

平成30年5月期 決算短信 (REIT)

平成30年7月17日

不動産投資信託証券発行者名 平和不動産リート投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 8966 U R L <http://www.heiwa-re.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 東原 正明  
 資産運用会社名 平和不動産アセットマネジメント株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 市川 隆也  
 問合せ先責任者 (役職名) 企画財務部長 (氏名) 伊東 芳男  
 TEL 03-3669-8771

有価証券報告書提出予定日 平成30年8月30日 分配金支払開始予定日 平成30年8月15日

決算補足説明資料作成の有無：有  
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成30年5月期の運用、資産の状況 (平成29年12月1日～平成30年5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	%
30年5月期	8,803	49.7	5,305	107.5	4,815	135.1	4,815	152.8
29年11月期	5,881	0.9	2,557	1.4	2,048	2.0	1,904	△5.1

	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
30年5月期	円 4,744	% 5.1	% 2.7	% 54.7
29年11月期	円 1,877	% 2.1	% 1.1	% 34.8

(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 (注1)	純資産配当率 (注2)
30年5月期	円 2,300	百万円 2,334	円 0	百万円 0	% 48.5	% 2.5
29年11月期	円 2,054	百万円 2,084	円 0	百万円 0	% 109.4	% 2.3

(注1) 配当性向については、以下の算式で計算した数値を記載しています。

分配金総額 (利益超過分配金総額は含まない) / 当期純利益 × 100

(注2) 純資産配当率については、以下の算式で計算した数値を記載しています。

分配金総額 (利益超過分配金総額は含まない) / { (期首純資産 + 期末純資産) ÷ 2 } × 100

(注3) 平成29年11月期の分配金総額 (2,084百万円) は、安定的な分配を目的として、不動産等売却益と減損損失を相殺した金額を基礎に計算された一時差異等調整積立金の取崩額 (138百万円) 及び前期繰越利益の取崩額 (0百万円)、並びに1口当たり40円の一時差異等調整積立金の取崩額 (40百万円) が含まれており、当期純利益の金額とは異なります。

(注4) 平成30年5月期の分配金総額 (2,334百万円) は、当期純利益から圧縮積立金の繰入額415百万円と内部留保の金額2,106百万円を控除した後の残額に一時差異等調整積立金の取崩額40百万円 (1口当たり取崩額40円) を充当した金額であり、当期純利益の金額とは異なります。

(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
30年5月期	百万円 181,306	百万円 95,172	% 52.5	円 93,780
29年11月期	百万円 178,855	百万円 92,410	% 51.7	円 91,058

(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
30年5月期	百万円 12,208	百万円 △6,385	百万円 △2,693	百万円 13,689
29年11月期	百万円 4,590	百万円 △1,478	百万円 △2,068	百万円 10,559

2. 平成30年11月期の運用状況の予想（平成30年6月1日～平成30年11月30日）及び平成31年5月期の運用状況の予想（平成30年12月1日～平成31年5月31日）

（％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) (注)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
30年11月期	5,880	△33.2	2,609	△50.8	2,148	△55.4	2,148	△55.4	2,300	-
31年5月期	5,925	0.8	2,630	0.8	2,170	1.0	2,170	1.0	2,350	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（30年11月期）2,117円 1口当たり予想当期純利益（31年5月期）2,138円

（注）平成30年11月期の分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩予定額185百万円（1口当たり183円）が含まれており、平成31年5月期の分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩予定額215百万円（1口当たり212円）が含まれており、当期純利益の金額とは異なります。

※ その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

（2）発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数  
(自己投資口を含む)

30年5月期	1,014,847口	29年11月期	1,014,847口
30年5月期	一口	29年11月期	一口

② 期末自己投資口数

（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、32ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項（将来に関する記述等についてのご注意）

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様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、後記9ページ「平成30年11月期（平成30年6月1日～平成30年11月30日）及び平成31年5月期（平成30年12月1日～平成31年5月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
(3) 投資リスク	10
3. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	34
4. 役員の変動	35
(1) 投資法人	35
(2) 資産運用会社	35
5. 参考情報	36
(1) 投資状況	36
(2) 投資不動産物件	37

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成30年2月28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30年2月28日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため、開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### a. 当期の概況

本投資法人は、基本理念である「運用資産の着実な成長」及び「中長期的な安定収益の確保」並びに「平和不動産グループ（平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）及び平和不動産の子会社を総称していいます。以下同じ。）との連携活用」により、投資主価値の極大化を目指すことを目的として資産運用を行っています。当期の資産運用の経過については、以下の通りです。

#### (イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、平成17年3月8日に、その発行する投資口を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。）の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード8966）。その後、前期までに複数回に亘る公募増資若しくは第三者割当増資による新投資口の発行を、また平成22年10月1日には、ジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併（以下「本合併」といいます。）に伴う投資口分割及び投資口の割当交付を行っています。この結果、当期末（平成30年5月末）現在の発行済投資口の総口数は1,014,847口、出資総額は81,370百万円となっています。

#### (ロ) 運用環境

当期における国内経済は、堅調な海外需要を背景とした輸出の増加や生産活動の持ち直しにより企業収益の改善及び設備投資の増加が継続したことや継続的な雇用・所得環境の改善を背景に個人消費が底堅く推移していることから、穏やかな回復基調が続きました。その先行きについては、トランプ政権の政策運営、中東情勢、北朝鮮問題等が不透明な要因となっています。

このような環境下、東証REIT指数については、前期末（平成29年11月末）の1,671.62ポイントから、年明けの平成30年1月25日には1,761.54ポイントまで上昇しましたが、投資家心理の悪化を受けて平成30年2月14日には1,645.41ポイントまで一気に下落する等、当期前半は乱高下する状況となりました。後半は日銀による金融緩和の継続を受けて底堅い動きで推移し、当期末には1,734.13ポイントと前期末比約62ポイント上昇しました。

#### ① オフィスビル賃貸マーケット

三鬼商事株式会社の最新オフィスビル市況によれば、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）のオフィスビルの平均空室率は、既存ビルについては統合や館内増床、拡張移転による空室解消が継続しており、加えて、新築ビルについても成約が進んだ結果、前期末の3.03%から当期末には2.68%まで低下してきています。オフィスビルの賃貸マーケットは、景況感の改善による企業のオフィス需要の増加により着実に改善傾向が見られているといえます。平均賃料についても、前期末の19,064円/坪から当期末は20,019円/坪と8年10カ月ぶりに2万円台となり、賃料相場の回復傾向が顕著になってきています。

#### ② レジデンス賃貸マーケット

アットホーム株式会社によれば、平成30年5月の首都圏の中古マンション成約賃料指数は、前年同月比1.0ポイント下落しましたが、引き続き首都圏への継続的な人口流入超過や小世帯層の増加傾向により賃貸住宅への需要は堅調に推移しています。新設住宅着工戸数（貸家）は、同年5月の「建築着工統計調査報告」によると前年同月比12ヵ月連続で減少しており、前期に引き続き供給の増加は落ち着き、レジデンスの賃貸マーケットの需給動向は底堅く推移しました。本投資法人の運用資産においても稼働率は期中を通じて高水準で推移し、賃料水準も上昇の傾向を示す物件数が増加する等、賃料収入は改善しつつあります。その先行きについては、レジデンスの特性ともいえる安定的な推移を示すものと予想されます。

③ 不動産市況

平成30年3月に発表された平成30年1月1日時点の地価の公示価格においては、三大都市圏平均では住宅地、商業地ともに昨年に引き続き上昇しました。その内訳を見ると、住宅地は東京圏、大阪圏、名古屋圏において、景況感の改善による住宅需要の拡大を背景に前年並みの小幅な上昇を継続しました。商業地は東京圏、大阪圏、名古屋圏ともに6年連続の上昇となり、今年度も上昇基調を強めました。住宅地については、雇用・所得環境の改善が続く中、低金利や住宅ローン減税の実施により住宅需要が堅調であり、商業地は低金利等により資金調達環境が良好なことや、主要都市の中心部ではオフィスの空室率低下傾向、外国人観光客の増加による店舗、ホテル需要の高まり、賃料の改善が見られたことで投資用不動産等への需要が強まったこと等が主な上昇要因と考えられます。

地方圏については、住宅地は依然として下落となっていますが、商業地は26年ぶりに上昇に転じました。本投資法人が投資対象と考えている地方における政令指定都市については、住宅地、商業地ともに上昇が見られます。

(ハ) 運用実績

① 外部成長

本投資法人は、ポートフォリオの収益性の改善及び質の向上を目的とし、平成29年12月15日付でレジデンス2物件（Re-84 HF 両国レジデンス（不動産及び土地の賃借権、取得価格：1,400百万円）、Re-85 HF 八王子レジデンス（不動産、取得価格：1,120百万円））、平成30年3月28日付でオフィス1物件（Of-40 アーク森ビル（信託受益権、取得価格：3,085百万円））を取得し、平成29年12月22日付でオフィス1物件（Of-10 HF 新横浜ビルディング（不動産、取得価格：1,550百万円））、平成30年3月28日付でオフィス1物件（Of-22 HF 虎ノ門ビルディング（不動産、取得価格：1,675百万円））、平成30年3月30日付でレジデンス1物件（Re-52 HF 天神東レジデンス（信託受益権、取得価格：502百万円））、平成30年5月31日付でオフィス1物件（Of-26 広小路アクアプレイス（信託受益権、取得価格：2,930百万円））を売却しました。また、平成30年5月28日付でOf-24 HF 湯島ビルディングの土地（底地部分）を190百万円で追加取得し、1棟完全所有としました。

この結果、当期末時点での運用資産は、オフィス29物件（取得価格の合計：70,161百万円）、レジデンス70物件（取得価格の合計：95,330百万円）の合計99物件（取得価格の合計：165,491百万円）となっています。

② 内部成長

本投資法人は、従来から稼働率の維持向上に注力することにより、収益の向上に努めて参りました。前期末の高稼働を維持すべく、当期においても、空室期間の短縮化に努めたテナントリーシング活動及びテナントニーズや物件毎の特性を踏まえた計画的なバリューアップ投資に取り組みました。こうした取組みによって物件の競争力の維持向上に努めた成果もあり、全運用資産合計の稼働率は、当期末時点で97.9%となり、前期末時点の97.7%から期中を通じて高稼働で安定的に推移させることができ、期中月末平均稼働率は97.7%と高水準となりました。

(ニ) 資金調達の概要

本投資法人は、有利子負債の長期化、返済期限の分散化及び資金調達手段の多様化による、より強固な財務基盤の構築を図ることを目的として、第3回無担保投資法人債（発行総額：1,000百万円）を発行し、その調達資金等を原資として平成30年5月15日付で借入金の一部期限前返済を行いました。借入金については、平成30年2月28日に元本返済期日を迎えたタームローン32（借入残高：200百万円）の返済資金に充当するため、同日付でタームローン36（借入金額：200百万円）の借入れを行いました。また、物件取得資金等に充当することを目的として、平成29年12月15日付でタームローン35（トランシェA（借入金額：700百万円）、トランシェB（借入金額：800百万円））、平成30年3月28日付でタームローン37（借入金額：900百万円）の借入れを行いました。更に、平成30年5月31日に元本返済期日を迎えたタームローン16（借入残高：3,900百万円）及びタームローン25 トランシェA（借入残高：1,300百万円）の返済資金に充当するため、同日付でタームローン38（トランシェA（借入金額：1,200百万円）、トランシェB（借入金額：4,000百万円））の借入れを行いました。その一方で、広小路アクアプレイスの売却に伴い、平成30年5月31日に借入金の一部期限前返済を合計で2,994百万円行っています。

かかる借入れの概要は以下の通りであり、これらにより借入期間の長期化・償還期限の分散化（5月末時点の平均借入期間：6.8年、平均残存期間：4.3年）を図る一方で、借入コストの低減（5月末時点の平均借入金利：0.86%）をも図ることができました。

また、機動的かつ安定的な資金調達手段及び手元流動性の拡充による財務信用力を確保するため、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行との間で極度額総額6,000百万円のコミットメントラインを設定しています。

[第3回無担保投資法人債]

名称	平和不動産リート投資法人 第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）
投資法人債の総額	1,000百万円
払込期日	平成30年5月7日
払込金額	各投資法人債の金額100円につき金100円
利率	年0.700%
担保及び保証の有無	無担保・無保証
償還期限	平成40年5月2日にその総額を償還します。本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関である株式会社証券保管振替機構の業務規程その他規則に別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
利払日	毎年5月31日及び11月30日（初回の利払期日は平成30年11月30日）
資金使途	既存借入金（タームローン34 トランシェA、タームローン35 トランシェA、タームローン36）の期限前返済資金の一部に充当しました。

[タームローン35 トランシェA]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
株式会社みずほ銀行	700百万円	平成30年 11月30日 (注)	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保 無保証

[タームローン35 トランシェB]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
株式会社みずほ銀行	800百万円	平成36年 10月31日 (注)	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保 無保証

[タームローン 36]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
三井住友信託銀行株式会社	200百万円	平成31年 2月28日 (注)	期限一括返済	既存借入金の返済 資金	無担保 無保証

[タームローン 37]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行	900百万円	平成37年 5月31日 (注)	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保 無保証

[タームローン38 トランシェA]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	1,200百万円	平成32年 10月31日 (注)	期限一括返済	既存借入金の返済 資金	無担保 無保証

[タームローン38 トランシェB]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社福岡銀行 株式会社七十七銀行	4,000百万円	平成38年 11月30日 (注)	期限一括返済	既存借入金の返済 資金	無担保 無保証

(注) 同日が営業日でない場合には、直前の営業日とします。

これらの結果、当期末時点での有利子負債額（注）は、78,667百万円（期末総資産有利子負債比率（注）：43.39%）となりました。

(注) 有利子負債額＝短期借入金＋1年以内返済予定の長期借入金＋投資法人債＋長期借入金  
 期末総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100

なお、本書の日付現在における本投資法人の格付の状況は、以下の通りです。

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所(JCR)	発行体格付：A、格付の方向性：ポジティブ

(ホ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は8,803百万円、営業利益は5,305百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は4,815百万円、当期純利益は4,815百万円を計上しました。投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、投資法人規約（以下「規約」といいます。）第32条第1項に定める方針に基づき、当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。但し、当期は欠損金の繰越控除により、租税特別措置法第67条の15の規定の適用を受けなくとも、税務上の所得は発生していません。このような場合、規約第32条第1項では、本投資法人が合理的に決定した額としています。かかる方針により、当期純利益4,815,238,034円から租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」による圧縮積立金の繰入額415,683,166円と内部留保の金額2,106,000,648円を控除した残額に一時差異等調整積立金の取崩額40,593,880円（1口当たり取崩額40円）を充当し2,334,148,100円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,300円となりました。

b. 次期の見通し

今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、基本理念である「運用資産の着実な成長」及び「中長期的な安定収益の確保」並びに「平和不動産グループとの連携活用」により、投資主価値の極大化を目指すことを目的とし、東京23区に所在するオフィス及びレジデンスを中心に、質の高いポートフォリオを構築・運営して参りました。次期以降も、上記方針に従い、ポートフォリオの安定的な運用を行いつつ、着実な成長戦略の推進によって、更なる投資主価値の極大化を目指します。

