



東京都区部中心のオフィス・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
<http://www.heiwa-re.co.jp/>



物件を
訪ねて。

VOL.
15

Of-30

HF桜通ビルディング

名古屋市営地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅徒歩約3分、
名古屋市営地下鉄名城線・桜通線「久屋大通」駅徒歩約4分



名古屋の発展とともに
歴史を刻んできた商業地区「丸の内」
その由緒ある街に建つオフィスビル

歴史とともに着実な発展を遂げてきた
名古屋のオフィス街。
「HF桜通ビルディング」は
そのオフィス街を横断する桜通沿いで
存在感を発揮しています。

第33期 資産運用報告

自 平成29年12月1日 至 平成30年5月31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33期(平成30年5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。その結果、当期の業績は営業収益8,803百万円、経常利益4,815百万円、当期純利益4,815百万円となり、1口当たり分配金は2,300円とさせていただきます。

当期は引き続き不動産価格の高止まり等により新規投資が難しい局面でしたが、資産の入替を積極的に行い、ポートフォリオの質の改善に注力いたしました。入替で取得した物件の内、「HF両国レジデンス」はスポンサーが企画・開発した物件で非常に高いクオリティを有しています。また、物件の譲渡に伴って譲渡益が発生しましたが、その一部を内部留保して将来の分配金支払原資としました。

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6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98.74%と高稼働を継続しました。レジデンス運営では繁忙期の旺盛なテナント需要が稼働率をさらに改善させたことで、期中平均稼働率が97.08%と過去最高水準を更新しました。

財務面では2期連続で投資法人債を発行することにより資金調達手段の多様化を進めるとともに、引き続き資金調達コストの低減と資金調達期間の長期化を図り、より安定的な資金調達基盤を構築しました。

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	決算書類の解説	14	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	63
ごあいさつ	2	ポートフォリオマップ	16	X. 投資主インフォメーション	65
基本理念・特色/第33期決算ハイライト	3	保有物件紹介	18	投資法人の概要/資産運用会社の概要	65
トップインタビュー		II. 資産運用報告	21	年間スケジュール/投資主メモ	66
第33期の資産入替と今後の投資主還元について	4	III. 貸借対照表	46	投資口の状況	67
特集 ステージ3 安定成長軌道の進展	6	IV. 損益計算書	48	IR活動実績のご報告/今後のIR活動のご案内	68
外部成長戦略	8	V. 投資主資本等変動計算書	49	決算説明会のご案内	
内部成長戦略	10	VI. 注記表	50	アンケート結果のご報告	69
財務戦略	11	VII. 金銭の分配に係る計算書	61	「『物件を訪ねて。』VOL.15「Of-30 HF桜通ビルディング」」は右面表紙よりご覧ください。	
サステナビリティへの取り組み	12	VIII. 会計監査人の監査報告書	62		

基本理念

Steady Growth & Sustainable Profit

運用資産の着実な成長

中長期的な安定収益の確保

特色

戦略的なポートフォリオの構築

- 東京都区部を中心とするポートフォリオ
- オフィス（収益性）とレジデンス（安定性）に投資する複合型J-REIT
- 多数物件への投資によるポートフォリオ分散と収益変動リスクの低減

平和不動産のスポンサーシップ

- 物件パイプラインサポートと稼働率・収益力の向上
- 財務基盤強化のサポート
- 平和不動産ブランドの活用による信用力の向上

第33期決算ハイライト

確定分配金

第33期 2,300円
1口当たり分配金

予想分配金(ご参考)

(平成30年7月17日公表)

第34期 2,300円
(平成30年11月期)

第35期 2,350円
(平成31年5月期)

分配金支払開始

第33期 平成30年8月15日
第34期 平成31年2月中旬
第35期 平成31年8月中旬

第33期決算サマリー

■ 営業収益	8,803 百万円
■ 営業利益	5,305 百万円
■ 経常利益	4,815 百万円
■ 当期純利益	4,815 百万円
■ 総資産	181,306 百万円
■ 純資産	95,172 百万円
■ 自己資本比率	52.5 %

第33期の資産入替と今後の投資主還元について



投資主の皆様におかれましては、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

運用会社であります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 隆也より、第33期に行いました資産入替と今後の投資主還元を中心にお話させていただきます。

第33期の資産入替について

第33期はオフィス3物件・レジデンス1物件を譲渡し、オフィス1物件・レジデンス2物件を取得しました。

譲渡した物件の1つである「広小路アクアプレイス」は、平成24年3月に取得した物件です。当時の日本経済はリーマンショックおよび東日本大震災の影響で、オフィス市況の回復の遅れと先行きへの懸念があり、不動産価格は低迷していました。しかし、取得後にはアベノミクスや日銀による金融緩和の影響から不動産市況の回復とともに不動産の鑑定評価額が上昇傾向となりました。そうした中、本物件の含み益も大幅に膨らみましたが、その一方で本物件は、名古屋市の繁華街である栄の中心から若干離れて立地しており、賃料増額余地やテナントの安定的な確保など、今後の見通しに限界がありました。このような状況下で、売却についての検討を進めてきましたが、売却価格は55.2億円となり、帳簿価格を28.5億円（+106.9%）上回る水準で売却することができました。

第33期取得物件



HF両国レジデンス HF八王子レジデンス アーク森ビル

投資主への還元と手元現金の活用

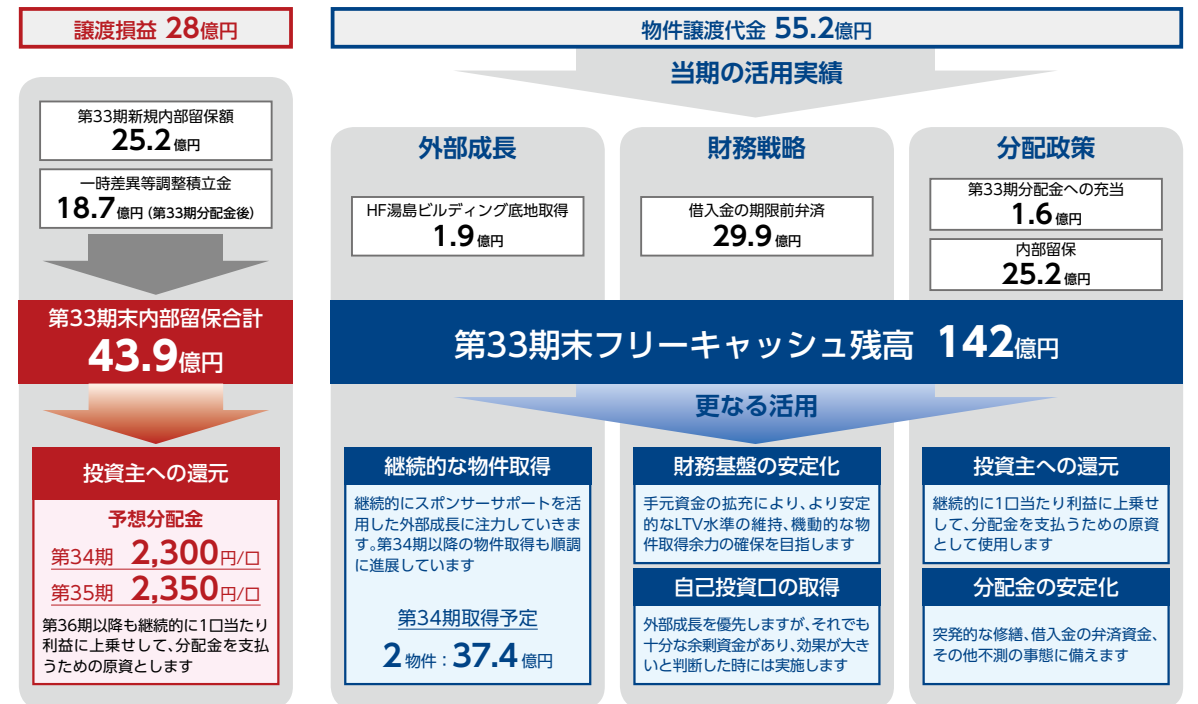
本投資法人は内部留保のためのツールとして、税務上の繰越欠損金および圧縮記帳の適用が可能ですが、いずれも平成32年5月期（第37期）までが適用期限です。これらの適用期限内に大きな譲渡益を実現して内部留保することで、従前より保有している一時差異等調整積立金と合わせて、より大きな分配金支払原資として投資主の皆様へ還元してまいります。今期も売却益の一部を分配金に充てたことで、分配金を期初予想の2,080円から2,300円まで引き上げることができました。

また、さらなる分配金の成長に向けてこれまで積み上げてきた手元現金を活用して、スポンサーパイプラインを軸とした外部成長をはじめ、借入金の期限前弁済など、着実な成長に向けた取り組みを行ってまいります。

中期目標2,500円に向けた分配金政策

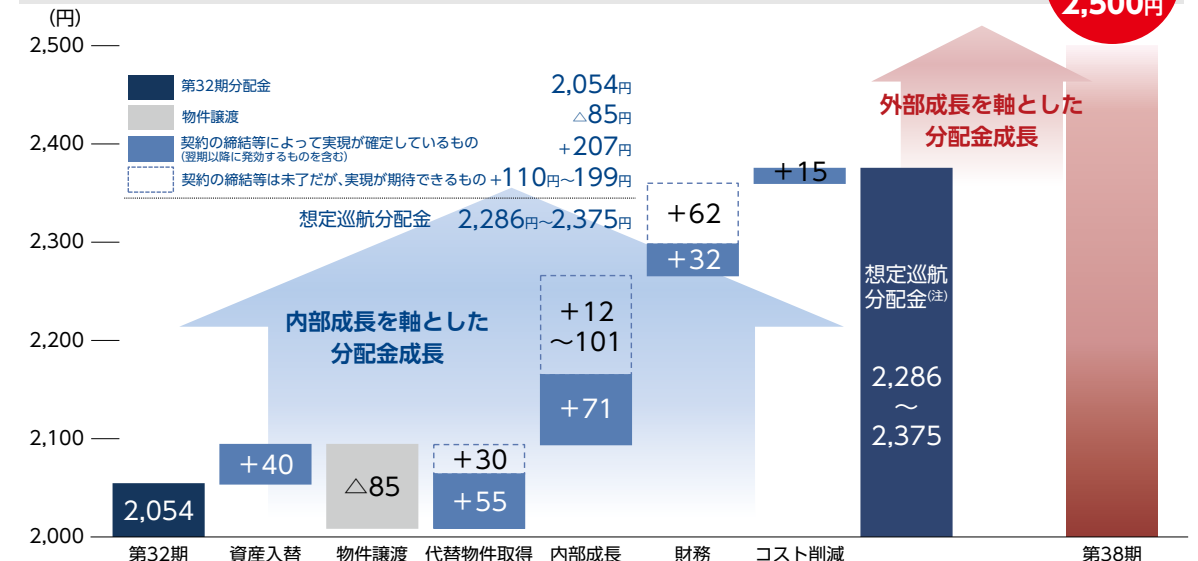
将来の分配金につきましては、中期目標として2,500円／口を目指してまいります。現在の2,300円からさらに200円上げていくためには、継続的な内部成長に加えて、潤沢な投資余力とスポンサーサポートの積極的な活用による外部成長が不可欠であると考えています。厳しい投資環境ではありますが、投資主価値の向上につながる成長を着実に続けてまいります。

内部留保を用いた投資主還元とフリーキャッシュの活用



分配金の成長余力、想定巡航水準と目標分配金

- 想定巡航分配金^(注)は**2,286円～2,375円**
- 投資主還元を含めた第33期分配金および**第34期**予想分配金は**2,300円**、**第35期**は**2,350円**を予想
- 潤沢な投資余力を活用し、継続的な外部成長による巡航水準の引き上げを目指します
- その結果としての**中期目標分配金を2,500円/口**に設定しました



特集 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

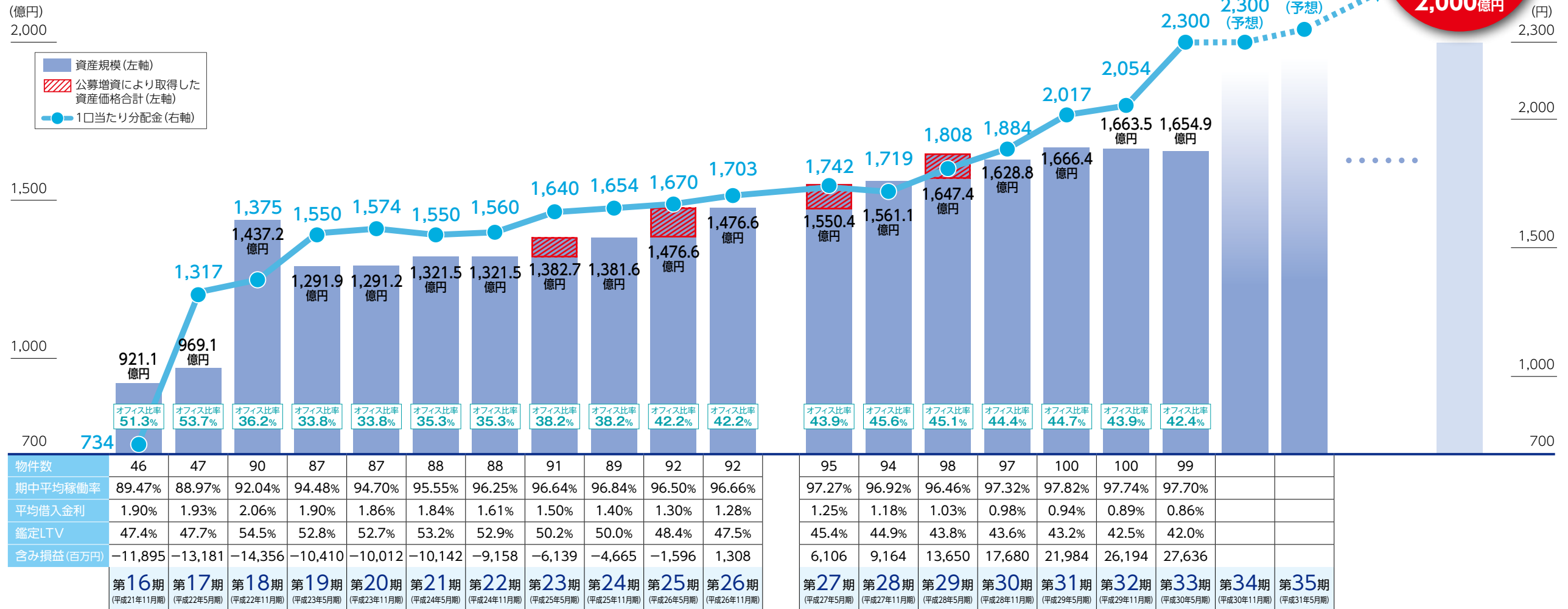
ステージ
1 成長基盤の再構築

ステージ
2 再成長軌道への回帰

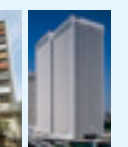
ステージ
3 安定成長軌道

- 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



取得物件

																											
第 17 期	第 21 期	第 23 期			第 24 期	第 25 期			第 27 期			第 28 期	第 29 期			第 31 期			第 32 期	第 33 期							
平和不動産の開発物件	ウェアハウジング機能を活用した物件	公募および第三者割当増資の実施により取得した物件			既存物件との入替による取得	公募および第三者割当増資の実施により取得した物件			公募および第三者割当増資の実施により取得した物件			既存物件との入替による取得	公募および第三者割当増資の実施により取得した物件			新規および既存物件との入替による取得			既存物件との入替による取得	既存物件との入替による取得							

資産の入替の実施

低利回りで収益力の回復の見込みが薄い物件を売却し、より高い利回りでかつ取得時より含み益を見込むことができる物件への入替を推進。1口当たりNAV（時価ベースの純資産価値）の改善、収益力強化および景気変動リスクを受けにくいポートフォリオの構築を目指します。



資産入替の概要



第33期取得物件

Re-84	HF両国レジデンス
	所在地 東京都墨田区緑一丁目9番3号 最寄駅 都営大江戸線「両国」駅 徒歩約3分、JR総武本線「両国」駅 徒歩約8分、都営大江戸線および都営新宿線「森下」駅 徒歩約6分 敷地面積 411.91m ² 延床面積 2,705.78m ² 構造・階数 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 竣工年月 平成29年3月 取得年月日 平成29年12月15日

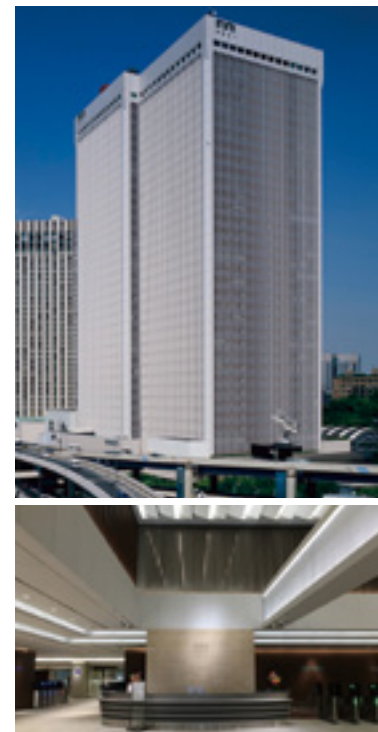
複数路線・複数駅が利用可能なため都内の主要オフィスエリアへのアクセスに優れ、また、「清澄通り」に面しており、都内の主要幹線道路である「京葉道路」にも近いことから、自動車等による通勤者の需要も取り込むことが見込まれます。JRおよび都営大江戸線「両国」駅の東西には「錦糸町」や「秋葉原」といった繁華街があり、商業エリアへの近接性も良好です。

