

## 決算説明会のご案内 (第34期 (2018年11月期))

投資主の皆様を対象に本投資法人の決算説明会を開催します。

本説明会では、決算状況並びに日頃の運用状況についてご説明し、皆様からのご質問にもお答えいたします。

第34期(2018年11月期)は、下表のように**東京・名古屋・大阪の3会場で開催**いたします。**詳細は同封のリーフレット**をご覧ください。皆様のご参加をお待ちしております。

| 決算説明会 開催日時 (詳細は同封のリーフレットをご覧ください) |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| 東京会場                             | 2019年3月 1日(金) 午前10:30から(開場 午前10:00) |
| 名古屋会場                            | 2019年3月 4日(月) 午前10:30から(開場 午前10:00) |
| 大阪会場                             | 2019年3月 4日(月) 午後 3:00から(開場 午後 2:30) |

## 今後のIR活動のご案内

| 開催予定日         | イベント名                  | 開催場所     | 開催都市    |
|---------------|------------------------|----------|---------|
| 2019年5月23日(木) | ダイワJ-REITキャラバン2019 名古屋 | 名古屋国際ホテル | 愛知県名古屋市 |

## 投資主メモ

|                           |                                                                         |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 決算期日                      | 毎年5月31日・11月30日                                                          |
| 投資主総会                     | 2年に1回以上開催                                                               |
| 同議決権行使投資主確定日              | 規約第15条に定める日                                                             |
| 分配金支払い確定基準日               | 毎年5月31日・11月30日<br>(分配金は支払い確定基準日より3ヵ月以内にお支払いします。)                        |
| 上場金融商品取引所                 | 東京証券取引所(銘柄コード:8966)                                                     |
| 公告掲載新聞                    | 日本経済新聞                                                                  |
| 投資主名簿等管理人<br>特別口座管理機関     | 東京都中央区八重洲一丁目2番1号<br>みずほ信託銀行株式会社                                         |
| 同事務取扱場所<br>(郵便物送付先および照会先) | 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号<br>みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-288-324(フリーダイヤル) |

### 住所、氏名、届出印等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更手続きについては、お取引証券会社へお申し出ください。なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されている投資主様は、特別口座管理機関であるみずほ信託銀行株式会社証券代行部へお申し出ください。**旧ジャパン・シングルレジデンス投資法人の投資口を保有していた投資主様で、特別口座に記録された投資口を、現在も継続してご所有の投資主様につきましては、2016年8月より特別口座の口座管理機関を三井住友信託銀行株式会社からみずほ信託銀行株式会社に变更しました。今後のお問い合わせ先につきましては、上記をご確認ください。**

### 分配金に関する手続きについて

分配金は、分配金領収証をお近くのゆうちょ銀行全国本支店および出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことにより、お受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、分配金領収証の裏面に受取方法をご指定のうえ、みずほ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同信託銀行またはみずほ銀行株式会社の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座への振込みのご指定等の手続きをご希望の方は、お取引の証券会社等へご連絡ください。第21期(2012年5月期)の分配金よりゆうちょ銀行(郵便局)の貯金口座へのお振込がご選択いただけるようになりました。ご希望の方は、お取引の証券会社等にお問い合わせください。

### 分配金計算書について

分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。当書類は確定申告を行う際に、その添付資料としてご使用いただくことができます。なお、分配金領収証にて分配金をお受取りの投資主様につきましても、「分配金計算書」を同封させていただいています。但し、株式数比例配分方式を選択されている場合は、お取引の証券会社等へご確認ください。



東京都港区中心のオフィス・レジデンス複合型J-REIT

平和不動産リート投資法人

東京都中央区日本橋兜町9番1号

<https://www.heiwa-re.co.jp/>

# 第34期

## 資産運用報告

自 2018年6月1日 至 2018年11月30日



# 8966

## ■ ごあいさつ

平和不動産  
リート投資法人

執行役員

東原 正明

平和不動産  
アセットマネジメント  
株式会社

代表取締役社長

市川 隆也

投資主の皆様におかれましては、平素より、平和不動産リート投資法人並びに平和不動産アセットマネジメント株式会社に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

ここに本投資法人第34期（2018年11月期）の運用状況および決算の概要につきましてご報告申し上げます。

本投資法人は、平和不動産株式会社の強力なスポンサーシップの下、当期も外部成長・内部成長・財務面における各種戦略を着実に遂行し、引き続き高稼働率のポートフォリオ運営や資金調達を中心としたコスト削減を達成することができました。当期の業績は営業収益6,215百万円、経常利益2,487百万円、当期純利益2,487百万円となり、1口当たり分配金は2,350円とさせていただきます。

当期は引き続き不動産価格が高止まりしたこと等により新規投資が難しい局面でしたが、外部成長面ではスポンサーとの資産の入替取引を通じて、積極的な資産規模の拡大およびポートフォリオの質の改善に注力いたしました。これにより良質なオフィス2物件を取得し、さらに翌期となる第35期初でのオフィス1物件およびレジデンス3物件の新規取得を決定しました。これらの取得によって分配金の向上を目指すとともに、譲渡した三田平和ビル（底地）の売却益の一部を内部留保し将来の分配金の支払原資とすることにより将来の分配金の安定化を図りました。

内部成長面ではオフィス運営において賃料の増額改定に注力し7期連続での増額改定を達成するとともに、期中平均稼働率が99.4%とほぼ満室稼働となりました。レジデンス運営では、夏季としては非常に旺盛なテナント需要をリーシングに結びつけることで、期中平均稼働率が97.0%と前年同期の96.5%から改善しました。

財務面ではリファイナンスと物件取得に伴う新規借入を行いました。いずれも従来の借入金利を大幅に下回ったことで、平均調達コストを16期連続で低減させることができました。引き続き低金利環境の恩恵を享受して資金調達コストの低減をすすめ、資金調達期間の長期化とともにより安定的な資金調達基盤の構築を目指していきます。

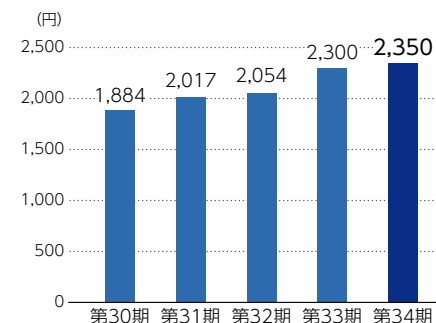
また、近年、環境・社会・ガバナンス（ESG）に対する注目度が高まっています。本投資法人におきましても、環境に配慮した物件運営や地域社会への貢献と併せて、規律ある事業運営を心がけています。また、本投資法人の基本理念である運用資産の着実な成長と中長期的な安定収入の確保を念頭に各種施策を実施することにより、投資主価値の最大化を目指してまいります。投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

## 目次

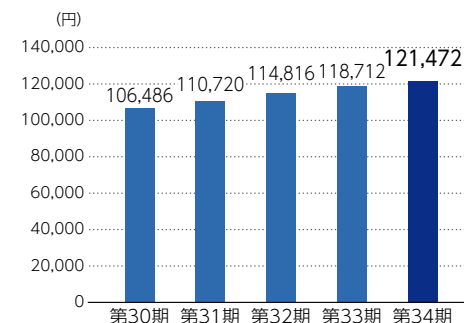
|                   |   |                |    |                           |     |
|-------------------|---|----------------|----|---------------------------|-----|
| I. 投資法人の概要        | 2 | ESGの取り組み       | 10 | Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書            | 54  |
| ごあいさつ             | 2 | ポートフォリオマップ     | 11 | Ⅷ. 会計監査人の監査報告書            | 55  |
| 決算ハイライト           | 3 | 保有物件紹介         | 12 | Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)     | 56  |
| ステージ3 安定成長軌道の進展   | 4 | Ⅱ. 資産運用報告      | 14 | Ⅹ. 投資主インフォメーション           | 58  |
| 特集 キャッシュの活用と目標分配金 | 6 | Ⅲ. 貸借対照表       | 40 | 投資法人の概要/資産運用会社の概要         | 58  |
| 外部成長戦略            | 7 | Ⅳ. 損益計算書       | 42 | 投資口の状況/年間スケジュール           | 59  |
| 内部成長戦略            | 8 | Ⅴ. 投資主資本等変動計算書 | 43 | 決算説明会のご案内/<br>今後のIR活動のご案内 | 裏表紙 |
| 財務戦略              | 9 | Ⅵ. 注記表         | 44 | 投資主メモ                     |     |

## ■ 決算ハイライト

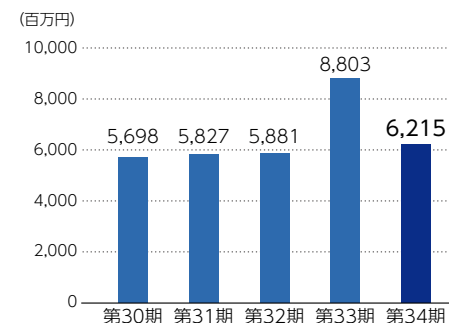
1口当たり分配金 第34期(確定) 2,350円



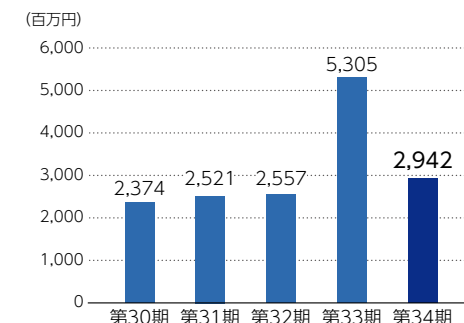
1口当たりNAV 121,472円



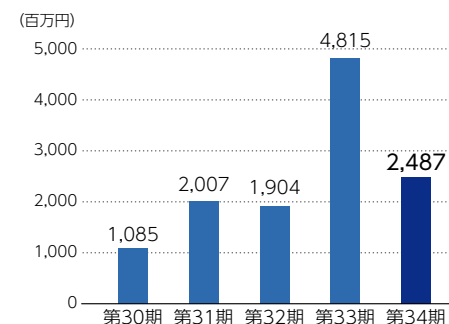
営業収益 6,215百万円



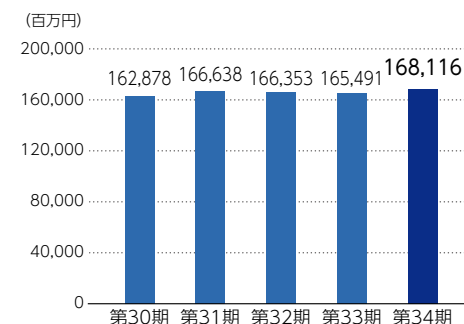
営業利益 2,942百万円



当期純利益 2,487百万円



資産規模 168,116百万円



# ステージ3 安定成長軌道の進展

平和不動産によるスポンサー・サポートの下、継続的かつ着実な成長を実現

ステージ

1 成長基盤の再構築

ステージ

2 再成長軌道への回帰

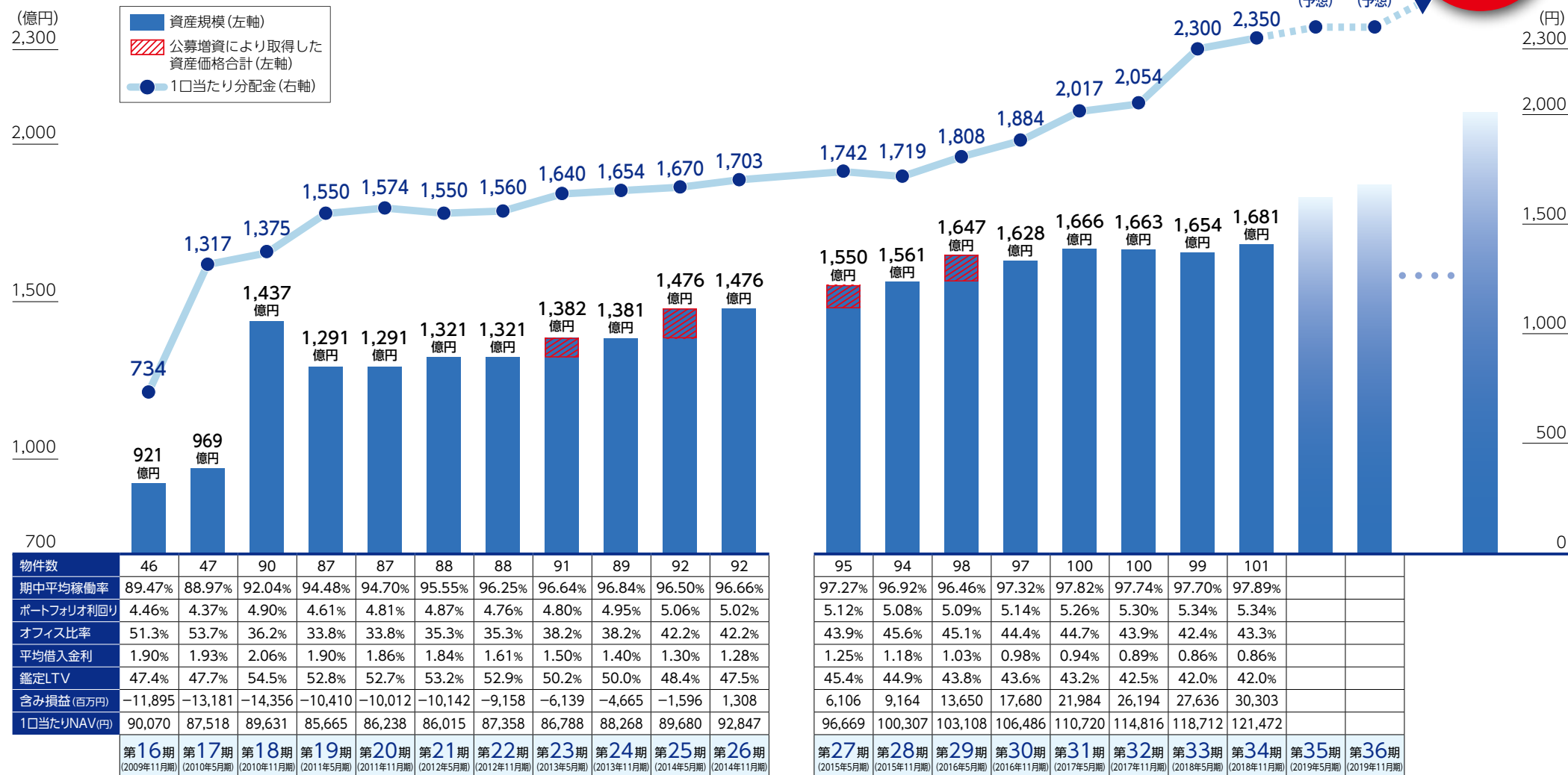
ステージ

3 安定成長軌道

- 安定した資金調達による本格的な成長フェーズ
- 着実な外部成長および内部成長による分配金向上を指向
- 優良なオフィスとレジデンスの双方に厳選投資

中期目標

分配金  
2,500円  
資産規模  
2,000億円

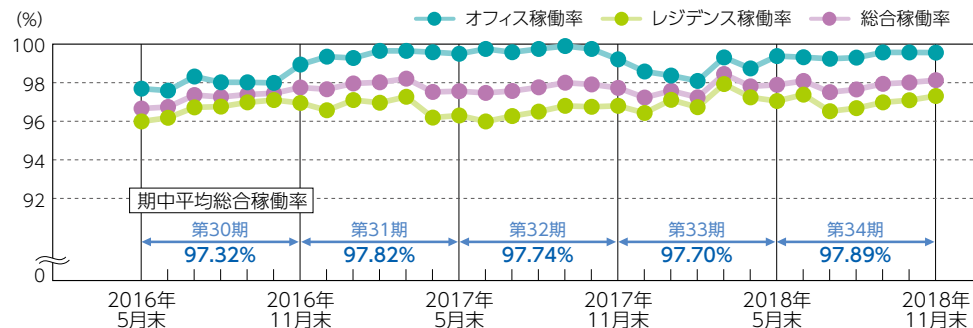




## ■ 内部成長戦略

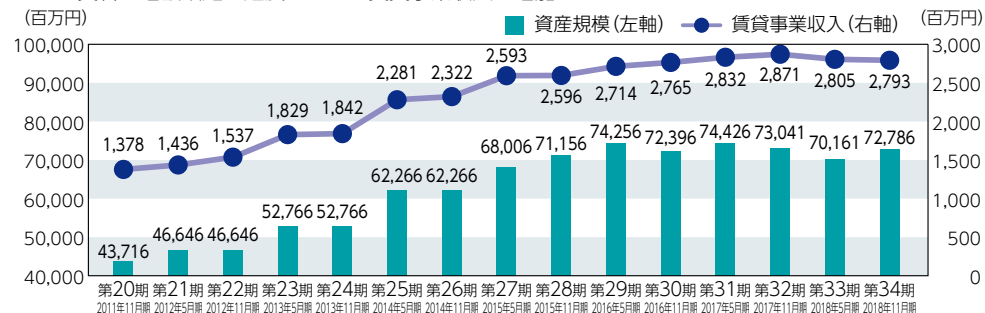
### ポートフォリオの稼働率

稼働率は高い水準で安定的に推移しています。



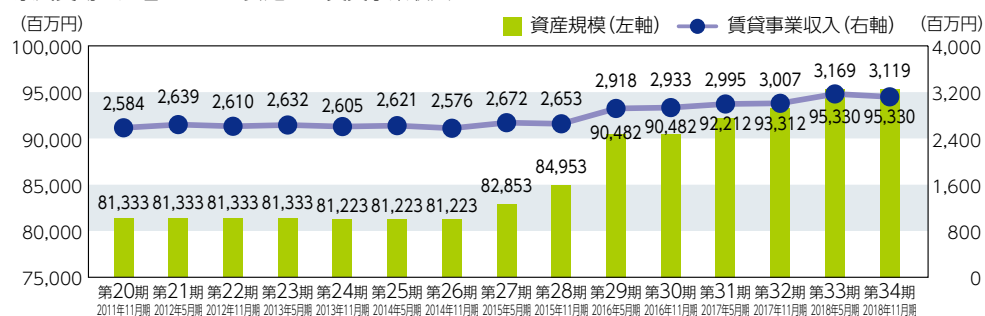
### オフィスの資産規模と賃貸事業収入

前期末に行った物件売却の影響で賃貸事業収入は減少したものの、既存物件については稼働率の上昇および賃料の増額改定の進展により、賃貸事業収入は増加しています。



### レジデンスの資産規模と賃貸事業収入

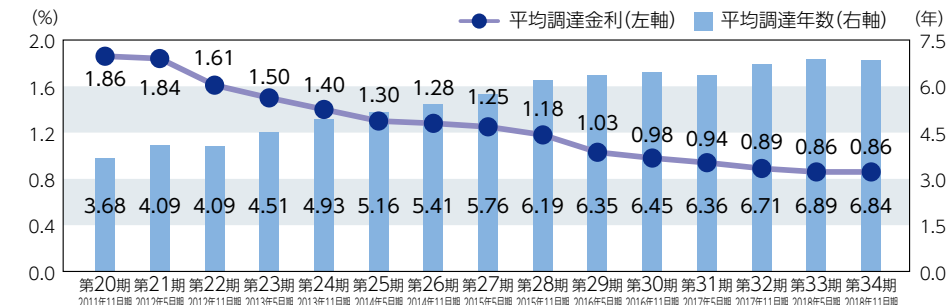
景気変動に左右されない安定した賃貸事業収入を生んでいます。



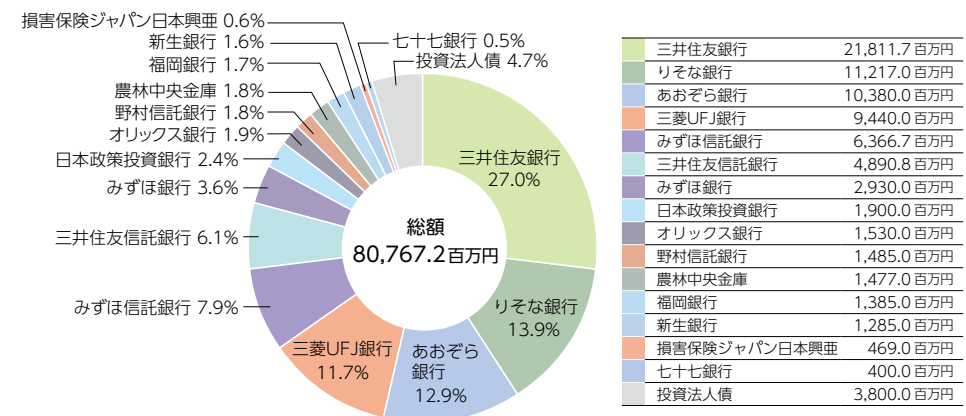
## ■ 財務戦略

### 平均調達年数、平均調達金利の推移

平均調達年数の長期化および平均調達金利の低減を推進しています。



### 有利子負債の状況 (2018年11月末日現在)



### コミットメント・ラインの設定状況

| 設定銀行    | 借入限度額 | 契約期間                     | 備考         |
|---------|-------|--------------------------|------------|
| 三井住友銀行  | 25億円  | 2018年6月1日～<br>2019年5月31日 | 無担保<br>無保証 |
| 三菱UFJ銀行 | 20億円  |                          |            |
| みずほ銀行   | 15億円  |                          |            |

### 格付

| 格付機関              | 格付        |
|-------------------|-----------|
| 株式会社日本格付研究所 (JCR) | A (ポジティブ) |

## ■ ESGの取り組み

### E 環境に対する取り組み

- GRESB評価への参加 「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）」とは不動産会社やファンドを対象に、環境・社会・ガバナンス（ESG）の観点からサステナビリティ配慮を測るベンチマークです。欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に評価結果を活用しています。本投資法人では、エネルギー消費量や水消費量のモニター、照明LED化による省エネルギー診断など、積極的に改善をすすめています。このような取り組みがGRESBリアルエステイト評価において高く評価され、本投資法人は、環境配慮やサステナビリティに対する取り組みについて「マネジメントと方針」および「実行と計測」の両面で高評価を受けた参加者のみに与えられる「Green Star」を継続的に取得することができています。



### ■ 環境認証取得への取り組み



### S 社会貢献活動

#### ■ 地域社会への貢献 ● 山王祭への参加

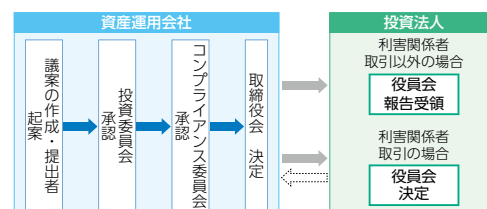
山王祭とは、東京都千代田区永田町に立地し、徳川将軍家の産土神（うぶすながみ：鎮守の神様）として信仰された「日枝神社」の祭礼です。本投資法人および本資産運用会社が立地している中央区日本橋兜町の近接地には、日枝神社の摂社である「日本橋日枝神社」が立地し、日本橋茅場町鎮座の山王さんとして親しまれており、江戸時代初期の寛永年間（1624年～1644年）より山王祭の御旅所（おたびしょ）に定められています。