① 外部成長

本投資法人は、当期から次期にかけて4物件を売却するとともに良質な新規5物件を取得することにより、ポートフォリオの質の改善と収益向上を図りました。今後も、継続的な資産規模の拡大を図る一方で、資産の入替えの検討等も行い、中長期的なポートフォリオの質の向上を図り、投資主価値の極大化を目指して参ります。良好な資金調達環境や景気の回復に伴う物件価格の上昇から、各社とも物件の取得意欲が旺盛であり、物件の取得環境は引き続き厳しい環境が続くものと考えられます。そのために、平和不動産のパイプラインの活用及び資産運用会社独自の情報ルートの強化により、優良物件情報の早期入手に努めます。基本戦略として、平和不動産が保有・開発する物件取得や、他のデベロッパーが保有・開発する物件取得等、取得機会の増加に努め、中長期的な安定収益の確保に貢献するポートフォリオの拡大を目指します。

② 内部成長

本投資法人は、平和不動産グループ及びプロパティ・マネジメント会社が培ったデータベースや情報ネットワークを活用することにより、賃貸マーケットの動向を迅速に把握し、きめ細やかなプロパティ・マネジメントを行うことで、運用資産の稼働率及び賃料水準の維持・向上を図ることが可能になると考えています。賃料水準の維持・向上のために、賃貸市場の改善を背景として、引き続き適正な賃料への改定に積極的に努めて参ります。また、稼働率維持・向上のために、退去者数の低減に重点を置いたテナント対応や退去者発生から新規入居者獲得までの期間短縮のため、原状回復工事期間の短縮等のリーシング管理を行って参ります。更に、物件競争力強化のために、運用資産の修繕・改修工事については、物件毎の築年数や設備水準等を勘案し、中長期的な資産価値の維持・向上を図るためのバリューアップ投資を引き続き積極的に行って参ります。これらの施策を行うことで、高位安定している稼働率の維持及び更なる向上を目指します。

③ 財務戦略

本投資法人は、財務基盤の安定化を図り、持続的な成長を可能とすることを目的とした施策に鋭意取り組んでいます。借入金については適切なLTVをコントロールしながら、引き続き借入期間の長期化・償還期限の分散化を図る一方で、今後の金利上昇リスクの低減や金融コストの低減を推進して参ります。また、金融機関とのリレーション強化を行いながら、更なるバンクフォーメーションの強化を進めて参ります。更には、金融コストの低減効果や金融マーケットの動向を注視しつつ、投資法人債の発行についても取り組んで参ります。これら施策、取組みを継続して行うことで、資金調達環境に左右されない健全な財務体質の構築に努めて参ります。

④ 一層の適時開示の推進

東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」その他の適時開示に関する諸規則及び関連諸法令等を遵守し、正確、公平かつ適時に情報開示を行って参ります。新規物件の取得等の決定事項については、原則として役員会等の機関決定をした時点で、運用資産等に生じた偶発的事象に起因する損害発生等の発生事項については、発生を認識した時点で開示を行います。情報開示の方法については、原則として、東京証券取引所のTDnetによる開示、東京証券取引所内記者クラブ（兜倶楽部）及び国土交通記者会等へのプレスリリース並びに本投資法人のホームページによる開示を行って参ります。

c. 決算後に生じた重要な事実

資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、平成30年6月25日付で不動産信託受益権1物件（取得価格：1,600百万円）を取得しました。また、平成30年6月18日付で不動産信託受益権1物件（取得予定価格：2,140百万円）の売買契約を締結しました。

物件番号：0f-42 物件名称：サザンスカイタワー八王子

取得資産の種類	信託受益権
契約日	平成30年6月18日
取得日	平成30年6月25日
取得価格	1,600百万円
所在地(住居表示)	東京都八王子市子安町四丁目7番1号
用途(注1)	事務所
建築時期	平成22年9月22日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下2階付41階建
延床面積(注2)	5,720.23㎡
総賃貸可能面積	2,879.99㎡

(注1) 本投資法人が取得した部分は、建物のうち、6階及び7階の事務所部分であり、専有面積（登記簿）は、3,344.07㎡です。

(注2) 信託建物は区分所有建物であり、1棟の建物の延床面積に管理規約の全体共用部分に基づく持分割合5.827275%を乗じて算出した値を記載しています。



物件番号：0f-41 物件名称：イトーピア日本橋SAビル

取得資産の種類	信託受益権
契約日（注1）	平成30年6月18日
取得予定日（注1）	平成30年8月31日
取得予定価格	2,140百万円
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋堀留町一丁目2番10号
用途（注2）	事務所・居宅・駐車場
建築時期	平成7年7月27日
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
延床面積（注3）	2,690.16㎡
総賃貸可能面積	1,788.58㎡

（注1）本物件の取得に係る信託受益権売買契約（以下本（注1）において「本契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本契約においては、本投資法人又は相手方の責めに帰すべき事由に基づき本契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として売買対象である不動産信託受益権の売買代金の10%相当額を違約金として支払うことになっています。但し、本投資法人の売買代金支払義務の履行は、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることを条件としています。取得予定日の時点でかかる資金調達をすることができない場合、本投資法人の売買代金の支払義務は生じず、かつ、本投資法人は違約金の支払義務を負うことなく売買契約を解除することができるものとされています。このように、本投資法人は、資金調達ができなかった場合には、賠償及び補償（違約金の支払いを含みます。）その他売主に対する何らの負担も生じることなく売買契約を解除することができるため、本投資法人の財務及び分配金等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

なお、本物件については、平成30年4月30日を鑑定時点とする株式会社谷澤総合鑑定所の鑑定評価書を取得しており、同日時点における鑑定評価額は2,210百万円です。

（注2）本投資法人が取得予定の部分は、建物のうち、6階～8階の事務所部分（単独所有）及び9階事務所部分（共有持分割合40.12%）、地下1階、1階駐車場（共有持分割合36.53%）であり、イトーピア日本橋SAビル管理規約に基づく建物持分割合は建物全体の36.54%です。

（注3）信託建物は区分所有建物であり、1棟の建物の延床面積にイトーピア日本橋SAビル管理規約に基づく建物持分割合36.54%を乗じて算出した値を記載しています。

d. 運用状況の見通し

平成30年11月期（平成30年6月1日～平成30年11月30日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、下記「平成30年11月期（平成30年6月1日～平成30年11月30日）及び平成31年5月期（平成30年12月1日～平成31年5月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	5,880百万円
営業利益	2,609百万円
経常利益	2,148百万円
当期純利益	2,148百万円
1口当たり分配金	2,300円
1口当たり利益超過分配金	－円

（注1）分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩予定額185百万円（1口当たり183円）が含まれており、当期純利益の金額とは異なります。

（注2）上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等は変動する可能性があります。また、本予想数値は分配金の額を保証するものではありません。

平成31年5月期（平成30年12月1日～平成31年5月31日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、下記「平成30年11月期（平成30年6月1日～平成30年11月30日）及び平成31年5月期（平成30年12月1日～平成31年5月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	5,925百万円
営業利益	2,630百万円
経常利益	2,170百万円
当期純利益	2,170百万円
1口当たり分配金	2,350円
1口当たり利益超過分配金	－円

（注1）分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩予定額215百万円（1口当たり212円）が含まれており、当期純利益の金額とは異なります。

（注2）上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等は変動する可能性があります。また、本予想数値は分配金の額を保証するものではありません。

平成30年11月期（平成30年6月1日～平成30年11月30日）及び平成31年5月期（平成30年12月1日～平成31年5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	平成30年11月期：平成30年6月1日～平成30年11月30日（183日） 平成31年5月期：平成30年12月1日～平成31年5月31日（182日）																				
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成30年5月期末時点で保有している99物件に平成30年6月25日付で取得した「サザンスカイタワー八王子」及び平成30年8月31日付で取得予定の「イトーピア日本橋SAビル」を加えた101物件を前提としています。なお、実際には、新規物件の取得又は保有物件の譲渡等により変動する可能性があります。</li> </ul>																				
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成30年5月期末時点の発行済投資口の総口数である1,014,847口を前提としています。</li> </ul>																				
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益は、上記運用資産を前提として算出しています。</li> <li>営業収益については、運用資産の過去の実績値を基準とし、現在受領している解約予告の状況及び今後の市場環境等を考慮して算出しています。</li> </ul>																				
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業費用は、上記運用資産を前提として算出しています。</li> <li>主な営業費用の前提は、以下の通りです。 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td colspan="2">平成30年11月期（平成30年6月1日～平成30年11月30日）</td> </tr> <tr> <td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td style="text-align: right;">409百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">207百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">620百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">931百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">平成31年5月期（平成30年12月1日～平成31年5月31日）</td> </tr> <tr> <td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td style="text-align: right;">413百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">210百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">635百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">941百万円</td> </tr> </table> </li> <li>保有している物件に係る固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計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。なお、一般に不動産等の売買に当たり、固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。</li> <li>修繕費は、各物件の修繕計画に基づき、当期に必要と想定される金額を費用として計上しています。</li> <li>予想し難い要因により緊急的に費用が発生する可能性があることから、営業費用は予想金額と大きく異なる可能性があります。</li> </ul>	平成30年11月期（平成30年6月1日～平成30年11月30日）		公租公課（固定資産税・都市計画税等）	409百万円	修繕費	207百万円	管理委託費	620百万円	減価償却費	931百万円	平成31年5月期（平成30年12月1日～平成31年5月31日）		公租公課（固定資産税・都市計画税等）	413百万円	修繕費	210百万円	管理委託費	635百万円	減価償却費	941百万円
平成30年11月期（平成30年6月1日～平成30年11月30日）																					
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	409百万円																				
修繕費	207百万円																				
管理委託費	620百万円																				
減価償却費	931百万円																				
平成31年5月期（平成30年12月1日～平成31年5月31日）																					
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	413百万円																				
修繕費	210百万円																				
管理委託費	635百万円																				
減価償却費	941百万円																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息（投資法人債利息を含みます。）及び融資関連費用として平成30年11月期において447百万円を、平成31年5月期において455百万円を見込んでいます。また、投資口交付費償却及び投資法人債発行費償却として平成30年11月期において8百万円、平成31年5月期において2百万円を見込んでいます。</li> </ul>																				
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成30年5月期末時点の有利子負債の残高は78,667百万円です。</li> <li>平成30年8月に取得資産の取得資金等の一部として新たに合計2,100百万円を借入れ、平成30年11月期の末日時点で80,767百万円、平成31年5月期の末日時点で80,767百万円の借入残高となる前提で算出しています。</li> <li>平成30年10月、平成30年11月及び平成31年5月に返済期限が到来する借入金については、全額借換えを行うことを前提としています。</li> </ul>																				

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1口当たり分配金は、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。なお、平成30年11月期の分配金については、予想される当期純利益2,148百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額185百万円（1口当たり取崩予定額183円）を充当し、総額2,334百万円を分配（1口当たり分配金2,300円）することを前提としています。平成31年5月期の分配金については、予想される当期純利益2,170百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額215百万円（1口当たり取崩予定額212円）を充当し、総額2,384百万円を分配（1口当たり分配金2,350円）することを前提としています。</li> <li>・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸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口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利益超過の分配については、現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

（3）投資リスク

最近の有価証券報告書（平成30年2月28日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略します。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成29年11月30日)	当期 (平成30年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	10,431,617	17,116,926
信託現金及び信託預金	7,108,638	3,504,078
営業未収入金	54,314	67,577
前払費用	159,474	145,527
その他	8,514	5,618
貸倒引当金	△1,287	△869
流動資産合計	17,761,272	20,838,858
固定資産		
有形固定資産		
建物	11,596,485	11,082,873
減価償却累計額	△3,419,936	△3,041,731
建物（純額）	8,176,548	8,041,141
構築物	62,899	57,434
減価償却累計額	△37,442	△29,887
構築物（純額）	25,456	27,547
機械及び装置	238,522	222,877
減価償却累計額	△148,916	△143,958
機械及び装置（純額）	89,606	78,918
工具、器具及び備品	144,759	146,435
減価償却累計額	△99,244	△102,227
工具、器具及び備品（純額）	45,514	44,208
土地	22,138,720	22,223,632
信託建物	50,466,822	48,479,067
減価償却累計額	△9,948,305	△10,222,487
信託建物（純額）	40,518,517	38,256,579
信託構築物	299,108	278,592
減価償却累計額	△84,738	△83,748
信託構築物（純額）	214,369	194,844
信託機械及び装置	592,148	611,016
減価償却累計額	△247,517	△268,621
信託機械及び装置（純額）	344,631	342,395
信託工具、器具及び備品	897,271	927,266
減価償却累計額	△540,886	△576,203
信託工具、器具及び備品（純額）	356,385	351,063
信託土地	83,854,309	85,718,064
有形固定資産合計	155,764,059	155,278,394
無形固定資産		
借地権	1,335,851	1,193,875
信託借地権	3,315,665	3,315,665
その他	242	242
無形固定資産合計	4,651,758	4,509,782

（単位：千円）

	前期 (平成29年11月30日)	当期 (平成30年5月31日)
投資その他の資産		
差入保証金	10,252	14,633
長期前払費用	302,011	269,315
デリバティブ債権	47,375	54,109
その他	285,377	303,355
投資その他の資産合計	645,016	641,414
固定資産合計	161,060,834	160,429,591
繰延資産		
投資口交付費	12,338	6,169
投資法人債発行費	21,282	31,713
繰延資産合計	33,620	37,882
資産合計	178,855,727	181,306,332
負債の部		
流動負債		
営業未払金	494,383	498,576
短期借入金	600,000	500,000
1年内返済予定の長期借入金	9,550,000	9,681,000
未払費用	677,066	823,674
未払法人税等	227	594
未払消費税等	116,899	366,320
前受金	921,909	948,253
その他	12,601	13,305
流動負債合計	12,373,088	12,831,725
固定負債		
投資法人債	2,800,000	3,800,000
長期借入金	66,311,700	64,686,200
預り敷金及び保証金	724,719	615,164
信託預り敷金及び保証金	3,980,712	3,931,771
デリバティブ債務	254,569	268,768
固定負債合計	74,071,700	73,301,904
負債合計	86,444,788	86,133,629
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	81,370,715	81,370,715
剰余金		
出資剰余金	7,406,652	7,406,652
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※ <sub>3</sub> 2,085,761	※ <sub>3</sub> 1,906,972
任意積立金合計	2,085,761	1,906,972
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,905,706	4,815,238
剰余金合計	11,398,120	14,128,862
投資主資本合計	92,768,835	95,499,577
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△357,896	△326,875
評価・換算差額等合計	△357,896	△326,875
純資産合計	※ <sub>2</sub> 92,410,938	※ <sub>2</sub> 95,172,702
負債純資産合計	178,855,727	181,306,332