Re-85	HF八王子レジデンス
	所在地 東京都八王子市中町8番7号 最寄駅 JR中央本線「八王子」駅 徒歩約6分、京王線「京王八王子」駅 徒歩約10分 敷地面積 302.38m ² 延床面積 1,833.55m ² 構造・階数 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建 竣工年月 平成21年2月 取得年月日 平成29年12月15日

複数路線・複数駅が利用可能であり、新宿や横浜といった主要オフィスエリアに乗り換えなしでアクセスでき、東京西部各都市のオフィスエリアへのアクセスにも優れています。本物件の周辺には商店街が広がり、コンビニエンスストア、ディスカウントストア、飲食店舗等が立ち並び、また、JR「八王子」駅の駅ビルおよび駅には大型商業施設もあることから生活利便性も良好です。

第33期取得物件

Of-40 アーク森ビル



- 東京都心部の主要幹線道路である「六本木通り」沿いに立地し、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩約2分、東京メトロ銀座線および南北線「溜池山王」駅から徒歩約3分、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅、「六本木」駅や東京メトロ千代田線および丸ノ内線「国会議事堂前」駅などの地下鉄の駅からも徒歩圏の距離にあるなど、最寄り駅からの接近性および交通利便性は良好です。
- 「アーク森ビル」は、地上37階・地下4階、延床面積177,486m²の大規模オフィスビルであり、同ビル、住宅、商業施設、テレビスタジオ、「サントリーホール」、[ANAインターコンチネンタルホテル東京] などから構成される「アークヒルズ」のシンボリックな物件です。
- 事務所部分の基準階貸室面積は約929坪で、グリッド型システム天井の採用により分割対応可能なレイアウトしやすい形状となっています。設備面を見ると、OAフロア（50mm）、天井高2,590mm、個別空調、OA電源容量40VA/m²、床荷重300kg/m²（重荷重ゾーン500kg/m²）などのスペックを備えており、テナント訴求力を十分有しています。
- 本投資法人が取得する部分は、「アーク森ビル」の30階（床面積3,504.83m²）、31階（床面積3,292.22m²）の区分所有権を信託する信託受益権のうち、準共有持分割合30%になります。



所在地	東京都港区赤坂一丁目12番32号
最寄駅	東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅 徒歩2分、東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅 徒歩3分
敷地面積	346.57m ²
延床面積	2,039.12m ²
構造・階数	鉄筋・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下4階付37階建
竣工年月	昭和61年3月
取得年月日	平成30年3月28日
所有形態	土地 所有権 建物 区分所有権
PM会社	森ビル株式会社

第34期取得物件

Of-41 イトーピア日本橋SAビル



- 「人形町通り」に近接し、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅から徒歩4分、JR総武本線「新日本橋」駅から徒歩5分、東京メトロ銀座線「三越前」駅から徒歩6分、東京メトロ日比谷線および都営浅草線「人形町」駅から徒歩6分、東京メトロ半蔵門線「三越前」駅から徒歩8分の距離にあり、複数路線・複数駅が利用可能であり、交通利便性は良好です。
- 都心主要部に近いという当該エリアの立地的特性から、各メーカーの営業所としての利用や地方企業の東京支店（営業所）としてのオフィス需要があります。また、当該エリアは古くから繊維産業を中心に栄えたことから、アパレル卸企業が多数見受けられる等、特定需要も多くなっています。



Of-42 サザンスカイタワー八王子



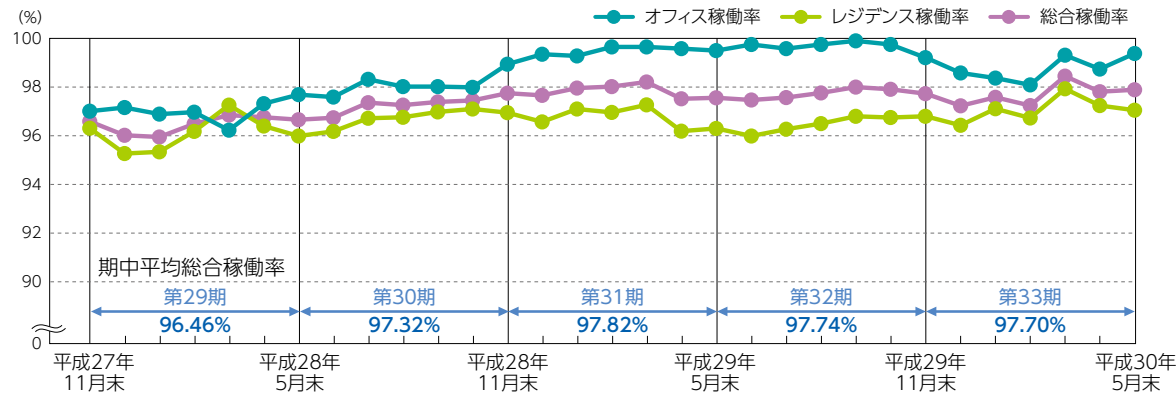
- 本物件は、JR中央本線・横浜線・相模線・八高線・川越線の各線が乗り入れる「八王子」駅から徒歩1分、京王線「京王八王子」駅から徒歩8分の距離にあり、複数路線・複数駅が利用可能です。新宿や横浜といった主要オフィスエリアには乗り換えなしでアクセス可能であることに加え、立川、町田、府中、調布等東京西部にあるオフィスエリアへのアクセスにも優れています。
- 西東京を代表する商業集積エリアで周辺地域をカバーする事業拠点として、金融機関、メーカー等の営業拠点、地元住民向けサービス業等のオフィスニーズが強く、安定した需要が確保できるエリアです。



内部成長戦略

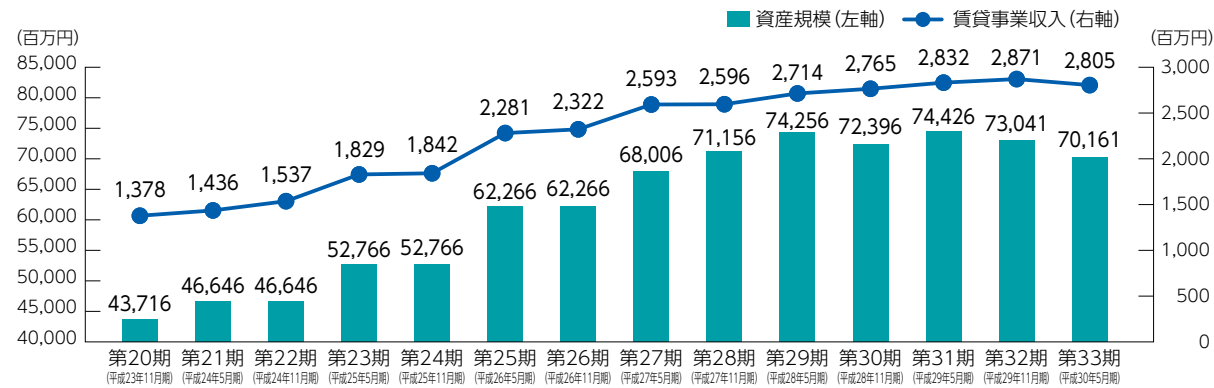
ポートフォリオの稼働率

稼働率は高い水準で安定的に推移しています。特にレジデンスの期中平均稼働率は上場来最高値を更新しました。



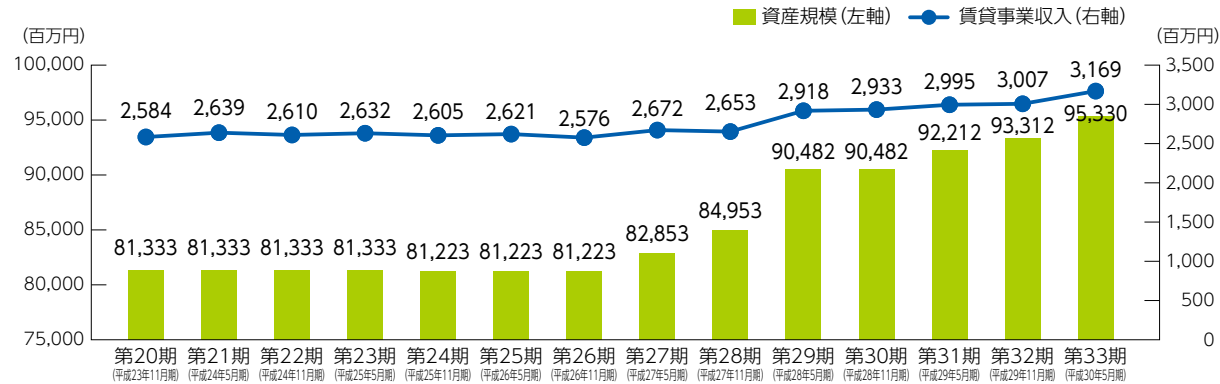
オフィスの資産規模と賃貸事業収入

資産の入替により資産規模が縮小したものの、高稼働率の維持および賃料増額改定により収益力は改善しています。



レジデンスの資産規模と賃貸事業収入

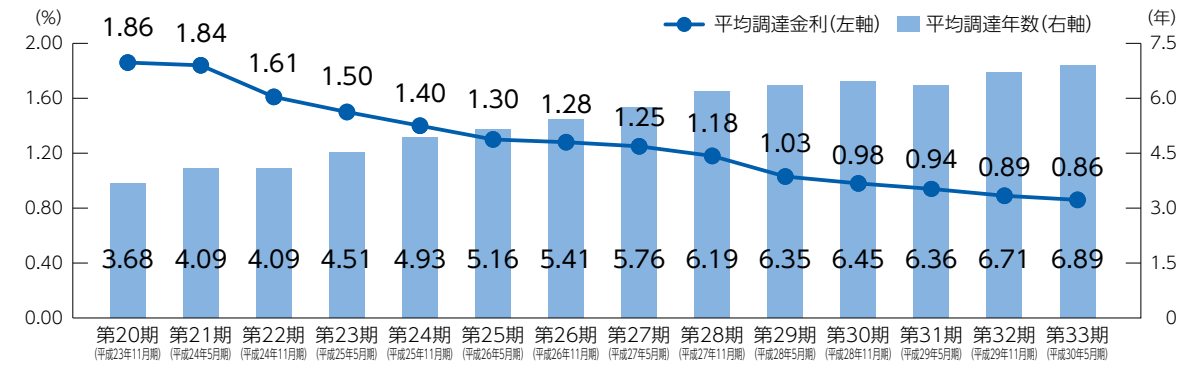
資産規模の拡大および稼働率の上昇を背景に、賃貸事業収入が増加しています。



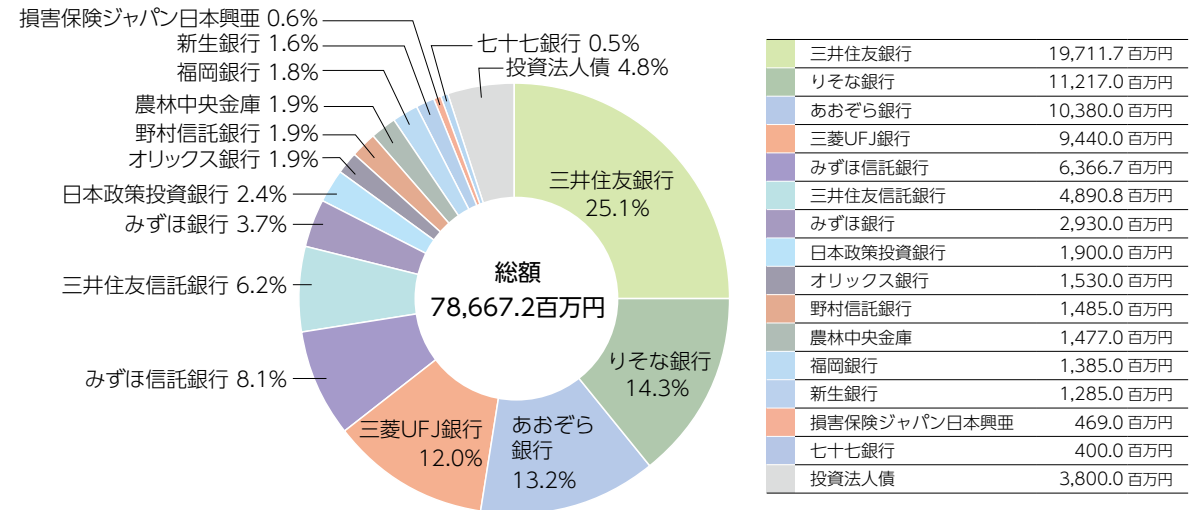
財務戦略

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 (平成30年5月末日現在)



投資法人債の発行 (第33期)

	第3回 無担保投資法人債
年限	10年
発行額	10億円
利率	0.70%
発行日	平成30年5月7日
償還予定日	平成40年5月2日

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	平成30年6月1日～ 平成31年5月31日	無担保 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)

サステナビリティへの取り組み

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。平成29年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、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に与えられる「Green Star」を取得しました。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化など継続的に取り組んでおり、特にエネルギーと水の消費については第三者による省エネルギー診断を受け、改善対応等を行っております。

環境認証取得への取り組み

本投資法人は、茅場町平和ビル、HF仙台北町ビルディング、HF白金高輪レジデンス、HF駒沢公園レジデンスTOWERについて、平成30年4月27日にDBJ Green Building認証（以下「本制度」といいます。）を取得いたしました。

なお、本投資法人は、HF桜通ビルディングについて、平成27年10月に本制度を取得しており、合わせて5物件について本制度を取得したことになります。HF桜通ビルディングについては、平成25年12月に「SMBCサステナブルビルディング評価融資制度」からゴールドの評価を受けています。

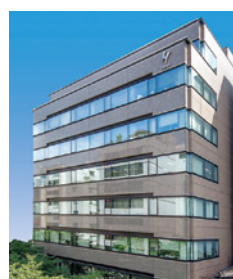
平成30年4月取得



HF駒沢公園レジデンスTOWER



HF白金高輪レジデンス



茅場町平和ビル



HF仙台北町ビルディング



平成27年10月取得



HF桜通ビルディング



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（うぶなすがみ：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。

本資産運用会社の役職員は、地元町会、スポンサー企業である平和不動産株式会社、および周辺企業の皆様と協力・連携し、山王祭での神輿渡御を行い、地域社会への貢献・活性化に取り組んでいます。

● 東京証券取引所周辺、日本橋兜町エリアの清掃

本資産運用会社は地域社会の一員として、スポンサー企業である平和不動産株式会社の創業の地であり、東京証券取引所が立地している日本橋兜町のコミュニティへの貢献に協力しており、地域清掃活動にも取り組んでいます。

ウェブサイトのリニューアルしました

ご利用の皆様により見やすく、より使いやすいウェブサイトとなるように、ページ構成やサイトデザインを全面的にリニューアルしました。パソコン、タブレット、スマートフォンなど、様々な閲覧環境で快適にご覧いただくことができます。また、サステナビリティへの取り組みのページを新たに開設しました。今後とも、内容の充実を図るとともに、わかりやすく、最新の情報を発信してまいります。



トップページ



サステナビリティへの取り組み



投資法人の特徴



IR情報（プレスリリース）

損益計算書

(単位：百万円)			
科目	第32期 (平成29年11月期) 平成29年 6月 1日から 平成29年11月30日まで	第33期 (平成30年5月期) 平成29年12月 1日から 平成30年 5月31日まで	増減
営業収益	5,881	8,803	2,921
賃貸事業収入	5,402	5,458	56
その他賃貸事業収入	476	516	40
不動産等売却益	3	2,828	2,825
営業費用	3,324	3,498	173
賃貸事業費用	2,586	2,613	26
資産運用報酬	536	668	132
その他営業費用	202	216	14
営業利益	2,557	5,305	2,748
営業外収益	6	7	0
営業外費用	515	496	△18
支払利息	415	390	△24
その他営業外費用	99	105	6
経常利益	2,048	4,815	2,767
特別損失	143	—	△143
税引前当期純利益	1,905	4,815	2,910
法人税等合計	0	0	0
当期純利益	1,904	4,815	2,910
前期繰越利益	0	—	0
当期末処分利益	1,905	4,815	2,909

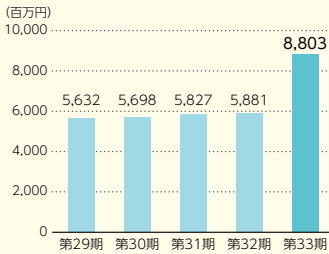
不動産等売却益

第33期にポートフォリオの収益性の改善および質の向上を目的とし、3物件を取得し、4物件を売却しました（詳細は8ページをご参照ください）。売却価格が鑑定評価額および帳簿価額を大幅に上回ったため、不動産売却益が計上され、営業収益を拡大しました。

