30
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/HENDERSON HHF SICAV	33 RUE DE GASPERICH, L-5826 HOWALD- HESPERANGE, LUXEMBOURG	17,601	2.70
NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S.A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	14,000	2.15
THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	GLOBAL CUSTODY, 32ND FLOOR ONE WALL STREET, NEW YORK NY 10286, U.S.A.	11,759	1.80
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	11,268	1.73
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号晴海アイラン ドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	6,610	1.01
合計		412,593	63.28

(注) 比率は、発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合を記載しています。また、小数点第二位未満を四捨五入して表示しています。

(参考) 所有者別状況

(平成26年4月30日現在)

区分	個人・その他	金融機関 (証券会社を含む)	その他の 国内法人	外国 法人・個人	計
所有者別投資主数(人)	7,152	94	238	101	7,585
比率(注)(%)	94.29	1.24	3.14	1.33	100.00
所有者別投資口数(口)	84,640	328,804	106,463	132,093	652,000
比率(注)(%)	12.98	50.43	16.33	20.26	100.00

(注) 比率は、小数点第二位未満を四捨五入して表示しています。

(4) 【役員の状況】

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

(5) 【その他】

① 役員の変更

執行役員の任期は、2年を超えることができません（投信法第99条）。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は4年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法第101条第1項）。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後2年と定めています（規約第17条第2項）。また、補欠又は増員により就任した執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の任期の残存期間と同一とします（投信法第101条第2項、会社法第336条第3項、規約第17条第2項）。

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会の決議をもって選任します（投信法第96条第1項、規約第17条第1項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口数の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第104条第1項、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

② 規約の変更

a. 規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第4号）。

b. 規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

③ 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

④ 出資の状況その他の重要事項

前記「(2) 投資法人の出資総額」をご参照ください。

⑤ 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

2 【投資法人の運用状況】

(1) 【投資状況】

本投資法人の当中間計算期末における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	区分 (注1)	物件名称	所在地	当中間期 (平成26年4月30日現在)		
				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	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	20,193	18.8
			ヒューリック九段ビル(底地)	東京都千代田区	11,191	10.4
			虎ノ門ファーストガーデン	東京都港区	8,694	8.1
			ラピロス六本木	東京都港区	5,578	5.2
			ヒューリック高田馬場ビル	東京都豊島区	3,930	3.7
			ヒューリック神田ビル	東京都千代田区	3,794	3.5
			ヒューリック神田橋ビル	東京都千代田区	2,525	2.4
			ヒューリック蛸殻町ビル	東京都中央区	2,238	2.1
			小計	-	58,146	54.2
		商業施設	大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,535	8.9
			大井町再開発ビル1号棟	東京都品川区	6,266	5.8
			ダイニングスクエア秋葉原ビル	東京都千代田区	3,231	3.0
			ヒューリック神宮前ビル	東京都渋谷区	2,683	2.5
			小計	-	21,717	20.2
		中計	-	79,863	74.4	

資産の種類	区分 (注1)	物件名称	所在地	当中間期 (平成26年4月30日現在)		
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	
信託不動産	次世代アセット	有料老人ホーム	アリア松原	東京都世田谷区	3,302	3.1
			トラストガーデン用賀の杜	東京都世田谷区	5,475	5.1
			トラストガーデン桜新町	東京都世田谷区	2,901	2.7
			トラストガーデン杉並宮前	東京都杉並区	2,814	2.6
			小計	-	14,494	13.5
		ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	東京都豊島区	4,620	4.3
			田端ネットワークセンター	東京都北区	1,373	1.3
			広島ネットワークセンター	広島県広島市	1,097	1.0
			熱田ネットワークセンター	愛知県名古屋市	1,031	1.0
			長野ネットワークセンター	長野県長野市	314	0.3
	小計	-	8,438	7.9		
	中計	-	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) 「区分」は、「東京コマーシャル・プロパティ」はオフィス又は商業施設を、「次世代アセット」は有料老人ホーム又はネットワークセンターをそれぞれ表します。