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成29年6月1日 至 平成29年11月30日）	当期 （自 平成29年12月1日 至 平成30年5月31日）
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	※1 5,402,385	※1 5,458,663
その他賃貸事業収入	※1 476,172	※1 516,457
不動産等売却益	※2,※4 3,377	※2,※4 2,828,671
<b>営業収益合計</b>	<b>5,881,935</b>	<b>8,803,792</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	※1,※4 2,586,380	※1,※4 2,613,023
資産運用報酬	536,229	668,720
資産保管手数料	19,738	19,778
一般事務委託手数料	43,165	43,777
役員報酬	7,965	7,965
会計監査人報酬	9,660	9,660
その他営業費用	121,504	135,153
<b>営業費用合計</b>	<b>3,324,644</b>	<b>3,498,079</b>
<b>営業利益</b>	<b>2,557,291</b>	<b>5,305,713</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	1,264	1,263
未払分配金戻入	604	649
受取保険金	4,838	3,270
固定資産税等還付金	-	1,760
その他	291	130
<b>営業外収益合計</b>	<b>6,998</b>	<b>7,074</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	415,823	390,997
融資関連費用	74,363	84,627
投資法人債利息	6,125	7,811
投資法人債発行費償却	1,240	1,589
投資口交付費償却	12,168	6,169
その他	5,853	5,749
<b>営業外費用合計</b>	<b>515,574</b>	<b>496,944</b>
<b>経常利益</b>	<b>2,048,715</b>	<b>4,815,843</b>
<b>特別損失</b>		
減損損失	※3 143,159	-
<b>特別損失合計</b>	<b>143,159</b>	<b>-</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>1,905,556</b>	<b>4,815,843</b>
法人税、住民税及び事業税	605	605
<b>法人税等合計</b>	<b>605</b>	<b>605</b>
<b>当期純利益</b>	<b>1,904,951</b>	<b>4,815,238</b>
<b>前期繰越利益</b>	<b>755</b>	<b>-</b>
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失（△）</b>	<b>1,905,706</b>	<b>4,815,238</b>

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 平成29年6月1日 至 平成29年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)
		出資剰余金	任意積立金		任意積立金合計	
			一時差異等調整積立金			
当期首残高	81,370,715	7,406,652	2,126,355	2,126,355	2,007,108	
当期変動額						
一時差異等調整積立金の取崩			△40,593	△40,593	40,593	
剰余金の配当					△2,046,946	
当期純利益					1,904,951	
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	-	-	△40,593	△40,593	△101,401	
当期末残高	※1 81,370,715	7,406,652	2,085,761	2,085,761	1,905,706	

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	剰余金合計				
当期首残高	11,540,115	92,910,830	△483,514	△483,514	92,427,316
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩	-	-			-
剰余金の配当	△2,046,946	△2,046,946			△2,046,946
当期純利益	1,904,951	1,904,951			1,904,951
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）			125,617	125,617	125,617
当期変動額合計	△141,995	△141,995	125,617	125,617	△16,377
当期末残高	11,398,120	92,768,835	△357,896	△357,896	92,410,938



当期（自 平成29年12月1日 至 平成30年5月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額	出資剰余金	剰余金		当期末処分利益又は当期末処理損失（△）
			一時差異等調整積立金	任意積立金合計	
当期首残高	81,370,715	7,406,652	2,085,761	2,085,761	1,905,706
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩			△178,788	△178,788	178,788
剰余金の配当					△2,084,495
当期純利益					4,815,238
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	△178,788	△178,788	2,909,531
当期末残高	※1 81,370,715	7,406,652	1,906,972	1,906,972	4,815,238

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	剰余金合計				
当期首残高	11,398,120	92,768,835	△357,896	△357,896	92,410,938
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩	-	-			-
剰余金の配当	△2,084,495	△2,084,495			△2,084,495
当期純利益	4,815,238	4,815,238			4,815,238
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）			31,021	31,021	31,021
当期変動額合計	2,730,742	2,730,742	31,021	31,021	2,761,764
当期末残高	14,128,862	95,499,577	△326,875	△326,875	95,172,702

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 自 平成29年6月1日 至 平成29年11月30日	当期 自 平成29年12月1日 至 平成30年5月31日
I 当期未処分利益	1,905,706,896	4,815,238,034
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※1 178,788,842	※1 40,593,880
III 分配金の額	2,084,495,738	2,334,148,100
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,054)	(2,300)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	-	415,683,166
V 次期繰越利益	-	2,106,000,648
分配金の額の算出方法	<p>規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」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、当期純利益1,904,951,225円に不動産等売却益3,377,520円と減損損失143,159,407円を相殺した額を加えた額に相当する金額の範囲内で発行済投資口の総口数1,014,847口の整数倍の最大値となる2,043,901,858円（当期純利益に前期繰越利益755,671円と一時差異等調整積立金の取崩額138,194,962円を充当した額）に、一時差異等調整積立金の取崩額40,593,880円（1口当たり取崩額40円）を充当し、2,084,495,738円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>	<p>規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期未処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。但し、当期は欠損金の繰越控除により、租税特別措置法第67条の15の規定の適用を受けなくとも、税務上の所得は発生していません。このような場合、規約第32条第1項では、本投資法人が合理的に決定した額としています。かかる方針により、当期純利益4,815,238,034円から租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」による圧縮積立金の繰入額415,683,166円と内部留保の金額2,106,000,648円を控除した残額に一時差異等調整積立金の取崩額40,593,880円（1口当たり取崩額40円）を充当し2,334,148,100円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</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29年6月1日 平成29年11月30日	自 至	平成29年12月1日 平成30年5月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		1,905,556		4,815,843
減価償却費		971,549		964,880
貸倒引当金の増減額（△は減少）		254		△418
投資法人債発行費償却		1,240		1,589
投資口交付費償却		12,168		6,169
減損損失		143,159		-
受取利息		△1,264		△1,263
支払利息		421,948		398,808
営業未収入金の増減額（△は増加）		15,336		△12,069
未収消費税等の増減額（△は増加）		55,875		-
未払消費税等の増減額（△は減少）		116,899		249,420
長期前払費用の増減額（△は増加）		27,609		32,695
営業未払金の増減額（△は減少）		79,781		△38,153
未払費用の増減額（△は減少）		8,218		148,129
前受金の増減額（△は減少）		△31,040		26,344
預り金の増減額（△は減少）		317		△180
有形固定資産の売却による減少額		1,273,840		5,971,605
その他		△12,191		3,099
小計		4,989,259		12,566,500
利息の受取額		2,464		70
利息の支払額		△400,020		△357,989
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）		△972		△238
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,590,730		12,208,342
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
定期預金の払戻による収入		3,000,000		-
定期預金の預入による支出		△3,000,000		-
有形固定資産の取得による支出		△567,155		△2,294,501
信託有形固定資産の取得による支出		△258,903		△3,419,339
無形固定資産の取得による支出		△620,131		△573,743
預り敷金及び保証金の受入による収入		61,240		46,239
預り敷金及び保証金の返還による支出		△93,271		△155,794
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		146,014		280,785
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△129,102		△313,840
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入		129,102		329,726
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出		△146,014		△280,785
差入保証金の差入による支出		-		△4,381
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,478,221		△6,385,635
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		600,000		900,000
短期借入金の返済による支出		-		△1,000,000
長期借入れによる収入		6,580,000		6,900,000
長期借入金の返済による支出		△9,980,000		△8,394,500
投資法人債の発行による収入		2,777,477		987,979
分配金の支払額		△2,046,199		△2,086,497
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,068,722		△2,693,017
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		1,043,786		3,129,689
現金及び現金同等物の期首残高		9,515,757		10,559,544
現金及び現金同等物の期末残高		※1 10,559,544		※1 13,689,233

（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（信託財産を含みます。）                  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、以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>4～62年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～18年</td> </tr> </table> <p>②長期前払費用                  定額法を採用しています。</p>	建物	2～64年	構築物	4～62年	機械及び装置	3～15年	工具、器具及び備品	2～18年
建物	2～64年								
構築物	4～62年								
機械及び装置	3～15年								
工具、器具及び備品	2～18年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資口交付費                  3年間で定額法により償却しています。                  投資法人債発行費                  償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
<p>3. 引当金の計上基準</p>	<p>貸倒引当金                  債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>								
<p>4. 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期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。                  なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初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、前期は1,485千円で、当期は10,493千円です。</p>								

<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 原則として、繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理によっています。</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、金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき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ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。</p>
<p>6. 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。 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することとしています。</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、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 (3) 信託預り敷金及び保証金</p>
<p>7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ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>8. 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>消費税等の会計処理 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。但し、固定資産に係る控除対象外消費税は、個々の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、取引銀行の3行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (平成29年11月30日)	当期 (平成30年5月31日)
コミットメントライン契約の総額	6,000,000千円	6,000,000千円
借入残高	—	—
差引	6,000,000千円	6,000,000千円

※2. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (平成29年11月30日)	当期 (平成30年5月31日)
	50,000千円	50,000千円

※3. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期（平成29年11月30日）

（単位：千円）

	当初 発生額	前期末 残高	当期 積立額	当期 取崩額	当期末 残高	積立て、取崩し の発生事由
負ののれん発生 益（注）	2,497,604	2,126,355	—	40,593	2,085,761	分配金に充当

（注）過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額を積み立てた期の翌期以降、50年以内に每期均等額以上を取り崩す予定です。

当期（平成30年5月31日）

（単位：千円）

	当初 発生額	前期末 残高	当期 積立額	当期 取崩額	当期末 残高	積立て、取崩し の発生事由
負ののれん発生 益（注）	2,497,604	2,085,761	—	178,788	1,906,972	分配金に充当

（注）過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額を積み立てた期の翌期以降、50年以内に每期均等額以上を取り崩す予定です。

(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29年6月1日 至 平成29年11月30日		自 平成29年12月1日 至 平成30年5月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	4,743,291		4,816,598	
共益費収入	659,094	5,402,385	642,064	5,458,663
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	155,003		151,342	
付帯収益	303,659		333,150	
解約違約金収入	5,875		17,408	
雑収入	11,633	476,172	14,555	516,457
不動産賃貸事業収益合計		5,878,558		5,975,121
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	624,041		658,100	
公租公課	402,937		400,973	
水道光熱費	215,028		197,036	
修繕費	198,781		221,403	
保険料	6,013		6,231	
信託報酬	41,250		43,867	
減価償却費	971,549		964,880	
その他賃貸事業費用	126,779		120,530	
不動産賃貸事業費用合計		2,586,380		2,613,023
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		3,292,177		3,362,097

※2. 不動産等売却損益の内訳（単位：千円）

前期（自 平成29年6月1日 至 平成29年11月30日）

0f-16 安和司町ビル

不動産等売却収入		1,320,000
不動産等売却原価	1,273,840	
その他売却費用	42,782	1,316,622
不動産等売却益		3,377

当期（自 平成29年12月1日 至 平成30年5月31日）

0f-10 HF新横浜ビルディング

不動産等売却収入		1,220,000
不動産等売却原価	1,181,840	
その他売却費用	38,159	1,220,000
不動産等売却益		-

0f-22 HF虎ノ門ビルディング

不動産等売却収入		1,450,000
不動産等売却原価	1,703,497	
その他売却費用	10,906	1,714,404
不動産等売却損		264,404

Of-26 広小路アクアプレイス

不動産等売却収入		5,520,000
不動産等売却原価	2,667,390	
その他売却費用	124,890	2,792,280
不動産等売却益		2,727,719

Re-52 HF天神東レジデンス

不動産等売却収入		810,000
不動産等売却原価	418,877	
その他売却費用	25,766	444,643
不動産等売却益		365,356

※3. 減損損失の内訳（単位：千円）

前期（自 平成29年6月1日 至 平成29年11月30日）

本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。

不動産等の名称等：Of-10 HF新横浜ビルディング

用途	場所	種類	減損損失
オフィス	神奈川県横浜市	建物等	143,159

減損損失の算定に当たっては、それぞれの物件毎に1つの資産グループとしており、売却を予定している資産グループ1件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。減損損失の内訳は建物142,105千円、機械及び装置734千円、工具、器具及び備品319千円です。なお、実際の売却価額から処分費用見込額を控除した正味売却価額を回収可能価額としています。

当期（自 平成29年12月1日 至 平成30年5月31日）

該当事項はありません。

※4. 主要投資主との取引高（単位：千円）

	前期		当期	
	自 平成29年6月1日	至 平成29年11月30日	自 平成29年12月1日	至 平成30年5月31日
営業取引による取引高				
営業費用		268,491		404,796

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期		当期	
	自 平成29年6月1日	至 平成29年11月30日	自 平成29年12月1日	至 平成30年5月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数		8,000,000口		8,000,000口
発行済投資口の総口数		1,014,847口		1,014,847口



（金銭の分配に係る計算書に関する注記）

※1. 一時差異等調整積立金

前期 自 平成29年6月1日 至 平成29年11月30日	当期 自 平成29年12月1日 至 平成30年5月31日
投資法人の計算に関する規則（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、第28期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である2,497,604,770円を一時差異等調整積立金へ積立っています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に每期均等額以上を取り崩す予定です。当期は178,788,842円の取崩を行っています。	投資法人の計算に関する規則（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、第28期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である2,497,604,770円を一時差異等調整積立金へ積立っています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に每期均等額以上を取り崩す予定です。当期は40,593,880円の取崩を行っています。

（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 自 平成29年6月1日 至 平成29年11月30日	当期 自 平成29年12月1日 至 平成30年5月31日
現金及び預金	10,431,617千円	17,116,926千円
信託現金及び信託預金	7,108,638千円	3,504,078千円
信託預り敷金及び保証金対応信託預金（注）	△3,980,712千円	△3,931,771千円
預入期間が3ヵ月を超える定期預金	△3,000,000千円	△3,000,000千円
現金及び現金同等物	10,559,544千円	13,689,233千円

（注）テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。

（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）

未経過リース料

	前期 (平成29年11月30日)	当期 (平成30年5月31日)
1年内	109,125千円	173,429千円
1年超	-	726,817千円
合計	109,125千円	900,246千円