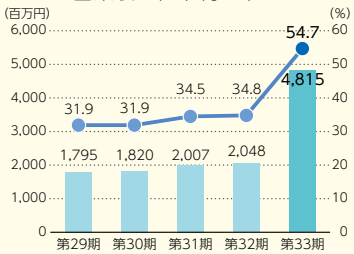
当期純利益

不動産売却益を計上したことにより、前期比29億円の大幅増益となりました。売却益の一部を分配金に充てたことから、1口当たり分配金は2,300円と前期比246円の増配となりました。残りの不動産等売却益は内部留保し、将来の分配金の原資とします。

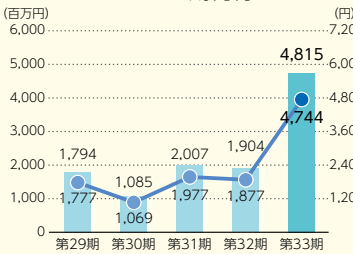
■ 営業収益



■ 経常利益(左軸)・営業収益経常利益率(右軸)



■ 当期純利益(左軸)・1口当たり当期純利益(右軸)



貸借対照表

(単位：百万円)			
科目	第32期末 (平成29年11月期末) 平成29年11月30日	第33期末 (平成30年5月期末) 平成30年5月31日	増減
資産の部			
流動資産	17,761	20,838	3,077
現金及び預金	10,431	17,116	6,685
信託現金及び信託預金	7,108	3,504	△3,604
その他流動資産	222	218	△3
貸倒引当金	△1	△0	0
固定資産	161,060	160,429	△631
有形固定資産	155,764	155,278	△485
無形固定資産	4,651	4,509	△141
投資その他の資産	645	641	△3
繰延資産	33	37	4
資産合計	178,855	181,306	2,450
負債の部			
流動負債	12,373	12,831	458
固定負債	74,071	73,301	△769
負債合計	86,444	86,133	△311
純資産の部			
投資主資本	92,768	95,499	2,730
出資総額	81,370	81,370	—
剰余金	11,398	14,128	2,730
評価・換算差額等	△357	△326	31
純資産合計	92,410	95,172	2,761
負債純資産合計	178,855	181,306	2,450

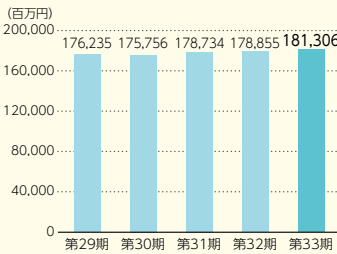
**現金及び預金
信託現金及び信託預金**

「広小路アクアプレイス」の売却や、信託物件の敷金を投資法人が直接管理することとしたため、現金及び預金が前期比66億円増加し、信託現金及び信託預金は36億円減少しました。

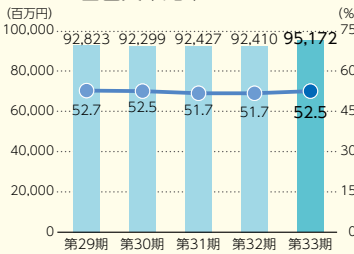
投資主資本

不動産売却益の計上により、当期末処分利益が27億円増加しました。

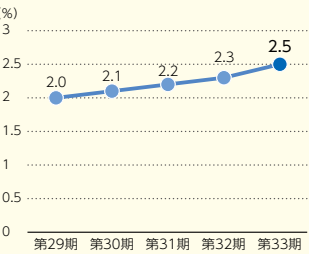
■ 総資産



■ 純資産(左軸)・自己資本比率(右軸)



■ 純資産配当率



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。

■ オフィス ■ レジデンス

都心5区

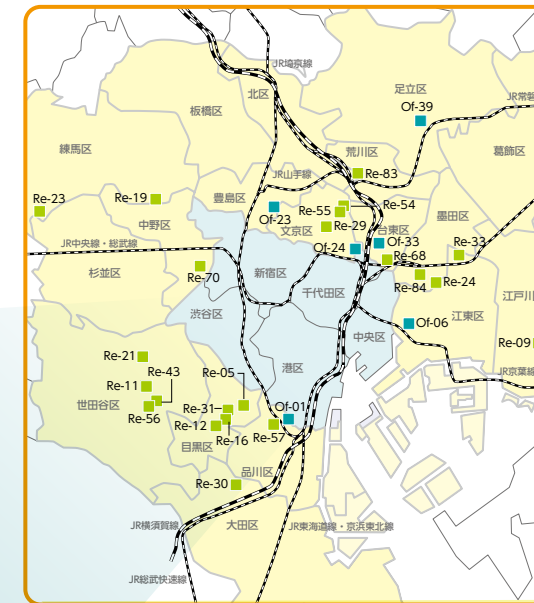
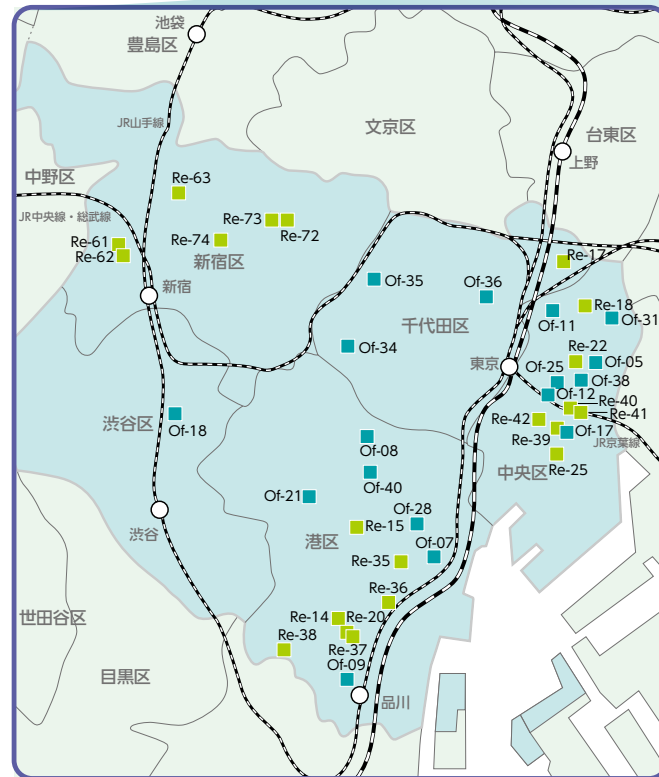
物件数 **38** 物件 オフィス **17** レジデンス **21**



Of-38 アクロス新川ビル



Re-20 HF白金高輪レジデンス



首都圏 (東京23区を除く)

物件数 **8** 物件
オフィス **2** レジデンス **6**



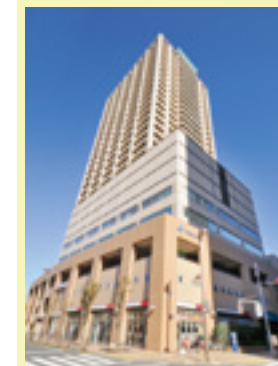
Of-20 船橋Faceビル



Re-85 HF八王子レジデンス

東京23区

物件数 **28** 物件 オフィス **6** レジデンス **22**



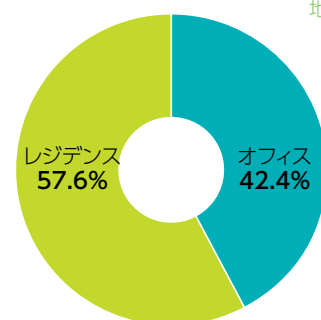
Of-39 千住ミルデイスII番館



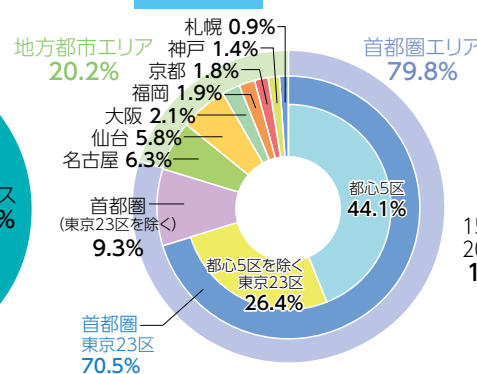
Re-84 HF両国レジデンス

ポートフォリオ区分比率

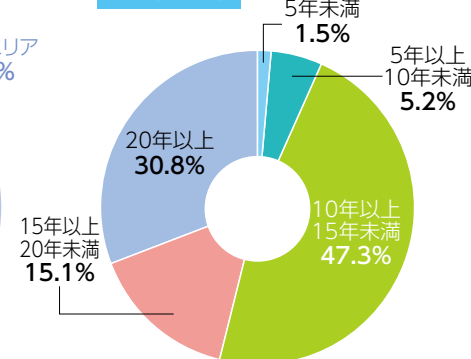
投資区分



地域区分



築年数区分



その他の地域

物件数 **25** 物件
オフィス **4** レジデンス **21**



Of-30 HF桜通ビルディング



Re-44 HF梅田レジデンスTOWER

都心5区

物件数 **38** 物件
オフィス **17** レジデンス **21**



水天宮平和ビル



HF浜松町ビルディング



HF溜池ビルディング



グレイスビル泉岳寺前



HF東新宿レジデンス



HF早稲田レジデンス/
HF早稲田レジデンスII



HF若松河田レジデンス

東京23区および
首都圏エリア

物件数 **36** 物件
オフィス **8** レジデンス **28**



HF五反田ビルディング



日本橋第一ビル



HF八丁堀ビルディング



八丁堀MFビル



エムズ原宿



アデッソ西麻布



茅場町平和ビル



HF門前仲町ビルディング



船橋Faceビル



HF池袋ビルディング



HF湯島ビルディング



HF上野ビルディング



日総第5ビル



三田平和ビル (底地)



HF日本橋浜町ビルディング



麹町HFビル



HF九段南ビルディング



HF神田小川町ビルディング



アクロス新川ビル



千住ミルディスII番館



HF市川レジデンス



HF目黒レジデンス



HF葛西レジデンス



HF若林公園レジデンス



HF碑文谷レジデンス



アーク森ビル



HF南麻布レジデンス



HF麻布十番レジデンス



HF東神田レジデンス



HF東日本橋レジデンス



HF白金高輪レジデンス



HF学芸大学レジデンス



HF綱馬レジデンス



HF明大前レジデンス



HF上石神井レジデンス



HF錦糸町レジデンス



HF新横浜レジデンス



HF日本橋レジデンス



HF銀座レジデンスEAST



HF芝公園レジデンス



HF三田レジデンス



HF高輪レジデンス



ラ・レジダンス・ド・白金台



HF白山レジデンス



HF馬込レジデンス



HF学芸大学レジデンスII



HF電戸レジデンス



HF田無レジデンス



HF駒沢公園レジデンスTOWER



HF銀座レジデンスEASTII



HF八丁堀レジデンスII



HF八丁堀レジデンスIII



HF銀座レジデンス



HF西新宿レジデンスWEST



HF西新宿レジデンスEAST



ラ・レジダンス・ド・千駄木



HF千駄木レジデンス



HF駒沢公園レジデンス



HF武蔵小山レジデンス



HF国分寺レジデンス



HF浅草橋レジデンス

(注) 保有物件の詳細については後掲 II.資産運用報告 3.投資法人の運用資産の状況 (3)不動産等組入資産明細 をご参照ください。



HF東中野レジデンス



HF関内レジデンス



HF田端レジデンス

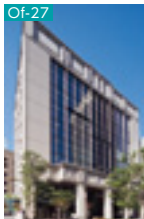


HF両国レジデンス



HF八王子レジデンス

地方都市エリア
物件数 **25** 物件
オフィス **4** レジデンス **21**



神戸旧居留地平和ビル



栄ミナミ平和ビル



HF桜通ビルディング



HF仙台北町ビルディング



HF梅田レジデンスTOWER



HF中之島レジデンス



HF阿波座レジデンス



HF丸の内レジデンス



HF平尾レジデンス



HF河原町二条レジデンス



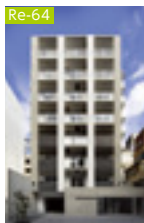
HF四条河原町レジデンス



HF久屋大通レジデンス



HF鳥丸鞍馬口レジデンス



HF東心斎橋レジデンス



HF北四番丁レジデンス



HF愛宕橋レジデンス



HF九大病院前レジデンス



HF一番町レジデンス



HF仙台北レジデンスEAST



HF西公園レジデンス



HF晩翠通レジデンス



HF名駅北レジデンス



HF東札幌レジデンス



HF博多東レジデンス



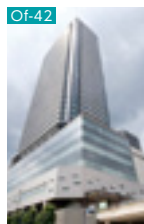
HF仙台北五橋レジデンス



取得予定



イトーピア日本橋SAビル
(平成30年8月31日)



サザンスカイタワー八王子
(平成30年6月25日)

(注) 保有物件の詳細については後掲 II. 資産運用報告 3. 投資法人の運用資産の状況 (3) 不動産等組入資産明細をご参照ください。

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		単位	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
決算年月			平成28年5月	平成28年11月	平成29年5月	平成29年11月	平成30年5月
営業成績	営業収益	百万円	5,632	5,698	5,827	5,881	8,803
	(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(5,632)	(5,698)	(5,827)	(5,878)	(5,975)
	営業費用	百万円	3,237	3,324	3,305	3,324	3,498
	(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(2,530)	(2,555)	(2,567)	(2,586)	(2,613)
	営業利益	百万円	2,394	2,374	2,521	2,557	5,305
財産等の状況	経常利益	百万円	1,795	1,820	2,007	2,048	4,815
	当期純利益	百万円	1,794	1,085	2,007	1,904	4,815
	総資産額	百万円	176,235	175,756	178,734	178,855	181,306
	(対前期増減比)	%	(5.5)	(△0.3)	(1.7)	(0.1)	(1.4)
	有利子負債額	百万円	76,261	76,261	79,261	79,261	78,667
	純資産額	百万円	92,823	92,299	92,427	92,410	95,172
	(対前期増減比)	%	(5.6)	(△0.6)	(0.1)	(△0.0)	(3.0)
	出資総額	百万円	81,370	81,370	81,370	81,370	81,370
	分配総額	百万円	1,834	1,911	2,046	2,084	2,334
	配当性向 ^(注2)	%	102.2	176.1	102.0	109.4	48.5
一口当たり情報	発行済投資口の総口数	口	1,014,847	1,014,847	1,014,847	1,014,847	1,014,847
	1口当たり純資産額	円	91,465	90,948	91,075	91,058	93,780
	1口当たり分配金額	円	1,808	1,884	2,017	2,054	2,300
	(うち1口当たり利益分配金額)	円	(1,808)	(1,884)	(2,017)	(2,054)	(2,300)
	(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
財務指標	総資産経常利益率 ^(注3)	%	1.0	1.0	1.1	1.1	2.7
	(年換算) ^(注3)	%	(2.1)	(2.1)	(2.3)	(2.3)	(5.4)
	自己資本当期純利益率 ^(注4)	%	2.0	1.2	2.2	2.1	5.1
	(年換算) ^(注4)	%	(4.0)	(2.3)	(4.4)	(4.1)	(10.3)
	期末自己資本比率 ^(注5)	%	52.7	52.5	51.7	51.7	52.5
ポートフォリオ	(対前期増減比) ^(注5)	%	(0.1)	(△0.2)	(△0.8)	(△0.0)	(0.8)
	期末総資産有利子負債比率 ^(注6)	%	43.3	43.4	44.3	44.3	43.4
	不動産等の帳簿価額 ^(注7,8)	百万円	160,332	157,211	161,305	160,415	159,787
	期末投資物件数 ^(注7)	件	98	97	100	100	99
	期末総賃貸可能面積 ^(注7)	m ²	241,615.09	240,689.71	247,741.06	248,388.69	240,078.89
	期末テナント数 ^(注7,9)	件	4,225	4,262	4,376	4,431	4,434
	期末稼働率 ^(注7)	%	96.7	97.8	97.6	97.7	97.9
	減価償却費	百万円	960	955	965	971	964
	資本的支出額	百万円	376	383	338	340	348
	賃貸NOI ^(注10)	百万円	4,062	4,098	4,225	4,263	4,326
その他参考情報	FFO ^(注11)	百万円	2,755	2,827	2,972	3,016	2,951
	1口当たりFFO ^(注12)	円	2,715	2,785	2,929	2,972	2,908
	DSCR ^(注13)	倍	6.7	7.4	8.0	8.2	8.4
	当期運用日数	日	183	183	182	183	182

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 配当性向＝分配総額(利益超過分配総額は含まない)÷当期純利益×100

なお、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 総資産経常利益率＝経常利益／平均総資産額×100 平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)÷2

(注4) 自己資本当期純利益率＝当期純利益／平均純資産額×100 平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)÷2

なお、上記(注3)とともに、運用日数により年換算した数値を記載しています。

(注5) 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100

(注6) 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

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

(注7) ポートフォリオの詳細については、「3. 投資法人の運用資産の状況 (3) 不動産等組入資産明細」をご参照下さい。

(注8) 第30期については、Of-15 HF中目黒ビルディングの譲渡に伴う減損損失計上後の帳簿価額を記載しています。第32期については、Of-10 HF新横浜ビルディングの譲渡に伴う減損損失計上後の帳簿価額を記載しています。

(注9) 期末テナント数については、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」に記載しています。

(注10) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費

(注11) FFO＝当期純利益－不動産等売却損益＋減価償却費＋減損損失

(注12) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口の総口数

(注13) DSCR＝(金利償却前当期純利益－不動産等売却損益＋減損損失)÷支払利息(投資法人債利息を含みます。)