### G コーポレートガバナンス

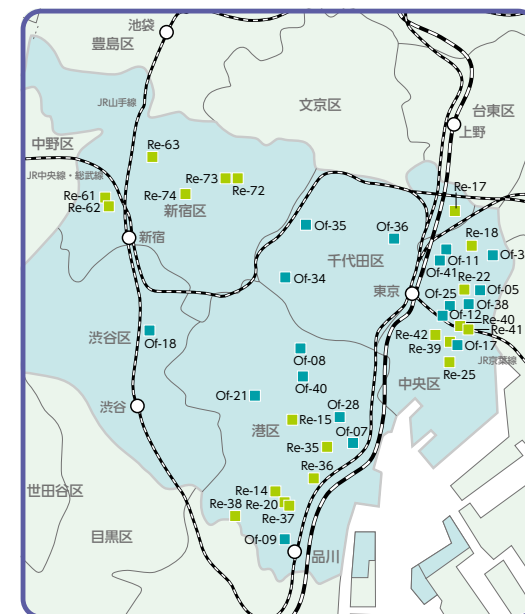
本投資法人の機構は、投資主により構成される投資主総会に加えて、本投資法人の資産運用会社と利害関係のない執行役員1名、監督役員2名、全ての執行役員および監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

#### ■ 運用資産の取得・売却の意思決定を行うためのプロセス



## ■ ポートフォリオマップ

高い需要に支えられた「東京都区部を中心とする投資エリアに位置するオフィスおよびレジデンス」に集中的に投資しています。  
(2018年11月30日現在)



### 都心5区

物件数 **39** 物件

オフィス **18** レジデンス **21**

### 東京23区

物件数 **28** 物件

オフィス **6** レジデンス **22**



### 首都圏（東京23区を除く）

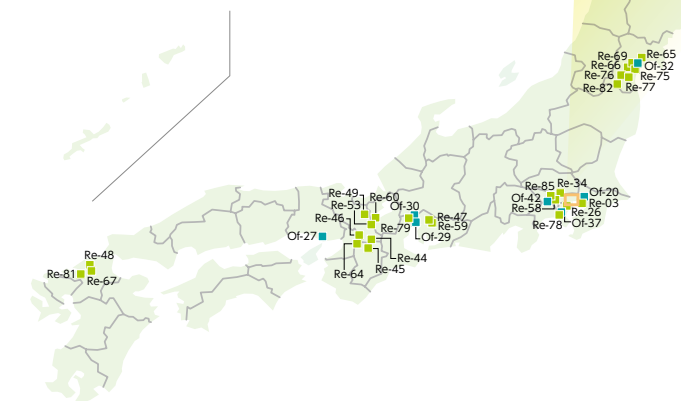
物件数 **9** 物件

オフィス **3** レジデンス **6**

### その他の地域

物件数 **25** 物件

オフィス **4** レジデンス **21**





アットホーム株式会社によれば、2018年11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0.1ポイント

ト上昇しており、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11月の「建築着工統計調査報告」によると前年同月比3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。

#### ■不動産市況

2018年9月に発表された2018年7月1日時点の都道府県地価調査においては、三大都市圏平均では住宅地、商業地ともに上昇基調を強めています。その内訳を見ると、住宅地は東京圏、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上昇を継続しました。大阪圏においては4年ぶりに横ばいから上昇に転じました。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、低金利環境の継続等による需要の下支え効果もあり、交通便利性や住環境の優れた地域を中心に住宅需要が堅調であり、商業地は良好な資金調達環境の下、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やホテル需要の高まり、再開業事業等の進展による繁華性の向上等で需要が強まったこと等が主な上昇要因と考えられます。

一方で地方圏については、住宅地、商業地ともに依然として下落となっていますが、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。

### ③運用実績

#### ■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、2018年6月25日付でオフィス1物件（Of-42 サザンスカイタワーハ王子（信託受益権、取得価格：1,600百万円））、2018年8月31日付でオフィス1物件（Of-41 イトーピア日本橋SAビル（信託受益権、取得価格：2,140百万円））を取得し、2018年11月30日付でオフィス1物件（Of-28 三田平和ビル（底地）（信託受益権、取得価格：2,230百万円）の準共有持分50%）を売却しました。

この結果、当期末時点での運用資産は、オフィス31物件（取得価格の合計：72,786百万円）、レジデンス70物件（取得価格の合計：95,330百万円）の合計101物件（取得価格の合計：168,116百万円）となっています。

#### ■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98.1%となり、前期末時点の97.9%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97.9%と高水準となりました。

### ④資金調達の概要

本投資法人は、物件の取得資金等に充当することを目的として、2018年8月31日付でタームローン39（借入金額：2,100百万円）の借入れを行いました。また、2018年10月31日に元本返済期日を迎えたタームローン25 トランシェB（借入残高：1,300百万円）、タームローン27 トランシェA（借入残高：850百万円）及びタームローン31 トランシェA（借入残高：2,000百万円）の返済資金に充当するため、同日付でタームローン40（トランシェA（借入金額：2,400百万円）、トランシェB（借入金額：1,750百万円））の借入れを行いました。更に、2018年11月30日に元本返済期日を迎えたタームローン35 トランシェA（借入残高：500百万円）の返済資金に充当するため、同日付でタームローン41（借入金額：500百万円）の借入れを行いました。

これらにより借入期間の長期化・償還期限の分散化（11月末時点の平均借入期間：6.8年、平均残存期間：4.0年）を図る一方で、借入コストの低減（11月末時点の平均借入金利：0.86%）を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（契約期間：2018年6月1日から2019年5月31日）のコミットメントラインを設定しています。

これらの結果、当期末時点での有利子負債額（注）は、80,767百万円（期末総資産有利子負債比率（注）：44.09%）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

### ⑤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6,215百万円、営業利益は2,942百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は2,487百万円、当期純利益は2,487百万円を計上しました。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。かかる方針により、当期純利益2,487,320,483円から不動産等売却益相当額の一部である143,023,913円を内部留保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、2,384,890,450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2,350円となりました。

### (3) 増資等の状況

当期及び前期以前の発行済投資口の総口数及び出資総額の増減の状況は、以下の通りです。

| 年月日         | 摘 要     | 発行済投資口の総口数（口） |           | 出資総額（百万円） |        | 備 考  |
|-------------|---------|---------------|-----------|-----------|--------|------|
|             |         | 増 減           | 残 高       | 増 減       | 残 高    |      |
| 2013年12月16日 | 公募増資    | 81,900        | 877,347   | 5,595     | 70,247 | （注1） |
| 2014年1月15日  | 第三者割当増資 | 4,100         | 881,447   | 280       | 70,527 | （注2） |
| 2014年12月1日  | 公募増資    | 66,400        | 947,847   | 5,567     | 76,095 | （注3） |
| 2014年12月24日 | 第三者割当増資 | 3,300         | 951,147   | 276       | 76,372 | （注4） |
| 2015年12月15日 | 公募増資    | 58,000        | 1,009,147 | 4,551     | 80,923 | （注5） |
| 2015年12月28日 | 第三者割当増資 | 5,700         | 1,014,847 | 447       | 81,370 | （注6） |

（注1）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2）1口当たり発行価額68,316円にて、（注1）の公募による追加発行に伴い、SMBC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4）1口当たり発行価格83,852円にて、（注3）の公募による追加発行に伴い、SMBC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6）1口当たり発行価格78,468円にて、（注5）の公募による追加発行に伴い、SMBC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。

### 【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は、以下の通りです。

（単位：円）

| 期別   | 第30期     | 第31期    | 第32期     | 第33期    | 第34期     |
|------|----------|---------|----------|---------|----------|
| 決算年月 | 2016年11月 | 2017年5月 | 2017年11月 | 2018年5月 | 2018年11月 |
| 最 高  | 87,000   | 87,500  | 97,200   | 110,100 | 116,500  |
| 最 低  | 77,000   | 76,800  | 82,500   | 92,800  | 104,200  |

#### (4) 分配金等の実績

本投資法人の規約上、分配金は、当期末処分利益の金額を限度とし、かつ投資法人の税制の特例（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2,487,320,483円から不動産等売却益相当額の一部である143,023,913円を内部留保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、2,384,890,450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2,350円となりました。

| 期別                                |    | 第30期                             | 第31期                             | 第32期                             | 第33期                             | 第34期                             |
|-----------------------------------|----|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                   |    | 自 2016年 6 月 1 日<br>至 2016年11月30日 | 自 2016年12月 1 日<br>至 2017年 5 月31日 | 自 2017年 6 月 1 日<br>至 2017年11月30日 | 自 2017年12月 1 日<br>至 2018年 5 月31日 | 自 2018年 6 月 1 日<br>至 2018年11月30日 |
| 当期末処分利益総額                         | 千円 | 1,581,316                        | 2,007,108                        | 1,905,706                        | 4,815,238                        | 4,593,321                        |
| 一時差異等調整積立金取崩額                     | 千円 | 330,655                          | 40,593                           | 178,788                          | 40,593                           | 40,593                           |
| 利益留保額                             | 千円 | —                                | 755                              | —                                | 2,521,683                        | 2,249,024                        |
| 金銭の分配金総額                          | 千円 | 1,911,971                        | 2,046,946                        | 2,084,495                        | 2,334,148                        | 2,384,890                        |
| （1口当たり分配金）                        | 円  | (1,884)                          | (2,017)                          | (2,054)                          | (2,300)                          | (2,350)                          |
| うち利益分配金総額                         | 千円 | 1,911,971                        | 2,046,946                        | 2,084,495                        | 2,334,148                        | 2,384,890                        |
| （1口当たり利益分配金）                      | 円  | (1,884)                          | (2,017)                          | (2,054)                          | (2,300)                          | (2,350)                          |
| うち出資払戻総額                          | 千円 | —                                | —                                | —                                | —                                | —                                |
| （1口当たり出資払戻額）                      | 円  | (—)                              | (—)                              | (—)                              | (—)                              | (—)                              |
| 出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額       | 千円 | —                                | —                                | —                                | —                                | —                                |
| （1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金） | 円  | (—)                              | (—)                              | (—)                              | (—)                              | (—)                              |
| 出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額      | 千円 | —                                | —                                | —                                | —                                | —                                |
| （1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）  | 円  | (—)                              | (—)                              | (—)                              | (—)                              | (—)                              |

#### (5) 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1物件を売却するとともに良質な新規6物件を取得することにより、ポートフォリオの量の拡大、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います。

#### (6) 決算後に生じた重要な事実

##### A. 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、2018年12月14日付で不動産信託受益権1物件（取得価格：3,100百万円）及び不動産3物件（取得価格合計：3,055百万円）を取得しました。

物件番号：Of-43 物件名称：浜町平和ビル

|           |                         |
|-----------|-------------------------|
| 取得資産の種類   | 信託受益権                   |
| 契約日       | 2018年11月27日             |
| 取得日       | 2018年12月14日             |
| 取得価格      | 3,100百万円                |
| 所在地（住居表示） | 東京都中央区日本橋浜町二丁目17番8号     |
| 用途        | 事務所、店舗、駐車場              |
| 建築時期      | 1993年9月30日              |
| 構造        | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建 |
| 延床面積      | 4,133.47㎡               |
| 総賃貸可能面積   | 2,936.10㎡               |

物件番号：Re-86 物件名称：HF三田レジデンスⅡ（注）

|           |                  |
|-----------|------------------|
| 取得資産の種類   | 不動産              |
| 契約日       | 2018年11月27日      |
| 取得日       | 2018年12月14日      |
| 取得価格      | 1,210百万円         |
| 所在地（住居表示） | 東京都港区芝五丁目2番2号    |
| 用途        | 共同住宅             |
| 建築時期      | 2006年6月8日        |
| 構造        | 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 |
| 延床面積      | 1,353.81㎡        |
| 総賃貸可能面積   | 1,160.60㎡        |

（注）本書の日付現在の名称は「アンテナ三田慶大前」ですが、2019年5月1日付で「HF三田レジデンスⅡ」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。

物件番号：Re-87 物件名称：HF門前仲町レジデンス（注）

|           |                  |
|-----------|------------------|
| 取得資産の種類   | 不動産              |
| 契約日       | 2018年11月27日      |
| 取得日       | 2018年12月14日      |
| 取得価格      | 945百万円           |
| 所在地（住居表示） | 東京都江東区牡丹一丁目16番4号 |
| 用途        | 共同住宅             |
| 建築時期      | 2008年2月6日        |
| 構造        | 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 |
| 延床面積      | 1,276.33㎡        |
| 総賃貸可能面積   | 1,145.76㎡        |

（注）本書の日付現在の名称は「アンテナ門前仲町」ですが、2019年5月1日付で「HF門前仲町レジデンス」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。

物件番号：Re-88 物件名称：HF南砂町レジデンス（注）

|           |                 |
|-----------|-----------------|
| 取得資産の種類   | 不動産             |
| 契約日       | 2018年11月27日     |
| 取得日       | 2018年12月14日     |
| 取得価格      | 900百万円          |
| 所在地（住居表示） | 東京都江東区南砂七丁目4番9号 |
| 用途        | 共同住宅            |
| 建築時期      | 2007年8月29日      |
| 構造        | 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 |
| 延床面積      | 1,250.03㎡       |
| 総賃貸可能面積   | 1,141.16㎡       |

（注）本書の日付現在の名称は「アンテナ南砂」ですが、2019年5月1日付で「HF南砂町レジデンス」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。

B. 資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人は、以下の資産の譲渡につき、2018年11月27日付で売買契約を締結し、2018年12月14日付で信託受益権の準共有持分50%を譲渡しました。

物件番号：Of-28 物件名称：三田平和ビル（底地）

|           |                |
|-----------|----------------|
| 譲渡資産の種類   | 信託受益権          |
| 所在地（住居表示） | 東京都港区芝二丁目32番1号 |
| 譲渡価格（注1）  | 1,455百万円       |
| 帳簿価額（注2）  | 1,134百万円       |
| 契約締結日     | 2018年11月27日    |
| 譲渡日       | 2018年12月14日    |
| 譲渡先       | 平和不動産株式会社      |

（注1）不動産信託受益権売買契約書に記載された譲渡対象の信託受益権の準共有持分50%相当の売買価格を記載しています。

（注2）当該譲渡に係る信託受益権の準共有持分50%相当の金額を記載しています。

C. 資金の借入れ

2018年12月14日付で取得したオフィス1物件及びレジデンス3物件（前記「A. 資産の取得」をご参照下さい。）の取得資金等に充当するため、2018年12月14日付で以下の通り資金の借入れ（借入金額合計：1,700百万円）を行いました。

[タームローン42 ①]

| 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 | 1,000百万円 | 2025年11月30日<br>（注） | 期限一括返済 | 物件の取得資金等 | 無担保<br>無保証 |

[タームローン42 ②]

| 借入先      | 借入金額   | 元本返済期日             | 元本返済方法 | 使 途      | 摘要         |
|----------|--------|--------------------|--------|----------|------------|
| 株式会社福岡銀行 | 700百万円 | 2025年11月30日<br>（注） | 期限一括返済 | 物件の取得資金等 | 無担保<br>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。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

| 期別         |     | 第30期          | 第31期          | 第32期          | 第33期          | 第34期          |
|------------|-----|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|            |     | 2016年11月30日現在 | 2017年 5月31日現在 | 2017年11月30日現在 | 2018年 5月31日現在 | 2018年11月30日現在 |
| 発行可能投資口総口数 | □   | 8,000,000     | 8,000,000     | 8,000,000     | 8,000,000     | 8,000,000     |
| 発行済投資口の総口数 | □   | 1,014,847     | 1,014,847     | 1,014,847     | 1,014,847     | 1,014,847     |
| 出資総額       | 百万円 | 81,370        | 81,370        | 81,370        | 81,370        | 81,370        |
| 投資主数       | 人   | 17,165        | 16,289        | 14,807        | 13,674        | 13,065        |

(2) 投資口に関する事項

当期末における主要な投資主は、以下の通りです。

| 氏名又は名称                                        | 所有投資口数 (口) | 発行済投資口の総口数に対する<br>所有投資口数の割合 (注) (%) |
|-----------------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)                    | 272,439    | 26.84                               |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)                      | 189,581    | 18.68                               |
| 平和不動産株式会社                                     | 135,845    | 13.38                               |
| NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.                 | 46,400     | 4.57                                |
| 野村信託銀行株式会社 (投信口)                              | 36,648     | 3.61                                |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)                    | 24,108     | 2.37                                |
| 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社                         | 15,304     | 1.50                                |
| STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 | 12,926     | 1.27                                |
| 四国旅客鉄道株式会社                                    | 10,249     | 1.00                                |
| 株式会社あおぞら銀行                                    | 8,910      | 0.87                                |
| 合 計                                           | 752,410    | 74.14                               |

(注) 「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」は、小数点第3位を切り捨てて記載しています。

(3) 役員等に関する事項

当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は、以下の通りです。

| 役職名        | 役員等の氏名又は名称   | 主な兼職等                   | 当該営業期間における<br>役職毎の報酬の総額 (千円) |
|------------|--------------|-------------------------|------------------------------|
| 執行役員 (注1)  | 東原 正明        | —                       | 4,253                        |
| 監督役員 (注1)  | 片山 典之        | シティユーワ法律事務所 弁護士         |                              |
| 監督役員 (注1)  | 窪川 秀一        | 四谷パートナーズ会計事務所 公認会計士・税理士 | 3,709                        |
| 会計監査人 (注2) | 有限責任 あずさ監査法人 | —                       | 9,660                        |

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

また、監督役員は上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 諸般の事情を考慮し、本投資法人にとって必要であると判断した場合には、会計監査人の解任又は不再任の決定を行うことがあります。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、以下の通りです。

| 委託区分                  | 名 称                 |
|-----------------------|---------------------|
| 資産運用会社                | 平和不動産アセットマネジメント株式会社 |
| 資産保管会社                | みずほ信託銀行株式会社         |
| 一般事務受託者 (会計事務等)       | 税理士法人平成会計社          |
| 一般事務受託者 (投資主名簿管理等)    | みずほ信託銀行株式会社         |
| 一般事務受託者 (特別口座管理事務)    | みずほ信託銀行株式会社         |
| 一般事務受託者 (機関の運営等)      | 三菱UFJ信託銀行株式会社       |
| 一般事務受託者 (投資法人債に関する事務) | 株式会社りそな銀行           |

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 不動産投資法人の資産の構成

| 資産の種類         | 用途    | 地域       | 第33期<br>(2018年5月31日現在) |               | 第34期<br>(2018年11月30日現在) |               |
|---------------|-------|----------|------------------------|---------------|-------------------------|---------------|
|               |       |          | 保有総額 (注1)<br>(百万円)     | 対総資産比率<br>(%) | 保有総額 (注1)<br>(百万円)      | 対総資産比率<br>(%) |
| 不動産<br>(注2)   | オフィス  | 東京23区    | 7,132                  | 3.9           | 7,112                   | 3.9           |
|               |       | 首都圏 (注3) | 3,520                  | 1.9           | 3,500                   | 1.9           |
|               | レジデンス | 東京23区    | 13,969                 | 7.7           | 13,904                  | 7.6           |
|               |       | 首都圏 (注3) | 5,126                  | 2.8           | 5,101                   | 2.8           |
|               |       | その他 (注4) | 1,860                  | 1.0           | 1,874                   | 1.0           |
|               | 小 計   |          | 31,609                 | 17.4          | 31,493                  | 17.2          |
| 信託不動産<br>(注2) | オフィス  | 東京23区    | 44,707                 | 24.7          | 45,638                  | 24.9          |
|               |       | 首都圏 (注3) | 3,161                  | 1.7           | 4,837                   | 2.6           |
|               |       | その他 (注4) | 11,122                 | 6.1           | 11,079                  | 6.0           |
|               | レジデンス | 東京23区    | 47,180                 | 26.0          | 46,953                  | 25.6          |
|               |       | 首都圏 (注3) | 2,960                  | 1.6           | 2,947                   | 1.6           |
|               |       | その他 (注4) | 19,046                 | 10.5          | 18,905                  | 10.3          |
| 小 計           |       | 128,178  | 70.7                   | 130,360       | 71.2                    |               |
| 不動産等計         |       |          | 159,787                | 88.1          | 161,853                 | 88.3          |
| 預金その他の資産      |       |          | 21,518                 | 11.9          | 21,345                  | 11.7          |
| 資産総額計         |       |          | 181,306                | 100.0         | 183,199                 | 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。

(2) 主要な保有資産

当期末において本投資法人が保有する主要な資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は、以下の通りです。

| 不動産等の名称 |                  | 帳簿価額<br>(百万円) | 賃貸可能<br>面積<br>(注1)<br>(㎡) | 賃貸面積<br>(注2)<br>(㎡) | 稼働率<br>(注3)<br>(%) | 対総賃貸事業<br>収入比率<br>(注4)<br>(%) | 主たる<br>用途    |
|---------|------------------|---------------|---------------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------|--------------|
| Re-43   | HF駒沢公園レジデンスTOWER | 6,443         | 8,141.02                  | 8,008.82            | 98.4               | 3.6                           | 共同住宅         |
| Re-25   | HF銀座レジデンスEAST    | 5,495         | 5,459.49                  | 5,459.49            | 100.0              | 2.2                           | 共同住宅         |
| Of-25   | 茅場町平和ビル          | 4,768         | 4,156.53                  | 4,156.53            | 100.0              | 3.5                           | 事務所          |
| Of-30   | HF桜通ビルディング       | 4,607         | 9,934.77                  | 9,934.77            | 100.0              | 5.2                           | 事務所          |
| Re-20   | HF白金高輪レジデンス      | 3,682         | 4,457.76                  | 4,457.76            | 100.0              | 2.0                           | 共同住宅         |
| Of-20   | 船橋Faceビル         | 3,500         | 2,520.22                  | 2,520.22            | 100.0              | 2.0                           | 事務所          |
| Of-33   | HF上野ビルディング       | 3,492         | 4,168.79                  | 4,168.79            | 100.0              | 2.4                           | 事務所          |
| Of-18   | エムズ原宿            | 3,437         | 1,178.57                  | 1,178.57            | 100.0              | 1.8                           | 店舗           |
| Of-38   | アクロス新川ビル         | 3,282         | 3,204.20                  | 3,204.20            | 100.0              | 1.7                           | 事務所、<br>共同住宅 |
| Of-36   | HF神田小川町ビルディング    | 3,245         | 2,747.14                  | 2,747.14            | 100.0              | 1.8                           | 事務所          |
| 合 計     |                  | 41,956        | 45,968.49                 | 45,836.29           | 99.7               | 26.1                          |              |

(注1) 「賃貸可能面積」は、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、賃貸借契約書に基づく賃貸面積を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注4) 「対総賃貸事業収入比率」は、ポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対して各物件の賃貸事業収入が占める割合を記載しています。