（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

本投資法人では、新たな投資対象不動産等の取得に当たっては、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等による資金調達を行います。デリバティブ取引については、借入金の金利変動リスクのヘッジ等を目的として利用し、投機的な取引は行いません。余資運用に関しては、有価証券及び金銭債権に投資することもできますが、積極的には投資を行っていません。

(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

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に物件の取得又は既往の借入金のリファイナンスです。これらは満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成することにより管理するとともに、手元資金の確保、借入れ・償還期限の分散化、借入先金融機関の多様化、コミットメント型タームローン契約の締結等により当該リスクを限定しています。変動金利の借入金は、金利の上昇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、金利キャップ取引）を利用し、当該リスクを限定しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理規程に従い、資産運用会社の助言に基づき行っており、また、デリバティブ取引の利用に当たっては、信用リスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。

預り敷金及び保証金はテナントからの預り金であり、退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則として返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。

(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額のほか、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一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もありえます。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」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29年11月30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、次の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）をご参照下さい。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	10,431,617	10,431,617	-
(2) 信託現金及び信託預金	7,108,638	7,108,638	-
資産合計	17,540,256	17,540,256	-
(3) 短期借入金	600,000	600,000	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	9,550,000	9,550,000	-
(5) 投資法人債	2,800,000	2,804,160	4,160
(6) 長期借入金	66,311,700	66,368,639	56,939
負債合計	79,261,700	79,322,799	61,099
(7) デリバティブ取引*	(203,381)	(357,524)	△154,142

\*デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（ ）で示しています。

平成30年5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、次の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）をご参照下さい。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	17,116,926	17,116,926	-
(2) 信託現金及び信託預金	3,504,078	3,504,078	-
資産合計	20,621,004	20,621,004	-
(3) 短期借入金	500,000	500,000	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	9,681,000	9,683,636	2,636
(5) 投資法人債	3,800,000	3,798,560	△1,440
(6) 長期借入金	64,686,200	64,745,148	58,948
負債合計	78,667,200	78,727,344	60,144
(7) デリバティブ取引*	(214,699)	(287,867)	△73,167

\*デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（ ）で示しています。

（注1）金融商品の時価の算定方法

- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金並びに(3) 短期借入金  
 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。
- (4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 投資法人債及び(6) 長期借入金  
 投資法人債の時価については、日本証券業協会の売買参考統計値に基づき算定しています。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することから、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。また、固定金利によるものの時価については、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。
- (7) 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）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	前期 (平成29年11月30日)	当期 (平成30年5月31日)
預り敷金及び保証金* 1	724,719	615,164
信託預り敷金及び保証金* 1	3,980,712	3,931,771
合計	4,705,431	4,546,935

\* 1 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

（注3）金銭債権の決算日（平成29年11月30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	10,431,617	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	7,108,638	—	—	—	—	—
合計	17,540,256	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（平成30年5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	17,116,926	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,504,078	—	—	—	—	—
合計	20,621,004	—	—	—	—	—

（注4）長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成29年11月30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	600,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期 借入金	9,550,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	-	1,000,000	1,800,000
長期借入金	-	11,531,000	10,700,000	9,528,700	7,180,000	27,372,000
合計	10,150,000	11,531,000	10,700,000	9,528,700	8,180,000	29,172,000

長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成30年5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	500,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期 借入金	9,681,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	-	1,000,000	2,800,000
長期借入金	-	11,520,000	10,814,200	6,500,000	6,700,000	29,152,000
合計	10,181,000	11,520,000	10,814,200	6,500,000	7,700,000	31,952,000

（有価証券に関する注記）

有価証券取引を行っていないため、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

前期（平成29年11月30日）

該当するものはありません。

当期（平成30年5月31日）

該当するものはありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成29年11月30日）

ヘッジ会計の方法毎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、次の通りです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等		時価
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	44,726,700	41,276,700	△211,533*
	金利キャップ取引	長期借入金	13,470,000	9,570,000	8,152*
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	9,580,000	9,580,000	△154,142*
合計			67,776,700	60,426,700	△357,524

\* 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

当期（平成30年5月31日）

ヘッジ会計の方法毎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、次の通りです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等		時価
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	48,126,700	42,745,700	△220,134*
	金利キャップ取引	長期借入金	9,570,000	9,570,000	5,434*
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	4,880,000	4,880,000	△73,167*
合計			62,576,700	57,195,700	△287,867

\* 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

（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29年6月1日 至 平成29年11月30日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有)割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主 (法人)	平和不動産株式会社	東京都中央区	21,492,822	不動産業	被所有 直接13.3% 間接 0.3%	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費 (注3)	228,891	営業未払金	60,869
								不動産の購入 (注4)	1,104,485	—	—
								売買仲介手数料	39,600	—	—

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 上記金額のうち、平和不動産から建物管理委託料として支払われた金額は以下の通りです。

平和サービス株式会社 120,781千円

平和サービス株式会社以外の第三者 34,429千円

(注4) 上記記載の不動産の購入は、HF田端レジデンスに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほか、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額等を含みますが、その他の取得に係る諸費用は含んでいません。

当期（自 平成29年12月1日 至 平成30年5月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有)割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主 (法人)	平和不動産株式会社	東京都中央区	21,492,822	不動産業	被所有 直接13.3% 間接 0.3%	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費 (注3)	232,346	営業未払金	40,789
								不動産の購入 (注4)	1,417,753	—	—
								売買仲介手数料	172,450	—	—
								地位承継手数料	33,600	—	—

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 上記金額のうち、平和不動産から建物管理委託料として支払われた金額は以下の通りです。

平和サービス株式会社 114,077千円

平和サービス株式会社以外の第三者 33,752千円

(注4) 上記記載の不動産の購入は、HF両国レジデンスに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほか、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額等を含みますが、その他の取得に係る諸費用は含んでいません。

2. 関連会社等

前期（自 平成29年6月1日 至 平成29年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成29年12月1日 至 平成30年5月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成29年6月1日 至 平成29年11月30日）

種類	会社等の名称 (注1)	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有)割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
						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所有している会社(当該会社の子会社を含む。)	平和サービス株式会社	東京都中央区	134,000	不動産管理業	なし	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費	6,255	営業未払金	1,022
								損害保険料	5,857	—	—
								修繕工事等	61,616	営業未払金	45,648
	平和不動産アセットマネジメント株式会社		295,575	投資運用業	被所有 直接 0.3%	なし	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	541,729 (注4)	未払費用	579,127

(注1) 主要投資主(法人)である平和不動産が議決権の100%を直接保有しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注4) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬5,500千円が含まれています。

当期（自 平成29年12月1日 至 平成30年5月31日）

種類	会社等の名称 (注1)	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有)割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
						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所有している会社(当該会社の子会社を含む。)	平和サービス株式会社	東京都中央区	134,000	不動産管理業	なし	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費	5,201	営業未払金	845
								損害保険料	6,186	—	—
								修繕工事等	51,040	営業未払金	18,766
	平和不動産アセットマネジメント株式会社		295,575	投資運用業	被所有 直接 0.3%	なし	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	719,458 (注4)	未払費用	724,270

(注1) 主要投資主(法人)である平和不動産が議決権の100%を直接保有しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注4) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬50,737千円が含まれています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成29年6月1日 至 平成29年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成29年12月1日 至 平成30年5月31日）

該当事項はありません。

（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

	前期 (平成29年11月30日)	当期 (平成30年5月31日)
繰延税金資産（流動）		
貸倒引当金繰入超過額	408千円	275千円
繰延税金資産（流動）小計	408千円	275千円
評価性引当金	△408千円	△275千円
繰延税金資産（流動）合計	—	—
繰延税金資産（流動）の純額	—	—
繰延税金資産（固定）		
繰延ヘッジ損益	113,059千円	103,259千円
合併時受入評価差額	2,417,015千円	2,375,205千円
減損損失	45,438千円	—
繰越欠損金	1,405,880千円	102,941千円
繰延税金資産（固定）小計	3,981,394千円	2,581,407千円
評価性引当金	△3,981,394千円	△2,581,407千円
繰延税金資産（固定）合計	—	—
繰延税金資産（固定）の純額	—	—

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

	前期 (平成29年11月30日)	当期 (平成30年5月31日)
法定実効税率	31.74%	31.74%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△33.39%	—
評価性引当金の増減	1.65%	△29.00%
圧縮積立金繰入額	—	△2.74%
その他	0.03%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.01%

（退職給付に関する注記）

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

（持分法損益等に関する注記）

本投資法人には関連会社が存在しないため、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。



（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人では、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、賃貸住宅を保有しています。これらの賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。

（単位：千円）

用途		前期	当期
		自 平成29年6月1日 至 平成29年11月30日	自 平成29年12月1日 至 平成30年5月31日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額		
	期首残高	161,305,946	160,415,575
	期中増減額	△890,370	△627,640
	期末残高	160,415,575	159,787,934
	期末時価	186,609,840	187,424,000

（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）期中増減額のうち、前期の主な増加額はHF田端レジデンスの取得（1,145,675千円）によるものであり、主な減少額は安和司町ビルの売却（1,273,840千円）、減価償却費（971,549千円）によるものです。当期の主な増加額はHF両国レジデンスの取得他3件（5,966,006千円）によるものであり、主な減少額はHF新横浜ビルディング他3件の売却（5,971,605千円）、減価償却費（964,880千円）によるものです。

（注3）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する賃貸損益については、前記（損益計算書に関する注記）をご参照下さい。

（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の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29年6月1日 至 平成29年11月30日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高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. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高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. 主要な顧客毎の情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 平成29年12月1日 至 平成30年5月31日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高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. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高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. 主要な顧客毎の情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 （自 平成29年6月1日 至 平成29年11月30日）	当期 （自 平成29年12月1日 至 平成30年5月31日）
1口当たり純資産額	91,058円	93,780円
1口当たり当期純利益金額	1,877円	4,744円

（注1）1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を期中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口当たり当期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。

（注2）1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下の通りです。

	前期 （自 平成29年6月1日 至 平成29年11月30日）	当期 （自 平成29年12月1日 至 平成30年5月31日）
当期純利益金額（千円）	1,904,951	4,815,238
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金額（千円）	1,904,951	4,815,238
期中平均投資口数（口）	1,014,847	1,014,847

（重要な後発事象に関する注記）

資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、平成30年6月25日付で不動産信託受益権1物件（取得価格：1,600百万円）を取得しました。また、平成30年6月18日付で不動産信託受益権1物件（取得予定価格：2,140百万円）の売買契約を締結しました。

物件番号：0f-42 物件名称：サザンスカイタワー八王子

取得資産の種類	信託受益権
契約日	平成30年6月18日
取得日	平成30年6月25日
取得価格	1,600百万円
所在地(住居表示)	東京都八王子市子安町四丁目7番1号
用途(注1)	事務所
建築時期	平成22年9月22日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下2階付41階建
延床面積(注2)	5,720.23㎡
総賃貸可能面積	2,879.99㎡

（注1）本投資法人が取得した部分は、建物のうち、6階及び7階の事務所部分であり、専有面積（登記簿）は、3,344.07㎡です。

（注2）信託建物は区分所有建物であり、1棟の建物の延床面積に管理規約の全体共用部分に基づく持分割合5.827275%を乗じて算出した値を記載しています。

物件番号：0f-41 物件名称：イトーピア日本橋SAビル

取得資産の種類	信託受益権
契約日（注1）	平成30年6月18日
取得予定日（注1）	平成30年8月31日
取得予定価格	2,140百万円
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋堀留町一丁目2番10号
用途（注2）	事務所・居宅・駐車場
建築時期	平成7年7月27日
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
延床面積（注3）	2,690.16㎡
総賃貸可能面積	1,788.58㎡

（注1）本物件の取得に係る信託受益権売買契約（以下本（注1）において「本契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本契約においては、本投資法人又は相手方の責めに帰すべき事由に基づき本契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として売買対象である不動産信託受益権の売買代金の10%相当額を違約金として支払うことになっています。但し、本投資法人の売買代金支払義務の履行は、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることを条件としています。取得予定日の時点でかかる資金調達をすることができない場合、本投資法人の売買代金の支払義務は生じず、かつ、本投資法人は違約金の支払義務を負うことなく売買契約を解除することができるものとされています。このように、本投資法人は、資金調達ができなかった場合には、賠償及び補償（違約金の支払いを含みます。）その他売主に対する何らの負担も生じることなく売買契約を解除することができるため、本投資法人の財務及び分配金等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

なお、本物件については、平成30年4月30日を鑑定時点とする株式会社谷澤総合鑑定所の鑑定評価書を取得しており、同日時点における鑑定評価額は2,210百万円です。

（注2）本投資法人が取得予定の部分は、建物のうち、6階～8階の事務所部分（単独所有）及び9階事務所部分（共有持分割合40.12%）、地下1階、1階駐車場（共有持分割合36.53%）であり、イトーピア日本橋SAビル管理規約に基づく建物持分割合は建物全体の36.54%です。

（注3）信託建物は区分所有建物であり、1棟の建物の延床面積にイトーピア日本橋SAビル管理規約に基づく建物持分割合36.54%を乗じて算出した値を記載しています。

（9）発行済投資口の総口数の増減

平成30年5月期中の発行済投資口の総口数の増減はありません。なお、当期までの発行済投資口の総口数及び出資総額の累計は、以下の通りです。

発行日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（千円）		備考
		増減数	残高	増減額	残高	
平成24年12月11日	公募増資	90,500	786,397	4,763,920	64,176,251	（注1）
平成25年1月9日	第三者割当増資	9,050	795,447	476,392	64,652,643	（注2）
平成25年12月16日	公募増資	81,900	877,347	5,595,080	70,247,723	（注3）
平成26年1月15日	第三者割当増資	4,100	881,447	280,095	70,527,819	（注4）
平成26年12月1日	公募増資	66,400	947,847	5,567,772	76,095,592	（注5）
平成26年12月24日	第三者割当増資	3,300	951,147	276,711	76,372,303	（注6）
平成27年12月15日	公募増資	58,000	1,009,147	4,551,144	80,923,447	（注7）
平成27年12月28日	第三者割当増資	5,700	1,014,847	447,267	81,370,715	（注8）

（注1）1口当たり発行価格54,600円（発行価額52,640円）にて、3個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

（注2）1口当たり発行価額52,640円にて、（注1）の公募による追加発行に伴い、SMB C日興証券株式会社を割当先とする新投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

（注3）1口当たり発行価格70,785円（発行価額68,316円）にて、3個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

（注4）1口当たり発行価額68,316円にて、（注3）の公募による追加発行に伴い、SMB C日興証券株式会社を割当先とする新投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