金利償却前当期純利益＝当期純利益＋支払利息(投資法人債利息を含みます。)+減価償却費＋投資法人債発行費償却＋投資口交付費償却

（２）当期の資産の運用の経過

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

①投資法人の主な推移

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

②運用環境

当期における国内経済は、堅調な海外需要を背景とした輸出の増加や生産活動の持ち直しにより企業収益の改善及び設備投資の増加が継続したことや継続的な雇用・所得環境の改善を背景に個人消費が底堅く推移していることから、穏やかな回復基調が続きました。その先行きについては、トランプ政権の政策運営、中東情勢、北朝鮮問題等が不透明な要因となっています。このような環境下、東証REIT指数については、前期末（平成29年11月末）の1,671.62ポイントから、年明けの平成30年1月25日には1,761.54ポイントまで上昇しましたが、投資家心理の悪化を受けて平成30年2月14日には1,645.41ポイントまで一気に下落する等、当期前半は乱高下する状況となりました。後半は日銀による金融緩和の継続を受けて底堅い動きで推移し、当期末には1,734.13ポイントと前期末比約62ポイント上昇しました。

■オフィスビル賃貸マーケット

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

■レジデンス賃貸マーケット

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

■不動産市況

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

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

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、平成29年12月15日付でレジデンス2物件（Re-84 HF両国レジデンス（不動産及び土地の賃借権、取得価格：1,400百万円）、Re-85 HF八王子レジデンス（不動産、取得価格：1,120百万円））、平成30年3月28日付でオフィス1物件（Of-40 アーク森ビル（信託受益権、取得価格：3,085百万円））を取得し、平成29年12月22日付でオフィス1物件（Of-10 HF新横浜ビルディング（不動産、取得価格：1,550百万円））、平成30年3月28日付でオフィス1物件（Of-22 HF虎ノ門ビルディング（不動産、取得価格：1,675百万円））、平成30年3月30日付でレジデンス1物件（Re-52 HF天神東レジデンス（信託受益権、取得価格：502百万円））、平成30年5月31日付でオフィス1物件（Of-26 広小路アクアプレイス（信託受益権、取得価格：2,930百万円））を売却しました。また、平成30年5月28日付でOf-24 HF湯島

ビルディングの土地（底地部分）を190百万円で追加取得し、1棟完全所有としました。

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

■内部成長

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

④資金調達の概要

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

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

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

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

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

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

（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	
平成24年12月11日	公募増資	90,500	786,397	4,763	64,176	（注1）
平成25年 1 月 9 日	第三者割当増資	9,050	795,447	476	64,652	（注2）
平成25年12月16日	公募増資	81,900	877,347	5,595	70,247	（注3）
平成26年 1 月15日	第三者割当増資	4,100	881,447	280	70,527	（注4）

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	
平成26年12月 1 日	公募増資	66,400	947,847	5,567	76,095	(注5)
平成26年12月24日	第三者割当増資	3,300	951,147	276	76,372	(注6)
平成27年12月15日	公募増資	58,000	1,009,147	4,551	80,923	(注7)
平成27年12月28日	第三者割当増資	5,700	1,014,847	447	81,370	(注8)

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

(注2) 1口当たり発行価額52,640円にて、（注1）の公募による追加発行に伴い、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70,785円（発行価額68,316円）にて、3個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

(注4) 1口当たり発行価額68,316円にて、（注3）の公募による追加発行に伴い、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86,790円（発行価額83,852円）にて、4個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

(注6) 1口当たり発行価額83,852円にて、（注5）の公募による追加発行に伴い、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7) 1口当たり発行価格81,217円（発行価額78,468円）にて、4個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

(注8) 1口当たり発行価額78,468円にて、（注7）の公募による追加発行に伴い、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29期	第30期	第31期	第32期	第33期
決算年月	平成28年5月	平成28年11月	平成29年5月	平成29年11月	平成30年5月
最 高	93,100	87,000	87,500	97,200	110,100
最 低	75,300	77,000	76,800	82,500	92,800

（４） 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。但し、当期は欠損金の繰越控除により、租税特別措置法第67条の15の規定の適用を受けなくとも、税務上の所得は発生していません。このような場合、規約第32条第1項では、本投資法人が合理的に決定した額としています。かかる方針により、当期純利益4,815,238,034円から租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」による圧縮積立金の繰入額415,683,166円と内部留保の金額2,106,000,648円を控除した残額に一時差異等調整積立金の取崩額40,593,880円（1口当たり取崩額40円）を充当し2,334,148,100円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,300円となりました。

期 別		第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
		自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31日	自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日	自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日	自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日	自 平成29年12月 1 日 至 平成30年 5 月31日
当期末処分利益総額	千円	2,290,094	1,581,316	2,007,108	1,905,706	4,815,238
一時差異等調整積立金繰入額	千円	－	－	－	－	－
一時差異等調整積立金取崩額	千円	40,593	330,655	40,593	178,788	40,593
利益留保額	千円	495,845	－	755	－	2,521,683
金銭の分配金総額	千円	1,834,843	1,911,971	2,046,946	2,084,495	2,334,148
(1口当たり分配金)	円	(1,808)	(1,884)	(2,017)	(2,054)	(2,300)

期 別		第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
		自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31日	自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日	自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日	自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日	自 平成29年12月 1 日 至 平成30年 5 月31日
うち利益分配金総額	千円	1,834,843	1,911,971	2,046,946	2,084,495	2,334,148
(1口当たり利益分配金)	円	(1,808)	(1,884)	(2,017)	(2,054)	(2,300)
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 千円からの分配金総額	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4物件を売却するとともに良質な新規5物件を取得することにより、ポートフォリオの質の改善と収益向上を図りました。今後も、継続的な資産規模の拡大を図る一方で、資産の入替えの検討等も行い、中長期的なポートフォリオの質の向上を図り、投資主価値の極大化を目指して参ります。良好な資金調達環境や景気の回復に伴う物件価格の上昇から、各社とも物件の取得意欲が旺盛であり、物件の取得環境は引き続き厳しい環境が続くものと考えられます。そのために、平和不動産のパイプラインの活用及び資産運用会社独自の情報ルートの強化により、優良物件情報の早期入手に努めます。基本戦略として、平和不動産が保有・開発する物件取得や、他のデベロッパーが保有・開発する物件取得等、取得機会の増加に努め、中長期的な安定収益の確保に貢献するポートフォリオの拡大を目指します。

②内部成長

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

③財務戦略

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

2.投資法人の概況

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

資産の取得

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

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

（注1）本投資法人が取得した部分は、建物のうち、6階及び7階の事務所部分であり、専有面積（登記簿）は、3,344.07㎡です。
（注2）信託建物は区分所有建物であり、1棟の建物の延床面積に管理規約の全体共用部分に基づく持分割合5.827275％を乗じて算出した値を記載しています。

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

（注1）本物件の取得に係る信託受益権売買契約（以下本（注1）において「本契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本契約においては、本投資法人又は相手方の責めに帰すべき事由に基づき本契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として売買対象である不動産信託受益権の売買代金の10％相当額を違約金として支払うことになっています。但し、本投資法人の売買代金支払義務の履行は、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることを条件としています。取得予定日の時点で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ますため、本投資法人の財務及び分配金等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。
なお、本物件については、平成30年4月30日を鑑定時点とする株式会社谷澤総合鑑定所の鑑定評価書を取得しており、同日時点における鑑定評価額は2,210百万円です。
（注2）本投資法人が取得予定の部分は、建物のうち、6階～8階の事務所部分（単独所有）及び9階事務所部分（共有持分割合40.12％）、地下1階、1階駐車場（共有持分割合36.53％）であり、イトーピア日本橋SAビル管理規約に基づく建物持分割合は建物全体の36.54％です。
（注3）信託建物は区分所有建物であり、1棟の建物の延床面積にイトーピア日本橋SAビル管理規約に基づく建物持分割合36.54％を乗じて算出した値を記載しています。

（１）出資の状況

期 別	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
	平成28年5月31日現在	平成28年11月30日現在	平成29年5月31日現在	平成29年11月30日現在	平成30年5月31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
発行済投資口の総口数	□	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
投資主数	人	16,407	17,165	16,289	14,807
			16,289	14,807	13,674

（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）	288,686	28.44
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	141,208	13.91
平和不動産株式会社	135,845	13.38
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	56,857	5.60
野村信託銀行株式会社（投信口）	35,409	3.48
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	26,346	2.59
大和PIパートナーズ株式会社	20,832	2.05
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	13,070	1.28
株式会社あおぞら銀行	11,109	1.09
四国旅客鉄道株式会社	10,249	1.00
合 計	739,611	72.87

（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役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員（注1）	東原 正明	－	4,254
監督役員（注1）	片山 典之	シティユーワ法律事務所 弁護士	3,711
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	
会計監査人（注2）	有限責任 あずさ監査法人	－	11,460（注3）

（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。
（注3）平成30年5月に行われた投資法人債発行の際のコンフォート・レター作成業務に係る報酬1,800千円が含まれています。

(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32期 (平成29年11月30日現在)		第33期 (平成30年5月31日現在)	
			保有総額 ^(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 ^(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産 ^(注2)	オフィス	東京23区	8,666	4.8	7,132	3.9
		首都圏 ^(注3)	4,722	2.6	3,520	1.9
	レジデンス	東京23区	12,591	7.0	13,969	7.7
		首都圏 ^(注3)	3,965	2.2	5,126	2.8
		その他 ^(注4)	1,865	1.0	1,860	1.0
	小 計		31,811	17.8	31,609	17.4
信託不動産 ^(注2)	オフィス	東京23区	41,649	23.3	44,707	24.7
		首都圏 ^(注3)	3,173	1.8	3,161	1.7
		その他 ^(注4)	13,871	7.8	11,122	6.1
	レジデンス	東京23区	47,330	26.5	47,180	26.0
		首都圏 ^(注3)	2,976	1.7	2,960	1.6
		その他 ^(注4)	19,603	11.0	19,046	10.5
	小 計		128,603	71.9	128,178	70.7
不動産等計		160,415	89.7	159,787	88.1	
預金その他の資産		18,440	10.3	21,518	11.9	
資産総額計		178,855	100.0	181,306	100.0	

(注1)「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後及び減損処理後の帳簿価額）に基づいています。
(注2) 建物等と併せて保有している借地権等については、建物等と合算して「不動産」及び「信託不動産」の欄に記載しています。
(注3)「首都圏」とは、東京都（東京23区を除きます。）、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。
(注4)「その他」とは、東京23区及び首都圏を除く投資対象エリアを指します。

(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 (百万円)	賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	稼働率 (注3) (%)	対総賃貸事業 収入比率(注4) (%)	主たる用途
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	6,472	8,141.02	7,866.22	96.6	3.6	共同住宅
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	5,518	5,459.49	5,419.14	99.3	2.2	共同住宅
Of-25	茅場町平和ビル	4,772	4,156.53	4,156.53	100.0	3.5	事務所
Of-30	HF桜通ビルディング	4,635	9,934.77	9,677.82	97.4	5.1	事務所
Re-20	HF白金高輪レジデンス	3,703	4,457.76	4,428.74	99.3	2.0	共同住宅
Of-20	船橋Faceビル	3,520	2,520.22	2,520.22	100.0	2.0	事務所
Of-33	HF上野ビルディング	3,496	4,168.79	4,168.79	100.0	2.3	事務所
Of-18	エムズ原宿	3,446	1,178.57	1,178.57	100.0	1.7	店舗
Of-38	アクロス新川ビル	3,288	3,204.20	3,204.20	100.0	1.7	事務所、 共同住宅
Of-36	HF神田小川町ビルディング	3,252	2,747.14	2,747.14	100.0	1.7	事務所
合 計		42,107	45,968.49	45,367.37	98.7	25.8	

(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 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (注3) (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	1,485	1,310
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	1,516	1,418
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	2,630	2,295
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	1,710	1,537
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	2,766
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	1,690	1,144
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	2,100	2,201
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	2,630	3,075
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	1,117
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	4,804	3,446
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	3,520
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	541	609
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	1,420	1,307
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	1,631
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	6,540	4,772
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	3,300	2,297
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	2,712	2,269
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	2,110	1,477
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	6,130	4,635
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

不動産等の名称		所在地（注1）	所有形態	期末算定 価額（注2） （百万円）	帳簿価額 （注3） （百万円）
Of-32	HF仙台北町ビルディング	宮城県仙台市青葉区本町一丁目11番1号	信託受益権	3,430	2,712
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	4,270	3,496
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	2,040	1,391
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	3,300	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	4,150	3,252
Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番39号	信託受益権	3,570	3,161
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	3,650	3,288
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	1,662
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	3,390	3,126
オフィス 小計				82,138	69,644
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	541	379
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	691	625
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	782	587
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	4,252	3,200
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	1,686	1,426
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	1,367	1,285
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	1,250	1,124
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	984	904
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	900
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	1,620	998
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	821	568
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	4,680	3,703
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	1,010	986
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	1,130	1,057
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	1,020	864
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	1,180	1,068
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	5,020	5,518
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	2,810	3,021
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	1,950	2,262
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	1,400	1,504
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	1,563
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	1,110	1,002
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	923
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	882	807
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	1,260	1,037
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	923	717
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	913	693
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	1,750	1,392
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	1,793
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	730
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	1,210	831
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	7,310	6,472
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	1,772

不動産等の名称		所在地（注1）	所有形態	期末算定 価額（注2） （百万円）	帳簿価額 （注3） （百万円）
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	515	439
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	707	518
Re-47	HF丸の内レジデンス	愛知県名古屋市中西区幡下二丁目11番21号	信託受益権	740	528
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	2,110	1,637
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	587	492
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	2,300	1,665
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	773
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	1,040	815
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	694	572
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	1,090	793
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	786
Re-59	HFく屋大通レジデンス	愛知県名古屋市中区泉一丁目12番1号	信託受益権	1,270	999
Re-60	HF丸亀鞍馬口レジデンス	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	675	527
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	2,570	1,960
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	1,480	1,148
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	1,620	1,269
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	675	529
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	1,100	724
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	902	594
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	511	381
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	954	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	1,110	752
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	1,090	885
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	2,530	1,982
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	825
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	1,540	1,193
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	1,607
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	1,354
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	922	818
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	2,010	1,793
Re-79	HF名駅北レジデンス	（西棟）愛知県名古屋市中区菊井二丁目19番22号 （東棟）愛知県名古屋市中区菊井二丁目19番27号	信託受益権	2,270	2,152
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	1,660	1,550
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	948
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	863	911
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	1,133
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	1,590	1,445
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	1,182
レジデンス 小計				105,286	90,143
合 計				187,424	159,787

（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。
（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平成30年5月31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32期（H29.6.1～H29.11.30）				第33期（H29.12.1～H30.5.31）			
		テナント総数	稼働率	賃貸事業収入	対総賃貸事	テナント総数	稼働率	賃貸事業収入	対総賃貸事
		【期末時点】 （注1） （件）	【期末時点】 （注2） （％）	【期間中】 （注3） （千円）	業収入比率 （注4） （％）	【期末時点】 （注1） （件）	【期末時点】 （注2） （％）	【期間中】 （注3） （千円）	業収入比率 （注4） （％）
Of-01	HF五反田ビルディング	10	100.0	51,979	0.9	11	100.0	41,294	0.7
Of-05	水天宮平和ビル	6	100.0	54,357	0.9	6	100.0	55,911	0.9
Of-06	HF門前仲町ビルディング	5	100.0	94,833	1.6	5	100.0	94,159	1.6
Of-07	HF浜松町ビルディング	9	100.0	50,871	0.9	9	100.0	49,584	0.8
Of-08	HF溜池ビルディング	5	100.0	78,433	1.3	5	100.0	78,765	1.3
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	9	100.0	60,424	1.0	9	100.0	64,433	1.1
Of-10	HF新横浜ビルディング（注6）	12	100.0	50,244	0.9	－	－	9,779	0.2
Of-11	日本橋第一ビル	8	100.0	64,364	1.1	8	100.0	64,722	1.1
Of-12	HF八丁堀ビルディング	7	100.0	70,963	1.2	7	95.4	69,966	1.2
Of-16	安和司町ビル（注6）	－	－	18,458	0.3	－	－	－	－
Of-17	八丁堀MFビル	9	100.0	31,960	0.5	9	100.0	32,306	0.5
Of-18	エムズ原宿	4	100.0	104,068	1.8	4	100.0	103,993	1.7
Of-20	船橋Faceビル	9	100.0	117,352	2.0	9	100.0	117,857	2.0
Of-21	アデッソ西麻布	4	100.0	13,436	0.2	4	100.0	13,169	0.2
Of-22	HF虎ノ門ビルディング（注6）	8	92.7	38,754	0.7	－	－	21,930	0.4
Of-23	HF池袋ビルディング	9	100.0	40,290	0.7	9	100.0	39,757	0.7
Of-24	HF湯島ビルディング	9	100.0	50,598	0.9	9	100.0	49,904	0.8
Of-25	茅場町平和ビル	1	100.0	209,370	3.6	1	100.0	208,501	3.5
Of-26	広小路アクアプレイス（注6）	9	100.0	174,865	3.0	－	－	173,446	2.9
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	32	86.3	136,470	2.3	35	96.4	125,137	2.1
Of-28	三田平和ビル（底地）	1	100.0	90,900	1.5	1	100.0	90,900	1.5
Of-29	栄ミナミ平和ビル	8	100.0	83,829	1.4	8	100.0	83,609	1.4
Of-30	HF桜通ビルディング	20	100.0	306,823	5.2	21	97.4	305,951	5.1
Of-31	HF日本橋浜町ビルディング	7	100.0	86,676	1.5	7	100.0	86,532	1.4
Of-32	HF仙台北町ビルディング	40	100.0	140,609	2.4	41	100.0	144,716	2.4
Of-33	HF上野ビルディング	7	100.0	136,338	2.3	7	100.0	137,398	2.3
Of-34	麹町HFビル	8	100.0	63,356	1.1	8	100.0	64,338	1.1
Of-35	HF九段南ビルディング	3	100.0	97,525	1.7	3	100.0	97,802	1.6
Of-36	HF神田小川町ビルディング	7	100.0	102,443	1.7	7	100.0	102,834	1.7
Of-37	日総第5ビル	1	100.0	83,873	1.4	1	100.0	83,873	1.4
Of-38	アクロス新川ビル	11	100.0	102,187	1.7	12	100.0	99,250	1.7
Of-39	千住ミルディスⅡ番館	8	100.0	64,891	1.1	8	100.0	66,228	1.1
Of-40	アーク森ビル（注5）	－	－	－	－	1	100.0	非開示（注7）	非開示（注7）
オフィス 小計		286	99.2	2,871,554	48.8	265	99.4	2,805,591	47.0
Re-03	HF市川レジデンス	1	100.0	17,280	0.3	1	100.0	17,312	0.3
Re-05	HF目黒レジデンス	21	100.0	19,599	0.3	20	95.1	20,155	0.3
Re-09	HF葛西レジデンス	37	89.6	24,063	0.4	44	100.0	24,690	0.4