(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、小数点第一位未満を四捨五入して表示しています。

(2) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

下記計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額は、以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額、1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額 (百万円) (注1)	純資産総額 (百万円) (注1)	1口当たりの純資産額 (円) (注2)
第1期中 (平成26年4月30日)	107,278	68,224	104,639

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を記載しています。

(注2) 1口当たりの純資産額は、円未満を切り捨てて表示しています。

また、本投資口は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に平成26年2月7日付にて上場されており、同所における市場相場は以下のとおりです。

計算期間別最高・ 最低投資口価格 (注)	回次	第1期中
	決算年月	平成26年4月
	最高 (円)	152,300
	最低 (円)	130,000

第1期中の月別最 高・最低投資口価 格及び本投資口売 買高 (注)	月別	平成26年2月	平成26年3月	平成26年4月
	最高 (円)	142,300	152,300	144,400
	最低 (円)	130,000	141,000	136,600
	売買高 (口)	395,540	301,298	79,380

(注) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

②【分配の推移】

計算期間		分配総額 (千円)	1口当たり分配金 (円)
第1期中	平成25年11月7日～平成26年4月30日	中間分配制度がないため、該当事項はありません。	

③【自己資本利益率 (収益率) の推移】

計算期間		自己資本利益率 (%) (注1)	年換算 (%) (注2)
第1期中	平成25年11月7日～平成26年4月30日	0.8	1.7

(注1) 自己資本利益率 = 中間純利益 / (期首純資産額 + 中間計算期間末純資産額) ÷ 2 × 100

自己資本利益率は、小数点第一位未満を四捨五入して表示しています。

(注2) 第1期中間計算期間における年換算の数値は、当中間計算期間である平成25年11月7日から平成26年4月30日までの日数を年換算したものを記載しています。

(3) 【投資リスク】

- a 最近の有価証券届出書に記載した投資リスクについて、重要な変更はありません。
- b 本投資法人が将来にわたって営業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他本投資法人の経営に重要な影響を及ぼす事象はありません。

3【資産運用会社の概況】

(1) 【資本金の額】

200百万円 (本書の日付現在)

(2) 【大株主の状況】

本書の日付現在の本資産運用会社の大株主の状況は次のとおりです。

名称	住所	所有 株式数 (株)	比率 (%) (注)
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	8,000	100.0
合 計		8,000	100.0

(注) 「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

(3) 【役員の状況】

本書の日付現在における本資産運用会社の役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役	時田 榮治	昭和50年 4月 株式会社富士銀行（現 株式会社みずほ銀行） 入行 平成12年 4月 同行 与信管理部長 平成14年 4月 株式会社みずほ銀行 与信企画部長 平成14年 11月 同行 京都支店長 平成16年 4月 同行 執行役員 新橋支店長 平成17年 1月 同行 常務執行役員 平成21年 3月 みずほキャピタル株式会社 代表取締役社長 平成24年 2月 昭栄株式会社（現 ヒューリック株式会社） 顧問 平成24年 3月 同社 代表取締役社長 平成24年 7月 ヒューリック株式会社 顧問 平成24年 12月 同社 顧問 戦略企画室長 平成25年 4月 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） 平成25年 11月 ヒューリックリート投資法人 執行役員 （現任）	—
取締役 企画・管理 部長	一寸木 和朗	昭和60年 4月 株式会社富士銀行（現 株式会社みずほ銀行） 入行 平成16年 5月 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 平成21年 4月 みずほ証券株式会社 金融市場グループ 副グ ループ長 平成23年 4月 株式会社みずほコーポレート銀行 兜町証券営 業部長 平成25年 4月 ヒューリック株式会社出向 平成25年 5月 ヒューリックリートマネジメント株式会社出向 平成25年 7月 同社 取締役（現任） 平成25年 8月 同社 企画・管理部長（現任）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役 投資・運用 部長	田口 浩行	<p>昭和59年 4月 東京建物株式会社 入社 ビル営業部</p> <p>平成3年 4月 米国東京建物株式会社出向 ロサンゼルス事務所 所長</p> <p>平成12年 4月 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</p> <p>平成12年 8月 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</p> <p>平成14年 4月 株式会社サンケイビル 入社 統括管理部 調 査役</p> <p>平成14年 7月 同社 PM事業部長</p> <p>平成19年 4月 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</p> <p>平成19年 6月 株式会社サンケイビル 執行役員 資産運用 チーム担当</p> <p>平成20年 4月 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</p> <p>平成22年 6月 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</p> <p>平成25年 7月 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</p> <p>平成25年 8月 同社 投資・運用部長 (現任)</p> <p>平成25年 10月 同社 取締役 (現任)</p>	—
取締役 (非常勤)	屋嘉比 康樹	<p>平成2年 4月 大成建設株式会社 入社</p> <p>平成18年 10月 同社 本社営業推進本部不動産部不動産営業推 進室 課長</p> <p>平成19年 4月 ヒューリック株式会社出向</p> <p>平成21年 1月 同社 不動産開発第三部長</p> <p>平成22年 4月 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</p> <p>平成23年 7月 同社 執行役員 アセットソリューション部長</p> <p>平成25年 4月 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</p> <p>平成25年 7月 ヒューリックリートマネジメント株式会社 取 締役 (現任)</p> <p>平成25年 10月 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>	—