（注5）1口当たり発行価格86,790円（発行価額83,852円）にて、4個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

（注6）1口当たり発行価額83,852円にて、（注5）の公募による追加発行に伴い、SMB C日興証券株式会社を割当先とする新投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

（注7）1口当たり発行価格81,217円（発行価額78,468円）にて、4個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

（注8）1口当たり発行価額78,468円にて、（注7）の公募による追加発行に伴い、SMB C日興証券株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

4. 役員の変動

(1) 投資法人

当期中の役員の変動はありません。

(2) 資産運用会社

当期中の役員の変動はありません。なお、当期決算日後の変動は、以下の通りです。

	取締役（常勤）
就任	渡部 靖隆（平成30年6月27日付）
退任	山中 智（平成30年6月27日付）

5. 参考情報  
 (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成29年11月30日現在)		当期 (平成30年5月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産 (注2)	オフィス	東京23区	8,666	4.8	7,132	3.9
		首都圏(注3)	4,722	2.6	3,520	1.9
	レジデンス	東京23区	12,591	7.0	13,969	7.7
		首都圏(注3)	3,965	2.2	5,126	2.8
		その他(注4)	1,865	1.0	1,860	1.0
	小計		31,811	17.8	31,609	17.4
信託 不動産 (注2)	オフィス	東京23区	41,649	23.3	44,707	24.7
		首都圏(注3)	3,173	1.8	3,161	1.7
		その他(注4)	13,871	7.8	11,122	6.1
	レジデンス	東京23区	47,330	26.5	47,180	26.0
		首都圏(注3)	2,976	1.7	2,960	1.6
		その他(注4)	19,603	11.0	19,046	10.5
	小計		128,603	71.9	128,178	70.7
不動産等計		160,415	89.7	159,787	88.1	
預金その他の資産		18,440	10.3	21,518	11.9	
資産総額計		178,855	100.0	181,306	100.0	

(注1) 「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については減価償却後及び減損処理後の帳簿価額）に基づいています。

(注2) 建物等と併せて保有している借地権等については、建物等と合算して「不動産」及び「信託不動産」の欄に記載しています。

(注3) 「首都圏」とは、東京都（東京23区を除きます。）、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。

(注4) 「その他」とは、東京23区及び首都圏を除く投資対象エリアを指します。

	前期 (平成29年11月30日現在)		当期 (平成30年5月31日現在)	
	貸借対照表 計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)	貸借対照表 計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	86,444	48.3	86,133	47.5
純資産総額	92,410	51.7	95,172	52.5

(2) 投資不動産物件  
(イ) 運用資産の概要

物件 番号	物件名称	所在地	資産形態 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
0f-01	H F 五反田ビルディング	東京都 品川区	信託受益権	1,485	1,310	1,290	0.78
0f-05	水天宮平和ビル	東京都 中央区	信託受益権	1,516	1,418	1,550	0.94
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都 江東区	信託受益権	2,630	2,295	2,500	1.51
0f-07	H F 浜松町ビルディング	東京都 港区	信託受益権	1,710	1,537	1,530	0.92
0f-08	H F 溜池ビルディング	東京都 港区	信託受益権	2,730	2,766	2,700	1.63
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都 港区	信託受益権	1,690	1,144	1,220	0.74
0f-11	日本橋第一ビル	東京都 中央区	信託受益権	2,100	2,201	2,150	1.30
0f-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都 中央区	不動産	2,630	3,075	3,092	1.87
0f-17	八丁堀MFビル	東京都 中央区	不動産	1,000	1,117	1,110	0.67
0f-18	エムズ原宿	東京都 渋谷区	信託受益権	4,804	3,446	3,418	2.07
0f-20	船橋Faceビル	千葉県 船橋市	不動産	3,290	3,520	3,900	2.36
0f-21	アデッソ西麻布	東京都 港区	信託受益権	541	609	640	0.39
0f-23	H F 池袋ビルディング	東京都 豊島区	不動産	1,420	1,307	1,314	0.79
0f-24	H F 湯島ビルディング	東京都 文京区	不動産	1,640	1,631	1,624	0.98
0f-25	茅場町平和ビル	東京都 中央区	信託受益権	6,540	4,772	4,798	2.90
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県 神戸市	信託受益権	3,300	2,297	2,310	1.40
0f-28	三田平和ビル(底地)	東京都 港区	信託受益権	2,712	2,269	2,230	1.35
0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県 名古屋市中区	信託受益権	2,110	1,477	1,580	0.95
0f-30	H F 桜通ビルディング	愛知県 名古屋市中区	信託受益権	6,130	4,635	4,900	2.96
0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都 中央区	信託受益権	2,450	1,940	1,900	1.15
0f-32	H F 仙台北町ビルディング	宮城県 仙台市	信託受益権	3,430	2,712	2,700	1.63
0f-33	H F 上野ビルディング	東京都 台東区	信託受益権	4,270	3,496	3,400	2.05
0f-34	麴町HFビル	東京都 千代田区	信託受益権	2,040	1,391	1,350	0.82
0f-35	H F 九段南ビルディング	東京都 千代田区	信託受益権	3,300	2,775	2,720	1.64
0f-36	H F 神田小川町ビルディング	東京都 千代田区	信託受益権	4,150	3,252	3,150	1.90
0f-37	日総第5ビル	神奈川県 横浜市	信託受益権	3,570	3,161	3,100	1.87
0f-38	アクロス新川ビル	東京都 中央区	信託受益権	3,650	3,288	3,250	1.96
0f-39	千住ミルディスII番館	東京都 足立区	信託受益権	1,910	1,662	1,650	1.00
0f-40	アーク森ビル	東京都 港区	信託受益権	3,390	3,126	3,085	1.86
<b>オフィス 小計</b>				<b>82,138</b>	<b>69,644</b>	<b>70,161</b>	<b>42.40</b>

物件番号	物件名称	所在地	資産形態 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	信託受益権	541	379	430	0.26
Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	信託受益権	691	625	660	0.40
Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	信託受益権	782	587	650	0.39
Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	信託受益権	4,252	3,200	3,610	2.18
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	信託受益権	1,686	1,426	1,560	0.94
Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	信託受益権	1,367	1,285	1,370	0.83
Re-15	H F 麻布十番レジデンス	東京都港区	信託受益権	1,250	1,124	1,260	0.76
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	信託受益権	984	904	1,000	0.60
Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	信託受益権	1,400	900	1,100	0.66
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	信託受益権	1,620	998	1,210	0.73
Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	信託受益権	821	568	690	0.42
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	不動産	4,680	3,703	4,030	2.44
Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	不動産	1,010	986	1,070	0.65
Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	信託受益権	1,130	1,057	1,130	0.68
Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	不動産	1,020	864	950	0.57
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	不動産	1,180	1,068	1,100	0.66
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	東京都中央区	信託受益権	5,020	5,518	5,940	3.59
Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	不動産	2,810	3,021	3,350	2.02
Re-29	H F 白山レジデンス	東京都文京区	不動産	1,950	2,262	2,350	1.42
Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	不動産	1,400	1,504	1,630	0.98
Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	東京都目黒区	信託受益権	1,260	1,563	1,650	1.00
Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	不動産	1,110	1,002	1,050	0.63
Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	不動産	778	923	911	0.55
Re-35	H F 芝公園レジデンス	東京都港区	信託受益権	882	807	836	0.51
Re-36	H F 三田レジデンス	東京都港区	信託受益権	1,260	1,037	1,080	0.65
Re-37	H F 高輪レジデンス	東京都港区	信託受益権	923	717	749	0.45
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	信託受益権	913	693	730	0.44
Re-39	H F 銀座レジデンスE A S T Ⅱ	東京都中央区	信託受益権	1,750	1,392	1,460	0.88
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	東京都中央区	信託受益権	2,210	1,793	1,890	1.14
Re-41	H F 八丁堀レジデンスⅢ	東京都中央区	信託受益権	1,020	730	793	0.48
Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	信託受益権	1,210	831	944	0.57
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	信託受益権	7,310	6,472	6,520	3.94
Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	大阪府大阪市	信託受益権	2,130	1,772	1,920	1.16
Re-45	H F 中之島レジデンス	大阪府大阪市	信託受益権	515	439	453	0.27



物件番号	物件名称	所在地	資産形態 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
Re-46	H F 阿波座レジデンス	大阪府 大阪市	信託受益権	707	518	577	0.35
Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県 名古屋市	信託受益権	740	528	624	0.38
Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県 福岡市	信託受益権	2,110	1,637	1,780	1.08
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	京都府 京都市	信託受益権	587	492	534	0.32
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	京都府 京都市	信託受益権	2,300	1,665	1,820	1.10
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都 文京区	信託受益権	978	773	820	0.50
Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都 文京区	信託受益権	1,040	815	870	0.53
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都 世田谷区	信託受益権	694	572	615	0.37
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都 品川区	信託受益権	1,090	793	842	0.51
Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都 国分寺市	信託受益権	1,030	786	839	0.51
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県 名古屋市	信託受益権	1,270	999	1,080	0.65
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府 京都市	信託受益権	675	527	572	0.35
Re-61	H F 西新宿レジデンスWEST	東京都 新宿区	信託受益権	2,570	1,960	1,990	1.20
Re-62	H F 西新宿レジデンスEAST	東京都 新宿区	信託受益権	1,480	1,148	1,170	0.71
Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	1,620	1,269	1,360	0.82
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	大阪府 大阪市	信託受益権	675	529	566	0.34
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	1,100	724	809	0.49
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	902	594	684	0.41
Re-67	H F 九大病院前レジデンス	福岡県 福岡市	信託受益権	511	381	426	0.26
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都 台東区	信託受益権	954	721	771	0.47
Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	1,110	752	834	0.50
Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都 中野区	信託受益権	1,090	885	942	0.57
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	2,530	1,982	2,090	1.26
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都 新宿区	信託受益権	1,040	825	872	0.53
Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	1,540	1,193	1,158	0.70
Re-75	H F 仙台レジデンスEAST	宮城県 仙台市	信託受益権	1,930	1,607	1,638	0.99
Re-76	H F 西公園レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	1,430	1,354	1,310	0.79
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	922	818	790	0.48
Re-78	H F 関内レジデンス	神奈川県 横浜市	信託受益権	2,010	1,793	1,800	1.09
Re-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県 名古屋市	信託受益権	2,270	2,152	2,160	1.31
Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道 札幌市	信託受益権	1,660	1,550	1,560	0.94
Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県 福岡市	不動産	903	948	880	0.53
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県 仙台市	不動産	863	911	850	0.51
Re-83	H F 田端レジデンス	東京都 北区	不動産	1,320	1,133	1,100	0.66
Re-84	H F 両国レジデンス	東京都 墨田区	不動産	1,590	1,445	1,400	0.85

物件 番号	物件名称	所在地	資産形態 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都 八王子市	不動産	1,180	1,182	1,120	0.68
<b>レジデンス 小計</b>				<b>105,286</b>	<b>90,143</b>	<b>95,330</b>	<b>57.60</b>
<b>合計</b>				<b>187,424</b>	<b>159,787</b>	<b>165,491</b>	<b>100.00</b>

(注1) 「資産形態」の欄には、本投資法人の運用資産の保有形態を記載しており、登記簿上本投資法人が、受益者として記載されている場合には「信託受益権」、所有者として記載されている場合には「不動産」と記載しています。

(注2) 「鑑定評価額」については、その価格時点を含め、後記50ページ「(ニ) 不動産鑑定評価書及び建物状況調査報告書の概要」もご参照下さい。

(注3) 「貸借対照表計上額」の欄には、取得価格（取得に係る諸経費及びその後の資本的支出を含みます。）から減価償却累計額を控除した平成30年5月31日時点の価額を記載しています。

(注4) 「取得価格」の欄には、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額及び取得に要した諸費用は含みません。以下同じ。）を記載しています。但し、本合併により取得した物件（Re-35 H F 芝公園レジデンスからRe-73 H F 早稲田レジデンスⅡまでの35物件）については、本合併の効力発生日である平成22年10月1日付の鑑定評価額を記載しています。

(注5) 「投資比率」の欄には、運用資産の取得価格の総額に対する各物件の取得価格の割合を、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(ロ) 運用資産の資本的支出

① 資本的支出の予定

運用資産において、本書の日付現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれている可能性があります。

今後とも、中長期的な視点から運用資産の競争力維持及び向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成することに努め、修繕及び資本的支出を行います。

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施予定期間	工事予定金額（千円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
0f-08 HF溜池ビルディング (東京都港区)	空調更新工事	自 平成30年6月 至 平成30年11月	10,000	—	—
0f-29 栄ミナミ平和ビル (愛知県名古屋市)	空調更新工事	自 平成30年6月 至 平成30年11月	42,200	—	—
0f-37 日総第5ビル (神奈川県横浜市)	共用部リニューアル工事	自 平成30年6月 至 平成30年11月	19,140	—	—
0f-40 アーク森ビル (東京都港区)	スプリンクラー配管更新工事	自 平成30年6月 至 平成30年11月	10,590	—	—
Re-82 HF仙台五橋レジデンス (宮城県仙台市)	外壁全面改修工事	自 平成30年6月 至 平成30年11月	29,000	—	—

② 期中に行った資本的支出

運用資産において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は、以下の通りです。

当期の資本的支出は348,039千円であり、費用に区分された修繕費221,403千円と合わせ、合計569,443千円の工事を実施しています。当該工事は、既存テナントの満足度の向上及び新規テナント誘致における競争力確保を目的としたリニューアル工事です。

	不動産等の名称 (所在地)	目的	実施期間	工事金額 (千円)
0f-01	H F 五反田ビルディング (東京都品川区)	貸室整備工事	自 平成30年1月 至 平成30年1月	14,130
0f-11	日本橋第一ビル (東京都中央区)	共用部リニューアル工事	自 平成30年3月 至 平成30年3月	8,000
0f-27	神戸旧居留地平和ビル (兵庫県神戸市)	中央監視盤更新工事	自 平成29年12月 至 平成30年5月	23,000
0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング (東京都中央区)	受変電設備更新工事	自 平成30年4月 至 平成30年4月	17,980
		空調設備更新工事	自 平成30年4月 至 平成30年5月	9,500
0f-32	H F 仙台本町ビルディング (宮城県仙台市)	空調設備更新工事	自 平成30年4月 至 平成30年5月	9,200
		機械式駐車場改修工事	自 平成30年5月 至 平成30年5月	8,700
0f-34	麴町H F ビル (東京都千代田区)	機械式駐車場改修工事	自 平成30年3月 至 平成30年3月	5,066
0f-35	H F 九段南ビルディング (東京都千代田区)	共用部リニューアル工事	自 平成30年5月 至 平成30年5月	9,560
Re-11	H F 若林公園レジデンス (東京都世田谷区)	外壁全面改修工事	自 平成30年5月 至 平成30年5月	78,688
Re-72	H F 早稲田レジデンス (東京都新宿区)	機械式駐車場改修工事	自 平成30年4月 至 平成30年4月	8,900
	その他	空調設備更新工事他	自 平成29年12月 至 平成30年5月	155,315
合計				348,039