不動産等の名称		第32期（H29.6.1～H29.11.30）				第33期（H29.12.1～H30.5.31）			
		テナント総数	稼働率	賃貸事業収入	対総賃貸事	テナント総数	稼働率	賃貸事業収入	対総賃貸事
		【期末時点】 （注1） （件）	【期末時点】 （注2） （％）	【期間中】 （注3） （千円）	業収入比率 （注4） （％）	【期末時点】 （注1） （件）	【期末時点】 （注2） （％）	【期間中】 （注3） （千円）	業収入比率 （注4） （％）
Re-11	HF若林公園レジデンス	96	98.9	113,620	1.9	97	100.0	115,255	1.9
Re-12	HF碑文谷レジデンス	50	96.7	45,471	0.8	49	94.5	45,850	0.8
Re-14	HF南麻布レジデンス	57	95.0	36,200	0.6	57	98.3	37,774	0.6
Re-15	HF麻布十番レジデンス	29	100.0	31,475	0.5	29	100.0	32,509	0.5
Re-16	HF学芸大学レジデンス	27	100.0	26,564	0.5	25	92.5	27,494	0.5
Re-17	HF東神田レジデンス	61	96.9	36,636	0.6	62	98.4	36,760	0.6
Re-18	HF東日本橋レジデンス	64	97.6	41,157	0.7	65	98.8	41,876	0.7
Re-19	HF練馬レジデンス	50	97.5	24,146	0.4	50	100.0	24,978	0.4
Re-20	HF白金高輪レジデンス	65	99.4	107,548	1.8	65	99.3	118,738	2.0
Re-21	HF明大前レジデンス	49	100.0	28,384	0.5	48	100.0	29,443	0.5
Re-22	HF日本橋レジデンス	47	100.0	31,943	0.5	47	98.3	33,150	0.6
Re-23	HF上石神井レジデンス	58	97.2	29,498	0.5	61	100.0	31,255	0.5
Re-24	HF錦糸町レジデンス	55	100.0	31,609	0.5	53	96.6	31,625	0.5
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	100	99.3	127,983	2.2	98	99.3	131,570	2.2
Re-26	HF新横浜レジデンス	66	96.1	82,099	1.4	66	96.8	84,354	1.4
Re-29	HF白山レジデンス	50	98.1	55,094	0.9	48	98.1	56,836	1.0
Re-30	HF馬込レジデンス	29	94.2	43,882	0.7	30	100.0	44,783	0.7
Re-31	HF学芸大学レジデンスⅡ	21	96.2	32,833	0.6	22	100.0	35,088	0.6
Re-33	HF亀戸レジデンス	25	100.0	29,233	0.5	25	100.0	34,321	0.6
Re-34	HF田無レジデンス	30	94.2	29,913	0.5	32	97.1	29,837	0.5
Re-35	HF芝公園レジデンス	28	94.6	24,777	0.4	28	94.3	25,465	0.4
Re-36	HF三田レジデンス	44	97.9	34,921	0.6	45	100.0	35,769	0.6
Re-37	HF高輪レジデンス	27	94.8	24,013	0.4	29	100.0	25,401	0.4
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	27	96.4	26,879	0.5	28	100.0	27,075	0.5
Re-39	HF銀座レジデンスEASTⅡ	68	95.0	51,045	0.9	73	100.0	50,841	0.9
Re-40	HF八丁堀レジデンスⅡ	81	97.7	60,400	1.0	82	99.1	62,359	1.0
Re-41	HF八丁堀レジデンスⅢ	34	95.0	29,743	0.5	35	96.9	29,911	0.5
Re-42	HF銀座レジデンス	45	100.0	33,091	0.6	44	97.8	33,873	0.6
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	279	97.5	204,483	3.5	276	96.6	213,066	3.6
Re-44	HF梅田レジデンスTOWER	138	93.1	75,004	1.3	139	97.0	76,597	1.3
Re-45	HF中之島レジデンス	36	94.5	19,256	0.3	34	90.4	19,574	0.3
Re-46	HF阿波座レジデンス	62	98.5	23,907	0.4	60	95.3	23,148	0.4
Re-47	HF丸の内レジデンス	60	97.2	26,541	0.5	64	100.0	27,333	0.5
Re-48	HF平尾レジデンス	194	98.2	77,336	1.3	192	97.1	79,160	1.3
Re-49	HF河原町二条レジデンス	49	98.0	20,210	0.3	49	98.0	20,254	0.3
Re-52	HF天神東レジデンス（注6）	72	100.0	25,869	0.4	－	－	17,240	0.3
Re-53	HF四条河原町レジデンス	92	97.5	75,534	1.3	89	94.5	74,527	1.2
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	11	100.0	28,766	0.5	11	100.0	32,264	0.5

不動産等の名称		第32期（H29.6.1～H29.11.30）				第33期（H29.12.1～H30.5.31）			
		テナント総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸事業収入比率 (注4) (%)	テナント総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸事業収入比率 (注4) (%)
Re-55	HF千駄木レジデンス	12	100.0	31,888	0.5	12	100.0	35,893	0.6
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	36	100.0	18,700	0.3	36	100.0	20,538	0.3
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	50	96.5	31,814	0.5	50	96.4	31,498	0.5
Re-58	HF国分寺レジデンス	42	94.8	30,367	0.5	45	100.0	30,757	0.5
Re-59	HF久屋大通レジデンス	84	96.0	44,742	0.8	80	92.1	43,847	0.7
Re-60	HF烏丸鞍馬口レジデンス	38	97.9	21,719	0.4	40	97.9	22,193	0.4
Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	74	97.2	69,666	1.2	76	98.7	70,695	1.2
Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	46	96.0	41,351	0.7	47	98.0	42,677	0.7
Re-63	HF東新宿レジデンス	66	96.0	49,574	0.8	67	98.6	48,495	0.8
Re-64	HF東心斎橋レジデンス	34	92.2	19,876	0.3	36	97.3	20,899	0.3
Re-65	HF北四番丁レジデンス	75	94.5	39,474	0.7	71	92.2	41,600	0.7
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	58	89.3	32,794	0.6	63	95.0	32,951	0.6
Re-67	HF九大病院前レジデンス	47	100.0	17,998	0.3	45	98.4	18,410	0.3
Re-68	HF浅草橋レジデンス	38	97.4	26,224	0.4	38	97.4	26,674	0.4
Re-69	HF一番町レジデンス	68	97.6	41,466	0.7	63	87.5	41,513	0.7
Re-70	HF東中野レジデンス	48	96.5	31,505	0.5	48	98.3	31,927	0.5
Re-72	HF早稲田レジデンス	99	96.8	75,674	1.3	101	98.6	76,895	1.3
Re-73	HF早稲田レジデンスⅡ	40	96.2	31,553	0.5	35	90.1	31,453	0.5
Re-74	HF若松河田レジデンス	30	89.4	39,302	0.7	33	100.0	38,638	0.6
Re-75	HF仙台レジデンスEAST	130	94.4	65,402	1.1	133	96.7	67,535	1.1
Re-76	HF西公園レジデンス	73	92.2	44,801	0.8	72	92.1	45,069	0.8
Re-77	HF晩翠通レジデンス	58	98.5	30,119	0.5	51	95.5	29,592	0.5
Re-78	HF関内レジデンス	98	96.5	62,581	1.1	98	97.4	61,525	1.0
Re-79	HF名駅北レジデンス	89	94.4	64,604	1.1	83	90.4	63,374	1.1
Re-80	HF東札幌レジデンス	142	97.6	60,132	1.0	136	95.1	60,742	1.0
Re-81	HF博多東レジデンス	70	98.7	28,186	0.5	65	96.1	28,717	0.5
Re-82	HF仙台五橋レジデンス	45	92.7	25,908	0.4	49	98.2	27,134	0.5
Re-83	HF田端レジデンス(注5)	20	100.0	21,545	0.4	21	100.0	46,008	0.8
Re-84	HF両国レジデンス(注5)	－	－	－	－	57	97.6	45,456	0.8
Re-85	HF八王子レジデンス(注5)	－	－	－	－	46	94.2	27,274	0.5
レジデンス 小計		4,145	96.8	3,007,004	51.2	4,169	97.1	3,169,529	53.0
合 計		4,431	97.7	5,878,558	100.0	4,434	97.9	5,975,121	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) Re-83 HF田端レジデンスは平成29年8月25日付で、Re-84 HF両国レジデンス及びRe-85 HF八王子レジデンスは平成29年12月15日付で、Of-40 アーク森ビルは平成30年3月28日付で、Of-10 HF新横浜ビルディングは平成29年12月22日付で、Of-22 HF虎ノ門ビルディングは平成30年3月28日付で、Re-52 HF天神東レジデンスは平成30年3月30日付で、Of-26 広小路アクアプレイスは平成30年5月31日付で譲渡しています。

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

(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その他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)

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 支払固定・受取変動	53,006,700	47,625,700	△293,301
	金利キャップ取引	9,570,000	9,570,000	5,434
合 計		62,576,700	57,195,700	△287,867

(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-08	HF溜池ビルディング	東京都港区	空調更新工事	自 平成30年 6 月 至 平成30年11月	10,000	－	－
Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	空調更新工事	自 平成30年 6 月 至 平成30年11月	42,200	－	－
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 平成30年 6 月 至 平成30年11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 平成30年 6 月 至 平成30年11月	10,590	－	－
Re-82	HF仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	外壁全面改修工事	自 平成30年 6 月 至 平成30年11月	29,000	－	－

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

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

(3) 長 期 修 繕 計 画 の た め に 積 み 立 て た 金 銭

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

(単位：千円)

営業期間	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
	自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31日	自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日	自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日	自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日	自 平成29年12月 1 日 至 平成30年 5 月31日
当期首積立金残高	－	－	－	－	－
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303,355千円を積み立てています。
(注2) 第20期以降各期のキャッシュ・フローの範囲内で各期の修繕支出額を賄える場合、修繕積立金の積み立ては行わないこととしました。

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32期	第33期
	自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日	自 平成29年12月 1 日 至 平成30年 5 月31日
(a) 資産運用報酬 (注)	536,229	668,720
(b) 資産保管手数料	19,738	19,778
(c) 一般事務委託手数料	43,165	43,777
(d) 役員報酬	7,965	7,965
(e) 会計監査人報酬	9,660	9,660
(f) その他営業費用	121,504	135,153
合 計	738,263	885,056

(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32期は5,500千円、第33期は50,737千円あります。

(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 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社三菱UFJ銀行 (注7)	平成29年10月31日	600,000	－	0.22625	平成30年10月31日 (注3)	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成29年12月15日	－	500,000	0.22481	平成30年11月30日 (注4)	期限一括		
	三井住友信託銀行株式会社	平成30年 2 月28日	－	－	0.23002	平成31年 2 月28日 (注3)	期限一括		
	小 計		600,000	500,000					
1年内返済予定の長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	平成29年 1 月20日	200,000	－	0.22303	平成30年 2 月28日 (注5)	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成24年10月31日	1,000,000	－	1.02357 (注2)	平成30年 5 月31日 (注5)	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		900,000	－					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	－					
	株式会社三井住友銀行	平成26年12月 4 日	500,000	－	0.26500	平成30年 5 月31日 (注5)	期限一括		
	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 (注8)		200,000	－					
	株式会社七十七銀行	平成26年12月 4 日	200,000	－	0.29625	平成30年10月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行		400,000	400,000					
	株式会社あおぞら銀行		100,000	100,000					
	三井住友信託銀行株式会社		200,000	200,000					
	株式会社福岡銀行		200,000	200,000					
	株式会社三菱UFJ銀行 (注8)		200,000	200,000					
	株式会社七十七銀行	平成27年10月29日	200,000	200,000	0.14625	平成30年10月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行		250,000	250,000					
	株式会社りそな銀行		100,000	100,000					
	株式会社三菱UFJ銀行 (注7)		200,000	200,000					
	みずほ信託銀行株式会社		100,000	100,000					
	三井住友信託銀行株式会社		100,000	100,000					
	株式会社みずほ銀行		100,000	100,000					

(単位：千円)									
	区分	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	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	平成28年10月31日	1,340,000	1,340,000	0.25147	平成30年10月31日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		380,000	380,000					
	株式会社三菱UFJ銀行 (注7)		280,000	280,000					
	オリックス銀行株式会社	平成26年10月31日	－	800,000	0.75000	平成31年 5 月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	平成26年10月31日	－	100,000	0.61300	平成31年 5 月31日	期限一括		
	農林中央金庫		－	1,477,000					
	株式会社福岡銀行		－	485,000					
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社		－	469,000					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 5 月29日	－	500,000	0.25200	平成31年 5 月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		－	200,000					
	野村信託銀行株式会社	平成29年 5 月31日	－	985,000	0.25147	平成31年 5 月31日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行 (注8)		－	515,000					
	小 計			9,550,000	9,681,000				
長期借入金	オリックス銀行株式会社	平成26年10月31日	800,000	－	0.75000	平成31年 5 月31日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成26年10月31日	100,000	－	0.61300	平成31年 5 月31日	期限一括		
	農林中央金庫		1,477,000	－					
	株式会社福岡銀行		485,000	－					
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社		469,000	－					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 5 月29日	500,000	－	0.25200	平成31年 5 月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		200,000	－					
	野村信託銀行株式会社	平成29年 5 月31日	985,000	－	0.25147	平成31年 5 月31日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行 (注8)		515,000	－					
	株式会社三井住友銀行	平成24年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.16848 (注2)	平成31年10月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社新生銀行		500,000	500,000					
	株式会社三井住友銀行	平成25年 3 月29日	3,070,000	3,070,000	0.96848 (注2)	平成32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	平成25年 9 月13日	1,230,000	1,230,000	1.20000	平成32年10月30日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	平成25年10月31日	900,000	800,000	1.10575	平成32年10月31日 (注6)	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	750,000					
	株式会社りそな銀行		900,000	900,000					
	株式会社三菱UFJ銀行 (注7)		1,150,000	1,150,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年12月20日	1,000,000	1,000,000	1.46168	平成33年 5 月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	平成26年 5 月30日	631,700	631,700	1.15919	平成33年 5 月31日 (注6)	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		623,700	450,000					
	株式会社りそな銀行		313,000	－					
	株式会社三菱UFJ銀行 (注7)		425,000	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		928,600	690,800					

(単位：千円)									
	区分	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期 借入 金	株式会社三菱UFJ銀行 (注7)	平成26年 5 月30日	1,000,000	800,000	1.19917	平成33年10月31日 (注6)	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成26年10月31日	400,000	－	1.17406	平成34年10月31日 (注6)	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		500,000	420,000					
	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	平成26年12月 4 日	900,000	900,000	1.24348	平成34年10月31日	期限一括		
	オリックス銀行株式会社	平成27年 5 月29日	480,000	480,000	0.66700	平成33年10月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	平成27年 5 月29日	460,000	－	1.18450	平成35年 5 月31日 (注6)	期限一括		
	株式会社りそな銀行		700,000	480,000					
	株式会社三菱UFJ銀行 (注7)		1,460,000	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	平成27年10月29日	1,100,000	1,100,000	1.13272	平成35年10月31日 (注6)	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		200,000	200,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行 (注7)		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		500,000	200,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成27年10月30日	940,000	940,000	0.61700	平成33年10月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	平成27年10月30日	2,440,000	2,440,000	1.20800	平成36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 (注7)		1,500,000	1,500,000					
	株式会社三井住友銀行	平成27年12月18日	800,000	800,000	0.25000	平成31年10月31日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行 (注7)		300,000	300,000					
	みずほ信託銀行株式会社		300,000	300,000					
	三井住友信託銀行株式会社		800,000	800,000					
	野村信託銀行株式会社		300,000	300,000					
	株式会社三井住友銀行	平成27年12月18日	300,000	300,000	0.61700	平成33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 (注7)	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						
株式会社あおぞら銀行	平成28年 5 月31日	1,000,000	1,000,000	0.65900	平成34年10月31日	期限一括			
株式会社三井住友銀行	平成28年 5 月31日	1,050,000	1,050,000	0.91770	平成36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 (注7)		500,000	500,000						
三井住友信託銀行株式会社		700,000	700,000						