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

なお、本書の日付現在における本資産運用会社の取締役及び監査役以外の重要な役職者は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
財務・経理部長	小高 好展	昭和58年 4月 株式会社寺岡精工 入社 昭和59年 12月 株式会社千葉エコール 昭和61年 1月 昭栄株式会社 (現 ヒューリック株式会社) 平成13年 10月 同社 経理部 副部長 平成17年 3月 同社 執行役 平成20年 3月 同社 執行役員 平成24年 7月 ヒューリック株式会社 経理部 担当部長 平成25年 4月 ヒューリックリートマネジメント株式会社出向 平成25年 8月 同社 財務・経理部長 (現任)	—
コンプライアンス・オフィサー	鹿子木 達也	昭和60年 4月 株式会社富士銀行 (現 株式会社みずほ銀行) 入行 平成17年 10月 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) 不動産ファイナンス営業部 次長 平成20年 4月 同行 営業第十五部 チーフリレーションシップマネージャー 平成21年 4月 同行 営業第十五部 副部長 平成23年 11月 同行 業務監査部 信用リスク監査チーム監査主任 平成24年 3月 ヒューリック株式会社出向 平成25年 5月 ヒューリックリートマネジメント株式会社出向 平成25年 8月 同社 コンプライアンス・オフィサー 兼 内部監査室長 (現任)	—

(4) 【事業の内容及び営業の状況】

① 資産運用委託契約上の業務

本書の日付現在において、資産運用会社は、本投資法人について、その資産の運用を行っています。本投資法人は、運用資産を主として不動産関連資産に対する投資として運用し、継続的な投資を通じて、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実現することで、投資主価値を最大化していくことを目指して運用を行うことを基本方針として、平成25年11月7日に設立されました。平成26年4月中間期末現在における本投資法人の純資産額総額及び1口当たり純資産額は、前記「1 投資法人の概況／(1) 主要な経営指標等の推移」に記載のとおりです。

本資産運用会社は、次に掲げる業務を行っています。

- (ア) 本投資法人の運用資産の運用に係る業務
- (イ) 本投資法人の資金調達に係る業務
- (ウ) 運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務
- (エ) 運用資産に係る運用計画の策定業務
- (オ) その他本投資法人が随時委託する業務
- (カ) 上記(ア)ないし(オ)に付随し又は関連する業務

4 【投資法人の経理状況】

1. 中間財務諸表の作成方法について

本投資法人の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38号、その後の改正を含みます。）及び同規則第38条並びに第57条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1期中間計算期間（平成25年11月7日から平成26年4月30日まで）の中間財務諸表については、新日本有限責任監査法人の中間監査を受けています。

3. 中間連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、中間連結財務諸表は作成しておりません。

(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	4,245,918
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）	18,847,554
信託構築物	180,592
減価償却累計額	△3,560
信託構築物（純額）	177,031
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）	37,648
信託土地	80,680,217
有形固定資産合計	99,742,453
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	3,059,229
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	230,772
固定資産合計	103,032,454
資産合計	107,278,373