## (3) 不動産等組入資産明細

当期末において本投資法人が保有する不動産等の明細は、以下の通りです。

| 不動産等の名称             | 所在地 (注1)                 | 所有形態  | 期末算定<br>価額 (注2)<br>(百万円) | 帳簿価額<br>(注3)<br>(百万円) |
|---------------------|--------------------------|-------|--------------------------|-----------------------|
| Of-01 HF五反田ビルディング   | 東京都品川区東五反田五丁目25番16号      | 信託受益権 | 1,483                    | 1,306                 |
| Of-05 水天宮平和ビル       | 東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目16番8号     | 信託受益権 | 1,556                    | 1,412                 |
| Of-06 HF門前仲町ビルディング  | 東京都江東区富岡二丁目1番9号          | 信託受益権 | 2,680                    | 2,282                 |
| Of-07 HF浜松町ビルディング   | 東京都港区芝大門二丁目12番9号         | 信託受益権 | 1,690                    | 1,530                 |
| Of-08 HF溜池ビルディング    | 東京都港区赤坂二丁目12番10号         | 信託受益権 | 2,730                    | 2,768                 |
| Of-09 グレイスビル泉岳寺前    | 東京都港区高輪二丁目15番8号          | 信託受益権 | 1,670                    | 1,139                 |
| Of-11 日本橋第一ビル       | 東京都中央区日本橋大伝馬町2番7号        | 信託受益権 | 2,140                    | 2,187                 |
| Of-12 HF八丁堀ビルディング   | 東京都中央区八丁堀三丁目12番8号        | 不動産   | 2,570                    | 3,068                 |
| Of-17 八丁堀MFビル       | 東京都中央区入船一丁目2番9号          | 不動産   | 1,000                    | 1,112                 |
| Of-18 エムズ原宿         | 東京都渋谷区神宮前六丁目27番8号        | 信託受益権 | 4,933                    | 3,437                 |
| Of-20 船橋Faceビル      | 千葉県船橋市本町一丁目3番1号          | 不動産   | 3,290                    | 3,500                 |
| Of-21 アデッソ西麻布       | 東京都港区西麻布一丁目7番2号          | 信託受益権 | 553                      | 607                   |
| Of-23 HF池袋ビルディング    | 東京都豊島区南池袋二丁目29番12号       | 不動産   | 1,430                    | 1,302                 |
| Of-24 HF湯島ビルディング    | 東京都文京区湯島三丁目37番4号         | 不動産   | 1,640                    | 1,628                 |
| Of-25 茅場町平和ビル       | 東京都中央区日本橋茅場町三丁目1番2号      | 信託受益権 | 6,590                    | 4,768                 |
| Of-27 神戸旧居留地平和ビル    | 兵庫県神戸市中央区播磨町49番地         | 信託受益権 | 3,310                    | 2,298                 |
| Of-28 三田平和ビル (底地)   | 東京都港区芝二丁目32番1号           | 信託受益権 | 1,435                    | 1,134                 |
| Of-29 栄ミナミ平和ビル      | 愛知県名古屋市中区栄三丁目19番8号       | 信託受益権 | 2,260                    | 1,490                 |
| Of-30 HF桜通ビルディング    | 愛知県名古屋市中区丸の内三丁目23番20号    | 信託受益権 | 6,160                    | 4,607                 |
| Of-31 HF日本橋浜町ビルディング | 東京都中央区日本橋浜町一丁目2番1号       | 信託受益権 | 2,450                    | 1,940                 |
| Of-32 HF仙台本町ビルディング  | 宮城県仙台市青葉区本町一丁目11番1号      | 信託受益権 | 3,440                    | 2,682                 |
| Of-33 HF上野ビルディング    | 東京都台東区上野五丁目6番10号         | 信託受益権 | 4,300                    | 3,492                 |
| Of-34 麹町HFビル        | 東京都千代田区麹町三丁目2番4号         | 信託受益権 | 2,100                    | 1,386                 |
| Of-35 HF九段南ビルディング   | 東京都千代田区九段南三丁目9番14号       | 信託受益権 | 3,310                    | 2,775                 |
| Of-36 HF神田小川町ビルディング | 東京都千代田区神田小川町三丁目3番地5      | 信託受益権 | 4,170                    | 3,245                 |
| Of-37 日総第5ビル        | 神奈川県横浜市中区北幸二丁目10番39号     | 信託受益権 | 3,660                    | 3,169                 |
| Of-38 アクロス新川ビル      | 東京都中央区新川一丁目8番8号、一丁目8番15号 | 信託受益権 | 3,660                    | 3,282                 |
| Of-39 千住ミルディスⅡ番館    | 東京都足立区千住三丁目98番           | 信託受益権 | 1,910                    | 1,652                 |
| Of-40 アーク森ビル        | 東京都港区赤坂一丁目12番32号         | 信託受益権 | 3,420                    | 3,134                 |
| Of-41 イトピア日本橋SAビル   | 東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目2番10号     | 信託受益権 | 2,280                    | 2,152                 |
| Of-42 サザンスカイタワー八王子  | 東京都八王子市市子安町四丁目7番1号       | 信託受益権 | 1,840                    | 1,668                 |
| オフィス 小計             |                          |       | 85,660                   | 72,167                |
| Re-03 HF市川レジデンス     | 千葉県市川市相之川四丁目8番13号        | 信託受益権 | 540                      | 378                   |
| Re-05 HF目黒レジデンス     | 東京都目黒区下目黒二丁目15番10号       | 信託受益権 | 708                      | 622                   |
| Re-09 HF葛西レジデンス     | 東京都江戸川区東葛西七丁目10番6号       | 信託受益権 | 797                      | 584                   |
| Re-11 HF若林公園レジデンス   | 東京都世田谷区若林四丁目33番14号       | 信託受益権 | 4,356                    | 3,178                 |
| Re-12 HF碑文谷レジデンス    | 東京都目黒区碑文谷五丁目5番15号        | 信託受益権 | 1,717                    | 1,421                 |
| Re-14 HF南麻布レジデンス    | 東京都港区南麻布二丁目13番20号        | 信託受益権 | 1,416                    | 1,280                 |
| Re-15 HF麻布十番レジデンス   | 東京都港区東麻布三丁目3番4号          | 信託受益権 | 1,270                    | 1,116                 |
| Re-16 HF学芸大学レジデンス   | 東京都目黒区下目黒六丁目18番27号       | 信託受益権 | 1,010                    | 899                   |
| Re-17 HF東神田レジデンス    | 東京都千代田区東神田三丁目1番9号        | 信託受益権 | 1,400                    | 890                   |
| Re-18 HF東日本橋レジデンス   | 東京都中央区東日本橋三丁目6番8号        | 信託受益権 | 1,640                    | 991                   |
| Re-19 HF練馬レジデンス     | 東京都練馬区練馬三丁目1番12号         | 信託受益権 | 843                      | 562                   |

| 不動産等の名称                | 所在地 (注1)                      | 所有形態  | 期末算定<br>価額 (注2)<br>(百万円) | 帳簿価額<br>(注3)<br>(百万円) |
|------------------------|-------------------------------|-------|--------------------------|-----------------------|
| Re-20 HF白金高輪レジデンス      | 東京都港区高輪一丁目2番6号                | 不動産   | 4,860                    | 3,682                 |
| Re-21 HF明大前レジデンス       | 東京都世田谷区羽根木一丁目27番7号            | 不動産   | 1,030                    | 983                   |
| Re-22 HF日本橋レジデンス       | 東京都中央区日本橋小網町9番5号              | 信託受益権 | 1,120                    | 1,052                 |
| Re-23 HF上石神井レジデンス      | 東京都練馬区上石神井三丁目34番12号           | 不動産   | 1,030                    | 858                   |
| Re-24 HF錦糸町レジデンス       | 東京都墨田区江東橋二丁目10番2号             | 不動産   | 1,200                    | 1,063                 |
| Re-25 HF銀座レジデンスEAST    | 東京都中央区築地七丁目7番8号               | 信託受益権 | 5,170                    | 5,495                 |
| Re-26 HF新横浜レジデンス       | 神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目7番6号          | 不動産   | 2,820                    | 3,002                 |
| Re-29 HF白山レジデンス        | 東京都文京区向丘一丁目7番12号              | 不動産   | 1,980                    | 2,253                 |
| Re-30 HF馬込レジデンス        | 東京都大田区東馬込一丁目38番8号             | 不動産   | 1,410                    | 1,497                 |
| Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ     | 東京都目黒区中町一丁目40番7号              | 信託受益権 | 1,260                    | 1,557                 |
| Re-33 HF亀戸レジデンス        | 東京都江東区亀戸二丁目36番13号             | 不動産   | 1,140                    | 996                   |
| Re-34 HF田無レジデンス        | 東京都西東京市田無町六丁目5番23号            | 不動産   | 778                      | 913                   |
| Re-35 HF芝公園レジデンス       | 東京都港区芝三丁目14番15号               | 信託受益権 | 891                      | 803                   |
| Re-36 HF三田レジデンス        | 東京都港区三田三丁目3番6号                | 信託受益権 | 1,270                    | 1,034                 |
| Re-37 HF高輪レジデンス        | 東京都港区三田四丁目17番22号              | 信託受益権 | 931                      | 714                   |
| Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台    | 東京都港区白金台五丁目18番8号              | 信託受益権 | 920                      | 691                   |
| Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ   | 東京都中央区新富一丁目6番10号              | 信託受益権 | 1,770                    | 1,384                 |
| Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ      | 東京都中央区新川二丁目7番11号              | 信託受益権 | 2,210                    | 1,780                 |
| Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢ      | 東京都中央区新川二丁目17番8号              | 信託受益権 | 1,020                    | 724                   |
| Re-42 HF銀座レジデンス        | 東京都中央区銀座一丁目20番6号              | 信託受益権 | 1,220                    | 824                   |
| Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER | 東京都世田谷区駒沢二丁目7番1号              | 信託受益権 | 7,360                    | 6,443                 |
| Re-44 HF梅田レジデンスTOWER   | 大阪府大阪市北区曽根崎一丁目3番6号            | 信託受益権 | 2,130                    | 1,750                 |
| Re-45 HF中之島レジデンス       | 大阪府大阪市北区中之島三丁目5番19号           | 信託受益権 | 516                      | 435                   |
| Re-46 HF阿波座レジデンス       | 大阪府大阪市西区立売堀四丁目6番12号           | 信託受益権 | 711                      | 512                   |
| Re-47 HF丸の内レジデンス       | 愛知県名古屋市中区西區幡下二丁目11番21号        | 信託受益権 | 742                      | 524                   |
| Re-48 HF平尾レジデンス        | 福岡県福岡市南区那の川二丁目4番32号           | 信託受益権 | 2,120                    | 1,627                 |
| Re-49 HF河原町二条レジデンス     | 京都府京都市中京区寺町通二条下る榎木町84番地       | 信託受益権 | 589                      | 489                   |
| Re-53 HF四条河原町レジデンス     | 京都府京都市下京区寺町通綾小路下る中之町560番地     | 信託受益権 | 2,310                    | 1,656                 |
| Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木    | 東京都文京区千駄木二丁目23番3号             | 信託受益権 | 978                      | 770                   |
| Re-55 HF千駄木レジデンス       | 東京都文京区千駄木二丁目6番6号              | 信託受益権 | 1,050                    | 812                   |
| Re-56 HF駒沢公園レジデンス      | 東京都世田谷区駒沢四丁目11番2号             | 信託受益権 | 700                      | 569                   |
| Re-57 HF武蔵小山レジデンス      | 東京都品川区小山四丁目8番6号               | 信託受益権 | 1,100                    | 791                   |
| Re-58 HF国分寺レジデンス       | 東京都国分寺市南町三丁目18番7号             | 信託受益権 | 1,030                    | 784                   |
| Re-59 HF久屋大通レジデンス      | 愛知県名古屋市中区東一丁目12番1号            | 信託受益権 | 1,280                    | 993                   |
| Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス     | 京都府京都市上京区上御霊前通烏丸東入上御霊前町411番地1 | 信託受益権 | 679                      | 524                   |
| Re-61 HF西新宿レジデンスWEST   | 東京都新宿区西新宿八丁目8番20号             | 信託受益権 | 2,580                    | 1,953                 |
| Re-62 HF西新宿レジデンスEAST   | 東京都新宿区西新宿八丁目7番11号             | 信託受益権 | 1,490                    | 1,145                 |
| Re-63 HF東新宿レジデンス       | 東京都新宿区大久保二丁目2番8号              | 信託受益権 | 1,660                    | 1,266                 |
| Re-64 HF東心斎橋レジデンス      | 大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目4番20号         | 信託受益権 | 684                      | 527                   |
| Re-65 HF北四番丁レジデンス      | 宮城県仙台市青葉区木町通二丁目6番62号          | 信託受益権 | 1,130                    | 719                   |
| Re-66 HF愛宕橋レジデンス       | 宮城県仙台市若林区土樋260番地1             | 信託受益権 | 919                      | 590                   |
| Re-67 HF九大病院前レジデンス     | 福岡県福岡市博多区千代四丁目30番8号           | 信託受益権 | 521                      | 379                   |
| Re-68 HF浅草橋レジデンス       | 東京都台東区柳橋二丁目19番7号              | 信託受益権 | 957                      | 721                   |
| Re-69 HF一番町レジデンス       | 宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番7号           | 信託受益権 | 1,130                    | 748                   |
| Re-70 HF東中野レジデンス       | 東京都中野区東中野二丁目19番4号             | 信託受益権 | 1,100                    | 881                   |

| 不動産等の名称             | 所在地 (注1)                                                   | 所有形態  | 期末算定<br>価額 (注2)<br>(百万円) | 帳簿価額<br>(注3)<br>(百万円) |
|---------------------|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|-----------------------|
| Re-72 HF早稲田レジデンス    | 東京都新宿区弁天町23番地9                                             | 信託受益権 | 2,550                    | 1,976                 |
| Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ   | 東京都新宿区弁天町23番地10                                            | 信託受益権 | 1,040                    | 822                   |
| Re-74 HF若松河田レジデンス   | 東京都新宿区余丁町9番4号                                              | 信託受益権 | 1,550                    | 1,187                 |
| Re-75 HF仙台レジデンスEAST | 宮城県仙台市宮城野区元寺小路306番地11                                      | 信託受益権 | 1,930                    | 1,592                 |
| Re-76 HF西公園レジデンス    | 宮城県仙台市青葉区立町7番18号                                           | 信託受益権 | 1,430                    | 1,343                 |
| Re-77 HF晩翠通レジデンス    | 宮城県仙台市青葉区国分町一丁目3番16号                                       | 信託受益権 | 921                      | 811                   |
| Re-78 HF関内レジデンス     | 神奈川県横浜市中区吉田町74番地                                           | 信託受益権 | 2,050                    | 1,784                 |
| Re-79 HF名駅北レジデンス    | (西棟) 愛知県名古屋市中区西区菊井二丁目19番22号<br>(東棟) 愛知県名古屋市中区西区菊井二丁目19番27号 | 信託受益権 | 2,280                    | 2,139                 |
| Re-80 HF東札幌レジデンス    | 北海道札幌市白石区東札幌五条三丁目2番35号                                     | 信託受益権 | 1,680                    | 1,538                 |
| Re-81 HF博多東レジデンス    | 福岡県福岡市博多区東比恵三丁目27番7号                                       | 不動産   | 903                      | 943                   |
| Re-82 HF仙台五橋レジデンス   | 宮城県仙台市青葉区五橋二丁目4番19号                                        | 不動産   | 870                      | 930                   |
| Re-83 HF田端レジデンス     | 東京都北区田端新町二丁目24番1号                                          | 不動産   | 1,320                    | 1,126                 |
| Re-84 HF両国レジデンス     | 東京都墨田区緑一丁目9番3号                                             | 不動産   | 1,600                    | 1,442                 |
| Re-85 HF八王子レジデンス    | 東京都八王子市中町8番7号                                              | 不動産   | 1,180                    | 1,185                 |
| レジデンス 小計            |                                                            |       | 106,497                  | 89,686                |
| 合 計                 |                                                            |       | 192,157                  | 161,853               |

(注1)「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。

(注2)「期末算定価額」は、規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、Of-28 三田平和ビル(底地)については、2018年11月27日付の売買契約における譲渡価格から処分費用見込額を控除した金額を記載しています。

(注3)「帳簿価額」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2018年11月30日時点の価額を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の状況は、以下の通りです。

| 不動産等の名称                | 第33期 (2017.12.1～2018.5.31)          |                              |                                     |                                   | 第34期 (2018.6.1～2018.11.30)          |                              |                                     |                                   |
|------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
|                        | テナント<br>総数<br>[期末時点]<br>(注1)<br>(件) | 稼働率<br>[期末時点]<br>(注2)<br>(%) | 賃貸事業<br>収入<br>[期間中]<br>(注3)<br>(千円) | 対総賃貸<br>事業収入<br>比率<br>(注4)<br>(%) | テナント<br>総数<br>[期末時点]<br>(注1)<br>(件) | 稼働率<br>[期末時点]<br>(注2)<br>(%) | 賃貸事業<br>収入<br>[期間中]<br>(注3)<br>(千円) | 対総賃貸<br>事業収入<br>比率<br>(注4)<br>(%) |
| Of-01 HF五反田ビルディング      | 11                                  | 100.0                        | 41,294                              | 0.7                               | 11                                  | 100.0                        | 51,651                              | 0.9                               |
| Of-05 水天宮平和ビル          | 6                                   | 100.0                        | 55,911                              | 0.9                               | 6                                   | 100.0                        | 57,302                              | 1.0                               |
| Of-06 HF門前仲町ビルディング     | 5                                   | 100.0                        | 94,159                              | 1.6                               | 5                                   | 100.0                        | 97,002                              | 1.6                               |
| Of-07 HF浜松町ビルディング      | 9                                   | 100.0                        | 49,584                              | 0.8                               | 9                                   | 100.0                        | 52,707                              | 0.9                               |
| Of-08 HF溜池ビルディング       | 5                                   | 100.0                        | 78,765                              | 1.3                               | 6                                   | 100.0                        | 80,593                              | 1.4                               |
| Of-09 グレイスビル泉岳寺前       | 9                                   | 100.0                        | 64,433                              | 1.1                               | 9                                   | 100.0                        | 60,542                              | 1.0                               |
| Of-10 HF新横浜ビルディング (注5) | —                                   | —                            | 9,779                               | 0.2                               | —                                   | —                            | —                                   | —                                 |
| Of-11 日本橋第一ビル          | 8                                   | 100.0                        | 64,722                              | 1.1                               | 8                                   | 100.0                        | 66,238                              | 1.1                               |
| Of-12 HF八丁堀ビルディング      | 7                                   | 95.4                         | 69,966                              | 1.2                               | 8                                   | 100.0                        | 72,426                              | 1.2                               |
| Of-17 八丁堀MFビル          | 9                                   | 100.0                        | 32,306                              | 0.5                               | 9                                   | 100.0                        | 32,323                              | 0.5                               |
| Of-18 エムズ原宿            | 4                                   | 100.0                        | 103,993                             | 1.7                               | 4                                   | 100.0                        | 104,471                             | 1.8                               |
| Of-20 船橋Faceビル         | 9                                   | 100.0                        | 117,857                             | 2.0                               | 9                                   | 100.0                        | 118,324                             | 2.0                               |
| Of-21 アデッソ西麻布          | 4                                   | 100.0                        | 13,169                              | 0.2                               | 4                                   | 100.0                        | 13,688                              | 0.2                               |
| Of-22 HF虎ノ門ビルディング (注5) | —                                   | —                            | 21,930                              | 0.4                               | —                                   | —                            | —                                   | —                                 |
| Of-23 HF池袋ビルディング       | 9                                   | 100.0                        | 39,757                              | 0.7                               | 9                                   | 100.0                        | 40,941                              | 0.7                               |
| Of-24 HF湯島ビルディング       | 9                                   | 100.0                        | 49,904                              | 0.8                               | 9                                   | 100.0                        | 50,423                              | 0.9                               |
| Of-25 茅場町平和ビル          | 1                                   | 100.0                        | 208,501                             | 3.5                               | 1                                   | 100.0                        | 209,650                             | 3.5                               |