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成28年10月31日	1,585,000	1,585,000	0.93670	平成37年 5 月31日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	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 (注7)		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	平成29年 5 月31日	895,000	895,000	0.82147	平成37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 (注8)		470,000	470,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成29年10月31日	1,250,000	1,250,000	0.47700	平成34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 (注7)		180,000	180,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成29年10月31日	1,820,000	1,820,000	0.97750	平成38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	平成29年12月15日	－	800,000	0.59981	平成36年10月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	平成30年 3 月28日	－	900,000	0.68448	平成37年 5 月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	平成30年 5 月31日	－	400,000	0.27864	平成32年10月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		－	300,000					
	三井住友信託銀行株式会社		－	300,000					
	株式会社あおぞら銀行		－	200,000					
	株式会社三井住友銀行	平成30年 5 月31日	－	1,100,000	0.82364	平成38年11月30日	期限一括		
	三井住友信託銀行株式会社		－	900,000					
	株式会社りそな銀行		－	700,000					
株式会社あおぞら銀行	－		700,000						
株式会社三菱UFJ銀行 (注7)	－		200,000						
株式会社福岡銀行	－		200,000						
株式会社七十七銀行	－		200,000						
小 計			66,311,700	64,686,200					
合 計			76,461,700	74,867,200					

(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) 平成30年5月15日付で全額を期限前返済しています。

(注4) 平成30年5月15日付で一部を期限前返済しています。

(注5) 最終の返済期限に返済しています。

(注6) 平成30年5月31日付で一部を期限前返済しています。

(注7) 株式会社三菱UFJ銀行は、平成30年4月1日付で「株式会社三菱東京UFJ銀行」から商号を変更しています。

(注8) 三菱UFJ信託銀行株式会社を吸収分割会社とし、株式会社三菱UFJ銀行を吸収分割承継会社とする法人貸出等業務に関する平成30年4月16日付の両社の間の吸収分割に伴い、三菱UFJ信託銀行株式会社に対する借入金債務は株式会社三菱UFJ銀行に承継されています。

(注9) 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	平成29年6月30日	1,000,000	1,000,000	年0.300%	平成34年6月30日	満期償還及び買入償還	借入金の返済	
第2回無担保投資法人債	平成29年6月30日	1,800,000	1,800,000	年0.650%	平成39年6月30日	満期償還及び買入償還	借入金の返済	
第3回無担保投資法人債	平成30年5月7日	－	1,000,000	年0.700%	平成40年5月2日	満期償還及び買入償還	借入金の返済	
合 計		2,800,000	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) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 ^(注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 ^(注2) (百万円)
Re-84	HF両国レジデンス	平成29年 12月15日	1,400	－	－	－	－
Re-85	HF八王子レジデンス	平成29年 12月15日	1,120	－	－	－	－
Of-40	アーク森ビル	平成30年 3月28日	3,085	－	－	－	－
Of-24	HF湯島ビルディング	平成30年 5月28日	190	－	－	－	－
Of-10	HF新横浜ビルディング	－	－	平成29年 12月22日	1,220	1,181	－
Of-22	HF虎ノ門ビルディング	－	－	平成30年 3月28日	1,450	1,703	△264
Re-52	HF天神東レジデンス	－	－	平成30年 3月30日	810	418	365
Of-26	広小路アクアプレイス	－	－	平成30年 5月31日	5,520	2,667	2,727
合 計		－	5,795	－	9,000	5,971	2,828

(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。

（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 (百万円)	不動産 鑑定評価額 (百万円)	不動産 鑑定機関	価格時点
取得	不動産	Re-84	HF両国レジデンス	平成29年 12月15日	1,400	1,580	大和不動産鑑定 株式会社	平成29年 10月31日
取得	不動産	Re-85	HF八王子レジデンス	平成29年 12月15日	1,120	1,180	大和不動産鑑定 株式会社	平成29年 10月31日
取得	信託不動産	Of-40	アーク森ビル	平成30年 3月28日	3,085	3,390	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成30年 1月31日
取得	不動産	Of-24	HF湯島ビルディング	平成30年 5月28日	190	201	インリックス 株式会社	平成30年 4月30日
譲渡	不動産	Of-10	HF新横浜ビルディング	平成29年 12月22日	1,220	1,110	インリックス 株式会社	平成29年 5月31日
譲渡	不動産	Of-22	HF虎ノ門ビルディング	平成30年 3月28日	1,450	1,443	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成29年 11月30日
譲渡	信託不動産	Re-52	HF天神東レジデンス	平成30年 3月30日	810	623	大和不動産鑑定 株式会社	平成29年 11月30日
譲渡	信託不動産	Of-26	広小路アクアプレイス	平成30年 5月31日	5,520	4,870	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成29年 11月30日

(注)「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。

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	5,795,000	9,000,000

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	1,400,000	(24.2%)	－	(－%)
合 計	1,400,000	(24.2%)	－	(－%)

②支払手数料等の金額

(単位：千円)

区 分	支払手数料等総額 (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	658,100	平和不動産株式会社	^(注4) 232,346	35.3%
		平和サービス株式会社	5,201	0.8%
売買仲介手数料	172,450	平和不動産株式会社	172,450	100.0%
地位承継手数料	33,600	平和不動産株式会社	33,600	100.0%
損害保険料	6,231	平和サービス株式会社	6,186	99.3%

(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 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 51,040千円

（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)
平成14年 1 月31日	1,000	－	1,000
平成16年10月19日	(注1) △800	－	200
平成16年11月11日	231	－	431
平成17年 3 月 7 日	200	－	631
平成22年10月 1 日	(注2) 1,893	－	2,524
平成22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) 平成22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) (百万円)	総発行済口数に 対する比率(%)
第24期 自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日	3,334	337	0.4
第25期 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日	3,334	337	0.4
第26期 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日	3,334	337	0.4
第27期 自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日	3,334	337	0.4
第28期 自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日	3,334	337	0.4
第29期 自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31日	3,334	337	0.3
第30期 自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日	3,334	337	0.3
第31期 自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日	3,334	337	0.3
第32期 自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日	3,334	337	0.3
第33期 自 平成29年12月 1 日 至 平成30年 5 月31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

当期において本投資法人の役員会が開催されました。承認された主要な議案の概要は以下の通りです。

承認日	項 目	概 要
平成30年 2 月23日	資産保管業務委託契約変更の件	本投資法人の資産保管業務委託先であるみずほ信託銀行株式会社との間で締結した、平成16年5月31日付「資産保管業務委託契約」の条件を変更しました。
平成30年 3 月28日	投資法人債発行引受等契約の締結	投資法人債の発行に伴い、SMBC日興証券株式会社、大和証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に投資法人債を引き受ける者の募集に関する一般事務を委託し、また、株式会社りそな銀行に投資法人債に関する事務並びに発行代理人業務及び支払代理人業務等を委託しました。

（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） （平成29年11月30日）	当期 （平成30年5月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,431,617	17,116,926
信託現金及び信託預金	7,108,638	3,504,078
営業未収入金	54,314	67,577
前払費用	159,474	145,527
その他	8,514	5,618
貸倒引当金	△1,287	△869
流動資産合計	17,761,272	20,838,858
固定資産		
有形固定資産		
建物	11,596,485	11,082,873
減価償却累計額	△3,419,936	△3,041,731
建物（純額）	8,176,548	8,041,141
構築物	62,899	57,434
減価償却累計額	△37,442	△29,887
構築物（純額）	25,456	27,547
機械及び装置	238,522	222,877
減価償却累計額	△148,916	△143,958
機械及び装置（純額）	89,606	78,918
工具、器具及び備品	144,759	146,435
減価償却累計額	△99,244	△102,227
工具、器具及び備品（純額）	45,514	44,208
土地	22,138,720	22,223,632
信託建物	50,466,822	48,479,067
減価償却累計額	△9,948,305	△10,222,487
信託建物（純額）	40,518,517	38,256,579
信託構築物	299,108	278,592
減価償却累計額	△84,738	△83,748
信託構築物（純額）	214,369	194,844
信託機械及び装置	592,148	611,016
減価償却累計額	△247,517	△268,621
信託機械及び装置（純額）	344,631	342,395
信託工具、器具及び備品	897,271	927,266
減価償却累計額	△540,886	△576,203
信託工具、器具及び備品（純額）	356,385	351,063
信託土地	83,854,309	85,718,064
有形固定資産合計	155,764,059	155,278,394
無形固定資産		
借地権	1,335,851	1,193,875
信託借地権	3,315,665	3,315,665
その他	242	242
無形固定資産合計	4,651,758	4,509,782
投資その他の資産		
差入保証金	10,252	14,633
長期前払費用	302,011	269,315
デリバティブ債権	47,375	54,109
その他	285,377	303,355
投資その他の資産合計	645,016	641,414
固定資産合計	161,060,834	160,429,591
繰延資産		
投資口交付費	12,338	6,169
投資法人債発行費	21,282	31,713
繰延資産合計	33,620	37,882
資産合計	178,855,727	181,306,332

(単位：千円)			
	前期（ご参考） （平成29年11月30日）	当期 （平成30年5月31日）	
負債の部			
流動負債			
営業未払金	494,383	498,576	
短期借入金	600,000	500,000	
1年内返済予定の長期借入金	9,550,000	9,681,000	
未払費用	677,066	823,674	
未払法人税等	227	594	
未払消費税等	116,899	366,320	
前受金	921,909	948,253	
その他	12,601	13,305	
流動負債合計	12,373,088	12,831,725	
固定負債			
投資法人債	2,800,000	3,800,000	
長期借入金	66,311,700	64,686,200	
預り敷金及び保証金	724,719	615,164	
信託預り敷金及び保証金	3,980,712	3,931,771	
デリバティブ債務	254,569	268,768	
固定負債合計	74,071,700	73,301,904	
負債合計	86,444,788	86,133,629	
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	81,370,715	81,370,715	
剰余金			
出資剰余金	7,406,652	7,406,652	
任意積立金			
一時差異等調整積立金	※3 2,085,761	※3 1,906,972	
任意積立金合計	2,085,761	1,906,972	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,905,706	4,815,238	
剰余金合計	11,398,120	14,128,862	
投資主資本合計	92,768,835	95,499,577	
評価・換算差額等			
繰延ヘッジ損益	△357,896	△326,875	
評価・換算差額等合計	△357,896	△326,875	
純資産合計	※2 92,410,938	※2 95,172,702	
負債純資産合計	178,855,727	181,306,332	

(単位：千円)				
		前期（ご参考） (自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日)	当期 (自 平成29年12月 1 日 至 平成30年 5 月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	5,402,385	※1	5,458,663
その他賃貸事業収入	※1	476,172	※1	516,457
不動産等売却益	※2,※4	3,377	※2,※4	2,828,671
営業収益合計		5,881,935		8,803,792
営業費用				
賃貸事業費用	※1,※4	2,586,380	※1,※4	2,613,023
資産運用報酬		536,229		668,720
資産保管手数料		19,738		19,778
一般事務委託手数料		43,165		43,777
役員報酬		7,965		7,965
会計監査人報酬		9,660		9,660
その他営業費用		121,504		135,153
営業費用合計		3,324,644		3,498,079
営業利益		2,557,291		5,305,713
営業外収益				
受取利息		1,264		1,263
未払分配金戻入		604		649
受取保険金		4,838		3,270
固定資産税等還付金		－		1,760
その他		291		130
営業外収益合計		6,998		7,074
営業外費用				
支払利息		415,823		390,997
融資関連費用		74,363		84,627
投資法人債利息		6,125		7,811
投資法人債発行費償却		1,240		1,589
投資口交付費償却		12,168		6,169
その他		5,853		5,749
営業外費用合計		515,574		496,944
経常利益		2,048,715		4,815,843
特別損失				
減損損失	※3	143,159		－
特別損失合計		143,159		－
税引前当期純利益		1,905,556		4,815,843
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		1,904,951		4,815,238
前期繰越利益		755		－
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,905,706		4,815,238

前期（ご参考）（自 平成29年6月1日 至 平成29年11月30日）					
	投資主資本				
	出資総額	剰余金			
		出資剰余金	任意積立金		当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）
			一時差異等調整積立金	任意積立金合計	
当期首残高	81,370,715	7,406,652	2,126,355	2,126,355	2,007,108
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩			△40,593	△40,593	40,593
剰余金の配当					△2,046,946
当期純利益					1,904,951
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	－	△40,593	△40,593	△101,401
当期末残高	※1 81,370,715	7,406,652	2,085,761	2,085,761	1,905,706

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

当期（自 平成29年12月1日 至 平成30年5月31日）					
	投資主資本				
	出資総額	剰余金			
		出資剰余金	任意積立金		当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）
			一時差異等調整積立金	任意積立金合計	
当期首残高	81,370,715	7,406,652	2,085,761	2,085,761	1,905,706
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩			△178,788	△178,788	178,788
剰余金の配当					△2,084,495
当期純利益					4,815,238
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	－	△178,788	△178,788	2,909,531
当期末残高	※1 81,370,715	7,406,652	1,906,972	1,906,972	4,815,238

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

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	前期（ご参考） (自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日)	当期 (自 平成29年12月 1 日 至 平成30年 5 月31日)
1. 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。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下の通りです。 建物 2～64年 構築物 4～62年 機械及び装置 3～15年 工具、器具及び備品 2～18年 ②長期前払費用 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。） 同左 ②長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資口交付費 同左 投資法人債発行費 同左
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 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 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。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1,485千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。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。
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 原則として、繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理によっています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引、金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左

期 別 項 目	前期（ご参考） (自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日)	当期 (自 平成29年12月 1 日 至 平成30年 5 月31日)
6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 (3) 信託預り敷金及び保証金	同左
7. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。	消費税等の会計処理 同左

(貸借対照表に関する注記)

期 別 項 目	前期（ご参考） (平成29年11月30日)	当期 (平成30年5月31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。 (単位：千円) コミットメントライン契約の総額6,000,000 借入残高— 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。 (単位：千円) コミットメントライン契約の総額6,000,000 借入残高— 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><th></th><th>負ののれん発生益（注）</th></tr><tr><td>当初発生額</td><td>2,497,604</td></tr><tr><td>前期末残高</td><td>2,126,355</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>2,085,761</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	2,126,355	当期積立額	—	当期取崩額	40,593	当期末残高	2,085,761	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当	(単位：千円) <table><tr><th></th><th>負ののれん発生益（注）</th></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
	負ののれん発生益（注）																													
当初発生額	2,497,604																													
前期末残高	2,126,355																													
当期積立額	—																													
当期取崩額	40,593																													
当期末残高	2,085,761																													
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																													

(損益計算書に関する注記)

期 別 項 目	前期（ご参考） (自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日)	当期 (自 平成29年12月 1 日 至 平成30年 5 月31日)
※1 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		A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入		賃貸事業収入
賃料収入	4,743,291	賃料収入 4,816,598
共益費収入	659,094	共益費収入 642,064
計	5,402,385	計 5,458,663
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入
駐車場収入	155,003	駐車場収入 151,342
付帯収益	303,659	付帯収益 333,150
解約違約金収入	5,875	解約違約金収入 17,408
雑収入	11,633	雑収入 14,555
計	476,172	計 516,457
不動産賃貸事業収益合計	5,878,558	不動産賃貸事業収益合計 5,975,121
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用		賃貸事業費用
管理委託費	624,041	管理委託費 658,100
公租公課	402,937	公租公課 400,973
水道光熱費	215,028	水道光熱費 197,036
修繕費	198,781	修繕費 221,403
保険料	6,013	保険料 6,231
信託報酬	41,250	信託報酬 43,867
減価償却費	971,549	減価償却費 964,880
その他賃貸事業費用	126,779	その他賃貸事業費用 120,530
不動産賃貸事業費用合計	2,586,380	不動産賃貸事業費用合計 2,613,023
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,292,177	C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,362,097
※2 不動産等売却損益の内訳	(単位：千円)	(単位：千円)
Of-16 安和司町ビル		Of-10 HF新横浜ビルディング
不動産等売却収入	1,320,000	不動産等売却収入 1,220,000
不動産等売却原価	1,273,840	不動産等売却原価 1,181,840
その他売却費用	42,782	その他売却費用 38,159
不動産等売却益	3,377	不動産等売却益 －
		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

期 別 項 目	前期（ご参考） (自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日)	当期 (自 平成29年12月 1 日 至 平成30年 5 月31日)								
※3 減損損失の内訳	本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。 Of-10 HF新横浜ビルディング (単位：千円) <table><tr><th>用途</th><th>場所</th><th>種類</th><th>減損損失</th></tr><tr><td>オフィス</td><td>神奈川県横浜市</td><td>建物等</td><td>143,159</td></tr></table> 減損損失の算定に当たっては、それぞれの物件毎に1つの資産グループとしており、売却を予定している資産グループ1件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。減損損失の内訳は、建物142,105千円、機械及び装置734千円、工具、器具及び備品319千円です。なお、実際の売却価額から処分費用見込額を控除した正味売却価額を回収可能価額としています。	用途	場所	種類	減損損失	オフィス	神奈川県横浜市	建物等	143,159	―――
用途	場所	種類	減損損失							
オフィス	神奈川県横浜市	建物等	143,159							
※4 主要投資主との取引高	(単位：千円) 営業取引による取引高 営業費用 268,491	(単位：千円) 営業取引による取引高 営業費用 404,796								