③ 長期修繕計画のために積み立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下の通り積み立てています。

営業期間	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
	自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日	自 平成28年6月1日 至 平成28年11月30日	自 平成28年12月1日 至 平成29年5月31日	自 平成29年6月1日 至 平成29年11月30日	自 平成29年12月1日 至 平成30年5月31日
当期首積立金残高 (千円)	-	-	-	-	-
当期積立額 (千円)	-	-	-	-	-
当期積立金取崩額 (千円)	-	-	-	-	-
次期繰越額 (千円)	-	-	-	-	-

(注1) 上記の積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、当期末現在303,355千円を積み立てています。

(注2) 第20期以降各期のキャッシュ・フローの範囲内で各期の修繕支出額を賄える場合、修繕積立金の積み立ては行わないこととしました。

(ハ) 賃貸状況の概要

① 賃貸状況の概要（平成30年5月31日現在）

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント総数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)
Of-01	H F 五反田ビルディング	1,717.61	1,717.61	100.00	11	41,294
Of-05	水天宮平和ビル	1,897.71	1,897.71	100.00	6	55,911
Of-06	H F 門前仲町ビルディング	3,736.53	3,736.53	100.00	5	94,159
Of-07	H F 浜松町ビルディング	1,822.32	1,822.32	100.00	9	49,584
Of-08	H F 溜池ビルディング	2,274.91	2,274.91	100.00	5	78,765
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	2,146.82	2,146.82	100.00	9	64,433
Of-11	日本橋第一ビル	2,626.73	2,626.73	100.00	8	64,722
Of-12	H F 八丁堀ビルディング	2,255.96	2,151.26	95.36	7	69,966
Of-17	八丁堀MFビル	1,209.69	1,209.69	100.00	9	32,306
Of-18	エムズ原宿	1,178.57	1,178.57	100.00	4	103,993
Of-20	船橋Faceビル	2,520.22	2,520.22	100.00	9	117,857
Of-21	アデッソ西麻布	318.82	318.82	100.00	4	13,169
Of-23	H F 池袋ビルディング	1,213.26	1,213.26	100.00	9	39,757
Of-24	H F 湯島ビルディング	1,771.66	1,771.66	100.00	9	49,904
Of-25	茅場町平和ビル	4,156.53	4,156.53	100.00	1	208,501
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	4,839.37	4,667.01	96.44	35	125,137
Of-28	三田平和ビル(底地)	4,441.79	4,441.79	100.00	1	90,900
Of-29	栄ミナミ平和ビル	2,889.49	2,889.49	100.00	8	83,609
Of-30	H F 桜通ビルディング	9,934.77	9,677.82	97.41	21	305,951
Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	3,286.58	3,286.58	100.00	7	86,532
Of-32	H F 仙台本町ビルディング	6,577.21	6,577.21	100.00	41	144,716
Of-33	H F 上野ビルディング	4,168.79	4,168.79	100.00	7	137,398
Of-34	麴町H F ビル	2,117.45	2,117.45	100.00	8	64,338
Of-35	H F 九段南ビルディング	2,614.25	2,614.25	100.00	3	97,802
Of-36	H F 神田小川町ビルディング	2,747.14	2,747.14	100.00	7	102,834
Of-37	日総第5ビル	4,607.34	4,607.34	100.00	1	83,873
Of-38	アクロス新川ビル	3,204.20	3,204.20	100.00	12	99,250
Of-39	千住ミルディスII番館	2,099.98	2,099.98	100.00	8	66,228
Of-40	アーク森ビル(注6)	1,665.26	1,665.26	100.00	1	非開示 (注7)
<b>オフィス 小計(注8)</b>		<b>86,040.96</b>	<b>85,506.95</b>	<b>99.38</b>	<b>265</b>	<b>2,600,434</b>
Re-03	H F 市川レジデンス	724.46	724.46	100.00	1	17,312
Re-05	H F 目黒レジデンス	836.36	795.13	95.07	20	20,155
Re-09	H F 葛西レジデンス	1,167.36	1,167.36	100.00	44	24,690
Re-11	H F 若林公園レジデンス	5,490.36	5,490.36	100.00	97	115,255
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	1,897.46	1,793.07	94.50	49	45,850
Re-14	H F 南麻布レジデンス	1,325.20	1,302.92	98.32	57	37,774
Re-15	H F 麻布十番レジデンス	1,116.78	1,116.78	100.00	29	32,509
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	1,217.46	1,126.24	92.51	25	27,494

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント総数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)
Re-17	HF東神田レジデンス	1,462.18	1,439.38	98.44	62	36,760
Re-18	HF東日本橋レジデンス	1,684.40	1,664.25	98.80	65	41,876
Re-19	HF練馬レジデンス	1,024.52	1,024.52	100.00	50	24,978
Re-20	HF白金高輪レジデンス	4,457.76	4,428.74	99.35	65	118,738
Re-21	HF明大前レジデンス	1,187.25	1,187.25	100.00	48	29,443
Re-22	HF日本橋レジデンス	1,418.23	1,393.83	98.28	47	33,150
Re-23	HF上石神井レジデンス	1,494.91	1,494.91	100.00	61	31,255
Re-24	HF錦糸町レジデンス	1,427.58	1,378.59	96.57	53	31,625
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	5,459.49	5,419.14	99.26	98	131,570
Re-26	HF新横浜レジデンス	4,224.61	4,090.00	96.81	66	84,354
Re-29	HF白山レジデンス	2,809.88	2,757.57	98.14	48	56,836
Re-30	HF馬込レジデンス	2,643.97	2,643.97	100.00	30	44,783
Re-31	HF学芸大学レジデンスII	1,643.53	1,643.53	100.00	22	35,088
Re-33	HF亀戸レジデンス	1,332.86	1,332.86	100.00	25	34,321
Re-34	HF田無レジデンス	2,970.00	2,885.09	97.14	32	29,837
Re-35	HF芝公園レジデンス	1,008.32	951.27	94.34	28	25,465
Re-36	HF三田レジデンス	1,436.83	1,436.83	100.00	45	35,769
Re-37	HF高輪レジデンス	1,131.66	1,131.66	100.00	29	25,401
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	1,089.98	1,089.98	100.00	28	27,075
Re-39	HF銀座レジデンスEASTII	2,072.39	2,072.39	100.00	73	50,841
Re-40	HF八丁堀レジデンスII	2,750.56	2,725.36	99.08	82	62,359
Re-41	HF八丁堀レジデンスIII	1,447.33	1,402.78	96.92	35	29,911
Re-42	HF銀座レジデンス	1,118.84	1,094.74	97.85	44	33,873
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	8,141.02	7,866.22	96.62	276	213,066
Re-44	HF梅田レジデンスTOWER	4,469.53	4,333.78	96.96	139	76,597
Re-45	HF中之島レジデンス	1,242.30	1,122.74	90.38	34	19,574
Re-46	HF阿波座レジデンス	1,618.38	1,542.26	95.30	60	23,148
Re-47	HF丸の内レジデンス	1,981.26	1,981.26	100.00	64	27,333
Re-48	HF平尾レジデンス	6,262.12	6,079.04	97.08	192	79,160
Re-49	HF河原町二条レジデンス	1,155.03	1,132.01	98.01	49	20,254
Re-53	HF四条河原町レジデンス	4,045.94	3,822.31	94.47	89	74,527
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	1,109.97	1,109.97	100.00	11	32,264
Re-55	HF千駄木レジデンス	1,340.12	1,340.12	100.00	12	35,893
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	901.88	901.88	100.00	36	20,538
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	1,121.88	1,081.52	96.40	50	31,498
Re-58	HF国分寺レジデンス	1,222.45	1,222.45	100.00	45	30,757
Re-59	HF久屋大通レジデンス	2,757.33	2,538.85	92.08	80	43,847
Re-60	HF烏丸鞍馬口レジデンス	1,297.62	1,269.90	97.86	40	22,193
Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	2,608.43	2,575.79	98.75	76	70,695
Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	1,563.60	1,532.32	98.00	47	42,677
Re-63	HF東新宿レジデンス	1,788.84	1,763.73	98.60	67	48,495

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント総数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	1,185.52	1,153.07	97.26	36	20,899
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	2,234.20	2,060.93	92.24	71	41,600
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	1,964.87	1,866.79	95.01	63	32,951
Re-67	H F 九大病院前レジデンス	1,525.09	1,500.24	98.37	45	18,410
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	1,209.78	1,178.76	97.44	38	26,674
Re-69	H F 一番町レジデンス	2,106.38	1,843.84	87.54	63	41,513
Re-70	H F 東中野レジデンス	1,341.66	1,318.46	98.27	48	31,927
Re-72	H F 早稲田レジデンス	2,964.81	2,922.15	98.56	101	76,895
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	1,223.79	1,102.82	90.12	35	31,453
Re-74	H F 若松河田レジデンス	1,607.43	1,607.43	100.00	33	38,638
Re-75	H F 仙台レジデンスEAST	4,088.40	3,952.60	96.68	133	67,535
Re-76	H F 西公園レジデンス	2,825.54	2,602.64	92.11	72	45,069
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	1,914.00	1,827.00	95.45	51	29,592
Re-78	H F 関内レジデンス	2,499.64	2,434.48	97.39	98	61,525
Re-79	H F 名駅北レジデンス	4,076.11	3,683.56	90.37	83	63,374
Re-80	H F 東札幌レジデンス	5,522.62	5,251.72	95.09	136	60,742
Re-81	H F 博多東レジデンス	2,486.82	2,391.04	96.15	65	28,717
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	1,893.21	1,858.84	98.18	49	27,134
Re-83	H F 田端レジデンス	1,917.51	1,917.51	100.00	21	46,008
Re-84	H F 両国レジデンス(注6)	2,149.95	2,098.30	97.60	57	45,456
Re-85	H F 八王子レジデンス(注6)	1,600.38	1,507.07	94.17	46	27,274
<b>レジデンス 小計(注8)</b>		<b>154,037.93</b>	<b>149,500.36</b>	<b>97.05</b>	<b>4,169</b>	<b>3,152,288</b>
<b>合計(注8)</b>		<b>240,078.89</b>	<b>235,007.31</b>	<b>97.89</b>	<b>4,434</b>	<b>5,752,723</b>

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、平成30年5月31日時点における事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。なお、Of-40 アーク森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（30%）を信託不動産の区分所有権に係る賃貸可能面積に乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「賃貸面積」の欄には、本投資法人、信託受託者及びマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。但し、固定賃料型の物件については、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積を記載しています。なお、Of-40 アーク森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（30%）を信託不動産の区分所有権に係る賃貸面積に乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「稼働率」の欄には、各物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「テナント総数」の欄には、本投資法人、信託受託者及びマスターリース会社を賃貸人としたエンドテナントの総数を記載しています。但し、固定賃料型の物件については、1テナントと記載しています。

(注5) 「賃貸事業収入」の欄には、各物件の当期における賃貸事業収入を記載しています。なお、当期において売却している物件の賃貸事業収入は含んでいません。

(注6) Of-40 アーク森ビルは、平成30年3月28日付で取得し、Re-84 H F 両国レジデンス、Re-85 H F 八王子レジデンスは、平成29年12月15日付で取得しています。

(注7) マスターリース会社兼プロパティマネジメント会社からの同意を得られていないため、非開示としています。

(注8) 「オフィス」及び「レジデンス」における稼働率の小計及び合計は、それぞれ「賃貸面積の小計又は合計」÷「賃貸可能面積の小計又は合計」により算出しており、小数点第3位を四捨五入して記載しています。以下同じです。



② 稼働率の推移

（単位：％）

物件番号	物件名称	平成29. 5. 31	平成29. 11. 30	平成29. 12. 31	平成30. 1. 31	平成30. 2. 28	平成30. 3. 31	平成30. 4. 30	平成30. 5. 31
Of-01	H F 五反田ビルディング	100.00	100.00	75.12	75.12	75.12	87.56	87.56	100.00
Of-05	水天宮平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-06	H F 門前仲町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-07	H F 浜松町ビルディング	100.00	100.00	100.00	88.81	88.81	100.00	100.00	100.00
Of-08	H F 溜池ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-10	H F 新横浜ビルディング	100.00	100.00	-	-	-	-	-	-
Of-11	日本橋第一ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-12	H F 八丁堀ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	95.36
Of-16	安和司町ビル	100.00	-	-	-	-	-	-	-
Of-17	八丁堀MFビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-18	エムズ原宿	85.61	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-20	船橋F a c eビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-21	アデッソ西麻布	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-22	H F 虎ノ門ビルディング	100.00	92.71	82.89	82.89	82.89	-	-	-
Of-23	H F 池袋ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-24	H F 湯島ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-25	茅場町平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-26	広小路アクアプレイス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	96.46	86.30	86.30	86.30	86.30	96.44	94.35	96.44
Of-28	三田平和ビル(底地)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-29	栄ミナミ平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-30	H F 桜通ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	97.41	97.41	97.41	97.41
Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-32	H F 仙台本町ビルディング	97.80	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-33	H F 上野ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-34	麹町H F ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-35	H F 九段南ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-36	H F 神田小川町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-37	日総第5ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-38	アクロス新川ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	86.48	100.00
Of-39	千住ミルディスII番館	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-40	アーク森ビル	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00
<b>オフィス 小計</b>		<b>99.50</b>	<b>99.21</b>	<b>98.58</b>	<b>98.37</b>	<b>98.09</b>	<b>99.31</b>	<b>98.74</b>	<b>99.38</b>
Re-03	H F 市川レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-05	H F 目黒レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	90.88	95.07
Re-09	H F 葛西レジデンス	100.00	89.56	91.62	91.54	97.87	100.00	97.87	100.00
Re-11	H F 若林公園レジデンス	97.11	98.94	98.71	98.94	96.69	98.80	100.00	100.00
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	96.69	96.69	96.17	97.80	97.80	96.03	96.17	94.50
Re-14	H F 南麻布レジデンス	93.34	95.00	93.32	95.00	98.34	98.32	100.00	98.32
Re-15	H F 麻布十番レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	97.13	96.20	92.40	100.00
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	96.93	100.00	96.93	96.93	100.00	96.33	96.33	92.51
Re-17	H F 東神田レジデンス	97.92	96.90	98.45	98.45	95.36	100.00	98.44	98.44