| 不動産等の名称                 | 第33期 (2017.12.1～2018.5.31)          |                              |                                     |                                   | 第34期 (2018.6.1～2018.11.30)          |                              |                                     |                                   |
|-------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
|                         | テナント<br>総数<br>[期末時点]<br>(注1)<br>(件) | 稼働率<br>[期末時点]<br>(注2)<br>(%) | 賃貸事業<br>収入<br>[期間中]<br>(注3)<br>(千円) | 対総賃貸<br>事業収入<br>比率<br>(注4)<br>(%) | テナント<br>総数<br>[期末時点]<br>(注1)<br>(件) | 稼働率<br>[期末時点]<br>(注2)<br>(%) | 賃貸事業<br>収入<br>[期間中]<br>(注3)<br>(千円) | 対総賃貸<br>事業収入<br>比率<br>(注4)<br>(%) |
| Of-26 広小路アクアプレイス (注5)   | —                                   | —                            | 173,446                             | 2.9                               | —                                   | —                            | —                                   | —                                 |
| Of-27 神戸旧居留地平和ビル        | 35                                  | 96.4                         | 125,137                             | 2.1                               | 34                                  | 91.9                         | 140,560                             | 2.4                               |
| Of-28 三田平和ビル(底地) (注5)   | 1                                   | 100.0                        | 90,900                              | 1.5                               | 1                                   | 100.0                        | 90,647                              | 1.5                               |
| Of-29 栄ミナミ平和ビル          | 8                                   | 100.0                        | 83,609                              | 1.4                               | 8                                   | 100.0                        | 83,203                              | 1.4                               |
| Of-30 HF桜通ビルディング        | 21                                  | 97.4                         | 305,951                             | 5.1                               | 22                                  | 100.0                        | 308,351                             | 5.2                               |
| Of-31 HF日本橋浜町ビルディング     | 7                                   | 100.0                        | 86,532                              | 1.4                               | 7                                   | 100.0                        | 89,075                              | 1.5                               |
| Of-32 HF仙台北町ビルディング      | 41                                  | 100.0                        | 144,716                             | 2.4                               | 41                                  | 100.0                        | 141,397                             | 2.4                               |
| Of-33 HF上野ビルディング        | 7                                   | 100.0                        | 137,398                             | 2.3                               | 7                                   | 100.0                        | 139,319                             | 2.4                               |
| Of-34 麹町HFビル            | 8                                   | 100.0                        | 64,338                              | 1.1                               | 8                                   | 100.0                        | 66,794                              | 1.1                               |
| Of-35 HF九段南ビルディング       | 3                                   | 100.0                        | 97,802                              | 1.6                               | 3                                   | 100.0                        | 98,555                              | 1.7                               |
| Of-36 HF神田小川町ビルディング     | 7                                   | 100.0                        | 102,834                             | 1.7                               | 8                                   | 100.0                        | 107,125                             | 1.8                               |
| Of-37 日総第5ビル            | 1                                   | 100.0                        | 83,873                              | 1.4                               | 1                                   | 100.0                        | 86,211                              | 1.5                               |
| Of-38 アクロス新川ビル          | 12                                  | 100.0                        | 99,250                              | 1.7                               | 12                                  | 100.0                        | 102,522                             | 1.7                               |
| Of-39 千住ミルディスⅡ番館        | 8                                   | 100.0                        | 66,228                              | 1.1                               | 8                                   | 100.0                        | 66,576                              | 1.1                               |
| Of-40 アーク森ビル (注6)       | 1                                   | 100.0                        | 非開示<br>(注7)                         | 非開示<br>(注7)                       | 1                                   | 100.0                        | 非開示<br>(注7)                         | 非開示<br>(注7)                       |
| Of-41 イトーピア日本橋SAビル (注6) | —                                   | —                            | —                                   | —                                 | 3                                   | 100.0                        | 30,696                              | 0.5                               |
| Of-42 サザンスカイタワー八王子 (注6) | —                                   | —                            | —                                   | —                                 | 3                                   | 100.0                        | 56,991                              | 1.0                               |
| オフィス 小計                 | 265                                 | 99.4                         | 2,805,591                           | 47.0                              | 274                                 | 99.6                         | 2,793,908                           | 47.2                              |
| Re-03 HF市川レジデンス         | 1                                   | 100.0                        | 17,312                              | 0.3                               | 1                                   | 100.0                        | 17,280                              | 0.3                               |
| Re-05 HF目黒レジデンス         | 20                                  | 95.1                         | 20,155                              | 0.3                               | 21                                  | 100.0                        | 20,282                              | 0.3                               |
| Re-09 HF葛西レジデンス         | 44                                  | 100.0                        | 24,690                              | 0.4                               | 42                                  | 93.7                         | 24,347                              | 0.4                               |
| Re-11 HF若林公園レジデンス       | 97                                  | 100.0                        | 115,255                             | 1.9                               | 95                                  | 97.9                         | 116,389                             | 2.0                               |
| Re-12 HF碑文谷レジデンス        | 49                                  | 94.5                         | 45,850                              | 0.8                               | 51                                  | 98.4                         | 44,060                              | 0.7                               |
| Re-14 HF南麻布レジデンス        | 57                                  | 98.3                         | 37,774                              | 0.6                               | 58                                  | 98.3                         | 36,917                              | 0.6                               |
| Re-15 HF麻布十番レジデンス       | 29                                  | 100.0                        | 32,509                              | 0.5                               | 28                                  | 97.1                         | 33,149                              | 0.6                               |
| Re-16 HF学芸大学レジデンス       | 25                                  | 92.5                         | 27,494                              | 0.5                               | 26                                  | 95.8                         | 24,494                              | 0.4                               |
| Re-17 HF東神田レジデンス        | 62                                  | 98.4                         | 36,760                              | 0.6                               | 62                                  | 98.4                         | 37,115                              | 0.6                               |
| Re-18 HF東日本橋レジデンス       | 65                                  | 98.8                         | 41,876                              | 0.7                               | 65                                  | 98.8                         | 40,138                              | 0.7                               |
| Re-19 HF練馬レジデンス         | 50                                  | 100.0                        | 24,978                              | 0.4                               | 49                                  | 98.1                         | 24,633                              | 0.4                               |
| Re-20 HF白金高輪レジデンス       | 65                                  | 99.3                         | 118,738                             | 2.0                               | 66                                  | 100.0                        | 115,314                             | 2.0                               |
| Re-21 HF明大前レジデンス        | 48                                  | 100.0                        | 29,443                              | 0.5                               | 47                                  | 96.3                         | 29,116                              | 0.5                               |
| Re-22 HF日本橋レジデンス        | 47                                  | 98.3                         | 33,150                              | 0.6                               | 48                                  | 100.0                        | 32,634                              | 0.6                               |
| Re-23 HF上石神井レジデンス       | 61                                  | 100.0                        | 31,255                              | 0.5                               | 62                                  | 100.0                        | 31,543                              | 0.5                               |
| Re-24 HF錦糸町レジデンス        | 53                                  | 96.6                         | 31,625                              | 0.5                               | 54                                  | 98.3                         | 32,335                              | 0.5                               |
| Re-25 HF銀座レジデンスEAST     | 98                                  | 99.3                         | 131,570                             | 2.2                               | 100                                 | 100.0                        | 129,418                             | 2.2                               |
| Re-26 HF新横浜レジデンス        | 66                                  | 96.8                         | 84,354                              | 1.4                               | 64                                  | 98.5                         | 83,558                              | 1.4                               |
| Re-29 HF白山レジデンス         | 48                                  | 98.1                         | 56,836                              | 1.0                               | 49                                  | 100.0                        | 56,747                              | 1.0                               |
| Re-30 HF馬込レジデンス         | 30                                  | 100.0                        | 44,783                              | 0.7                               | 30                                  | 100.0                        | 43,983                              | 0.7                               |
| Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ      | 22                                  | 100.0                        | 35,088                              | 0.6                               | 22                                  | 100.0                        | 34,471                              | 0.6                               |
| Re-33 HF亀戸レジデンス         | 25                                  | 100.0                        | 34,321                              | 0.6                               | 26                                  | 100.0                        | 31,273                              | 0.5                               |
| Re-34 HF田無レジデンス         | 32                                  | 97.1                         | 29,837                              | 0.5                               | 33                                  | 100.0                        | 31,990                              | 0.5                               |
| Re-35 HF芝公園レジデンス        | 28                                  | 94.3                         | 25,465                              | 0.4                               | 29                                  | 97.1                         | 24,282                              | 0.4                               |

| 不動産等の名称 |                  | 第33期 (2017.12.1～2018.5.31)          |                              |                                     |                                   | 第34期 (2018.6.1～2018.11.30)          |                              |                                     |                                   |
|---------|------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
|         |                  | テナント<br>総数<br>[期末時点]<br>(注1)<br>(件) | 稼働率<br>[期末時点]<br>(注2)<br>(%) | 賃貸事業<br>収入<br>[期間中]<br>(注3)<br>(千円) | 対総賃貸<br>事業収入<br>比率<br>(注4)<br>(%) | テナント<br>総数<br>[期末時点]<br>(注1)<br>(件) | 稼働率<br>[期末時点]<br>(注2)<br>(%) | 賃貸事業<br>収入<br>[期間中]<br>(注3)<br>(千円) | 対総賃貸<br>事業収入<br>比率<br>(注4)<br>(%) |
| Re-36   | HF三田レジデンス        | 45                                  | 100.0                        | 35,769                              | 0.6                               | 44                                  | 100.0                        | 35,104                              | 0.6                               |
| Re-37   | HF高輪レジデンス        | 29                                  | 100.0                        | 25,401                              | 0.4                               | 29                                  | 100.0                        | 25,497                              | 0.4                               |
| Re-38   | ラ・レジダンス・ド・白金台    | 28                                  | 100.0                        | 27,075                              | 0.5                               | 28                                  | 100.0                        | 26,196                              | 0.4                               |
| Re-39   | HF銀座レジデンスEASTⅡ   | 73                                  | 100.0                        | 50,841                              | 0.9                               | 70                                  | 95.0                         | 51,438                              | 0.9                               |
| Re-40   | HF八丁堀レジデンスⅡ      | 82                                  | 99.1                         | 62,359                              | 1.0                               | 82                                  | 97.1                         | 62,842                              | 1.1                               |
| Re-41   | HF八丁堀レジデンスⅢ      | 35                                  | 96.9                         | 29,911                              | 0.5                               | 34                                  | 96.2                         | 29,865                              | 0.5                               |
| Re-42   | HF銀座レジデンス        | 44                                  | 97.8                         | 33,873                              | 0.6                               | 43                                  | 95.7                         | 33,381                              | 0.6                               |
| Re-43   | HF駒沢公園レジデンスTOWER | 276                                 | 96.6                         | 213,066                             | 3.6                               | 280                                 | 98.4                         | 210,986                             | 3.6                               |
| Re-44   | HF梅田レジデンスTOWER   | 139                                 | 97.0                         | 76,597                              | 1.3                               | 138                                 | 97.0                         | 77,005                              | 1.3                               |
| Re-45   | HF中之島レジデンス       | 34                                  | 90.4                         | 19,574                              | 0.3                               | 38                                  | 100.0                        | 19,846                              | 0.3                               |
| Re-46   | HF阿波座レジデンス       | 60                                  | 95.3                         | 23,148                              | 0.4                               | 63                                  | 100.0                        | 23,368                              | 0.4                               |
| Re-47   | HF丸の内レジデンス       | 64                                  | 100.0                        | 27,333                              | 0.5                               | 65                                  | 100.0                        | 27,718                              | 0.5                               |
| Re-48   | HF平尾レジデンス        | 192                                 | 97.1                         | 79,160                              | 1.3                               | 188                                 | 95.5                         | 79,244                              | 1.3                               |
| Re-49   | HF河原町二条レジデンス     | 49                                  | 98.0                         | 20,254                              | 0.3                               | 50                                  | 100.0                        | 20,557                              | 0.3                               |
| Re-52   | HF天神東レジデンス (注5)  | -                                   | -                            | 17,240                              | 0.3                               | -                                   | -                            | -                                   | -                                 |
| Re-53   | HF四条河原町レジデンス     | 89                                  | 94.5                         | 74,527                              | 1.2                               | 94                                  | 98.7                         | 75,646                              | 1.3                               |
| Re-54   | ラ・レジダンス・ド・千駄木    | 11                                  | 100.0                        | 32,264                              | 0.5                               | 11                                  | 100.0                        | 28,819                              | 0.5                               |
| Re-55   | HF千駄木レジデンス       | 12                                  | 100.0                        | 35,893                              | 0.6                               | 12                                  | 100.0                        | 31,903                              | 0.5                               |
| Re-56   | HF駒沢公園レジデンス      | 36                                  | 100.0                        | 20,538                              | 0.3                               | 33                                  | 91.7                         | 20,380                              | 0.3                               |
| Re-57   | HF武蔵小山レジデンス      | 50                                  | 96.4                         | 31,498                              | 0.5                               | 51                                  | 95.5                         | 31,878                              | 0.5                               |
| Re-58   | HF国分寺レジデンス       | 45                                  | 100.0                        | 30,757                              | 0.5                               | 44                                  | 98.4                         | 31,347                              | 0.5                               |
| Re-59   | HF久屋大通レジデンス      | 80                                  | 92.1                         | 43,847                              | 0.7                               | 84                                  | 97.0                         | 43,293                              | 0.7                               |
| Re-60   | HF烏丸鞍馬口レジデンス     | 40                                  | 97.9                         | 22,193                              | 0.4                               | 39                                  | 95.8                         | 21,296                              | 0.4                               |
| Re-61   | HF西新宿レジデンスWEST   | 76                                  | 98.7                         | 70,695                              | 1.2                               | 69                                  | 90.0                         | 67,430                              | 1.1                               |
| Re-62   | HF西新宿レジデンスEAST   | 47                                  | 98.0                         | 42,677                              | 0.7                               | 44                                  | 91.7                         | 40,794                              | 0.7                               |
| Re-63   | HF東新宿レジデンス       | 67                                  | 98.6                         | 48,495                              | 0.8                               | 67                                  | 98.6                         | 49,318                              | 0.8                               |
| Re-64   | HF東心斎橋レジデンス      | 36                                  | 97.3                         | 20,899                              | 0.3                               | 35                                  | 95.4                         | 21,109                              | 0.4                               |
| Re-65   | HF北四番丁レジデンス      | 71                                  | 92.2                         | 41,600                              | 0.7                               | 75                                  | 96.7                         | 40,279                              | 0.7                               |
| Re-66   | HF愛宕橋レジデンス       | 63                                  | 95.0                         | 32,951                              | 0.6                               | 65                                  | 97.5                         | 32,531                              | 0.6                               |
| Re-67   | HF九大病院前レジデンス     | 45                                  | 98.4                         | 18,410                              | 0.3                               | 46                                  | 98.4                         | 19,391                              | 0.3                               |
| Re-68   | HF浅草橋レジデンス       | 38                                  | 97.4                         | 26,674                              | 0.4                               | 39                                  | 100.0                        | 27,432                              | 0.5                               |
| Re-69   | HF一番町レジデンス       | 63                                  | 87.5                         | 41,513                              | 0.7                               | 68                                  | 96.4                         | 39,602                              | 0.7                               |
| Re-70   | HF東中野レジデンス       | 48                                  | 98.3                         | 31,927                              | 0.5                               | 46                                  | 95.2                         | 31,688                              | 0.5                               |
| Re-72   | HF早稲田レジデンス       | 101                                 | 98.6                         | 76,895                              | 1.3                               | 100                                 | 94.8                         | 75,120                              | 1.3                               |
| Re-73   | HF早稲田レジデンスⅡ      | 35                                  | 90.1                         | 31,453                              | 0.5                               | 38                                  | 94.8                         | 31,040                              | 0.5                               |
| Re-74   | HF若松河田レジデンス      | 33                                  | 100.0                        | 38,638                              | 0.6                               | 33                                  | 100.0                        | 40,177                              | 0.7                               |
| Re-75   | HF仙台レジデンスEAST    | 133                                 | 96.7                         | 67,535                              | 1.1                               | 135                                 | 96.4                         | 67,755                              | 1.1                               |
| Re-76   | HF西公園レジデンス       | 72                                  | 92.1                         | 45,069                              | 0.8                               | 80                                  | 97.9                         | 44,174                              | 0.7                               |
| Re-77   | HF晩翠通レジデンス       | 51                                  | 95.5                         | 29,592                              | 0.5                               | 49                                  | 87.9                         | 27,992                              | 0.5                               |
| Re-78   | HF関内レジデンス        | 98                                  | 97.4                         | 61,525                              | 1.0                               | 94                                  | 97.4                         | 63,171                              | 1.1                               |
| Re-79   | HF名駅北レジデンス       | 83                                  | 90.4                         | 63,374                              | 1.1                               | 88                                  | 94.7                         | 61,826                              | 1.0                               |
| Re-80   | HF東札幌レジデンス       | 136                                 | 95.1                         | 60,742                              | 1.0                               | 137                                 | 94.4                         | 57,067                              | 1.0                               |
| Re-81   | HF博多東レジデンス       | 65                                  | 96.1                         | 28,717                              | 0.5                               | 69                                  | 97.4                         | 28,730                              | 0.5                               |

| 不動産等の名称  |                 | 第33期 (2017.12.1～2018.5.31)          |                              |                                     |                                   | 第34期 (2018.6.1～2018.11.30)          |                              |                                     |                                   |
|----------|-----------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
|          |                 | テナント<br>総数<br>[期末時点]<br>(注1)<br>(件) | 稼働率<br>[期末時点]<br>(注2)<br>(%) | 賃貸事業<br>収入<br>[期間中]<br>(注3)<br>(千円) | 対総賃貸<br>事業収入<br>比率<br>(注4)<br>(%) | テナント<br>総数<br>[期末時点]<br>(注1)<br>(件) | 稼働率<br>[期末時点]<br>(注2)<br>(%) | 賃貸事業<br>収入<br>[期間中]<br>(注3)<br>(千円) | 対総賃貸<br>事業収入<br>比率<br>(注4)<br>(%) |
| Re-82    | HF仙台五橋レジデンス     | 49                                  | 98.2                         | 27,134                              | 0.5                               | 46                                  | 90.9                         | 26,653                              | 0.5                               |
| Re-83    | HF田端レジデンス       | 21                                  | 100.0                        | 46,008                              | 0.8                               | 20                                  | 100.0                        | 40,397                              | 0.7                               |
| Re-84    | HF両国レジデンス (注6)  | 57                                  | 97.6                         | 45,456                              | 0.8                               | 58                                  | 98.8                         | 49,156                              | 0.8                               |
| Re-85    | HF八王子レジデンス (注6) | 46                                  | 94.2                         | 27,274                              | 0.5                               | 44                                  | 90.1                         | 33,520                              | 0.6                               |
| レジデンス 小計 |                 | 4,169                               | 97.1                         | 3,169,529                           | 53.0                              | 4,193                               | 97.3                         | 3,119,463                           | 52.8                              |
| 合 計      |                 | 4,434                               | 97.9                         | 5,975,121                           | 100.0                             | 4,467                               | 98.1                         | 5,913,371                           | 100.0                             |

(注1) 「テナント総数」は、本投資法人、信託受託者及びマスターリース業者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」と記載しています。

(注2) 「稼働率」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注3) 「賃貸事業収入」は、各不動産等の当期の賃貸事業収入を記載しています。

(注4) 「対総賃貸事業収入比率」は、ポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対して各物件の賃貸事業収入が占める割合を記載しています。

(注5) Of-10 HF新横浜ビルディングは2017年12月22日付で、Of-22 HF虎ノ門ビルディングは2018年3月28日付で、Re-52 HF天神東レジデンスは2018年3月30日付で、Of-26 広小路アクアプレイスは2018年5月31日付で譲渡しています。また、Of-28 三田平和ビル（底地）は2018年11月30日付で信託受益権の準共有持分の50%を譲渡しています。

(注6) Re-84 HF両国レジデンス及びRe-85 HF八王子レジデンスは2017年12月15日付で、Of-40 アーク森ビルは2018年3月28日付で、Of-41 イトーピア日本橋SAビルは2018年8月31日付で、Of-42 サザンスカイタワー八王子は2018年6月25日付でそれぞれ取得しています。

(注7) マスターリース会社兼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。

#### (4) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

#### (5) 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

#### (6) 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

#### (7) その他資産の状況

本投資法人が保有する不動産を信託財産とする信託受益権及び不動産は、前記「3. 投資法人の運用資産の状況

(3) 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。当期末現在、本投資法人が主たる投資対象とする主なものの特定資産は以下の通りです。

#### ① 特定取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

| (単位:千円)   |                       |            |            |          |
|-----------|-----------------------|------------|------------|----------|
| 区 分       | 種 類                   | 契約額等 (注1)  |            | 時価 (注2)  |
|           |                       |            | うち1年超      |          |
| 市場取引以外の取引 | 金利スワップ取引<br>支払固定・受取変動 | 50,856,700 | 45,125,700 | △290,898 |
|           | 金利キャップ取引              | 9,570,000  | 6,070,000  | 2,687    |
| 合 計       |                       | 60,426,700 | 51,195,700 | △288,211 |

(注1) 金利スワップ取引及び金利キャップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

(注3) 時価の金額のうち、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成20年3月10日 企業会計基準第10号) に基づき金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価していません。

#### (8) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

保有する不動産等について、本報告作成日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。

| 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 |
| Of-20   | 船橋Faceビル      | 千葉県船橋市  | 氷蓄熱ユニット更新工事     | 自 2018年12月<br>至 2019年 5 月 | 14,000     | －     | －     |
| Of-27   | 神戸旧居留地平和ビル    | 兵庫県神戸市  | 空調設備更新工事        | 自 2018年12月<br>至 2019年 5 月 | 140,000    | －     | －     |
| Of-29   | 栄ミナミ平和ビル      | 愛知県名古屋市 | 空調設備更新工事        | 自 2018年12月<br>至 2019年 5 月 | 23,500     | －     | －     |
| Of-33   | HF上野ビルディング    | 東京都台東区  | 発電設備更新工事        | 自 2018年12月<br>至 2019年 5 月 | 16,900     | －     | －     |
| Of-37   | 日総第5ビル        | 神奈川県横浜市 | 共用部<br>リニューアル工事 | 自 2018年12月<br>至 2019年 5 月 | 14,360     | －     | －     |
|         |               |         | 空調設備更新工事        | 自 2018年12月<br>至 2019年 5 月 | 15,740     | －     | －     |
| Re-38   | ラ・レジダンス・ド・白金台 | 東京都港区   | 外壁全面改修工事        | 自 2018年12月<br>至 2019年 5 月 | 18,000     | －     | －     |

(2) 期中の資本的支出

保有する不動産等において、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290,811千円であり、費用に区分された修繕費191,087千円と合わせ、合計481,898千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） |
|-------|-------------|---------|---------------|----------------------------|----------|
| Of-08 | HF溜池ビルディング  | 東京都港区   | 空調設備更新工事      | 自 2018年10月<br>至 2018年11月   | 13,100   |
| Of-27 | 神戸旧居留地平和ビル  | 兵庫県神戸市  | 電気温水器更新工事     | 自 2018年 9 月<br>至 2018年 9 月 | 5,470    |
|       |             |         | 機械式駐車場改修工事    | 自 2018年10月<br>至 2018年10月   | 9,750    |
| Of-29 | 栄ミナミ平和ビル    | 愛知県名古屋市 | 空調設備更新工事      | 自 2018年10月<br>至 2018年11月   | 25,500   |
| Of-30 | HF桜通ビルディング  | 愛知県名古屋市 | 電力量計更新工事      | 自 2018年 8 月<br>至 2018年 8 月 | 5,431    |
| Of-33 | HF上野ビルディング  | 東京都台東区  | 機械式駐車場改修工事    | 自 2018年11月<br>至 2018年11月   | 8,700    |
| Of-35 | HF九段南ビルディング | 東京都千代田区 | 機械式駐車場改修工事    | 自 2018年11月<br>至 2018年11月   | 9,000    |
| Of-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 2018年 9 月<br>至 2018年10月  | 19,140   |
| Of-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 2018年 5 月<br>至 2018年10月  | 7,251    |
| 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 2018年 7 月<br>至 2018年11月  | 25,452   |
|       | その他         |         | 空調設備更新工事他     | 自 2018年 6 月<br>至 2018年11月  | 162,017  |
| 合 計   |             |         |               |                            | 290,811  |

(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。

(単位：千円)

| 営業期間     | 第30期<br>自 2016年 6 月 1 日<br>至 2016年11月30日 | 第31期<br>自 2016年12月 1 日<br>至 2017年 5 月31日 | 第32期<br>自 2017年 6 月 1 日<br>至 2017年11月30日 | 第33期<br>自 2017年12月 1 日<br>至 2018年 5 月31日 | 第34期<br>自 2018年 6 月 1 日<br>至 2018年11月30日 |
|----------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| 当期首積立金残高 | －                                        | －                                        | －                                        | －                                        | －                                        |
| 当期積立額    | －                                        | －                                        | －                                        | －                                        | －                                        |
| 当期積立金取崩額 | －                                        | －                                        | －                                        | －                                        | －                                        |
| 次期繰越額    | －                                        | －                                        | －                                        | －                                        | －                                        |

(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330,367千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。

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

| 項 目            | 第33期<br>自 2017年12月 1 日<br>至 2018年 5 月31日 | 第34期<br>自 2018年 6 月 1 日<br>至 2018年11月30日 |
|----------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| (a) 資産運用報酬 (注) | 668,720                                  | 560,443                                  |
| (b) 資産保管手数料    | 19,778                                   | 15,318                                   |
| (c) 一般事務委託手数料  | 43,777                                   | 40,397                                   |
| (d) 役員報酬       | 7,965                                    | 7,963                                    |
| (e) 会計監査人報酬    | 9,660                                    | 9,660                                    |
| (f) その他営業費用    | 135,153                                  | 125,105                                  |
| 合 計            | 885,056                                  | 758,888                                  |

(注) 「資産運用報酬」については、上記記載の金額のほか、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が、第33期は50,737千円、第34期は26,700千円あります。