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

期 別 項 目	前期（ご参考） (平成29年11月30日)	当期 (平成30年5月31日)
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 8,000,000口 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 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)

期 別 項 目	前期（ご参考） (平成29年11月30日)	当期 (平成30年5月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位：千円) 繰延税金資産（流動） 貸倒引当金繰入超過額 408 繰延税金資産（流動）小計 408 評価性引当金 △408 繰延税金資産（流動）合計 － 繰延税金資産（流動）の純額 － 繰延税金資産（固定） 繰延ヘッジ損益 113,059 合併時受入評価差額 2,417,015 減損損失 45,438 繰越欠損金 1,405,880 繰延税金資産（固定）小計 3,981,394 評価性引当金 △3,981,394 繰延税金資産（固定）合計 － 繰延税金資産（固定）の純額 －	(単位：千円) 繰延税金資産（流動） 貸倒引当金繰入超過額 275 繰延税金資産（流動）小計 275 評価性引当金 △275 繰延税金資産（流動）合計 － 繰延税金資産（流動）の純額 － 繰延税金資産（固定） 繰延ヘッジ損益 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 －

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

(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） （自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日）	当期 （自 平成29年12月 1 日 至 平成30年 5 月31日）
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） （自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日）	当期 （自 平成29年12月 1 日 至 平成30年 5 月31日）
1.金融商品の状況に関する事項 (1)金融商品に対する取組方針 本投資法人では、新たな投資対象不動産等の取得に当たっては、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等による資金調達を行います。デリバティブ取引については、借入金の金利変動リスクのヘッジ等を目的として利用し、投機的な取引は行いません。余資運用に関しては、有価証券及び金銭債権に投資することもあります。積極的に投資を行っていません。 (2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金及び投資法人債の資金使途は、主に物件の取得又は既往の借入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、借入先金融機関の多様化、コミットメント型タームローン契約の締結等により当該リスクを限定しています。変動金利の借入金は、金利の上昇リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引、金利キャップ取引）を利用し、当該リスクを限定しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理規程に従い、資産運用会社の助言に基づき行っており、また、デリバティブ取引の利用に当たっては、信用リスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。 預り敷金及び保証金はテナントからの預り金であり、退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則として返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。 (3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。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。	1.金融商品の状況に関する事項 (1)金融商品に対する取組方針 同左 (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 同左 (3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 同左

前期（ご参考）
（自 平成29年 6 月 1 日
至 平成29年11月30日）

2.金融商品の時価等に関する事項

平成29年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、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。）。

	貸借対照表 計上額 （千円）	時価 （千円）	差額 （千円）
(1)現金及び預金	10,431,617	10,431,617	-
(2)信託現金及び信託預金	7,108,638	7,108,638	-
(3)短期借入金	600,000	600,000	-
(4)1年内返済予定の長期借入金	9,550,000	9,550,000	-
(5)投資法人債	2,800,000	2,804,160	4,160
(6)長期借入金	66,311,700	66,368,639	56,939
(7)デリバティブ取引*	(203,381)	(357,524)	△154,142

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

（注1）金融商品の時価の算定方法
(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金並びに(3)短期借入金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
(4)1年内返済予定の長期借入金、(5)投資法人債及び(6)長期借入金
投資法人債の時価については、日本証券業協会の売買参考統計値に基づき算定しています。長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
(7)デリバティブ取引
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。
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。

（単位：千円）

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 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
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金
合 計		

契約額等	うち1年超		時価
44,726,700	41,276,700		△211,533＊
13,470,000	9,570,000		8,152＊
9,580,000	9,580,000		△154,142＊
67,776,700	60,426,700		△357,524

*取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

当期
（自 平成29年12月 1 日
至 平成30年 5 月31日）

2.金融商品の時価等に関する事項

平成30年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、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。）。

	貸借対照表 計上額 （千円）	時価 （千円）	差額 （千円）
(1)現金及び預金	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

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

（注1）金融商品の時価の算定方法
(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金並びに(3)短期借入金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
(4)1年内返済予定の長期借入金、(5)投資法人債及び(6)長期借入金
投資法人債の時価については、日本証券業協会の売買参考統計値に基づき算定しています。長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
(7)デリバティブ取引
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。
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。

（単位：千円）

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 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
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金
合 計		

契約額等	うち1年超		時価
48,126,700	42,745,700		△220,134＊
9,570,000	9,570,000		5,434＊
4,880,000	4,880,000		△73,167＊
62,576,700	57,195,700		△287,867

*取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

前期（ご参考） （自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日）				当期 （自 平成29年12月 1 日 至 平成30年 5 月31日）			
（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＊		724,719		預り敷金及び保証金＊		615,164	
信託預り敷金及び保証金＊		3,980,712		信託預り敷金及び保証金＊		3,931,771	
＊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 2年以内	2年超 3年以内		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
現金及び預金	10,431,617	－	－	現金及び預金	17,116,926	－	－
信託現金及び信託預金	7,108,638	－	－	信託現金及び信託預金	3,504,078	－	－
合計	17,540,256	－	－	合計	20,621,004	－	－
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		3年超 4年以内	4年超 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 2年以内	2年超 3年以内		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
短期借入金	600,000	－	－	短期借入金	500,000	－	－
1年内返済予定の長期借入金	9,550,000	－	－	1年内返済予定の長期借入金	9,681,000	－	－
投資法人債	－	－	－	投資法人債	－	－	－
長期借入金	－	11,531,000	10,700,000	長期借入金	－	11,520,000	10,814,200
合計	10,150,000	11,531,000	10,700,000	合計	10,181,000	11,520,000	10,814,200
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		3年超 4年以内	4年超 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	1,800,000	投資法人債	－	1,000,000	2,800,000
長期借入金	9,528,700	7,180,000	27,372,000	長期借入金	6,500,000	6,700,000	29,152,000
合計	9,528,700	8,180,000	29,172,000	合計	6,500,000	7,700,000	31,952,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日）				当期 （自 平成29年12月 1 日 至 平成30年 5 月31日）			
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	
161,305,946	△890,370	160,415,575	186,609,840	160,415,575	△627,640	159,787,934	187,424,000
（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。				（注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田端レジデンスの取得（1,145,675千円）によるものであり、主な減少額は安和司町ビルの売却（1,273,840千円）、減価償却費（971,549千円）によるものです。				（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、HF新横浜ビルディングについては、平成29年11月29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（1,181,840千円）に基づいています。				（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、賃貸等不動産に関する平成29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。				なお、賃貸等不動産に関する平成30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。			

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考）（自 平成29年6月1日 至 平成29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 所有割合（％）	取引の内容	取引金額 (注1)	科目	期末残高 (注1)
主要投資主	平和不動産株式会社	不動産業	13.38 (注4)	管理委託費 (注3)	228,891	営業未払金	60,869
				不動産の購入 (注5)	1,104,485	－	－
				売買仲介手数料	39,600	－	－
主要投資主の子会社	平和サービス株式会社	不動産管理業	なし	管理委託費	6,255	営業未払金	1,022
				損害保険料	5,857	－	－
				修繕工事等	61,616	営業未払金	45,648
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	信託銀行業	なし	一般事務 受託報酬等	11,435	－	－
				信託報酬	18,461	未払費用	1,512
				資金の借入	－	長期借入金	6,366,700
				借入金利息	34,212	未払費用	2,551

- （注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。
- （注2）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。
- （注3）上記金額のうち、平和不動産から建物管理委託料として支払われた金額は以下の通りです。
- 平和サービス株式会社 120,781千円
- 平和サービス株式会社以外の第三者 34,429千円
- （注4）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田端レジデンスに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほかに、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。

当期（自 平成29年12月1日 至 平成30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 所有割合（%）	取引の内容	取引金額 (注1)	科目	期末残高 (注1)
主要投資主	平和不動産株式会社	不動産業	13.38 (注4)	管理委託費 (注3)	232,346	営業未払金	40,789
				不動産の購入 (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	みずほ信託銀行株式会社	信託銀行業	なし	一般事務 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。

(1口当たり情報に関する注記)

前期（ご参考） (自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日)	当期 (自 平成29年12月 1 日 至 平成30年 5 月31日)
1口当たり純資産額 91,058円	1口当たり純資産額 93,780円
1口当たり当期純利益 1,877円	1口当たり当期純利益 4,744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。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 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） (自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日)	当期 (自 平成29年12月 1 日 至 平成30年 5 月31日)
当期純利益（千円）	1,904,951	4,815,238
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,904,951	4,815,238
期中平均投資口数（口）	1,014,847	1,014,847

(重要な後発事象に関する注記)

前期（ご参考） (自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日)	当期 (自 平成29年12月 1 日 至 平成30年 5 月31日)
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、資金の借入れ（後記「C. 資金の借入れ」をご参照下さい。）及び自己資金により、平成29年12月15日付で以下のレジデンス2物件（取得価格合計：2,520百万円）を取得しました。 物件番号：Re-84 物件名称：HF両国レジデンス	資産の取得 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、平成30年6月25日付で不動産信託受益権1物件（取得価格：1,600百万円）を取得しました。また、平成30年6月18日付で不動産信託受益権1物件（取得予定価格：2,140百万円）の売買契約を締結しました。 物件番号：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 不動産及び土地の賃借権（注）	取得資産の種類 信託受益権
契約日 平成29年11月29日	契約日 平成30年6月18日
取得日 平成29年12月15日	取得日 平成30年6月25日
取得価格 1,400百万円	取得価格 1,600百万円
所在地(住居表示) 東京都墨田区緑一丁目9番3号	所在地(住居表示) 東京都八王子市子安町四丁目7番1号
用途 共同住宅	用途(注1) 事務所
建築時期 平成29年3月1日	建築時期 平成22年9月22日
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	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 2,705.78㎡	延床面積(注2) 5,720.23㎡
総賃貸可能面積 2,149.95㎡	総賃貸可能面積 2,879.99㎡
(注) 取得資産は、借地権付建物（建物及び土地、借地権）です。借地権は普通借地権です。	
物件番号：Re-85 物件名称：HF八王子レジデンス（注）	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 不動産	取得資産の種類 信託受益権
契約日 平成29年11月29日	契約日(注1) 平成30年6月18日
取得日 平成29年12月15日	取得予定日(注1) 平成30年8月31日
取得価格 1,120百万円	取得予定価格 2,140百万円
所在地(住居表示) 東京都八王子市中町8番7号	所在地(住居表示) 東京都中央区日本橋堀留町一丁目2番10号
用途 共同住宅・店舗	用途(注2) 事務所・居宅・駐車場
建築時期 平成21年2月27日	建築時期 平成7年7月27日
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上11階建	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 1,833.55㎡	延床面積(注3) 2,690.16㎡
総賃貸可能面積 1,600.38㎡	総賃貸可能面積 1,788.58㎡
(注) 本書の日付現在の名称は「ステイシス八王子」ですが、平成30年5月1日付で「HF八王子レジデンス」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。	
(注1) 本物件の取得に係る信託受益権売買契約（以下本（注1）において「本契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本契約においては、本投資法人又は相手方の責めに帰すべき事由に基づき本契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として売買対象である不動産信託受益権の売買代金の10％相当額を違約金として支払うことになっています。但し、本投資法人の売買代金支払義務の履行は、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることを条件としています。取得予定日の時点でかかる資金調達をすることができない場合、本投資法人の売買代金の支払義務は生じず、かつ、本投資法人は違約金の支払義務を負うことなく売買契約を解除することができるとされています。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。	

前期（ご参考） (自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日)	当期 (自 平成29年12月 1 日 至 平成30年 5 月31日)																																						
B. 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、平成29年11月29日付で売買契約を締結し、平成29年12月22日付で譲渡しました。 物件番号：Of-10 物件名称：HF新横浜ビルディング <table><tr><td>譲渡資産の種類</td><td>不動産</td></tr><tr><td>所在地(住居表示)</td><td>神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目17番19号</td></tr><tr><td>譲渡価格</td><td>1,220百万円</td></tr><tr><td>帳簿価額(注)</td><td>1,181百万円</td></tr><tr><td>契約締結日</td><td>平成29年11月29日</td></tr><tr><td>譲渡日</td><td>平成29年12月22日</td></tr><tr><td>譲渡先</td><td>株式会社エーアール・アセットマネジメント</td></tr></table> (注) 当該資産の譲渡に伴う減損損失計上後の帳簿価額を記載しています。 C. 資金の借入れ 平成29年12月15日付で取得のレジデンス2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、以下の資金の借入れ（借入金額：1,500百万円）を平成29年12月15日付で実行しています。 [タームローン35 トランシェA] <table><tr><th>借入先</th><th>借入金額</th><th>元本返済期日</th><th>元本返済方法</th><th>使途</th><th>摘要</th></tr><tr><td>株式会社みずほ銀行</td><td>700百万円</td><td>平成30年11月30日 (注)</td><td>期限一括返済</td><td>物件の取得資金等</td><td>無担保無保証</td></tr></table> [タームローン35 トランシェB] <table><tr><th>借入先</th><th>借入金額</th><th>元本返済期日</th><th>元本返済方法</th><th>使途</th><th>摘要</th></tr><tr><td>株式会社みずほ銀行</td><td>800百万円</td><td>平成36年10月31日 (注)</td><td>期限一括返済</td><td>物件の取得資金等</td><td>無担保無保証</td></tr></table> (注) 同日が営業日でない場合には、直前の営業日とします。	譲渡資産の種類	不動産	所在地(住居表示)	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目17番19号	譲渡価格	1,220百万円	帳簿価額(注)	1,181百万円	契約締結日	平成29年11月29日	譲渡日	平成29年12月22日	譲渡先	株式会社エーアール・アセットマネジメント	借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要	株式会社みずほ銀行	700百万円	平成30年11月30日 (注)	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保無保証	借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要	株式会社みずほ銀行	800百万円	平成36年10月31日 (注)	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保無保証	なお、本物件については、平成30年4月30日を鑑定時点とする株式会社谷澤総合鑑定所の鑑定評価書を取得しており、同日時点における鑑定評価額は2,210百万円です。 (注2) 本投資法人が取得予定の部分は、建物のうち、6階～8階の事務所部分（単独所有）及び9階事務所部分（共有持分割合40.12％）、地下1階、1階駐車場（共有持分割合36.53％）であり、イトーピア日本橋SAビル管理規約に基づく建物持分割合は建物全体の36.54％です。 (注3) 信託建物は区分所有建物であり、1棟の建物の延床面積にイトーピア日本橋SAビル管理規約に基づく建物持分割合36.54％を乗じて算出した値を記載しています。
譲渡資産の種類	不動産																																						
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目17番19号																																						
譲渡価格	1,220百万円																																						
帳簿価額(注)	1,181百万円																																						
契約締結日	平成29年11月29日																																						
譲渡日	平成29年12月22日																																						
譲渡先	株式会社エーアール・アセットマネジメント																																						
借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要																																		
株式会社みずほ銀行	700百万円	平成30年11月30日 (注)	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保無保証																																		
借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要																																		
株式会社みずほ銀行	800百万円	平成36年10月31日 (注)	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保無保証																																		

期 別	前期（ご参考） (自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日)	当期 (自 平成29年12月 1 日 至 平成30年 5 月31日)
項 目		
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	1,905,706,896	4,815,238,034
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※1 178,788,842	※1 40,593,880
III 分配金の額	2,084,495,738	2,334,148,100
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,054)	(2,300)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	－	415,683,166
V 次期繰越利益	－	2,106,000,648
分配金の額の算出方法	規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90％に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益1,904,951,225円に不動産等売却益3,377,520円と減損損失143,159,407円を相殺した額を加えた額に相当する金額の範囲内で発行済投資口の総口数1,014,847口の整数倍の最大値となる2,043,901,858円（当期純利益に前期繰越利益755,671円と一時差異等調整積立金の取崩額138,194,962円を充当した額）に、一時差異等調整積立金の取崩額40,593,880円（1口当たり取崩額40円）を充当し、2,084,495,738円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。	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課税の特例」による圧縮積立金の繰入額415,683,166円と内部留保の金額2,106,000,648円を控除した残額に一時差異等調整積立金の取崩額40,593,880円（1口当たり取崩額40円）を充当し2,334,148,100円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。

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

独立監査人の監査報告書

平成 30 年 7 月 17 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
業 務 執 行 社 員 公認会計士

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員 公認会計士

飯田浩司

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平成 29 年 12 月 1 日から平成 30 年 5 月 31 日までの第 33 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、資産の取得についての記載がある。