（単位：％）

物件 番号	物件名称	平成29. 5. 31	平成29. 11. 30	平成29. 12. 31	平成30. 1. 31	平成30. 2. 28	平成30. 3. 31	平成30. 4. 30	平成30. 5. 31
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	100.00	97.61	98.80	100.00	98.80	100.00	100.00	98.80
Re-19	H F 練馬レジデンス	98.08	97.54	98.08	98.08	100.00	100.00	98.08	100.00
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	95.10	99.35	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	99.35
Re-21	H F 明大前レジデンス	94.58	100.00	96.33	98.19	93.80	100.00	100.00	100.00
Re-22	H F 日本橋レジデンス	100.00	100.00	98.04	96.33	98.28	100.00	98.28	98.28
Re-23	H F 上石神井レジデンス	88.63	97.24	94.31	98.64	100.00	98.65	98.58	100.00
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	96.40	100.00	100.00	94.89	91.17	98.08	98.25	96.57
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	100.00	99.26	98.18	98.18	97.16	99.26	98.92	99.26
Re-26	H F 新横浜レジデンス	95.14	96.08	94.07	93.40	96.14	98.48	97.66	96.81
Re-29	H F 白山レジデンス	100.00	98.08	95.90	97.82	100.00	96.18	93.97	98.14
Re-30	H F 馬込レジデンス	100.00	94.20	100.00	100.00	97.09	100.00	100.00	100.00
Re-31	H F 学芸大学レジデンスII	100.00	96.24	100.00	95.61	95.61	100.00	100.00	100.00
Re-33	H F 亀戸レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-34	H F 田無レジデンス	100.00	94.15	91.01	91.15	85.30	85.69	94.54	97.14
Re-35	H F 芝公園レジデンス	93.88	94.55	95.98	95.98	97.28	95.98	100.00	94.34
Re-36	H F 三田レジデンス	95.71	97.94	95.71	100.00	95.82	100.00	97.94	100.00
Re-37	H F 高輪レジデンス	89.97	94.80	94.41	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	100.00	96.44	92.95	93.01	85.85	100.00	100.00	100.00
Re-39	H F 銀座レジデンスE A S T II	96.01	94.99	93.51	94.65	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-40	H F 八丁堀レジデンスII	98.17	97.70	98.09	98.72	95.77	96.20	100.00	99.08
Re-41	H F 八丁堀レジデンスIII	94.05	95.01	95.46	98.09	100.00	100.00	100.00	96.92
Re-42	H F 銀座レジデンス	100.00	100.00	100.00	97.85	97.85	97.85	97.85	97.85
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	95.81	97.54	97.85	98.87	98.05	97.86	98.16	96.62
Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	90.54	93.11	93.10	93.53	97.54	96.81	97.12	96.96
Re-45	H F 中之島レジデンス	92.42	94.46	97.96	100.00	97.96	95.92	95.92	90.38
Re-46	H F 阿波座レジデンス	98.32	98.48	98.48	95.44	92.25	92.25	91.93	95.30
Re-47	H F 丸の内レジデンス	93.07	97.21	95.82	97.21	97.21	97.23	100.00	100.00
Re-48	H F 平尾レジデンス	97.17	98.21	99.55	100.00	97.44	97.74	98.23	97.08
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	95.78	98.01	100.00	96.26	95.98	100.00	98.01	98.01
Re-52	H F 天神東レジデンス	96.10	100.00	100.00	98.70	98.70	-	-	-
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	98.17	97.51	98.82	98.19	97.59	96.41	96.38	94.47
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	100.00	100.00	98.07	98.07	100.00	100.00	98.07	100.00
Re-55	H F 千駄木レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	97.22	100.00	94.44	94.44	94.44	97.22	97.23	100.00
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	100.00	96.45	96.29	98.24	100.00	100.00	100.00	96.40
Re-58	H F 国分寺レジデンス	96.65	94.76	96.35	100.00	98.02	100.00	100.00	100.00
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	95.11	96.01	97.07	98.05	97.09	97.08	93.00	92.08
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	86.37	97.86	100.00	100.00	100.00	100.00	95.84	97.86
Re-61	H F 西新宿レジデンスW E S T	100.00	97.16	92.49	96.25	97.50	98.75	100.00	98.75
Re-62	H F 西新宿レジデンスE A S T	96.08	96.00	98.00	98.49	97.59	100.00	100.00	98.00
Re-63	H F 東新宿レジデンス	97.22	96.02	97.22	97.24	98.62	98.60	98.60	98.60

（単位：％）

物件 番号	物件名称	平成29. 5.31	平成29. 11.30	平成29. 12.31	平成30. 1.31	平成30. 2.28	平成30. 3.31	平成30. 4.30	平成30. 5.31
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	92.70	92.24	97.26	97.26	94.98	97.72	94.98	97.26
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	93.36	94.45	95.57	95.57	94.45	97.77	95.57	92.24
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	91.26	89.28	88.02	92.52	91.27	93.76	88.77	95.01
Re-67	H F 九大病院前レジデンス	85.05	100.00	98.37	100.00	100.00	100.00	96.74	98.37
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	89.74	97.44	97.44	97.44	100.00	100.00	94.87	97.44
Re-69	H F 一番町レジデンス	96.45	97.63	97.63	98.82	98.82	97.63	88.72	87.54
Re-70	H F 東中野レジデンス	100.00	96.54	96.54	96.54	100.00	100.00	100.00	98.27
Re-72	H F 早稲田レジデンス	98.58	96.75	95.59	95.72	94.23	98.49	97.78	98.56
Re-73	H F 早稲田レジデンスⅡ	98.27	96.24	94.51	94.51	87.29	96.54	93.90	90.12
Re-74	H F 若松河田レジデンス	97.85	89.41	81.45	86.89	93.06	96.71	100.00	100.00
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	95.61	94.40	94.40	96.82	98.18	96.97	96.97	96.68
Re-76	H F 西公園レジデンス	95.99	92.23	93.20	94.18	94.18	99.03	93.08	92.11
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	90.91	98.48	95.45	98.48	96.97	95.45	90.91	95.45
Re-78	H F 関内レジデンス	97.42	96.47	93.88	93.17	95.66	99.08	99.14	97.39
Re-79	H F 名駅北レジデンス	93.84	94.41	96.23	97.45	94.92	97.45	90.37	90.37
Re-80	H F 東札幌レジデンス	97.75	97.57	97.97	97.75	97.97	97.97	95.64	95.09
Re-81	H F 博多東レジデンス	96.09	98.72	98.72	98.72	97.44	96.13	94.85	96.15
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	90.91	92.73	89.10	92.73	90.92	98.18	100.00	98.18
Re-83	H F 田端レジデンス	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-84	H F 両国レジデンス	-	-	100.00	100.00	97.89	98.82	98.78	97.60
Re-85	H F 八王子レジデンス	-	-	76.93	83.64	82.36	96.39	96.39	94.17
<b>レジデンス 小計</b>		<b>96.30</b>	<b>96.80</b>	<b>96.43</b>	<b>97.11</b>	<b>96.73</b>	<b>97.93</b>	<b>97.24</b>	<b>97.05</b>
<b>合計</b>		<b>97.56</b>	<b>97.73</b>	<b>97.23</b>	<b>97.58</b>	<b>97.24</b>	<b>98.45</b>	<b>97.81</b>	<b>97.89</b>

（注）本表には、前々期末及び前期末時点の稼働率並びに当期の各月末時点における稼働率を記載しています。

(二) 不動産鑑定評価書及び建物状況調査報告書の概要

物件 番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要(注1)								建物状況調査報告書の概要 (注5)			
		鑑定評 価額 (百万円) (注2)	収益価格(百万円)						積算 価格 (百万 円)	評価機 関 (注4)	長期修繕 費用の見 積額(15 年以内) (千円) (注6)	再調達価格 (千円) (注7)	PML (注8)
			直接還元法		DCF法								
価格	利回り (注3)	価格	割引率	利回り (注3)									
0f-01	H F 五反田ビルデ ィング	1,485	1,485	1,505	4.2%	1,477	4.2%	4.4%	1,731	①	117,810	727,000	10.9%
0f-05	水天宮平和ビル	1,516	1,516	1,501	4.2%	1,523	4.2%	4.4%	1,127	①	124,770	520,000	10.0%
0f-06	H F 門前仲町ビルデ ィング	2,630	2,630	2,730	4.4%	2,630	4.3%	4.6%	2,930	③	206,730	1,000,000	5.7%
0f-07	H F 浜松町ビルデ ィング	1,710	1,710	1,770	3.9%	1,710	3.8%	4.0%	1,840	③	126,890	466,000	8.0%
0f-08	H F 溜池ビルデ ィング	2,730	2,730	2,820	3.8%	2,730	3.7%	3.9%	2,750	③	153,750	732,000	7.3%
0f-09	グレイスビル泉岳寺 前	1,690	1,690	1,790	4.5%	1,690	4.4%	4.8%	1,620	③	99,930	594,000 (注9)	7.5%
0f-11	日本橋第一ビル	2,100	2,100	2,170	4.0%	2,100	3.9%	4.1%	1,940	③	193,980	807,000	16.5%
0f-12	H F 八丁堀ビルデ ィング	2,630	2,630	2,720	3.8%	2,630	3.7%	3.9%	2,250	③	129,360	861,000	12.5%
0f-17	八丁堀MFビル	1,000	1,000	1,030	3.9%	1,000	3.8%	4.0%	901	③	96,460	316,000	14.7%
0f-18	エムズ原宿	4,804	4,804	4,945	3.5%	4,744	3.5%	3.7%	4,162	①	44,270	249,000	9.8%
0f-20	船橋F a c eビル	3,290	3,290	3,350	4.8%	3,230	4.6%	5.0%	1,850	⑤	100,690	897,000 (注10)	5.9%
0f-21	アデッソ西麻布	541	541	572	3.7%	541	3.6%	3.9%	473	③	9,580	105,000	11.1%
0f-23	H F 池袋ビルデ ィング	1,420	1,420	1,460	4.1%	1,400	3.9%	4.3%	784	④	84,640	312,000	5.5%
0f-24	H F 湯島ビルデ ィング	1,640	1,640	1,690	4.1%	1,640	4.0%	4.2%	1,520	③	89,890	528,000	10.9%
0f-25	茅場町平和ビル	6,540	6,540	6,860	4.8%	6,540	4.7%	4.9%	5,470	③	80,730	1,132,000	11.7%
0f-27	神戸旧居留地平和ビ ル	3,300	3,300	3,280	5.0%	3,300	4.8%	5.2%	3,230	②	283,010	2,306,000	7.5%
0f-28	三田平和ビル(底地) (注11)	2,712	2,712	2,853	3.4%	2,651	3.9%	3.6%	3,342	①	-	-	-
0f-29	栄ミナミ平和ビル	2,110	2,110	2,020	4.9%	2,110	4.6%	5.1%	2,530	②	112,230	1,083,000	10.8%
0f-30	H F 桜通ビルデ ィング	6,130	6,130	6,220	4.6%	6,090	4.4%	4.8%	7,230	④	181,210	3,436,000	9.2%
0f-31	H F 日本橋浜町ビル デ ィング	2,450	2,450	2,470	4.4%	2,440	4.2%	4.6%	2,060	④	156,100	1,013,000	12.7%
0f-32	H F 仙台本町ビル デ ィング	3,430	3,430	3,460	5.1%	3,410	4.9%	5.3%	2,310	④	183,000	2,004,000	2.6%
0f-33	H F 上野ビルデ ィング	4,270	4,270	4,350	4.2%	4,240	4.0%	4.4%	2,020	④	168,380	1,668,000	2.5%
0f-34	麹町H Fビル	2,040	2,040	2,060	3.7%	2,030	3.5%	3.9%	2,690	④	129,930	934,000	2.5%
0f-35	H F 九段南ビルデ ィング	3,300	3,300	3,380	3.8%	3,260	3.6%	4.0%	2,590	④	173,390	931,000	6.7%
0f-36	H F 神田小川町ビル デ ィング	4,150	4,150	4,280	3.7%	4,090	3.5%	3.9%	4,250	④	76,140	667,000	4.0%
0f-37	日総第5ビル	3,570	3,570	3,630	4.0%	3,510	3.8%	4.2%	2,390	⑥	177,680	1,440,000	14.2%
0f-38	アクロス新川ビル	3,650	3,650	3,800	4.0%	3,580	3.8%	4.2%	6,160	④	157,040	1,363,000 (注10)	2.3%
0f-39	千住ミルデイスII番 館	1,910	1,910	1,940	4.3%	1,890	4.1%	4.5%	1,430	④	64,440	772,000 (注10)	0.7%
0f-40	アーグ森ビル(注12)	3,390	3,390	3,540	3.6%	3,330	3.7%	3.8%	3,900	①	379,660	634,055 (注10)	1.2%