(2) 借入状況

当期末現在における金融機関毎の借入金の状況は、以下の通りです。

(単位：千円)

|               | 区分           | 借入日          | 当期首<br>残高 | 当期末<br>残高 | 平均利率<br>(%) (注1) | 返済期限        | 返済<br>方法 | 使途   | 摘要         |
|---------------|--------------|--------------|-----------|-----------|------------------|-------------|----------|------|------------|
|               | 借入先          |              |           |           |                  |             |          |      |            |
| 短期借入金         | 株式会社みずほ銀行    | 2017年12月15日  | 500,000   | －         | 0.23396          | 2018年11月30日 | 期限一括     | (注3) | 無担保<br>無保証 |
|               | 株式会社みずほ銀行    | 2018年11月30日  | －         | 500,000   | 0.23773          | 2019年10月31日 | 期限一括     |      |            |
| 小 計           |              |              | 500,000   | 500,000   |                  |             |          |      |            |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 株式会社三井住友銀行   | 2014年12月 4 日 | 400,000   | －         | 0.29625          | 2018年10月31日 | 期限一括     | (注3) | 無担保<br>無保証 |
|               | 株式会社あおぞら銀行   |              | 100,000   | －         |                  |             |          |      |            |
|               | 三井住友信託銀行株式会社 |              | 200,000   | －         |                  |             |          |      |            |
|               | 株式会社福岡銀行     |              | 200,000   | －         |                  |             |          |      |            |
|               | 株式会社三菱UFJ銀行  |              | 200,000   | －         |                  |             |          |      |            |
|               | 株式会社七十七銀行    |              | 200,000   | －         |                  |             |          |      |            |

(単位：千円)

|               | 区分               | 借入日          | 当期首<br>残高    | 当期末<br>残高 | 平均利率<br>(%) (注1) | 返済期限         | 返済<br>方法 | 使途   | 摘要         |
|---------------|------------------|--------------|--------------|-----------|------------------|--------------|----------|------|------------|
|               | 借入先              |              |              |           |                  |              |          |      |            |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 株式会社三井住友銀行       | 2015年10月29日  | 250,000      | －         | 0.14625          | 2018年10月31日  | 期限一括     | (注3) | 無担保<br>無保証 |
|               | 株式会社りそな銀行        |              | 100,000      | －         |                  |              |          |      |            |
|               | 株式会社三菱UFJ銀行      |              | 200,000      | －         |                  |              |          |      |            |
|               | みずほ信託銀行株式会社      |              | 100,000      | －         |                  |              |          |      |            |
|               | 三井住友信託銀行株式会社     |              | 100,000      | －         |                  |              |          |      |            |
|               | 株式会社みずほ銀行        |              | 100,000      | －         |                  |              |          |      |            |
|               | 株式会社三井住友銀行       | 2016年10月31日  | 1,340,000    | －         | 0.25821          | 2018年10月31日  | 期限一括     |      |            |
|               | 株式会社りそな銀行        |              | 380,000      | －         |                  |              |          |      |            |
|               | 株式会社三菱UFJ銀行      |              | 280,000      | －         |                  |              |          |      |            |
|               | オリックス銀行株式会社      | 2014年10月31日  | 800,000      | 800,000   | 0.75000          | 2019年 5 月31日 | 期限一括     |      |            |
|               | 株式会社三井住友銀行       | 2014年10月31日  | 100,000      | 100,000   | 0.61300          | 2019年 5 月31日 | 期限一括     |      |            |
|               | 農林中央金庫           |              | 1,477,000    | 1,477,000 |                  |              |          |      |            |
|               | 株式会社福岡銀行         |              | 485,000      | 485,000   |                  |              |          |      |            |
|               | 損害保険ジャパン日本興亜株式会社 |              | 469,000      | 469,000   |                  |              |          |      |            |
|               | 株式会社三井住友銀行       | 2015年 5 月29日 | 500,000      | 500,000   | 0.25200          | 2019年 5 月31日 | 期限一括     |      |            |
|               | 株式会社あおぞら銀行       |              | 200,000      | 200,000   |                  |              |          |      |            |
|               | 野村信託銀行株式会社       | 2017年 5 月31日 | 985,000      | 985,000   | 0.25898          | 2019年 5 月31日 | 期限一括     |      |            |
|               | 株式会社三菱UFJ銀行      |              | 515,000      | 515,000   |                  |              |          |      |            |
|               | 株式会社三井住友銀行       | 2012年10月31日  | －            | 1,000,000 | 1.16909<br>(注2)  | 2019年10月31日  | 期限一括     |      |            |
|               | 株式会社あおぞら銀行       |              | －            | 1,000,000 |                  |              |          |      |            |
|               | 株式会社りそな銀行        |              | －            | 1,000,000 |                  |              |          |      |            |
|               | 株式会社新生銀行         |              | －            | 500,000   |                  |              |          |      |            |
|               | 株式会社三井住友銀行       |              | －            | 800,000   |                  |              |          |      |            |
|               | 株式会社三菱UFJ銀行      | 2015年12月18日  | －            | 300,000   | 0.25000          | 2019年10月31日  | 期限一括     |      |            |
|               | みずほ信託銀行株式会社      |              | －            | 300,000   |                  |              |          |      |            |
|               | 三井住友信託銀行株式会社     |              | －            | 800,000   |                  |              |          |      |            |
|               | 野村信託銀行株式会社       |              | －            | 300,000   |                  |              |          |      |            |
|               | 株式会社三井住友銀行       |              | 2018年 8 月31日 | －         |                  |              |          |      |            |
|               |                  | 小 計          |              | 9,681,000 | 13,631,000       |              |          |      |            |
| 長期借入金         | 株式会社三井住友銀行       | 2012年10月31日  | 1,000,000    | －         | 1.16909<br>(注2)  | 2019年10月31日  | 期限一括     | (注3) | 無担保<br>無保証 |
|               | 株式会社あおぞら銀行       |              | 1,000,000    | －         |                  |              |          |      |            |
|               | 株式会社りそな銀行        |              | 1,000,000    | －         |                  |              |          |      |            |
|               | 株式会社新生銀行         |              | 500,000      | －         |                  |              |          |      |            |
|               | 株式会社三井住友銀行       | 2013年 3 月29日 | 3,070,000    | 3,070,000 | 0.96909<br>(注2)  | 2020年 3 月31日 | 期限一括     |      |            |
|               | 株式会社りそな銀行        |              | 1,000,000    | 1,000,000 |                  |              |          |      |            |
|               | みずほ信託銀行株式会社      |              | 1,450,000    | 1,450,000 |                  |              |          |      |            |
|               | みずほ信託銀行株式会社      | 2013年 9 月13日 | 1,230,000    | 1,230,000 | 1.20000          | 2020年10月30日  | 期限一括     |      |            |
|               | 株式会社三井住友銀行       | 2013年10月31日  | 800,000      | 800,000   | 1.04618          | 2020年10月30日  | 期限一括     |      |            |
|               | 株式会社あおぞら銀行       |              | 750,000      | 750,000   |                  |              |          |      |            |
|               | 株式会社りそな銀行        |              | 900,000      | 900,000   |                  |              |          |      |            |
|               | 株式会社三菱UFJ銀行      |              | 1,150,000    | 1,150,000 |                  |              |          |      |            |
|               |                  |              |              |           |                  |              |          |      |            |

| (単位：千円)           |              |              |           |           |                  |              |          |      |            |
|-------------------|--------------|--------------|-----------|-----------|------------------|--------------|----------|------|------------|
| 区分                |              | 借入日          | 当期首<br>残高 | 当期末<br>残高 | 平均利率<br>(%) (注1) | 返済期限         | 返済<br>方法 | 使途   | 摘要         |
| 借入先               |              |              |           |           |                  |              |          |      |            |
| 長期<br>借<br>入<br>金 | 株式会社日本政策投資銀行 | 2013年12月20日  | 1,000,000 | 1,000,000 | 1.46168          | 2021年 5 月31日 | 期限一括     | (注3) | 無担保<br>無保証 |
|                   | 株式会社三井住友銀行   | 2014年 5 月30日 | 631,700   | 631,700   | 1.01098          | 2021年 5 月31日 | 期限一括     |      |            |
|                   | 株式会社あおぞら銀行   |              | 450,000   | 450,000   |                  |              |          |      |            |
|                   | 株式会社三菱UFJ銀行  |              | 225,000   | 225,000   |                  |              |          |      |            |
|                   | みずほ信託銀行株式会社  |              | 1,786,700 | 1,786,700 |                  |              |          |      |            |
|                   | 三井住友信託銀行株式会社 |              | 690,800   | 690,800   |                  |              |          |      |            |
|                   | 株式会社三菱UFJ銀行  | 2014年 5 月30日 | 800,000   | 800,000   | 1.04820          | 2021年10月31日  | 期限一括     |      |            |
|                   | 株式会社あおぞら銀行   | 2014年10月31日  | 420,000   | 420,000   | 1.00320          | 2022年10月31日  | 期限一括     |      |            |
|                   | みずほ信託銀行株式会社  |              | 1,000,000 | 1,000,000 |                  |              |          |      |            |
|                   | 株式会社福岡銀行     |              | 500,000   | 500,000   |                  |              |          |      |            |
|                   | 株式会社日本政策投資銀行 | 2014年12月 4 日 | 900,000   | 900,000   | 1.24348          | 2022年10月31日  | 期限一括     |      |            |
|                   | オリックス銀行株式会社  | 2015年 5 月29日 | 480,000   | 480,000   | 0.66700          | 2021年10月31日  | 期限一括     |      |            |
|                   | 株式会社りそな銀行    | 2015年 5 月29日 | 480,000   | 480,000   | 1.02570          | 2023年 5 月31日 | 期限一括     |      |            |
|                   | 株式会社三菱UFJ銀行  |              | 1,400,000 | 1,400,000 |                  |              |          |      |            |
|                   | 株式会社新生銀行     |              | 200,000   | 200,000   |                  |              |          |      |            |
|                   | 株式会社みずほ銀行    |              | 800,000   | 800,000   |                  |              |          |      |            |
|                   | 株式会社三井住友銀行   |              | 1,100,000 | 1,100,000 |                  |              |          |      |            |
|                   | 株式会社あおぞら銀行   | 2015年10月29日  | 200,000   | 200,000   | 1.08136          | 2023年10月31日  | 期限一括     |      |            |
|                   | 株式会社りそな銀行    |              | 500,000   | 500,000   |                  |              |          |      |            |
|                   | 株式会社三菱UFJ銀行  |              | 1,000,000 | 1,000,000 |                  |              |          |      |            |
|                   | みずほ信託銀行株式会社  |              | 500,000   | 500,000   |                  |              |          |      |            |
|                   | 三井住友信託銀行株式会社 |              | 900,000   | 900,000   |                  |              |          |      |            |
|                   | 株式会社みずほ銀行    |              | 200,000   | 200,000   |                  |              |          |      |            |
|                   | 株式会社あおぞら銀行   | 2015年10月30日  | 940,000   | 940,000   | 0.61700          | 2021年10月31日  | 期限一括     |      |            |
|                   | 株式会社三井住友銀行   | 2015年10月30日  | 2,440,000 | 2,440,000 | 1.20800          | 2024年 5 月31日 | 期限一括     |      |            |
|                   | 株式会社りそな銀行    |              | 940,000   | 940,000   |                  |              |          |      |            |
|                   | 株式会社三菱UFJ銀行  |              | 1,500,000 | 1,500,000 |                  |              |          |      |            |
|                   | 株式会社三井住友銀行   | 2015年12月18日  | 800,000   | －         | 0.25000          | 2019年10月31日  | 期限一括     |      |            |
|                   | 株式会社三菱UFJ銀行  |              | 300,000   | －         |                  |              |          |      |            |
|                   | みずほ信託銀行株式会社  |              | 300,000   | －         |                  |              |          |      |            |
| 三井住友信託銀行株式会社      | 800,000      |              | －         |           |                  |              |          |      |            |
| 野村信託銀行株式会社        | 300,000      |              | －         |           |                  |              |          |      |            |
| 株式会社三井住友銀行        | 2015年12月18日  | 300,000      | 300,000   | 0.61700   | 2021年10月31日      | 期限一括         |          |      |            |
| 株式会社あおぞら銀行        |              | 100,000      | 100,000   |           |                  |              |          |      |            |
| 株式会社三菱UFJ銀行       |              | 200,000      | 200,000   |           |                  |              |          |      |            |
| 三井住友信託銀行株式会社      |              | 300,000      | 300,000   |           |                  |              |          |      |            |
| 株式会社みずほ銀行         |              | 200,000      | 200,000   |           |                  |              |          |      |            |
| 野村信託銀行株式会社        |              | 200,000      | 200,000   |           |                  |              |          |      |            |
| 株式会社新生銀行          |              | 100,000      | 100,000   |           |                  |              |          |      |            |
|                   |              |              |           |           |                  |              |          |      |            |

(単位：千円)

|                   | 区分           | 借入日          | 当期首<br>残高 | 当期末<br>残高 | 平均利率<br>(%) <small>(注1)</small> | 返済期限         | 返済<br>方法 | 使途   | 摘要         |
|-------------------|--------------|--------------|-----------|-----------|---------------------------------|--------------|----------|------|------------|
|                   | 借入先          |              |           |           |                                 |              |          |      |            |
| 長期<br>借<br>入<br>金 | 株式会社あおぞら銀行   | 2016年 5 月31日 | 1,000,000 | 1,000,000 | 0.65900                         | 2022年10月31日  | 期限一括     | (注3) | 無担保<br>無保証 |
|                   | 株式会社三井住友銀行   | 2016年 5 月31日 | 1,050,000 | 1,050,000 | 0.91770                         | 2024年10月31日  | 期限一括     |      |            |
|                   | 株式会社りそな銀行    |              | 1,600,000 | 1,600,000 |                                 |              |          |      |            |
|                   | 株式会社三菱UFJ銀行  |              | 500,000   | 500,000   |                                 |              |          |      |            |
|                   | 三井住友信託銀行株式会社 |              | 700,000   | 700,000   |                                 |              |          |      |            |
|                   | 株式会社三井住友銀行   | 2016年10月31日  | 1,585,000 | 1,585,000 | 0.93670                         | 2025年 5 月31日 | 期限一括     |      |            |
|                   | 株式会社あおぞら銀行   |              | 1,250,000 | 1,250,000 |                                 |              |          |      |            |
|                   | 株式会社りそな銀行    |              | 452,000   | 452,000   |                                 |              |          |      |            |
|                   | 株式会社三菱UFJ銀行  |              | 320,000   | 320,000   |                                 |              |          |      |            |
|                   | オリックス銀行株式会社  |              | 250,000   | 250,000   |                                 |              |          |      |            |
|                   | 株式会社三井住友銀行   | 2017年 5 月31日 | 895,000   | 895,000   | 0.82898                         | 2025年11月28日  | 期限一括     |      |            |
|                   | 株式会社りそな銀行    |              | 915,000   | 915,000   |                                 |              |          |      |            |
|                   | 株式会社新生銀行     |              | 485,000   | 485,000   |                                 |              |          |      |            |
|                   | 株式会社三菱UFJ銀行  |              | 470,000   | 470,000   |                                 |              |          |      |            |
|                   | 株式会社あおぞら銀行   | 2017年10月31日  | 1,250,000 | 1,250,000 | 0.47700                         | 2022年 5 月31日 | 期限一括     |      |            |
|                   | 株式会社りそな銀行    |              | 950,000   | 950,000   |                                 |              |          |      |            |
|                   | 株式会社三井住友銀行   |              | 500,000   | 500,000   |                                 |              |          |      |            |
|                   | 株式会社三菱UFJ銀行  |              | 180,000   | 180,000   |                                 |              |          |      |            |
|                   | 株式会社あおぞら銀行   | 2017年10月31日  | 1,820,000 | 1,820,000 | 0.97750                         | 2026年 5 月31日 | 期限一括     |      |            |
|                   | 株式会社りそな銀行    |              | 1,000,000 | 1,000,000 |                                 |              |          |      |            |
|                   | 株式会社三井住友銀行   |              | 550,000   | 550,000   |                                 |              |          |      |            |
|                   | 株式会社みずほ銀行    |              | 330,000   | 330,000   |                                 |              |          |      |            |
|                   | 株式会社みずほ銀行    | 2017年12月15日  | 800,000   | 800,000   | 0.60898                         | 2024年10月31日  | 期限一括     |      |            |
|                   | 株式会社三井住友銀行   | 2018年 3 月28日 | 900,000   | 900,000   | 0.68898                         | 2025年 5 月31日 | 期限一括     |      |            |
|                   | 株式会社三井住友銀行   | 2018年 5 月31日 | 400,000   | 400,000   | 0.28398                         | 2020年10月31日  | 期限一括     |      |            |
|                   | 株式会社りそな銀行    |              | 300,000   | 300,000   |                                 |              |          |      |            |
|                   | 三井住友信託銀行株式会社 |              | 300,000   | 300,000   |                                 |              |          |      |            |
|                   | 株式会社あおぞら銀行   |              | 200,000   | 200,000   |                                 |              |          |      |            |
|                   | 株式会社三井住友銀行   | 2018年 5 月31日 | 1,100,000 | 1,100,000 | 0.82898                         | 2026年11月30日  | 期限一括     |      |            |
|                   | 三井住友信託銀行株式会社 |              | 900,000   | 900,000   |                                 |              |          |      |            |
|                   | 株式会社りそな銀行    |              | 700,000   | 700,000   |                                 |              |          |      |            |
|                   | 株式会社あおぞら銀行   |              | 700,000   | 700,000   |                                 |              |          |      |            |
|                   | 株式会社三菱UFJ銀行  |              | 200,000   | 200,000   |                                 |              |          |      |            |
|                   | 株式会社福岡銀行     |              | 200,000   | 200,000   |                                 |              |          |      |            |
|                   | 株式会社七十七銀行    |              | 200,000   | 200,000   |                                 |              |          |      |            |
|                   | 株式会社三井住友銀行   |              | －         | 1,390,000 |                                 |              |          |      |            |
|                   | 株式会社りそな銀行    | 2018年10月31日  | －         | 330,000   | 0.33273                         | 2021年10月31日  | 期限一括     |      |            |
|                   | 株式会社三菱UFJ銀行  |              | －         | 480,000   |                                 |              |          |      |            |
|                   | 三井住友信託銀行株式会社 |              | －         | 200,000   |                                 |              |          |      |            |

| (単位：千円) |              |             |            |            |                  |             |          |      |            |
|---------|--------------|-------------|------------|------------|------------------|-------------|----------|------|------------|
|         | 区分           | 借入日         | 当期首<br>残高  | 当期末<br>残高  | 平均利率<br>(%) (注1) | 返済期限        | 返済<br>方法 | 使途   | 摘要         |
|         | 借入先          |             |            |            |                  |             |          |      |            |
| 長期借入金   | 株式会社三井住友銀行   | 2018年10月31日 | －          | 600,000    | 0.69273          | 2025年11月30日 | 期限一括     | (注3) | 無担保<br>無保証 |
|         | 株式会社りそな銀行    |             | －          | 150,000    |                  |             |          |      |            |
|         | 株式会社あおぞら銀行   |             | －          | 100,000    |                  |             |          |      |            |
|         | 株式会社三菱UFJ銀行  |             | －          | 200,000    |                  |             |          |      |            |
|         | みずほ信託銀行株式会社  |             | －          | 100,000    |                  |             |          |      |            |
|         | 三井住友信託銀行株式会社 |             | －          | 100,000    |                  |             |          |      |            |
|         | 株式会社みずほ銀行    |             | －          | 100,000    |                  |             |          |      |            |
|         | 株式会社福岡銀行     |             | －          | 200,000    |                  |             |          |      |            |
|         | 株式会社七十七銀行    |             | －          | 200,000    |                  |             |          |      |            |
|         | 小 計          |             | 64,686,200 | 62,836,200 |                  |             |          |      |            |
| 合 計     | 74,867,200   | 76,967,200  |            |            |                  |             |          |      |            |

(注1) 平均利率は、期中の加重平均を記載しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、平均利率にその効果を勘案して記載しています。

(注2) 金利上昇リスクを回避する目的で金利キャップを購入しています。

(注3) 資金の使途は、いずれも不動産等の取得資金又は有利子負債の借換資金です。

(3) 投資法人債

当期末現在における発行済投資法人債の状況は、以下の通りです。

| (単位：千円)     |             |           |           |         |             |                |            |    |
|-------------|-------------|-----------|-----------|---------|-------------|----------------|------------|----|
| 銘柄          | 発行年月日       | 当期首残高     | 当期末残高     | 利率      | 償還期限        | 償還方法           | 使途         | 摘要 |
| 第1回無担保投資法人債 | 2017年 6月30日 | 1,000,000 | 1,000,000 | 年0.300% | 2022年 6月30日 | 満期償還<br>及び買入償還 | 借入金の<br>返済 |    |
| 第2回無担保投資法人債 | 2017年 6月30日 | 1,800,000 | 1,800,000 | 年0.650% | 2027年 6月30日 | 満期償還<br>及び買入償還 | 借入金の<br>返済 |    |
| 第3回無担保投資法人債 | 2018年 5月7日  | 1,000,000 | 1,000,000 | 年0.700% | 2028年 5月2日  | 満期償還<br>及び買入償還 | 借入金の<br>返済 |    |
| 合 計         |             | 3,800,000 | 3,800,000 |         |             |                |            |    |

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

| 不動産等の名称 |                | 取得             |                   | 譲渡              |                   |               |                   |
|---------|----------------|----------------|-------------------|-----------------|-------------------|---------------|-------------------|
|         |                | 取得年月日          | 取得価格(注1)<br>(百万円) | 譲渡年月日           | 譲渡価格(注1)<br>(百万円) | 帳簿価額<br>(百万円) | 売却損益(注2)<br>(百万円) |
| Of-41   | イトーピア日本橋SAビル   | 2018年<br>8月31日 | 2,140             | —               | —                 | —             | —                 |
| Of-42   | サザンスカイタワー八王子   | 2018年<br>6月25日 | 1,600             | —               | —                 | —             | —                 |
| Of-28   | 三田平和ビル(底地)(注3) | —              | —                 | 2018年<br>11月30日 | 1,455             | 1,134         | 302               |
| 合 計     |                | —              | 3,740             | —               | 1,455             | 1,134         | 302               |

(注1)「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された譲渡金額)を記載しています。  
(注2)「売却損益」は、譲渡価格から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しています。  
(注3)譲渡対象は信託受益権の準共有持分50%です。

(2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3) 特定資産の鑑定評価又は価格等の調査

①不動産等

| 取得又は譲渡 | 資産の種類 | 不動産の名称 |              | 取引年月日           | 取得価格又は譲渡価格<br>(百万円)<br>(注1) | 不動産鑑定評価額<br>(百万円) | 不動産鑑定機関         | 価格時点           |
|--------|-------|--------|--------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|-----------------|----------------|
| 取得     | 信託不動産 | Of-41  | イトーピア日本橋SAビル | 2018年<br>8月31日  | 2,140                       | 2,210             | 株式会社<br>谷澤総合鑑定所 | 2018年<br>4月30日 |
| 取得     | 信託不動産 | Of-42  | サザンスカイタワー八王子 | 2018年<br>6月25日  | 1,600                       | 1,840             | 大和不動産鑑定株式会社     | 2018年<br>4月30日 |
| 譲渡     | 信託不動産 | Of-28  | 三田平和ビル(底地)   | 2018年<br>11月30日 | 1,455                       | 1,356<br>(注2)     | 株式会社<br>谷澤総合鑑定所 | 2018年<br>5月31日 |