(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	4,963,687
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	34,089,855
負債合計	39,053,542
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	281,830
投資主資本合計	68,224,830
純資産合計	※2 68,224,830
負債純資産合計	107,278,373

(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
営業収益		
貸貸事業収入	※1	1,452,852
その他貸貸事業収入	※1	43,208
営業収益合計		1,496,061
営業費用		
貸貸事業費用	※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		402,727
営業利益		1,093,333
営業外収益		
受取利息		57
営業外収益合計		57
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		810,670
経常利益		282,720
税引前中間純利益		282,720
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		890
中間純利益		281,830
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)		281,830

(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
投資口交付費	340,790
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)	82,582
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	775,460
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	772,387
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	67,607,086
財務活動によるキャッシュ・フロー	100,607,086
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) 【中間注記表】

1. 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

2. 重要な会計方針に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<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						
2. 繰延資産の処理方法	<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>						
3. 収益及び費用の計上基準	<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。</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>						
4. ヘッジ会計の方法	<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>						
5. 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）の範囲	<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>						

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>(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、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。</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、中間貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>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> <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>
------------------------------	--

[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

		当中間期	
		自 平成25年11月 7 日	至 平成26年 4 月30日
<hr/>			
A.	不動産賃貸事業収益		
	賃貸事業収入		
	賃料収入	1,195,573千円	
	地代収入	123,036千円	
	共益費収入	134,243千円	1,452,852千円
	その他賃貸事業収入		
	水道光熱費収入	27,156千円	
	その他収入	16,051千円	43,208千円
	不動産賃貸事業収益合計		1,496,061千円
<hr/>			
B.	不動産賃貸事業費用		
	賃貸事業費用		
	管理委託費	56,749千円	
	水道光熱費	42,375千円	
	保険料	2,084千円	
	修繕費	3,001千円	
	減価償却費	140,167千円	
	その他賃貸事業費用	56,451千円	300,829千円
	不動産賃貸事業費用合計		300,829千円
<hr/>			
C.	不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,195,231千円
<hr/>			

[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・リース取引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]

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。

	中間貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(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つています。)。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つています。

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。

[有価証券に関する注記]

該当事項はありません。

[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)

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額また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」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。)

[持分法損益関係に関する注記]

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

該当事項はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

1. 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。

2. 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)

顧客の名称	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。

[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	ー
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。

[1口当たり情報に関する注記]

1口当たり純資産額は、以下のとおりです。

	当中間期 (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及び算定上の基礎は、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
1口当たり中間純利益	913円
(算定上の基礎)	
中間純利益(千円)	281,830
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—
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

(注) 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。

また、潜在投資口調整後1口当たり中間純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

5 【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第1期中 自 平成25年11月7日 至 平成26年4月30日	平成25年11月7日	2,000口 (0口)	0口 (0口)	2,000口 (0口)
	平成26年2月6日	617,500口 (162,500口)	0口 (0口)	619,500口 (162,500口)
	平成26年3月7日	32,500口 (0口)	0口 (0口)	652,000口 (162,500口)

(注1) 括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

独立監査人の中間監査報告書

平成26年7月15日

ヒューリックリート投資法人

役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	原 田 昌 平	Ⓔ
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	竹之内 和徳	Ⓔ

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているヒューリックリート投資法人の平成25年11月7日から平成26年8月31日までの第1期計算期間の中間計算期間（平成25年11月7日から平成26年4月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間投資主資本等変動計算書、中間キャッシュ・フロー計算書及び中間注記表について中間監査を行った。

中間財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間財務諸表を作成し有用な情報を表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した中間監査に基づいて、独立の立場から中間財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得るために、中間監査に係る監査計画を策定し、これに基づき中間監査を実施することを求めている。

中間監査においては、中間財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するために年度監査と比べて監査手続の一部を省略した中間監査手続が実施される。中間監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続が選択及び適用される。中間監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示に関連する内部統制を検討する。また、中間監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め中間財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、中間監査の意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

中間監査意見

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、ヒューリックリート投資法人の平成26年4月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する中間計算期間（平成25年11月7日から平成26年4月30日まで）の損益及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- (注) 1. 上記は、独立監査人の中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。
2. 中間財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。