物件 番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要(注1)								建物状況調査報告書の概要 (注5)			
		鑑定評 価額 (百万円) (注2)	収益価格(百万円)						積算 価格 (百万 円)	評価機 関 (注4)	長期修繕 費用の見 積額(15 年以内) (千円) (注6)	再調達価格 (千円) (注7)	PML (注8)
			直接還元法		DCF法								
価格	利回り (注3)	価格	割引率	利回り (注3)									
Re-03	H F 市川レジデンス	541	541	507	4.9%	555	4.7%	5.2%	196	①	28,990	153,000	6.2%
Re-05	H F 目黒レジデンス	691	691	700	4.0%	687	4.0%	4.2%	392	①	30,170	171,000	6.2%
Re-09	H F 葛西レジデンス	782	782	777	4.6%	784	4.4%	4.8%	362	①	27,320	224,000	8.8%
Re-11	H F 若林公園レジデンス	4,252	4,252	4,304	4.1%	4,230	4.1%	4.3%	3,297	①	144,330	1,441,900	6.7%
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	1,686	1,686	1,708	4.1%	1,677	4.1%	4.3%	1,088	①	46,180	446,000	6.4%
Re-14	H F 南麻布レジデンス	1,367	1,367	1,382	4.0%	1,360	4.0%	4.2%	917	①	54,310	305,000	3.6%
Re-15	H F 麻布十番レジデンス	1,250	1,250	1,290	4.2%	1,250	4.0%	4.4%	1,090	②	40,410	330,000	12.8%
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	984	984	1,010	4.1%	984	4.0%	4.2%	747	③	36,890	307,000	9.8%
Re-17	H F 東神田レジデンス	1,400	1,400	1,440	4.0%	1,400	3.9%	4.1%	993	③	57,300	362,000	5.7%
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	1,620	1,620	1,660	4.0%	1,620	3.9%	4.1%	1,210	③	58,170	489,000	10.0%
Re-19	H F 練馬レジデンス	821	821	841	4.4%	821	4.3%	4.5%	649	③	43,220	284,000	5.5%
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	4,680	4,680	4,810	3.9%	4,680	3.8%	4.0%	4,530	③	125,470	1,388,000	3.9%
Re-21	H F 明大前レジデンス	1,010	1,010	1,040	4.1%	1,010	4.0%	4.2%	773	③	47,210	324,000	6.0%
Re-22	H F 日本橋レジデンス	1,130	1,130	1,140	4.1%	1,120	3.9%	4.3%	596	④	46,060	366,000	3.3%
Re-23	H F 上石神井レジデンス	1,020	1,020	1,040	4.6%	1,020	4.4%	4.8%	622	②	59,940	427,000	6.2%
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	1,180	1,180	1,210	4.1%	1,180	4.0%	4.2%	837	③	47,350	367,400	10.1%
Re-25	H F 銀座レジデンス E A S T	5,020	5,020	5,150	4.0%	5,020	3.9%	4.1%	4,390	③	143,030	1,477,000	5.7%
Re-26	H F 新横浜レジデンス	2,810	2,810	2,850	4.4%	2,760	4.2%	4.6%	1,480	⑤	123,100	1,157,000	13.2%
Re-29	H F 白山レジデンス	1,950	1,950	1,980	4.1%	1,940	3.9%	4.3%	2,020	④	92,780	859,000	4.4%
Re-30	H F 馬込レジデンス	1,400	1,400	1,420	4.3%	1,390	4.1%	4.5%	1,470	④	70,980	774,000	4.6%
Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	1,260	1,260	1,280	4.0%	1,250	3.8%	4.2%	914	④	48,940	412,000	14.6%
Re-33	H F 亀戸レジデンス	1,110	1,110	1,160	4.2%	1,110	4.1%	4.4%	977	③	45,500	423,000	7.6%
Re-34	H F 田無レジデンス	778	778	794	4.8%	778	4.7%	4.9%	924	③	100,390	670,000	8.6%
Re-35	H F 芝公園レジデンス	882	882	910	4.2%	882	4.0%	4.4%	634	②	41,310	355,000	7.8%
Re-36	H F 三田レジデンス	1,260	1,260	1,300	4.2%	1,260	4.0%	4.4%	859	②	46,350	422,000	2.6%
Re-37	H F 高輪レジデンス	923	923	937	4.0%	917	3.8%	4.2%	793	④	28,420	301,000	1.5%
Re-38	ラ・レジダンス・ ド・白金台	913	913	931	4.1%	913	3.9%	4.3%	777	②	65,710	281,000 (注10)	3.3%
Re-39	H F 銀座レジデンス E A S T Ⅱ	1,750	1,750	1,780	4.2%	1,740	4.0%	4.4%	1,090	④	84,510	523,000	6.9%
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	2,210	2,210	2,240	4.1%	2,190	3.9%	4.3%	1,330	④	96,260	750,000	6.0%

物件 番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要(注1)							建物状況調査報告書の概要 (注5)				
		鑑定評 価額 (百万円) (注2)	収益価格(百万円)						積算 価格 (百万 円)	評価機 関 (注4)	長期修繕 費用の見 積額(15 年以内) (千円) (注6)	再調達価格 (千円) (注7)	PML (注8)
			直接還元法		DCF法								
価格	利回り (注3)	価格	割引率	利回り (注3)									
Re-41	HF八丁堀レジデ ンスⅢ	1,020	1,020	1,030	4.1%	1,010	3.9%	4.3%	634	④	47,620	421,000	3.2%
Re-42	HF銀座レジデ ンス	1,210	1,210	1,230	4.0%	1,200	3.8%	4.2%	695	④	42,070	296,000	3.0%
Re-43	HF駒沢公園レジデ ンスTOWER	7,310	7,310	7,460	4.2%	7,310	4.0%	4.4%	4,340	②	301,820	2,524,000	2.7%
Re-44	HF梅田レジデ ンスTOWER	2,130	2,130	2,150	4.8%	2,120	4.6%	5.0%	2,070	④	149,150	1,561,000	6.2%
Re-45	HF中之島レジデ ンス	515	515	519	4.9%	513	4.7%	5.1%	563	④	48,100	360,000	8.6%
Re-46	HF阿波座レジデ ンス	707	707	719	4.9%	707	4.7%	5.1%	510	②	53,320	463,000	6.0%
Re-47	HF丸の内レジデ ンス	740	740	728	5.0%	740	4.8%	5.2%	469	②	60,120	478,000	16.5%
Re-48	HF平尾レジデ ンス	2,110	2,110	2,130	5.1%	2,100	4.9%	5.3%	1,790	④	100,170	1,549,000	3.4%
Re-49	HF河原町二条レジ デンス	587	587	594	4.9%	587	4.7%	5.1%	377	②	35,660	296,000	6.5%
Re-53	HF四条河原町レジ デンス	2,300	2,300	2,330	4.7%	2,300	4.5%	4.9%	1,690	②	87,170	1,099,000	5.5%
Re-54	ラ・レジダ ンス・ ド・千駄木	978	978	974	4.5%	978	4.3%	4.7%	457	②	60,590	272,000 (注10)	4.4%
Re-55	HF千駄木レジデ ンス	1,040	1,040	1,040	4.6%	1,040	4.4%	4.8%	569	②	52,500	342,000 (注10)	9.2%
Re-56	HF駒沢公園レジデ ンス	694	694	711	4.4%	694	4.2%	4.6%	663	②	29,470	244,000	4.3%
Re-57	HF武蔵小山レジデ ンス	1,090	1,090	1,110	4.4%	1,090	4.2%	4.6%	572	②	41,040	297,000	6.3%
Re-58	HF国分寺レジデ ンス	1,030	1,030	1,010	4.7%	1,030	4.5%	4.9%	463	②	39,580	295,000	6.3%
Re-59	HF久屋大通レジデ ンス	1,270	1,270	1,230	4.8%	1,270	4.6%	5.0%	893	②	76,290	737,000	9.3%
Re-60	HF烏丸鞍馬口レジ デンス	675	675	688	5.0%	675	4.8%	5.2%	495	②	31,720	292,000	9.9%
Re-61	HF西新宿レジデ ンスWEST	2,570	2,570	2,610	4.3%	2,570	4.1%	4.5%	1,490	②	44,060	685,000	4.6%
Re-62	HF西新宿レジデ ンスEAST	1,480	1,480	1,510	4.3%	1,480	4.1%	4.5%	906	②	26,810	417,000	3.5%
Re-63	HF東新宿レジデ ンス	1,620	1,620	1,650	4.4%	1,620	4.2%	4.6%	1,180	②	53,640	475,000	2.6%
Re-64	HF東心斎橋レジデ ンス	675	675	695	4.7%	675	4.5%	4.9%	601	②	33,290	270,000	10.3%
Re-65	HF北四番丁レジデ ンス	1,100	1,100	1,100	4.9%	1,100	4.7%	5.1%	544	⑤	69,030	590,000	1.0%
Re-66	HF愛宕橋レジデ ンス	902	902	911	5.1%	892	4.9%	5.3%	478	⑤	69,220	577,000	1.0%
Re-67	HF九大病院前レジ デンス	511	511	512	4.9%	511	4.7%	5.1%	393	②	50,920	365,000	1.0%
Re-68	HF浅草橋レジデ ンス	954	954	960	4.4%	954	4.2%	4.6%	451	②	42,040	334,000	6.3%
Re-69	HF一番町レジデ ンス	1,110	1,110	1,100	4.9%	1,110	4.7%	5.1%	893	⑤	67,080	570,000	1.1%

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要(注1)							建物状況調査報告書の概要(注5)				
		鑑定評価額 (百万円) (注2)	収益価格(百万円)				積算 価格 (百万 円)	評価機 関 (注4)	長期修繕 費用の見 積額(15 年以内) (千円) (注6)	再調達価格 (千円) (注7)	PML (注8)		
			直接還元法		DCF法								
価格	利回り (注3)	価格	割引率	利回り (注3)									
Re-70	H F 東中野レジデンス	1,090	1,090	1,110	4.4%	1,090	4.2%	4.6%	746	②	38,240	351,000	3.0%
Re-72	H F 早稲田レジデンス	2,530	2,530	2,570	4.1%	2,510	3.9%	4.3%	1,550	④	102,300	783,000	4.0%
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	1,040	1,040	1,060	4.1%	1,030	3.9%	4.3%	610	④	51,780	311,000	3.6%
Re-74	H F 若松河田レジデンス	1,540	1,540	1,570	4.0%	1,530	3.8%	4.2%	1,110	④	30,990	421,000	5.0%
Re-75	H F 仙台レジデンスEAST	1,930	1,930	1,940	5.1%	1,920	4.9%	5.3%	1,340	④	115,970	995,000	1.8%
Re-76	H F 西公園レジデンス	1,430	1,430	1,440	5.1%	1,410	4.9%	5.3%	851	⑥	50,390	586,000	2.7%
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	922	922	933	5.1%	911	4.9%	5.3%	563	⑥	34,710	368,000	1.7%
Re-78	H F 関内レジデンス	2,010	2,010	2,030	4.6%	1,980	4.4%	4.8%	988	⑥	106,050	772,000	2.5%
Re-79	H F 名駅北レジデンス	2,270	2,270	2,310	4.7%	2,230	4.5%	4.9%	1,700	⑥	109,160	835,000	(西棟) 12.8% (東棟) 12.9%
Re-80	H F 東札幌レジデンス	1,660	1,660	1,670	5.3%	1,640	5.1%	5.5%	1,070	⑥	80,230	1,040,000	0.1%
Re-81	H F 博多東レジデンス	903	903	912	4.7%	894	4.5%	4.9%	714	⑤	52,570	580,000	8.0%
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	863	863	873	5.0%	852	4.8%	5.2%	795	⑥	40,540	451,000	2.0%
Re-83	H F 田端レジデンス	1,320	1,320	1,340	4.5%	1,310	4.3%	4.7%	1,210	④	11,800	489,000	3.5%
Re-84	H F 両国レジデンス	1,590	1,590	1,640	4.6%	1,570	4.4%	4.8%	1,500	④	6,890	554,000	10.2%
Re-85	H F 八王子レジデンス	1,180	1,180	1,210	4.6%	1,170	4.4%	4.8%	983	④	45,040	346,000	7.1%
											ポートフォリオPML(注8)	3.2%	

(注1) 「不動産鑑定評価書の概要」は、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価書、株式会社中央不動産鑑定所による不動産鑑定評価書、インリックス株式会社による不動産鑑定評価書、大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書、JLL森井鑑定株式会社による不動産鑑定評価書、一般財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書に基づき記載しています。なお、当該各社と本投資法人の間には、資本関係、人的関係等はありません。

(注2) 「鑑定評価額」は、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士の、平成30年5月31日時点における評価対象不動産の価格に関する意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での現在及び将来における取引の可能性を保証するものではありません。同一の不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。

(注3) 直接還元法における「利回り」の欄には還元利回りを、DCF法における「利回り」の欄には最終還元利回りを、それぞれ記載しています。

(注4) 「評価機関」の欄において、「①」は株式会社谷澤総合鑑定所、「②」は株式会社中央不動産鑑定所、「③」はインリックス株式会社、「④」は大和不動産鑑定株式会社、「⑤」はJLL森井鑑定株式会社、「⑥」は一般財団法人日本不動産研究所を表しています。

(注5) 「建物状況調査報告書の概要」は、以下の物件の再調達価格について、それぞれ東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又は株式会社プロパティ・リスク・ソリューションによる報告書に基づき記載していますが、それ以外は、株式会社東京建築検査機構による報告書に基づき記載しています。

・Re-11 H F 若林公園レジデンス：再調達価格：東京海上日動リスクコンサルティング株式会社

・Re-24 H F 錦糸町レジデンス：再調達価格：株式会社プロパティ・リスク・ソリューション

なお、上記3社と本投資法人の間には、資本関係、人的関係等はありません。報告内容は上記調査業者の意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

(注6) 「長期修繕費用の見積額」の欄には、前記(注5)の建物状況調査報告書に基づく長期修繕費用に関する予測値(調査時点から15年以内に発生すると予測される長期修繕費用の合計金額)を記載しています。

なお、Of-09 グレイスビル泉岳寺前、Of-20 船橋Faceビル、Of-38 アクロス新川ビル、Of-39 千住ミルディスII番館、Of-40 アーク森ビル、Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台、Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木及びRe-55 H F 千駄木レジデンスの建物の

所有形態は区分所有建物であり、信託受託者はその一部を保有していますが、0f-09 グレイスビル泉岳寺前、0f-20 船橋Faceビル、0f-38 アクロス新川ビル及び0f-40 アーク森ビルの長期修繕費については専有面積割合に応じた値、0f-39 千住ミルディスII番館の長期修繕費については共用部分の用途別の持分割合に応じた値、Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台、Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木及びRe-55 HF千駄木レジデンスの長期修繕費については1棟全体の値を記載しています。

- (注7) 「再調達価格」の欄には、調査時点において、各物件を同設計・同仕様により新規に建設した場合の建設工事費の試算結果（建設市場における標準的な建設単価を基に、設計・施工品質・使用資材の種別及び品質等を勘案して概算した結果（消費税は含まれません。））を記載しています。なお、造り家具は含まれていますが、移動家具・什器・備品等は含まれていません。
- (注8) PML（予想最大損失（Probable Maximum Loss））は、建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震により生じる損失の再調達価格に対する割合をいいます。なお、各物件に同時に生じる損失を総和してポートフォリオPMLを算出しています。ポートフォリオPMLの算出日は平成30年5月16日です。
- (注9) 0f-09 グレイスビル泉岳寺前の建物の所有形態は区分所有建物ですが、「再調達価格」の欄には建物状況調査報告書記載の本投資法人が保有する部分に係る値を記載しています。
- (注10) 0f-20 船橋Faceビル、0f-38 アクロス新川ビル、0f-39 千住ミルディスII番館、0f-40 アーク森ビル、Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台、Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木及びRe-55 HF千駄木レジデンスの建物の所有形態は区分所有建物であり、「再調達価格」の欄には建物状況調査報告書記載の1棟の建物の再調達価格に専有面積割合（0f-20 船橋Faceビル：9.14%、0f-38 アクロス新川ビル：28.84%、0f-39 千住ミルディスII番館：10.98%、0f-40 アーク森ビル：1.47%、Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台：72.35%、Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木73.74%、Re-55 HF千駄木レジデンス：95.03%）を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。
- (注11) 0f-28 三田平和ビル(底地)については、本投資法人は建物等を保有していないため、建物状況調査を実施していません。
- (注12) 0f-40 アーク森ビルについては、区分所有権に係る収益価格、直接還元法による価格、DCF法による価格及び積算価格に準共有持分割合（30%）を乗じた値を記載しています。