(注1)「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された譲渡金額)を記載しています。  
(注2)本物件全体に係る不動産鑑定評価額に譲渡対象の信託受益権の準共有持分割合(50%)を乗じた額を記載しています。

②その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況等

①取引状況

(単位:千円)

| 区 分                 | 売買金額等(注2)         |                    |
|---------------------|-------------------|--------------------|
|                     | 買付額等              | 売付額等               |
| 総 額                 | 3,740,000         | 1,455,000          |
| 利害関係人等との取引状況の内訳(注1) |                   |                    |
| 平和不動産株式会社           | 2,140,000 (57.2%) | 1,455,000 (100.0%) |
| 合 計                 | 2,140,000 (57.2%) | 1,455,000 (100.0%) |

②支払手数料等の金額

(単位:千円)

| 区 分   | 支払手数料等総額<br>(A) | 利害関係人等との取引内訳(注1) |              | (B) / (A) |
|-------|-----------------|------------------|--------------|-----------|
|       |                 | 支払先              | 支払金額(B)      |           |
| 管理委託費 | 615,089         | 平和不動産株式会社        | (注4) 204,825 | 33.3%     |
|       |                 | 平和サービス株式会社       | 4,837        | 0.8%      |
| 損害保険料 | 7,309           | 平和サービス株式会社       | 7,068        | 96.7%     |

(注1) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項、投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。)第123条並びに一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される、本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。  
(注2) 売買金額等は、不動産及び不動産信託受益権の売買契約書に記載された売買価格を記載しています。  
(注3) ( ) 内の数値はそれぞれの総額に対する比率を記載しています。  
(注4) 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 98,889千円  
平和サービス株式会社以外の第三者 33,913千円  
(注5) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ支払った修繕工事等の支払額は以下の通りです。  
平和サービス株式会社 43,332千円

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

## 7. 経理の状況

## (1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

## (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

## (3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## (4) 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

## ① 取得等の状況

本投資法人の資産運用会社が保有している本投資法人の投資口の状況は、以下の通りです。

| 年 月 日         | 取得口数 (口)   | 処分口数 (口) | 保有口数 (口) |
|---------------|------------|----------|----------|
| 2002年 1 月31日  | 1,000      | —        | 1,000    |
| 2004年10月19日   | (注1) △800  | —        | 200      |
| 2004年11月11日   | 231        | —        | 431      |
| 2005年 3 月 7 日 | 200        | —        | 631      |
| 2010年10月 1 日  | (注2) 1,893 | —        | 2,524    |
| 2010年10月 1 日  | (注3) 810   | —        | 3,334    |
| 累 計           | 3,334      | —        | —        |

(注1) 5口を1口に併合しています。

(注2) 1口を4口に分割しています。

(注3) 2010年10月1日付で、本投資法人の資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社とジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社 (以下「JSAM」といいます。)との合併に伴い、JSAM保有のJSRの投資口270口 (本投資法人の投資口810口)を引き継いでいます。

## ② 保有等の状況

|                                          | 期末保有口数 (口) | 期末保有総額 (注)<br>(百万円) | 総発行済口数に<br>対する比率 (%) |
|------------------------------------------|------------|---------------------|----------------------|
| 第25期<br>自 2013年12月 1 日<br>至 2014年 5 月31日 | 3,334      | 337                 | 0.4                  |
| 第26期<br>自 2014年 6 月 1 日<br>至 2014年11月30日 | 3,334      | 337                 | 0.4                  |
| 第27期<br>自 2014年12月 1 日<br>至 2015年 5 月31日 | 3,334      | 337                 | 0.4                  |
| 第28期<br>自 2015年 6 月 1 日<br>至 2015年11月30日 | 3,334      | 337                 | 0.4                  |
| 第29期<br>自 2015年12月 1 日<br>至 2016年 5 月31日 | 3,334      | 337                 | 0.3                  |
| 第30期<br>自 2016年 6 月 1 日<br>至 2016年11月30日 | 3,334      | 337                 | 0.3                  |
| 第31期<br>自 2016年12月 1 日<br>至 2017年 5 月31日 | 3,334      | 337                 | 0.3                  |

|                                          | 期末保有口数 (口) | 期末保有総額 (注)<br>(百万円) | 総発行済口数に<br>対する比率 (%) |
|------------------------------------------|------------|---------------------|----------------------|
| 第32期<br>自 2017年 6 月 1 日<br>至 2017年11月30日 | 3,334      | 337                 | 0.3                  |
| 第33期<br>自 2017年12月 1 日<br>至 2018年 5 月31日 | 3,334      | 337                 | 0.3                  |
| 第34期<br>自 2018年 6 月 1 日<br>至 2018年11月30日 | 3,334      | 337                 | 0.3                  |

(注) 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

## 8. その他

## (1) お知らせ

該当事項はありません。

## (2) 海外不動産保有投資法人に係る開示

該当事項はありません。

## (3) 海外不動産保有投資法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

## (4) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(単位：千円)

|                 | 前期（ご参考）<br>(2018年5月31日) | 当期<br>(2018年11月30日) |
|-----------------|-------------------------|---------------------|
| 資産の部            |                         |                     |
| 流動資産            |                         |                     |
| 現金及び預金          | 17,116,926              | 16,729,073          |
| 信託現金及び信託預金      | 3,504,078               | 3,461,125           |
| 営業未収入金          | 67,577                  | 60,844              |
| 前払費用            | 145,527                 | 154,493             |
| 未収消費税等          | —                       | 246,521             |
| その他             | 5,618                   | 8,550               |
| 貸倒引当金           | △869                    | △991                |
| 流動資産合計          | 20,838,858              | 20,659,618          |
| 固定資産            |                         |                     |
| 有形固定資産          |                         |                     |
| 建物              | 11,082,873              | 11,122,450          |
| 減価償却累計額         | △3,041,731              | △3,201,893          |
| 建物（純額）          | 8,041,141               | 7,920,556           |
| 構築物             | 57,434                  | 57,662              |
| 減価償却累計額         | △29,887                 | △31,466             |
| 構築物（純額）         | 27,547                  | 26,195              |
| 機械及び装置          | 222,877                 | 226,157             |
| 減価償却累計額         | △143,958                | △150,689            |
| 機械及び装置（純額）      | 78,918                  | 75,468              |
| 工具、器具及び備品       | 146,435                 | 154,515             |
| 減価償却累計額         | △102,227                | △108,529            |
| 工具、器具及び備品（純額）   | 44,208                  | 45,985              |
| 土地              | 22,223,632              | 22,231,000          |
| 信託建物            | 48,479,067              | 49,520,754          |
| 減価償却累計額         | △10,222,487             | △10,894,695         |
| 信託建物（純額）        | 38,256,579              | 38,626,059          |
| 信託構築物           | 278,592                 | 279,550             |
| 減価償却累計額         | △83,748                 | △89,537             |
| 信託構築物（純額）       | 194,844                 | 190,013             |
| 信託機械及び装置        | 611,016                 | 649,884             |
| 減価償却累計額         | △268,621                | △292,428            |
| 信託機械及び装置（純額）    | 342,395                 | 357,455             |
| 信託工具、器具及び備品     | 927,266                 | 978,228             |
| 減価償却累計額         | △576,203                | △623,251            |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 351,063                 | 354,976             |
| 信託土地            | 85,718,064              | 87,516,611          |
| 有形固定資産合計        | 155,278,394             | 157,344,323         |
| 無形固定資産          |                         |                     |
| 借地権             | 1,193,875               | 1,193,875           |
| 信託借地権           | 3,315,665               | 3,315,665           |
| ソフトウェア          | —                       | 6,316               |
| その他             | 242                     | 242                 |
| 無形固定資産合計        | 4,509,782               | 4,516,098           |
| 投資その他の資産        |                         |                     |
| 差入保証金           | 14,633                  | 14,617              |
| 長期前払費用          | 269,315                 | 280,085             |
| デリバティブ債権        | 54,109                  | 24,768              |
| その他             | 303,355                 | 330,367             |
| 投資その他の資産合計      | 641,414                 | 649,839             |
| 固定資産合計          | 160,429,591             | 162,510,261         |
| 繰延資産            |                         |                     |
| 投資口交付費          | 6,169                   | —                   |
| 投資法人債発行費        | 31,713                  | 29,618              |
| 繰延資産合計          | 37,882                  | 29,618              |
| 資産合計            | 181,306,332             | 183,199,498         |

(単位：千円)

|                     | 前期（ご参考）<br>(2018年5月31日) | 当期<br>(2018年11月30日) |
|---------------------|-------------------------|---------------------|
| 負債の部                |                         |                     |
| 流動負債                |                         |                     |
| 営業未払金               | 498,576                 | 423,975             |
| 短期借入金               | 500,000                 | 500,000             |
| 1年内返済予定の長期借入金       | 9,681,000               | 13,631,000          |
| 未払費用                | 823,674                 | 696,205             |
| 未払法人税等              | 594                     | 225                 |
| 未払消費税等              | 366,320                 | —                   |
| 前受金                 | 948,253                 | 1,000,905           |
| その他                 | 13,305                  | 10,700              |
| 流動負債合計              | 12,831,725              | 16,263,012          |
| 固定負債                |                         |                     |
| 投資法人債               | 3,800,000               | 3,800,000           |
| 長期借入金               | 64,686,200              | 62,836,200          |
| 預り敷金及び保証金           | 615,164                 | 620,432             |
| 信託預り敷金及び保証金         | 3,931,771               | 4,077,557           |
| デリバティブ債務            | 268,768                 | 244,392             |
| 固定負債合計              | 73,301,904              | 71,578,582          |
| 負債合計                | 86,133,629              | 87,841,594          |
| 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               |                         |                     |
| 圧縮積立金               | —                       | 415,683             |
| 一時差異等調整積立金          | *3 1,906,972            | *3 1,866,378        |
| 任意積立金合計             | 1,906,972               | 2,282,061           |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） | 4,815,238               | 4,593,321           |
| 剰余金合計               | 14,128,862              | 14,282,034          |
| 投資主資本合計             | 95,499,577              | 95,652,750          |
| 評価・換算差額等            |                         |                     |
| 繰延ヘッジ損益             | △326,875                | △294,846            |
| 評価・換算差額等合計          | △326,875                | △294,846            |
| 純資産合計               | *2 95,172,702           | *2 95,357,903       |
| 負債純資産合計             | 181,306,332             | 183,199,498         |

(単位：千円)

|                     | 前期（ご参考）<br>（自 2017年12月 1 日<br>至 2018年 5月31日） | 当期<br>（自 2018年 6月 1 日<br>至 2018年11月30日） |
|---------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 営業収益                |                                              |                                         |
| 賃貸事業収入              | ※1 5,458,663                                 | ※1 5,481,791                            |
| その他賃貸事業収入           | ※1 516,457                                   | ※1 431,579                              |
| 不動産等売却益             | ※2,※3 2,828,671                              | ※2,※3 302,003                           |
| 営業収益合計              | 8,803,792                                    | 6,215,374                               |
| 営業費用                |                                              |                                         |
| 賃貸事業費用              | ※1,※3 2,613,023                              | ※1,※3 2,513,989                         |
| 資産運用報酬              | 668,720                                      | 560,443                                 |
| 資産保管手数料             | 19,778                                       | 15,318                                  |
| 一般事務委託手数料           | 43,777                                       | 40,397                                  |
| 役員報酬                | 7,965                                        | 7,963                                   |
| 会計監査人報酬             | 9,660                                        | 9,660                                   |
| その他営業費用             | 135,153                                      | 125,105                                 |
| 営業費用合計              | 3,498,079                                    | 3,272,877                               |
| 営業利益                | 5,305,713                                    | 2,942,497                               |
| 営業外収益               |                                              |                                         |
| 受取利息                | 1,263                                        | 1,289                                   |
| 未払分配金戻入             | 649                                          | 637                                     |
| 受取保険金               | 3,270                                        | 3,835                                   |
| 固定資産税等還付金           | 1,760                                        | —                                       |
| その他                 | 130                                          | 3,043                                   |
| 営業外収益合計             | 7,074                                        | 8,805                                   |
| 営業外費用               |                                              |                                         |
| 支払利息                | 390,997                                      | 372,418                                 |
| 融資関連費用              | 84,627                                       | 62,012                                  |
| 投資法人債利息             | 7,811                                        | 10,850                                  |
| 投資法人債発行費償却          | 1,589                                        | 2,094                                   |
| 投資口交付費償却            | 6,169                                        | 6,169                                   |
| その他                 | 5,749                                        | 9,832                                   |
| 営業外費用合計             | 496,944                                      | 463,377                                 |
| 経常利益                | 4,815,843                                    | 2,487,925                               |
| 税引前当期純利益            | 4,815,843                                    | 2,487,925                               |
| 法人税、住民税及び事業税        | 605                                          | 605                                     |
| 法人税等合計              | 605                                          | 605                                     |
| 当期純利益               | 4,815,238                                    | 2,487,320                               |
| 前期繰越利益              | —                                            | 2,106,000                               |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） | 4,815,238                                    | 4,593,321                               |

前期（ご参考）（自 2017年12月1日 至 2018年5月31日）

(単位：千円)

前期（ヒマコ）（自 2017年12月1日 至 2018年3月31日）

（単位：円）

|                      | 投資主資本         |           |                |             |                             |
|----------------------|---------------|-----------|----------------|-------------|-----------------------------|
|                      | 出資総額          | 剰余金       |                |             | 当期未処分利益<br>又は当期未処理<br>損失（△） |
|                      |               | 出資剰余金     | 任意積立金          |             |                             |
|                      |               |           | 一時差異等<br>調整積立金 | 任意積立金<br>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 |

当期（自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）

(単位：千円)

|                      | 投資主資本         |           |         |                |             |
|----------------------|---------------|-----------|---------|----------------|-------------|
|                      | 出資総額          | 出資剰余金     | 剰余金     |                |             |
|                      |               |           | 圧縮積立金   | 任意積立金          |             |
|                      |               |           |         | 一時差異等<br>調整積立金 | 任意積立金<br>合計 |
| 当期首残高                | 81,370,715    | 7,406,652 | —       | 1,906,972      | 1,906,972   |
| 当期変動額                |               |           |         |                |             |
| 圧縮積立金の積立             |               |           | 415,683 |                | 415,683     |
| 一時差異等調整積立金の取崩        |               |           |         | △40,593        | △40,593     |
| 剰余金の配当               |               |           |         |                |             |
| 当期純利益                |               |           |         |                |             |
| 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              | —             | —         | 415,683 | △40,593        | 375,089     |
| 当期末残高                | ※1 81,370,715 | 7,406,652 | 415,683 | 1,866,378      | 2,282,061   |

|                       | 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<br>合計 | 繰延ヘッジ<br>損益 | 評価・換算<br>差額等合計 |            |
|                       | 当期末処分利<br>益又は当期末<br>処理損失 (△) | 剰余金合計      |             |             |                |            |
| 当期首残高                 | 4,815,238                    | 14,128,862 | 95,499,577  | △326,875    | △326,875       | 95,172,702 |
| 当期変動額                 |                              |            |             |             |                |            |
| 圧縮積立金の積立              | △415,683                     | —          | —           |             |                | —          |
| 一時差異等調整積立金の取崩         | 40,593                       | —          | —           |             |                | —          |
| 剰余金の配当                | △2,334,148                   | △2,334,148 | △2,334,148  |             |                | △2,334,148 |
| 当期純利益                 | 2,487,320                    | 2,487,320  | 2,487,320   |             |                | 2,487,320  |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額) |                              |            |             | 32,028      | 32,028         | 32,028     |
| 当期変動額合計               | △221,916                     | 153,172    | 153,172     | 32,028      | 32,028         | 185,200    |
| 当期末残高                 | 4,593,321                    | 14,282,034 | 95,652,750  | △294,846    | △294,846       | 95,357,903 |

## VI. 注記表

## Notes to the Financial Statements

## (重要な会計方針に係る事項に関する注記)

| 項目              | 期別 | 前期 (ご参考)<br>(自 2017年12月 1日<br>至 2018年 5月 31日)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 当期<br>(自 2018年 6月 1日<br>至 2018年11月30日)                                                                                                                                                                                    |
|-----------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 固定資産の減価償却の方法 |    | ①有形固定資産 (信託財産を含みます)<br>定額法を採用しています。<br>なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下の通りです。<br>建物 2～64年<br>構築物 4～62年<br>機械及び装置 3～15年<br>工具、器具及び備品 2～18年<br><br>②長期前払費用<br>定額法を採用しています。                                                                                                                                                                                                 | ①有形固定資産 (信託財産を含みます)<br>同左<br><br>②無形固定資産<br>定額法を採用しています。<br>なお、自社利用のソフトウェアについては、本投資法人内における利用可能期間 (5年) に基づく定額法を採用しています。<br>③長期前払費用<br>同左                                                                                   |
| 2. 繰延資産の処理方法    |    | 投資口交付費<br>3年間で定額法により償却しています。<br>投資法人債発行費<br>償還までの期間にわたり定額法により償却しています。                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 投資口交付費<br>同左<br>投資法人債発行費<br>同左                                                                                                                                                                                            |
| 3. 引当金の計上基準     |    | 貸倒引当金<br>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。                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 貸倒引当金<br>同左                                                                                                                                                                                                               |
| 4. 収益及び費用の計上基準  |    | 固定資産税等の処理方法<br>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。<br>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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は10,493千円です。                                                                                                                                    | 固定資産税等の処理方法<br>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。<br>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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は9,004千円です。 |
| 5. ヘッジ会計の方法     |    | ①ヘッジ会計の方法<br>原則として、繰延ヘッジ処理によっています。<br>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。<br>②ヘッジ手段とヘッジ対象<br>ヘッジ手段 金利スワップ取引、金利キャップ取引<br>ヘッジ対象 借入金金利<br>③ヘッジ方針<br>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。<br>④ヘッジの有効性評価の方法<br>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。<br>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。 | ①ヘッジ会計の方法<br>同左<br>②ヘッジ手段とヘッジ対象<br>同左<br>③ヘッジ方針<br>同左<br>④ヘッジの有効性評価の方法<br>同左                                                                                                                                              |

| 項目                                     | 期別<br>前期（ご参考）<br>（自 2017年12月 1 日<br>至 2018年 5月31日）                                                                                                                                                                                                                                  | 当期<br>（自 2018年 6月 1 日<br>至 2018年11月30日） |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 6. 不動産等を信託財産とする<br>信託受益権に関する会計処<br>理方法 | <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金</p> <p>(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</p> <p>(3) 信託預り敷金及び保証金</p> | 同左                                      |
| 7. その他計算書類作成のため<br>の基本となる重要な事項         | <p>消費税等の会計処理</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。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>                                                                                                                                                                                        | <p>消費税等の会計処理</p> <p>同左</p>              |

(追加情報)

『税効果会計に係る会計基準』の一部改正（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当期から適用しております。

(貸借対照表に関する注記)

| 項目                              | 期別           | 前期 (ご参考)<br>(2018年5月31日)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 当期<br>(2018年11月30日)                                                                                     |              |       |           |       |           |       |   |       |         |       |           |              |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |              |       |           |       |           |       |   |       |        |       |           |              |        |
|---------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------|-----------|-------|-----------|-------|---|-------|---------|-------|-----------|--------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------|-------|-----------|-------|-----------|-------|---|-------|--------|-------|-----------|--------------|--------|
| 1 コミットメントライン契約                  |              | 本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。<br><br>(単位：千円)<br>コミットメントライン契約の総額 6,000,000<br>借入残高 —<br>差引 6,000,000                                                                                                                                                                                                                                                                            | 本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。<br><br>(単位：千円)<br>コミットメントライン契約の総額 6,000,000<br>借入残高 —<br>差引 6,000,000 |              |       |           |       |           |       |   |       |         |       |           |              |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |              |       |           |       |           |       |   |       |        |       |           |              |        |
| ※2 投信法第67条第4項に定める最低純資産額         |              | 50,000千円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 同左                                                                                                      |              |       |           |       |           |       |   |       |         |       |           |              |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |              |       |           |       |           |       |   |       |        |       |           |              |        |
| ※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 |              | (単位：千円) <table><tr><td></td><td>負ののれん発生益 (注)</td></tr><tr><td>当初発生額</td><td>2,497,604</td></tr><tr><td>前期末残高</td><td>2,085,761</td></tr><tr><td>当期積立額</td><td>—</td></tr><tr><td>当期取崩額</td><td>178,788</td></tr><tr><td>当期末残高</td><td>1,906,972</td></tr><tr><td>積立て、取崩しの発生事由</td><td>分配金に充当</td></tr></table> (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年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。 |                                                                                                         | 負ののれん発生益 (注) | 当初発生額 | 2,497,604 | 前期末残高 | 2,085,761 | 当期積立額 | — | 当期取崩額 | 178,788 | 当期末残高 | 1,906,972 | 積立て、取崩しの発生事由 | 分配金に充当 | (単位：千円) <table><tr><td></td><td>負ののれん発生益 (注)</td></tr><tr><td>当初発生額</td><td>2,497,604</td></tr><tr><td>前期末残高</td><td>1,906,972</td></tr><tr><td>当期積立額</td><td>—</td></tr><tr><td>当期取崩額</td><td>40,593</td></tr><tr><td>当期末残高</td><td>1,866,378</td></tr><tr><td>積立て、取崩しの発生事由</td><td>分配金に充当</td></tr></table> (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年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。 |  | 負ののれん発生益 (注) | 当初発生額 | 2,497,604 | 前期末残高 | 1,906,972 | 当期積立額 | — | 当期取崩額 | 40,593 | 当期末残高 | 1,866,378 | 積立て、取崩しの発生事由 | 分配金に充当 |
|                                 | 負ののれん発生益 (注) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                         |              |       |           |       |           |       |   |       |         |       |           |              |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |              |       |           |       |           |       |   |       |        |       |           |              |        |
| 当初発生額                           | 2,497,604    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                         |              |       |           |       |           |       |   |       |         |       |           |              |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |              |       |           |       |           |       |   |       |        |       |           |              |        |
| 前期末残高                           | 2,085,761    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                         |              |       |           |       |           |       |   |       |         |       |           |              |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |              |       |           |       |           |       |   |       |        |       |           |              |        |
| 当期積立額                           | —            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                         |              |       |           |       |           |       |   |       |         |       |           |              |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |              |       |           |       |           |       |   |       |        |       |           |              |        |
| 当期取崩額                           | 178,788      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                         |              |       |           |       |           |       |   |       |         |       |           |              |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |              |       |           |       |           |       |   |       |        |       |           |              |        |
| 当期末残高                           | 1,906,972    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                         |              |       |           |       |           |       |   |       |         |       |           |              |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |              |       |           |       |           |       |   |       |        |       |           |              |        |
| 積立て、取崩しの発生事由                    | 分配金に充当       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                         |              |       |           |       |           |       |   |       |         |       |           |              |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |              |       |           |       |           |       |   |       |        |       |           |              |        |
|                                 | 負ののれん発生益 (注) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                         |              |       |           |       |           |       |   |       |         |       |           |              |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |              |       |           |       |           |       |   |       |        |       |           |              |        |
| 当初発生額                           | 2,497,604    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                         |              |       |           |       |           |       |   |       |         |       |           |              |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |              |       |           |       |           |       |   |       |        |       |           |              |        |
| 前期末残高                           | 1,906,972    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                         |              |       |           |       |           |       |   |       |         |       |           |              |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |              |       |           |       |           |       |   |       |        |       |           |              |        |
| 当期積立額                           | —            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                         |              |       |           |       |           |       |   |       |         |       |           |              |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |              |       |           |       |           |       |   |       |        |       |           |              |        |
| 当期取崩額                           | 40,593       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                         |              |       |           |       |           |       |   |       |         |       |           |              |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |              |       |           |       |           |       |   |       |        |       |           |              |        |
| 当期末残高                           | 1,866,378    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                         |              |       |           |       |           |       |   |       |         |       |           |              |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |              |       |           |       |           |       |   |       |        |       |           |              |        |
| 積立て、取崩しの発生事由                    | 分配金に充当       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                         |              |       |           |       |           |       |   |       |         |       |           |              |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |              |       |           |       |           |       |   |       |        |       |           |              |        |

## (損益計算書に関する注記)

| 項目                 | 期別<br>(前期 (ご参考)<br>(自 2017年12月 1 日<br>至 2018年 5月31日)) | 当期<br>(自 2018年 6月 1 日<br>至 2018年11月30日)) |
|--------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| ※1 不動産賃貸事業損益の内訳    | (単位：千円)                                               | (単位：千円)                                  |
| A. 不動産賃貸事業収益       |                                                       |                                          |
| 賃貸事業収入             |                                                       |                                          |
| 賃料収入               | 4,816,598                                             | 4,862,572                                |
| 共益費収入              | 642,064                                               | 619,218                                  |
| 計                  | 5,458,663                                             | 5,481,791                                |
| その他賃貸事業収入          |                                                       |                                          |
| 駐車場収入              | 151,342                                               | 133,958                                  |
| 付帯収益               | 333,150                                               | 282,951                                  |
| 解約違約金収入            | 17,408                                                | 3,664                                    |
| 雑収入                | 14,555                                                | 11,005                                   |
| 計                  | 516,457                                               | 431,579                                  |
| 不動産賃貸事業収益合計        | 5,975,121                                             | 5,913,371                                |
| B. 不動産賃貸事業費用       |                                                       |                                          |
| 賃貸事業費用             |                                                       |                                          |
| 管理委託費              | 658,100                                               | 615,089                                  |
| 公租公課               | 400,973                                               | 409,557                                  |
| 水道光熱費              | 197,036                                               | 205,033                                  |
| 修繕費                | 221,403                                               | 191,087                                  |
| 保険料                | 6,231                                                 | 7,309                                    |
| 信託報酬               | 43,867                                                | 40,049                                   |
| 減価償却費              | 964,880                                               | 932,764                                  |
| その他賃貸事業費用          | 120,530                                               | 113,098                                  |
| 不動産賃貸事業費用合計        | 2,613,023                                             | 2,513,989                                |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) | 3,362,097                                             | 3,399,382                                |
| ※2 不動産等売却損益の内訳     | (単位：千円)                                               | (単位：千円)                                  |
| Of-10 HF新横浜ビルディング  |                                                       |                                          |
| 不動産等売却収入           | 1,220,000                                             | 1,455,000                                |
| 不動産等売却原価           | 1,181,840                                             | 1,134,723                                |
| その他売却費用            | 38,159                                                | 18,273                                   |
| 不動産等売却益            | —                                                     | 302,003                                  |
| Of-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                                                |                                          |
| 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                                               |                                          |
| 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                                                |                                          |
| 不動産等売却益            | 365,356                                               |                                          |
| ※3 主要投資主との取引高      | (単位：千円)                                               | (単位：千円)                                  |
| 営業取引による取引高         |                                                       |                                          |
| 営業費用               | 404,796                                               | 302,003                                  |
|                    |                                                       | 204,825                                  |

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

| 項目                            | 期別<br>(前期 (ご参考)<br>(2018年5月31日))               | 当期<br>(2018年11月30日))                           |
|-------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| ※1 発行可能投資口総口数<br>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<br>発行済投資口の総口数 1,014,847口 | 発行可能投資口総口数 8,000,000口<br>発行済投資口の総口数 1,014,847口 |

## (税効果会計に関する注記)

| 項目                                                              | 期別<br>(前期 (ご参考)<br>(2018年5月31日))                                                                   | 当期<br>(2018年11月30日))                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳                                    | (単位：千円)                                                                                            | (単位：千円)                                                                                               |
| 繰延税金資産 (流動)                                                     |                                                                                                    |                                                                                                       |
| 貸倒引当金繰入超過額                                                      | 275                                                                                                | 312                                                                                                   |
| 繰延税金資産 (流動) 小計                                                  | 275                                                                                                | 93,141                                                                                                |
| 評価性引当金                                                          | △275                                                                                               | 2,361,929                                                                                             |
| 繰延税金資産 (流動) 合計                                                  | —                                                                                                  | 83,533                                                                                                |
| 繰延税金資産 (流動) の純額                                                 | —                                                                                                  | 2,538,917                                                                                             |
| 繰延税金資産 (固定)                                                     |                                                                                                    |                                                                                                       |
| 繰延ヘッジ損益                                                         | 103,259                                                                                            | —                                                                                                     |
| 合併時受入評価差額                                                       | 2,375,205                                                                                          | —                                                                                                     |
| 繰越欠損金                                                           | 102,941                                                                                            | —                                                                                                     |
| 繰延税金資産 (固定) 小計                                                  | 2,581,407                                                                                          | —                                                                                                     |
| 評価性引当金                                                          | △2,581,407                                                                                         | —                                                                                                     |
| 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 | 法定実効税率 (調整) 31.74%<br>評価性引当金の増減 △29.00%<br>圧縮積立金繰入額 △2.74%<br>その他 0.01%<br>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01% | 法定実効税率 (調整) 31.51%<br>支払分配金の損金算入額 △30.21%<br>評価性引当金の増減 △1.31%<br>その他 0.03%<br>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02% |

## (リースにより使用する固定資産に関する注記)

| 前期 (ご参考)<br>(自 2017年12月 1 日<br>至 2018年 5月31日)) | 当期<br>(自 2018年 6月 1 日<br>至 2018年11月30日)) |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 該当事項はありません。                                    | 同左                                       |

## (金融商品に関する注記)

| 前期 (ご参考)<br>(自 2017年12月 1 日<br>至 2018年 5月31日))                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 当期<br>(自 2018年 6月 1 日<br>至 2018年11月30日))                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 金融商品の状況に関する事項<br>(1) 金融商品に対する取組方針<br>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、積極的に投資を行っていません。<br>(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<br>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れ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 | 1. 金融商品の状況に関する事項<br>(1) 金融商品に対する取組方針<br>同左<br>(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<br>同左 |

| 前期（ご参考）<br>（自 2017年12月 1 日<br>至 2018年 5月31日）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 当期<br>（自 2018年 6 月 1 日<br>至 2018年11月30日）                                                                                                                                           |                      |            |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |           |           |       |           |           |           |        |           |            |            |        |               |           |           |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                      |            |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |            |            |       |           |           |           |         |           |            |            |        |               |           |           |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|---|----------------|-----------|-----------|---|-----------|---------|---------|---|-----------------------|-----------|-----------|-------|-----------|-----------|-----------|--------|-----------|------------|------------|--------|---------------|-----------|-----------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|---|----------------|-----------|-----------|---|-----------|---------|---------|---|-----------------------|------------|------------|-------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|------------|------------|--------|---------------|-----------|-----------|---------|
| <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>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。</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>2018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、以下の通りです。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。）。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>同左</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>2018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、以下の通りです。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。）。</p> |                      |            |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |           |           |       |           |           |           |        |           |            |            |        |               |           |           |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                      |            |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |            |            |       |           |           |           |         |           |            |            |        |               |           |           |         |
| <table><tr><th></th><th>貸借対照表<br/>計上額<br/>(千円)</th><th>時価<br/>(千円)</th><th>差額<br/>(千円)</th></tr><tr><td>(1) 現金及び預金</td><td>17,116,926</td><td>17,116,926</td><td>－</td></tr><tr><td>(2) 信託現金及び信託預金</td><td>3,504,078</td><td>3,504,078</td><td>－</td></tr><tr><td>(3) 短期借入金</td><td>500,000</td><td>500,000</td><td>－</td></tr><tr><td>(4) 1年内返済予定の<br/>長期借入金</td><td>9,681,000</td><td>9,683,636</td><td>2,636</td></tr><tr><td>(5) 投資法人債</td><td>3,800,000</td><td>3,798,560</td><td>△1,440</td></tr><tr><td>(6) 長期借入金</td><td>64,686,200</td><td>64,745,148</td><td>58,948</td></tr><tr><td>(7) デリバティブ取引*</td><td>(214,699)</td><td>(287,867)</td><td>△73,167</td></tr></table> <p>*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。</p> <p>(注1) 金融商品の時価の算定方法</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(7) デリバティブ取引</p> <p>①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。</p> <p>②ヘッジ会計が適用されているもの：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。</p> |                                                                                                                                                                                    | 貸借対照表<br>計上額<br>(千円) | 時価<br>(千円) | 差額<br>(千円) | (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 | － | (3) 短期借入金 | 500,000 | 500,000 | － | (4) 1年内返済予定の<br>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 | (7) デリバティブ取引* | (214,699) | (287,867) | △73,167 | <table><tr><th></th><th>貸借対照表<br/>計上額<br/>(千円)</th><th>時価<br/>(千円)</th><th>差額<br/>(千円)</th></tr><tr><td>(1) 現金及び預金</td><td>16,729,073</td><td>16,729,073</td><td>－</td></tr><tr><td>(2) 信託現金及び信託預金</td><td>3,461,125</td><td>3,461,125</td><td>－</td></tr><tr><td>(3) 短期借入金</td><td>500,000</td><td>500,000</td><td>－</td></tr><tr><td>(4) 1年内返済予定の<br/>長期借入金</td><td>13,631,000</td><td>13,632,750</td><td>1,750</td></tr><tr><td>(5) 投資法人債</td><td>3,800,000</td><td>3,784,060</td><td>△15,940</td></tr><tr><td>(6) 長期借入金</td><td>62,836,200</td><td>62,894,529</td><td>58,329</td></tr><tr><td>(7) デリバティブ取引*</td><td>(215,974)</td><td>(288,211)</td><td>△72,237</td></tr></table> <p>*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。</p> <p>(注1) 金融商品の時価の算定方法</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(7) デリバティブ取引</p> <p>①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。</p> <p>②ヘッジ会計が適用されているもの：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。</p> |  | 貸借対照表<br>計上額<br>(千円) | 時価<br>(千円) | 差額<br>(千円) | (1) 現金及び預金 | 16,729,073 | 16,729,073 | － | (2) 信託現金及び信託預金 | 3,461,125 | 3,461,125 | － | (3) 短期借入金 | 500,000 | 500,000 | － | (4) 1年内返済予定の<br>長期借入金 | 13,631,000 | 13,632,750 | 1,750 | (5) 投資法人債 | 3,800,000 | 3,784,060 | △15,940 | (6) 長期借入金 | 62,836,200 | 62,894,529 | 58,329 | (7) デリバティブ取引* | (215,974) | (288,211) | △72,237 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 貸借対照表<br>計上額<br>(千円)                                                                                                                                                               | 時価<br>(千円)           | 差額<br>(千円) |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |           |           |       |           |           |           |        |           |            |            |        |               |           |           |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                      |            |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |            |            |       |           |           |           |         |           |            |            |        |               |           |           |         |
| (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            | －          |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |           |           |       |           |           |           |        |           |            |            |        |               |           |           |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                      |            |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |            |            |       |           |           |           |         |           |            |            |        |               |           |           |         |
| (3) 短期借入金                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 500,000                                                                                                                                                                            | 500,000              | －          |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |           |           |       |           |           |           |        |           |            |            |        |               |           |           |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                      |            |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |            |            |       |           |           |           |         |           |            |            |        |               |           |           |         |
| (4) 1年内返済予定の<br>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     |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |           |           |       |           |           |           |        |           |            |            |        |               |           |           |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                      |            |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |            |            |       |           |           |           |         |           |            |            |        |               |           |           |         |
| (7) デリバティブ取引*                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | (214,699)                                                                                                                                                                          | (287,867)            | △73,167    |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |           |           |       |           |           |           |        |           |            |            |        |               |           |           |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                      |            |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |            |            |       |           |           |           |         |           |            |            |        |               |           |           |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 貸借対照表<br>計上額<br>(千円)                                                                                                                                                               | 時価<br>(千円)           | 差額<br>(千円) |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |           |           |       |           |           |           |        |           |            |            |        |               |           |           |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                      |            |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |            |            |       |           |           |           |         |           |            |            |        |               |           |           |         |
| (1) 現金及び預金                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 16,729,073                                                                                                                                                                         | 16,729,073           | －          |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |           |           |       |           |           |           |        |           |            |            |        |               |           |           |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                      |            |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |            |            |       |           |           |           |         |           |            |            |        |               |           |           |         |
| (2) 信託現金及び信託預金                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3,461,125                                                                                                                                                                          | 3,461,125            | －          |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |           |           |       |           |           |           |        |           |            |            |        |               |           |           |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                      |            |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |            |            |       |           |           |           |         |           |            |            |        |               |           |           |         |
| (3) 短期借入金                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 500,000                                                                                                                                                                            | 500,000              | －          |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |           |           |       |           |           |           |        |           |            |            |        |               |           |           |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                      |            |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |            |            |       |           |           |           |         |           |            |            |        |               |           |           |         |
| (4) 1年内返済予定の<br>長期借入金                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 13,631,000                                                                                                                                                                         | 13,632,750           | 1,750      |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |           |           |       |           |           |           |        |           |            |            |        |               |           |           |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                      |            |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |            |            |       |           |           |           |         |           |            |            |        |               |           |           |         |
| (5) 投資法人債                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 3,800,000                                                                                                                                                                          | 3,784,060            | △15,940    |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |           |           |       |           |           |           |        |           |            |            |        |               |           |           |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                      |            |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |            |            |       |           |           |           |         |           |            |            |        |               |           |           |         |
| (6) 長期借入金                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 62,836,200                                                                                                                                                                         | 62,894,529           | 58,329     |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |           |           |       |           |           |           |        |           |            |            |        |               |           |           |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                      |            |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |            |            |       |           |           |           |         |           |            |            |        |               |           |           |         |
| (7) デリバティブ取引*                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | (215,974)                                                                                                                                                                          | (288,211)            | △72,237    |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |           |           |       |           |           |           |        |           |            |            |        |               |           |           |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                      |            |            |            |            |            |   |                |           |           |   |           |         |         |   |                       |            |            |       |           |           |           |         |           |            |            |        |               |           |           |         |

| 前期（ご参考）<br>（自 2017年12月 1 日<br>至 2018年 5月31日）                                                                                                       |                       |              | 当期<br>（自 2018年 6 月 1 日<br>至 2018年11月30日）                                                                                                           |                       |              |             |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------|-------------|-------------|
| (単位：千円)                                                                                                                                            |                       |              | (単位：千円)                                                                                                                                            |                       |              |             |             |
| ヘッジ会計の方法                                                                                                                                           | 種 類                   | 主なヘッジ対象      | ヘッジ会計の方法                                                                                                                                           | 種 類                   | 主なヘッジ対象      |             |             |
| 原則的処理方法                                                                                                                                            | 金利スワップ取引<br>支払固定・受取変動 | 長期借入金        | 原則的処理方法                                                                                                                                            | 金利スワップ取引<br>支払固定・受取変動 | 長期借入金        |             |             |
|                                                                                                                                                    | 金利キャップ取引              | 長期借入金        |                                                                                                                                                    | 金利キャップ取引              | 長期借入金        |             |             |
| 金利スワップの特例処理                                                                                                                                        | 金利スワップ取引<br>支払固定・受取変動 | 長期借入金        | 金利スワップの特例処理                                                                                                                                        | 金利スワップ取引<br>支払固定・受取変動 | 長期借入金        |             |             |
| 合 計                                                                                                                                                |                       |              | 合 計                                                                                                                                                |                       |              |             |             |
| 契約額等                                                                                                                                               |                       | 時 価          | 契約額等                                                                                                                                               |                       | 時 価          |             |             |
| うち1年超                                                                                                                                              |                       |              | うち1年超                                                                                                                                              |                       |              |             |             |
| 48,126,700                                                                                                                                         | 42,745,700            | △220,134＊    | 45,976,700                                                                                                                                         | 40,245,700            | △218,661＊    |             |             |
| 9,570,000                                                                                                                                          | 9,570,000             | 5,434＊       | 9,570,000                                                                                                                                          | 6,070,000             | 2,687＊       |             |             |
| 4,880,000                                                                                                                                          | 4,880,000             | △73,167＊     | 4,880,000                                                                                                                                          | 4,880,000             | △72,237＊     |             |             |
| 62,576,700                                                                                                                                         | 57,195,700            | △287,867     | 60,426,700                                                                                                                                         | 51,195,700            | △288,211     |             |             |
| ＊取引先金融機関から提示された価格で評価しています。                                                                                                                         |                       |              | ＊取引先金融機関から提示された価格で評価しています。                                                                                                                         |                       |              |             |             |
| (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                                                                                                                     |                       |              | (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                                                                                                                     |                       |              |             |             |
| 区 分                                                                                                                                                |                       | 貸借対照表計上額（千円） | 区 分                                                                                                                                                |                       | 貸借対照表計上額（千円） |             |             |
| 預り敷金及び保証金＊                                                                                                                                         |                       | 615,164      | 預り敷金及び保証金＊                                                                                                                                         |                       | 620,432      |             |             |
| 信託預り敷金及び保証金＊                                                                                                                                       |                       | 3,931,771    | 信託預り敷金及び保証金＊                                                                                                                                       |                       | 4,077,557    |             |             |
| ＊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。 |                       |              | ＊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) 金銭債権の決算日後の償還予定額                                                                                                                               |                       |              | (注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額                                                                                                                               |                       |              |             |             |
| (単位：千円)                                                                                                                                            |                       |              | (単位：千円)                                                                                                                                            |                       |              |             |             |
|                                                                                                                                                    | 1年以内                  | 1年超<br>2年以内  | 2年超<br>3年以内                                                                                                                                        |                       | 1年以内         | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 |
| 現金及び預金                                                                                                                                             | 17,116,926            | －            | －                                                                                                                                                  | 現金及び預金                | 16,729,073   | －           | －           |
| 信託現金及び信託預金                                                                                                                                         | 3,504,078             | －            | －                                                                                                                                                  | 信託現金及び信託預金            | 3,461,125    | －           | －           |
| 合 計                                                                                                                                                | 20,621,004            | －            | －                                                                                                                                                  | 合 計                   | 20,190,199   | －           | －           |
|                                                                                                                                                    | 3年超<br>4年以内           | 4年超<br>5年以内  | 5年超                                                                                                                                                |                       | 3年超<br>4年以内  | 4年超<br>5年以内 | 5年超         |
| 現金及び預金                                                                                                                                             | －                     | －            | －                                                                                                                                                  | 現金及び預金                | －            | －           | －           |
| 信託現金及び信託預金                                                                                                                                         | －                     | －            | －                                                                                                                                                  | 信託現金及び信託預金            | －            | －           | －           |
| 合 計                                                                                                                                                | －                     | －            | －                                                                                                                                                  | 合 計                   | －            | －           | －           |
| (注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額                                                                                                                   |                       |              | (注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額                                                                                                                   |                       |              |             |             |
| (単位：千円)                                                                                                                                            |                       |              | (単位：千円)                                                                                                                                            |                       |              |             |             |
|                                                                                                                                                    | 1年以内                  | 1年超<br>2年以内  | 2年超<br>3年以内                                                                                                                                        |                       | 1年以内         | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 |
| 短期借入金                                                                                                                                              | 500,000               | －            | －                                                                                                                                                  | 短期借入金                 | 500,000      | －           | －           |
| 1年内返済予定の長期借入金                                                                                                                                      | 9,681,000             | －            | －                                                                                                                                                  | 1年内返済予定の長期借入金         | 13,631,000   | －           | －           |
| 投資法人債                                                                                                                                              | －                     | －            | －                                                                                                                                                  | 投資法人債                 | －            | －           | －           |
| 長期借入金                                                                                                                                              | －                     | 11,520,000   | 10,814,200                                                                                                                                         | 長期借入金                 | －            | 11,550,000  | 10,804,200  |
| 合 計                                                                                                                                                | 10,181,000            | 11,520,000   | 10,814,200                                                                                                                                         | 合 計                   | 14,131,000   | 11,550,000  | 10,804,200  |
|                                                                                                                                                    | 3年超<br>4年以内           | 4年超<br>5年以内  | 5年超                                                                                                                                                |                       | 3年超<br>4年以内  | 4年超<br>5年以内 | 5年超         |
| 短期借入金                                                                                                                                              | －                     | －            | －                                                                                                                                                  | 短期借入金                 | －            | －           | －           |
| 1年内返済予定の長期借入金                                                                                                                                      | －                     | －            | －                                                                                                                                                  | 1年内返済予定の長期借入金         | －            | －           | －           |
| 投資法人債                                                                                                                                              | －                     | 1,000,000    | 2,800,000                                                                                                                                          | 投資法人債                 | 1,000,000    | －           | 2,800,000   |
| 長期借入金                                                                                                                                              | 6,500,000             | 6,700,000    | 29,152,000                                                                                                                                         | 長期借入金                 | 6,700,000    | 7,280,000   | 26,502,000  |
| 合 計                                                                                                                                                | 6,500,000             | 7,700,000    | 31,952,000                                                                                                                                         | 合 計                   | 7,700,000    | 7,280,000   | 29,302,000  |

(賃貸等不動産に関する注記)

| 前期 (ご参考)<br>(自 2017年12月 1 日<br>至 2018年 5月31日)                                                                               |          |             |             | 当期<br>(自 2018年 6 月 1 日<br>至 2018年11月30日)                                                                                       |           |             |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-------------|
| 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。                        |          |             |             | 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)                                                                                                                     |          |             |             | (単位：千円)                                                                                                                        |           |             |             |
| 貸借対照表計上額                                                                                                                    |          |             | 当期末の時価      | 貸借対照表計上額                                                                                                                       |           |             | 当期末の時価      |
| 当期首残高                                                                                                                       | 当期増減額    | 当期末残高       |             | 当期首残高                                                                                                                          | 当期増減額     | 当期末残高       |             |
| 160,415,575                                                                                                                 | △627,640 | 159,787,934 | 187,424,000 | 159,787,934                                                                                                                    | 2,065,928 | 161,853,863 | 192,157,000 |
| (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) 当期増減額のうち、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2) 当期増減額のうち、主な増加額はイトーピア日本橋SAビルの取得他1件 (3,831,676千円) によるものであり、主な減少額は三田平和ビル (底地) の一部売却 (1,134,723千円)、減価償却費 (932,764千円) によるものです。 |           |             |             |
| (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。                                                                               |          |             |             | (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。なお、三田平和ビル (底地) については、2018年11月27日付の売買契約における譲渡価格から処分費用見込額を控除した金額を記載しています。           |           |             |             |
| なお、賃貸等不動産に関する2018年5月期における賃貸損益については、(損益計算書に関する注記) をご参照下さい。                                                                   |          |             |             | なお、賃貸等不動産に関する2018年11月期における賃貸損益については、(損益計算書に関する注記) をご参照下さい。                                                                     |           |             |             |

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2017年12月1日 至 2018年5月31日) (単位：千円)

| 属 性       | 会社等の名称          | 事業の内容  | 投資口の<br>所有割合 (%) | 取引の内容          | 取引金額<br>(注1) | 科目    | 期末残高<br>(注1) |
|-----------|-----------------|--------|------------------|----------------|--------------|-------|--------------|
| 主要投資主     | 平和不動産<br>株式会社   | 不動産業   | 13.38<br>(注4)    | 管理委託費<br>(注3)  | 232,346      | 営業未払金 | 40,789       |
|           |                 |        |                  | 不動産の購入<br>(注5) | 1,417,753    | －     | －            |
|           |                 |        |                  | 売買仲介手数料        | 172,450      | －     | －            |
|           |                 |        |                  | 地位承継手数料        | 33,600       | －     | －            |
| 主要投資主の子会社 | 平和サービス<br>株式会社  | 不動産管理業 | なし               | 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       |
| 資産保管会社    | みずほ信託銀行<br>株式会社 | 信託銀行業  | なし               | 一般事務<br>受託報酬等  | 9,342        | －     | －            |
|           |                 |        |                  | 信託報酬           | 19,429       | 未払費用  | 1,332        |
|           |                 |        |                  | 資金の借入          | －            | 長期借入金 | 6,366,700    |
|           |                 |        |                  | 借入金利息          | 33,827       | 未払費用  | 2,869        |

(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) 小数点第3位を切り捨てて記載しています。  
(注5) 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。

当期 (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日) (単位：千円)

| 属 性       | 会社等の名称          | 事業の内容  | 投資口の<br>所有割合 (%) | 取引の内容                   | 取引金額<br>(注1) | 科目    | 期末残高<br>(注1) |
|-----------|-----------------|--------|------------------|-------------------------|--------------|-------|--------------|
| 主要投資主     | 平和不動産<br>株式会社   | 不動産業   | 13.38<br>(注4)    | 管理委託費<br>(注3)           | 204,825      | 営業未払金 | 42,817       |
|           |                 |        |                  | 不動産信託<br>受益権の購入<br>(注5) | 2,142,780    | －     | －            |
|           |                 |        |                  | 不動産信託<br>受益権の売却<br>(注6) | 1,458,672    | －     | －            |
| 主要投資主の子会社 | 平和サービス<br>株式会社  | 不動産管理業 | なし               | 管理委託費                   | 4,837        | 営業未払金 | 845          |
|           |                 |        |                  | 損害保険料                   | 7,068        | －     | －            |
|           |                 |        |                  | 修繕工事等                   | 43,332       | 営業未払金 | 26,145       |
| 資産保管会社    | みずほ信託銀行<br>株式会社 | 信託銀行業  | なし               | 一般事務<br>受託報酬等           | 8,607        | －     | －            |
|           |                 |        |                  | 信託報酬                    | 17,567       | 未払費用  | 1,332        |
|           |                 |        |                  | 資金の借入                   | 100,000      | －     | －            |
|           |                 |        |                  | 資金の返済                   | 100,000      | 長期借入金 | 6,366,700    |
|           |                 |        |                  | 借入金利息                   | 34,063       | 未払費用  | 2,555        |

(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 98,889千円  
平和サービス株式会社以外の第三者 33,913千円  
(注4) 小数点第3位を切り捨てて記載しています。  
(注5) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、イトーピア日本橋SAビルに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格の他に、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。  
(注6) 上記記載の不動産信託受益権の売却は、三田平和ビル (底地) に係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された譲渡対象の信託受益権の準共有持分50%相当の売買価格の他に、買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、その他の売却に係る金額は含んでいません。

(1口当たり情報に関する注記)

| 前期 (ご参考)<br>(自 2017年12月 1 日<br>至 2018年 5月31日)                                                |         | 当期<br>(自 2018年 6 月 1 日<br>至 2018年11月30日) |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------|---------|
| 1口当たり純資産額                                                                                    | 93,780円 | 1口当たり純資産額                                | 93,962円 |
| 1口当たり当期純利益                                                                                   | 4,744円  | 1口当たり当期純利益                               | 2,450円  |
| 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。<br>潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。 |         | 同左                                       |         |

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

|                    | 前期 (ご参考)<br>(自 2017年12月 1 日<br>至 2018年 5月31日) | 当期<br>(自 2018年 6 月 1 日<br>至 2018年11月30日) |
|--------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------|
| 当期純利益 (千円)         | 4,815,238                                     | 2,487,320                                |
| 普通投資主に帰属しない金額 (千円) | －                                             | －                                        |
| 普通投資口に係る当期純利益 (千円) | 4,815,238                                     | 2,487,320                                |
| 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)

| 前期（ご参考）<br>(自 2017年12月 1 日<br>至 2018年 5月31日) |
|----------------------------------------------|
|----------------------------------------------|

**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、2018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、2018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：Of-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        | 2018年6月18日                          |
| 取得日        | 2018年6月25日                          |
| 取得価格       | 1,600百万円                            |
| 所在地（住居表示）  | 東京都八王子市市安町四丁目7番1号                   |
| 用途（注1）     | 事務所                                 |
| 建築時期       | 2010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：Of-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）    | 2018年6月18日                 |
| 取得予定日（注1）  | 2018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蛸屋町一丁目2番10号       |
| 用途（注2）     | 事務所・居宅・駐車場                 |
| 建築時期       | 1995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は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、2018年4月30日を鑑定時点とする株式会

| 当期<br>(自 2018年 6月 1 日<br>至 2018年11月30日) |
|-----------------------------------------|
|-----------------------------------------|

**A. 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、2018年12月14日付で不動産信託受益権1物件（取得価格：3,100百万円）及び不動産3物件（取得価格合計：3,055百万円）を取得しました。

| 物件番号：Of-43 | 物件名称：浜町平和ビル             |
|------------|-------------------------|
| 取得資産の種類    | 信託受益権                   |
| 契約日        | 2018年11月27日             |
| 取得日        | 2018年12月14日             |
| 取得価格       | 3,100百万円                |
| 所在地（住居表示）  | 東京都中央区日本橋浜町二丁目17番8号     |
| 用途         | 事務所、店舗、駐車場              |
| 建築時期       | 1993年9月30日              |
| 構造         | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建 |
| 延床面積       | 4,133.47㎡               |
| 総賃貸可能面積    | 2,936.10㎡               |

| 物件番号：Re-86 | 物件名称：HF三田レジデンスⅡ（注） |
|------------|--------------------|
| 取得資産の種類    | 不動産                |
| 契約日        | 2018年11月27日        |
| 取得日        | 2018年12月14日        |
| 取得価格       | 1,210百万円           |
| 所在地（住居表示）  | 東京都港区芝五丁目2番2号      |
| 用途         | 共同住宅               |
| 建築時期       | 2006年6月8日          |
| 構造         | 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建   |
| 延床面積       | 1,353.81㎡          |
| 総賃貸可能面積    | 1,160.60㎡          |

(注) 本書の日付現在の名称は「アンテナ三田慶大前」ですが、2019年5月1日付で「HF三田レジデンスⅡ」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。

| 物件番号：Re-87 | 物件名称：HF門前仲町レジデンス（注） |
|------------|---------------------|
| 取得資産の種類    | 不動産                 |
| 契約日        | 2018年11月27日         |
| 取得日        | 2018年12月14日         |
| 取得価格       | 945百万円              |
| 所在地（住居表示）  | 東京都江東区牡丹一丁目16番4号    |
| 用途         | 共同住宅                |
| 建築時期       | 2008年2月6日           |
| 構造         | 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建    |
| 延床面積       | 1,276.33㎡           |
| 総賃貸可能面積    | 1,145.76㎡           |

(注) 本書の日付現在の名称は「アンテナ門前仲町」ですが、2019年5月1日付で「HF門前仲町レジデンス」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。

| 前期（ご参考）<br>(自 2017年12月 1 日<br>至 2018年 5月31日) |
|----------------------------------------------|
|----------------------------------------------|

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。

| 当期<br>(自 2018年 6月 1 日<br>至 2018年11月30日) |
|-----------------------------------------|
|-----------------------------------------|

| 物件番号：Re-88 | 物件名称：HF南砂町レジデンス（注） |
|------------|--------------------|
| 取得資産の種類    | 不動産                |
| 契約日        | 2018年11月27日        |
| 取得日        | 2018年12月14日        |
| 取得価格       | 900百万円             |
| 所在地（住居表示）  | 東京都江東区南砂七丁目4番9号    |
| 用途         | 共同住宅               |
| 建築時期       | 2007年8月29日         |
| 構造         | 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建    |
| 延床面積       | 1,250.03㎡          |
| 総賃貸可能面積    | 1,141.16㎡          |

(注) 本書の日付現在の名称は「アンテナ南砂」ですが、2019年5月1日付で「HF南砂町レジデンス」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。

**B. 資産の譲渡**

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人は、以下の資産の譲渡につき、2018年11月27日付で売買契約を締結し、2018年12月14日付で信託受益権の準共有持分50%を譲渡しました。

| 物件番号：Of-28 | 物件名称：三田平和ビル（底地） |
|------------|-----------------|
| 譲渡資産の種類    | 信託受益権           |
| 所在地（住居表示）  | 東京都港区芝二丁目32番1号  |
| 譲渡価格（注1）   | 1,455百万円        |
| 帳簿価額（注2）   | 1,134百万円        |
| 契約締結日      | 2018年11月27日     |
| 譲渡日        | 2018年12月14日     |
| 譲渡先        | 平和不動産株式会社       |

(注1) 不動産信託受益権売買契約書に記載された譲渡対象の信託受益権の準共有持分50%相当の売買価格を記載しています。

(注2) 当該譲渡に係る信託受益権の準共有持分50%相当の金額を記載しています。

**C. 資金の借入れ**

2018年12月14日付で取得したオフィス1物件及びレジデンス3物件（前記「A. 資産の取得」をご参照下さい。）の取得資金等に充当するため、2018年12月14日付で以下の通り資金の借入れ（借入金額合計：1,700百万円）を行いました。

**【タームローン42 ①】**

| 借入先       | 借入金額     | 元本返済期日         |
|-----------|----------|----------------|
| 株式会社みずほ銀行 | 1,000百万円 | 2025年11月30日（注） |
| 元本返済方法    | 使途       | 摘要             |
| 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42 ②】**

| 借入先      | 借入金額     | 元本返済期日         |
|----------|----------|----------------|
| 株式会社福岡銀行 | 700百万円   | 2025年11月30日（注） |
| 元本返済方法   | 使途       | 摘要             |
| 期限一括返済   | 物件の取得資金等 | 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。

| 項目              | 期別 | 前期（ご参考）<br>（自 2017年12月 1 日<br>至 2018年 5 月31日）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 当期<br>（自 2018年 6 月 1 日<br>至 2018年11月30日）                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 |    | (単位：円)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | (単位：円)                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| I 当期末処分利益       |    | 4,815,238,034                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4,593,321,131                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| II 任意積立金取崩額     |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 一時差異等調整積立金取崩額   | ※1 | 40,593,880                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ※1 40,593,880                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| III 分配金の額       |    | 2,334,148,100                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2,384,890,450                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| （投資口1口当たり分配金の額） |    | (2,300)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | (2,350)                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2,249,024,561                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 分配金の額の算出方法      |    | 規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末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。 | 規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末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。かかる方針により、当期純利益2,487,320,483円から不動産等売却益相当額の一部である143,023,913円を内部留保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、2,384,890,450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。 |

(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（ご参考）<br>（自 2017年12月 1 日<br>至 2018年 5 月31日）                                                                                                                                                       | 当期<br>（自 2018年 6 月 1 日<br>至 2018年11月30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み立てています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎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。 | 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み立てています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎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。 |

独立監査人の監査報告書

2019年1月22日

平和不動産リート投資法人  
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員

道丹久男

指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員

田澤治郎

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、平和不動産リート投資法人の2018年6月1日から2018年11月30日までの第34期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に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計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に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監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。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計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、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全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、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。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得、資産の譲渡及び資金の借入れを行っている。  
当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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

(単位：千円)

|                           | 前期<br>(自 2017年12月 1 日<br>至 2018年 5 月31日) | 当期<br>(自 2018年 6 月 1 日<br>至 2018年11月30日) |
|---------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー          |                                          |                                          |
| 税引前当期純利益                  | 4,815,843                                | 2,487,925                                |
| 減価償却費                     | 964,880                                  | 932,764                                  |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少)          | △418                                     | 122                                      |
| 投資法人債発行費償却                | 1,589                                    | 2,094                                    |
| 投資口交付費償却                  | 6,169                                    | 6,169                                    |
| 受取利息                      | △1,263                                   | △1,289                                   |
| 支払利息                      | 398,808                                  | 383,268                                  |
| 営業未収入金の増減額 (△は増加)         | △12,069                                  | 5,545                                    |
| 未収消費税等の増減額 (△は増加)         | —                                        | △246,521                                 |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少)         | 249,420                                  | △366,320                                 |
| 長期前払費用の増減額 (△は増加)         | 32,695                                   | △10,770                                  |
| 営業未払金の増減額 (△は減少)          | △38,153                                  | △6,071                                   |
| 未払費用の増減額 (△は減少)           | 148,129                                  | △125,481                                 |
| 前受金の増減額 (△は減少)            | 26,344                                   | 52,651                                   |
| 預り金の増減額 (△は減少)            | △180                                     | △276                                     |
| 有形固定資産の売却による減少額           | 5,971,605                                | 1,134,723                                |
| その他                       | 3,099                                    | △29,970                                  |
| 小計                        | 12,566,500                               | 4,218,564                                |
| 利息の受取額                    | 70                                       | 2,476                                    |
| 利息の支払額                    | △357,989                                 | △351,952                                 |
| 法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)      | △238                                     | △973                                     |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー          | 12,208,342                               | 3,868,114                                |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー          |                                          |                                          |
| 有形固定資産の取得による支出            | △2,294,501                               | △59,089                                  |
| 信託有形固定資産の取得による支出          | △3,419,339                               | △4,157,225                               |
| 無形固定資産の取得による支出            | △573,743                                 | △6,767                                   |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入         | 46,239                                   | 24,791                                   |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出         | △155,794                                 | △19,056                                  |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入       | 280,785                                  | 313,186                                  |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出       | △313,840                                 | △160,370                                 |
| 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 | 3,988,071                                | 18,829                                   |
| 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 | △236,934                                 | △14,299                                  |
| 差入保証金の差入による支出             | △4,381                                   | 16                                       |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー          | △2,683,438                               | △4,059,985                               |
| 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                | 900,000                                  | 500,000                                  |
| 短期借入金の返済による支出             | △1,000,000                               | △500,000                                 |
| 長期借入れによる収入                | 6,900,000                                | 6,250,000                                |
| 長期借入金の返済による支出             | △8,394,500                               | △4,150,000                               |
| 投資法人債の発行による収入             | 987,979                                  | —                                        |
| 分配金の支払額                   | △2,086,497                               | △2,334,404                               |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー          | △2,693,017                               | △234,404                                 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)      | 6,831,886                                | △426,275                                 |
| 現金及び現金同等物の期首残高            | 10,559,544                               | 17,391,430                               |
| 現金及び現金同等物の期末残高            | ※1 17,391,430                            | ※1 16,965,154                            |

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査はを受けていません。

## (重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

| 項目                        | 期別<br>前期<br>(自 2017年12月 1 日<br>至 2018年 5 月31日)                                                   | 当期<br>(自 2018年 6 月 1 日<br>至 2018年11月30日) |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| キャッシュ・フロー計算書<br>における資金の範囲 | 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。 | 同左                                       |

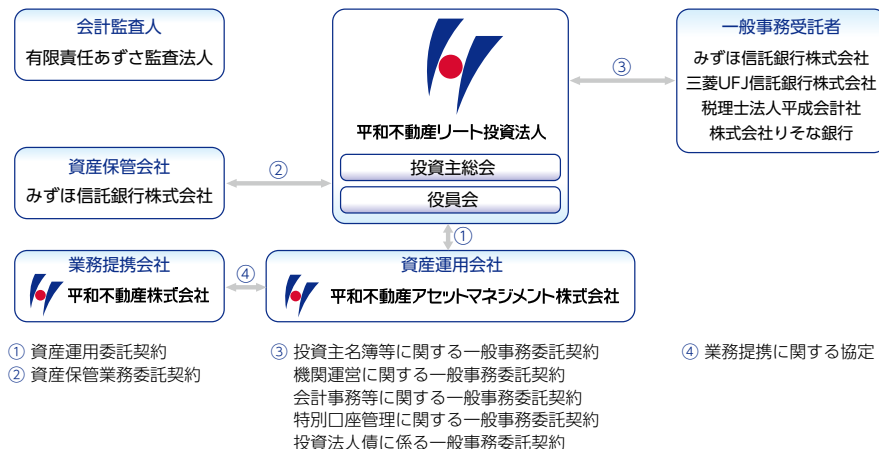
## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

| 項目                                                   | 期別<br>前期<br>(自 2017年12月 1 日<br>至 2018年 5 月31日)                                                                                                                                                                       | 当期<br>(自 2018年 6 月 1 日<br>至 2018年11月30日)                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ※1 現金及び現金同等物の<br>期末残高と貸借対照表<br>に掲記されている科目<br>の金額との関係 | (2018年5月31日現在) (単位：千円)<br>現金及び預金 17,116,926<br>信託現金及び信託預金 3,504,078<br>信託預り敷金及び<br>保証金対応信託預金 (注) △229,574<br>預入期間が3ヵ月を超える<br>定期預金 △3,000,000<br>現金及び現金同等物 17,391,430<br>(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。 | (2018年11月30日現在) (単位：千円)<br>現金及び預金 16,729,073<br>信託現金及び信託預金 3,461,125<br>信託預り敷金及び<br>保証金対応信託預金 (注) △225,045<br>預入期間が3ヵ月を超える<br>定期預金 △3,000,000<br>現金及び現金同等物 16,965,154<br>(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。 |

## 投資法人の概要

|     |           |                                                 |
|-----|-----------|-------------------------------------------------|
| 概 要 | 投 資 法 人 名 | 平和不動産リート投資法人(英文表示:HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc.) |
|     | 代 表 者     | 執行役員 東原 正明                                      |
|     | 所 在 地     | 東京都中央区日本橋兜町9番1号                                 |
|     | 決 算 期     | 5月、11月                                          |

## 仕組図



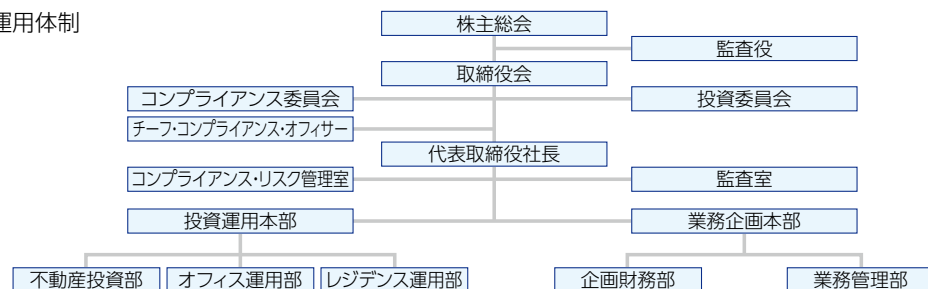
## 資産運用会社の概要



## 会社概要

|       |                              |             |                                                                                 |
|-------|------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 商 号   | 平和不動産アセットマネジメント株式会社          | 資 本 金       | 295,575千円(2018年11月30日現在)                                                        |
| 設 立   | 2000年3月24日                   | 株 主 構 成     | 平和不動産株式会社(100%)                                                                 |
| 本店所在地 | 〒103-0026<br>東京都中央区日本橋兜町9番1号 | 事 業 内 容     | 投資運用業                                                                           |
| 代 表 者 | 代表取締役社長<br>市川 隆也             | 登 録 ・ 許 可 等 | 金融商品取引業登録 関東財務局長(金商)第316号<br>宅地建物取引業免許 東京都知事(4)第79529号<br>取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第8号 |

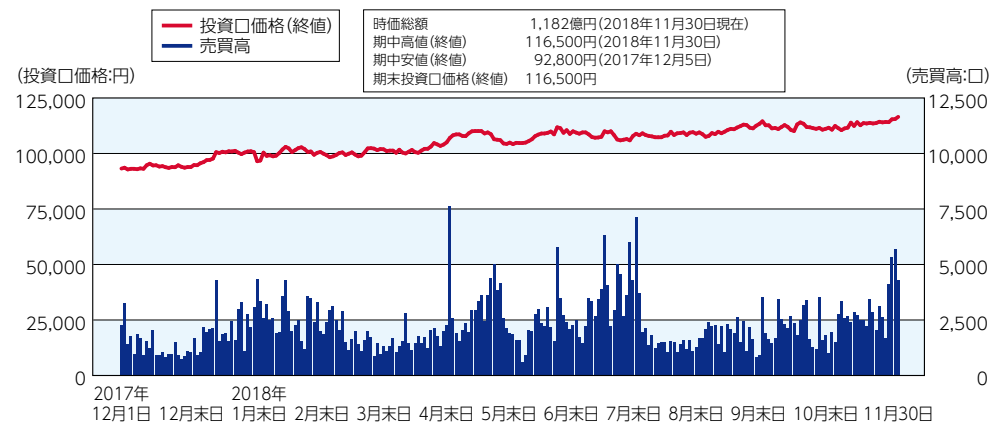
## 運用体制



## 投資口の状況

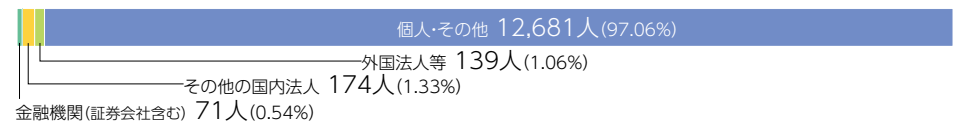
## 投資口価格の推移

2017年12月1日から2018年11月30日までの、株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)および売買高の推移は、以下の通りです。

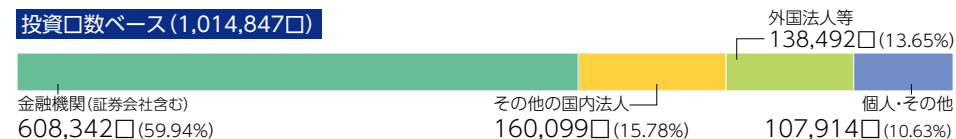


## 投資主の構成 (2018年11月30日現在)

## 投資主数ベース(13,065人)



## 投資口数ベース(1,014,847口)



※投資主の構成比率は、小数点第3位以下を四捨五入しています。

## 年間スケジュール