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 (自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日)	当期 (自 平成29年12月 1 日 至 平成30年 5 月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,905,556	4,815,843
減価償却費	971,549	964,880
貸倒引当金の増減額（△は減少）	254	△418
投資法人債発行費償却	1,240	1,589
投資口交付費償却	12,168	6,169
減損損失	143,159	－
受取利息	△1,264	△1,263
支払利息	421,948	398,808
営業未収入金の増減額（△は増加）	15,336	△12,069
未収消費税等の増減額（△は増加）	55,875	－
未払消費税等の増減額（△は減少）	116,899	249,420
長期前払費用の増減額（△は増加）	27,609	32,695
営業未払金の増減額（△は減少）	79,781	△38,153
未払費用の増減額（△は減少）	8,218	148,129
前受金の増減額（△は減少）	△31,040	26,344
預り金の増減額（△は減少）	317	△180
有形固定資産の売却による減少額	1,273,840	5,971,605
その他	△12,191	3,099
小計	4,989,259	12,566,500
利息の受取額	2,464	70
利息の支払額	△400,020	△357,989
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△972	△238
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,590,730	12,208,342
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	3,000,000	－
定期預金の預入による支出	△3,000,000	－
有形固定資産の取得による支出	△567,155	△2,294,501
信託有形固定資産の取得による支出	△258,903	△3,419,339
無形固定資産の取得による支出	△620,131	△573,743
預り敷金及び保証金の受入による収入	61,240	46,239
預り敷金及び保証金の返還による支出	△93,271	△155,794
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	146,014	280,785
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△129,102	△313,840
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入	129,102	329,726
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出	△146,014	△280,785
差入保証金の差入による支出	－	△4,381
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,478,221	△6,385,635
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	600,000	900,000
短期借入金の返済による支出	－	△1,000,000
長期借入れによる収入	6,580,000	6,900,000
長期借入金の返済による支出	△9,980,000	△8,394,500
投資法人債の発行による収入	2,777,477	987,979
分配金の支払額	△2,046,199	△2,086,497
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,068,722	△2,693,017
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,043,786	3,129,689
現金及び現金同等物の期首残高	9,515,757	10,559,544
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,559,544	※1 13,689,233

(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)

期 別 項 目	前期 (自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日)	当期 (自 平成29年12月 1 日 至 平成30年 5 月31日)
キャッシュ・フロー計 算書における資金の範 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)

期 別 項 目	前期 (自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日)	当期 (自 平成29年12月 1 日 至 平成30年 5 月31日)
※1 現金及び現金同等 物の期末残高と貸 借対照表に掲記さ れている科目の金 額との関係	(平成29年11月30日現在) (単位：千円) 現金及び預金 10,431,617 信託現金及び信託預金 7,108,638 信託預り敷金及び保証金 対応信託預金 (注) △3,980,712 預入期間が3ヵ月を超える 定期預金 △3,000,000 現金及び現金同等物 10,559,544 (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。	(平成30年5月31日現在) (単位：千円) 現金及び預金 17,116,926 信託現金及び信託預金 3,504,078 信託預り敷金及び保証金 対応信託預金 (注) △3,931,771 預入期間が3ヵ月を超える 定期預金 △3,000,000 現金及び現金同等物 13,689,233 (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



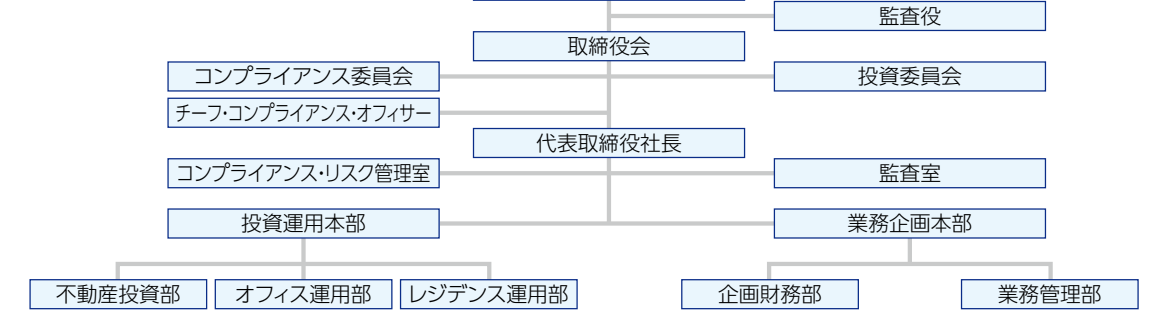
平和不動産アセットマネジメント株式会社

<http://www.heiwa-am.co.jp/>

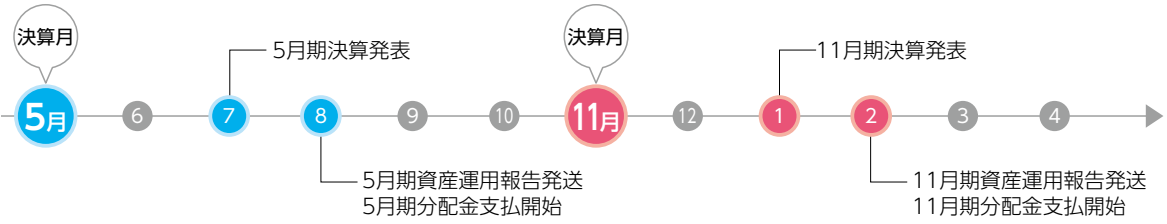
会社概要

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(平成30年5月31日現在)
設 立	平成12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 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 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 宅地建物取引業免許 東京都知事(4)第79529号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第8号

運用体制



年間スケジュール



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 (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 特別口座管理機関	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
同事務取扱場所 (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 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)

●『マイナンバー制度』のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、税務関係のお手続きで必要となります。

法令に定められた通り、分配金等の支払調書には、投資主の皆様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。投資主の皆様は、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

支払調書
配当金に関する支払調書
マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先
証券口座にて投資口を管理されている投資主の皆様 お取引の証券会社までお問い合わせください。
証券会社とのお取引がない投資主の皆様 下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。 みずほ信託銀行 証券代行部 フリーダイヤル 0120-84-0178

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、平成28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変更しました。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(平成24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。

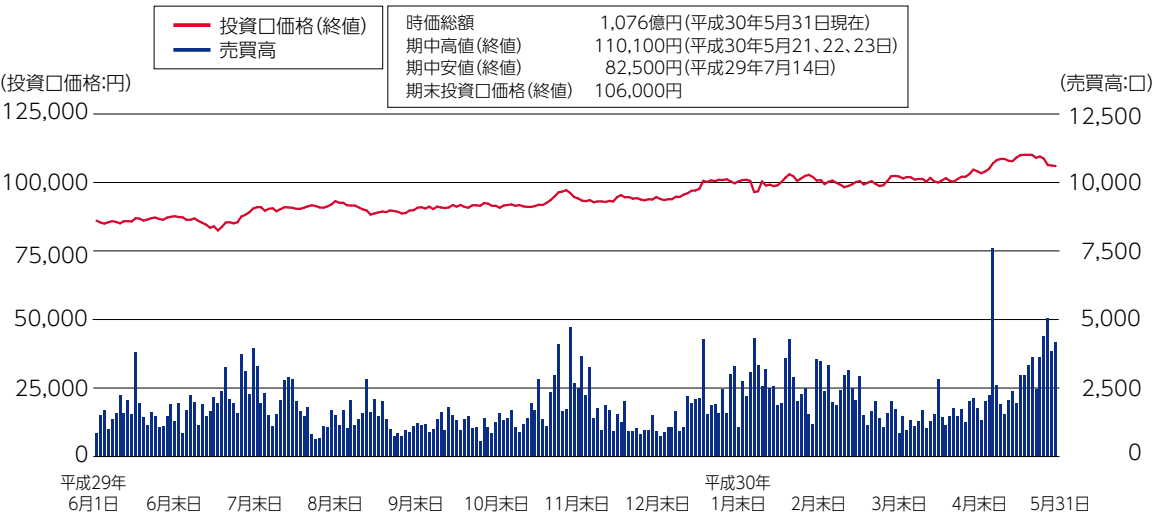
分配金計算書について

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。

投資口の状況

● 投資口価格の推移

平成29年6月1日から平成30年5月31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。

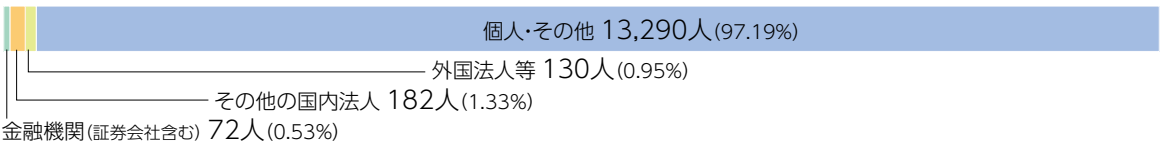


● 東証REIT指数との比較

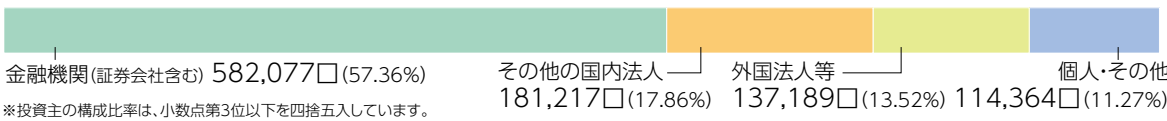


● 投資主の構成 (平成30年5月31日現在)

投資主数ベース(13,674人)



投資口数ベース(1,014,847口)



IR活動実績のご報告 (第33期：平成29年12月～平成30年5月)

投資家の皆様との対話を重視したIR活動に積極的に取り組んでおります。
その活動の一環として当期は下記セミナー等への参加・実施をしてまいりました。



開催日	イベント名	開催場所	開催都市
平成29年12月11日(月)	Jリート普及全国キャラバン 名古屋	ダイテックサカエ	愛知県名古屋
平成30年 1月18日(木)	第32期アナリスト向け決算説明会	東京証券取引所 東証ホール	東京都中央区
平成30年 1月28日(日)	SMBC日興J-REITフェア	ステーションコンファレンス東京	東京都千代田区
平成30年 2月 3日(土)	J-REITファンin大阪	TKP心斎橋駅前カンファレンスセンター	大阪府大阪市
平成30年 2月 6日(火)	平和不動産リート投資法人 個人向投資家向け説明会	東洋証券 広島支店	広島県広島市
平成30年 2月14日(水)	平和不動産リート投資法人 個人向投資家向け説明会	SMBC日興証券 上野支店	東京都台東区
平成30年 2月24日(土)	J-REITファン	東京証券取引所	東京都中央区
平成30年 3月 2日(金)	第32期 個人投資主向け決算説明会 東京	東京証券取引所 東証ホール	東京都中央区
平成30年 3月 5日(月)	第32期 個人投資主向け決算説明会 名古屋	名古屋証券取引所ビル	愛知県名古屋
平成30年 3月 5日(月)	第32期 個人投資主向け決算説明会 大阪	大阪証券取引所ビル	大阪府大阪市
平成30年 3月 7日(水)	J-REIT女子会	CAFÉ SALVADOR BUSINESS SALON	東京都中央区
平成30年 3月13日(火)	ダイワJ-REITキャラバン2017 東京	グラントウキョウノースター	東京都千代田区
平成30年 3月16日(金)～ 平成30年 3月17日(土)	東証IRフェスタ2018	パシフィコ横浜	神奈川県横浜市
平成30年 4月20日(金)	ダイワJ-REITキャラバン2018 札幌	ホテルオークラ札幌	北海道札幌市
平成30年 4月27日(金)	ダイワJ-REITキャラバン2018 京都	ホテル日航プリンス京都	京都府京都市
平成30年 5月19日(土)	SMBC日興J-REITセミナー	ナディアパーク	愛知県名古屋

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
平成30年 9月21日(金)～ 平成30年 9月22日(土)	個人投資家のためのJリートフェア2018	ベルサール東京日本橋	東京都中央区
平成30年10月20日(土)	SMBC日興J-REITフェア2018	ステーションコンファレンス東京	東京都千代田区
平成30年11月24日(土)	J-REITファン2018秋	東京証券取引所	東京都中央区

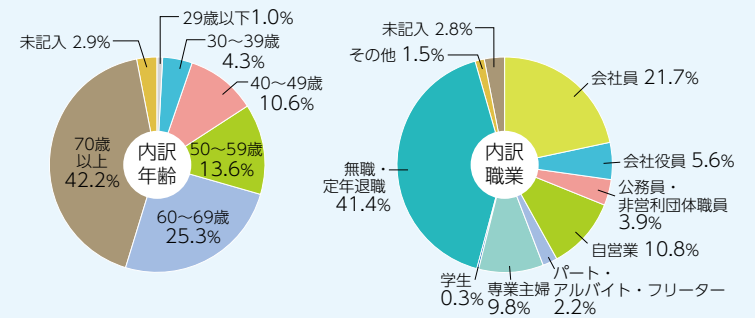
決算説明会のご案内 (第33期 (平成30年5月期))

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33期(平成30年5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。

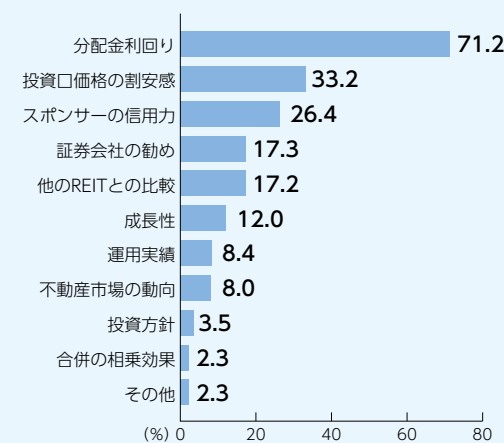
決算説明会 開催日時（詳細は、同封のリーフレットをご覧ください）	
東京会場	平成30年9月 3日(月) 午前10:30から(開場 午前10:00)
名古屋会場	平成30年8月31日(金) 午後 3:00から(開場 午後 2:30)
大阪会場	平成30年8月31日(金) 午前10:30から(開場 午前10:00)

アンケート結果のご報告

本投資法人では、資産運用報告
のご送付と同時に投資主の皆様
にアンケートをお願いしており
ます。第32期資産運用報告に
おきましても多くの投資主の方
からご回答をいただきました。
ありがとうございました。



Q. 本投資法人の投資口を購入された理由は何ですか？（複数回答）



分配金利回りを挙げられた方がもっとも多くなりました。これからも、投資主の皆様のご期待にお応えできるよう、引き続き各種施策を着実に実行いたします。

Q. 最近「ESG投資」という言葉を良く耳にしますが、どのようなものですか？

 ESGは環境（Environment）、社会（Social）、企業統治（Governance）の頭文字を合わせた言葉です。環境・社会に配慮し、ガバナンスの徹底した企業運営は、最終的にその企業に持続的な成長をもたらし、財務諸表だけでは判断できないリスクも排除することができるとの発想から、機関投資家を中心にESG評価に基づいた投資先の選別が進んでいます。このような投資手法をESG投資といいます。

本投資法人もESG指標の改善には注力しています。環境面ではエネルギー消費量・二酸化炭素排出量などを削減し、地域社会への貢献としては物件所在地の町内会の支援や集会スペースの提供などを行っています。

企業統治については外部専門家を含めた意思決定機関を構築し、法令順守と説明責任を果たせる企業運営を徹底しています。

評価基準としては投資家の認知度が高いGRESBを採用していますが、このような取り組みが評価され、昨年は、非常に高い評価を受けた参加者にのみ与えられる「Green Star」を取得しました。

同封のハガキを通じてアンケートへのご協力をお願いいたします。

郵便はがき

〒 利金受取人氏名 日本橋国 承 9060 差出有効期間 平成30年10月 31日まで	103-8790 (受取人) 東京都中央区日本橋兜町9番1号 兜町第2平和ビル 平和不動産リート投資法人 投資主アンケート係 行	※本投資法人に対してどのようなイメージをお持ちですか？当てはまるものを1～5の星をお願いたします。 <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>1 顧客・親類</td> <td>4の星以上</td> <td>4つ星未満</td> <td>4つ星未満</td> <td>4つ星未満</td> <td>4つ星未満</td> </tr> <tr> <td>2 知所</td> <td>5つ星</td> <td>4つ星</td> <td>3つ星未満</td> <td>2つ星未満</td> <td>1つ星未満</td> </tr> <tr> <td>3 一流</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4 高い信頼力</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5 安定している</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6 信頼できる</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>7 スポーツが盛れている</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>8 物件ポテンシャルが魅力的</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>9 物件に対する愛着と知識</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>10 分配金利配りが魅力的</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>11 外債成長が期待できる</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>12 内債成長が期待できる</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>13 財務改善が期待できる</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>14 追加投資するつもりだ</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>15 長期保有するつもりだ</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>16 売却するつもりだ</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>17 決断時期に近づきたい</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> ※本投資法人に対するご意見、ご要望などありましたらお聞かせください。	1 顧客・親類	4の星以上	4つ星未満	4つ星未満	4つ星未満	4つ星未満	2 知所	5つ星	4つ星	3つ星未満	2つ星未満	1つ星未満	3 一流						4 高い信頼力						5 安定している						6 信頼できる						7 スポーツが盛れている						8 物件ポテンシャルが魅力的						9 物件に対する愛着と知識						10 分配金利配りが魅力的						11 外債成長が期待できる						12 内債成長が期待できる						13 財務改善が期待できる						14 追加投資するつもりだ						15 長期保有するつもりだ						16 売却するつもりだ						17 決断時期に近づきたい					
1 顧客・親類	4の星以上	4つ星未満	4つ星未満	4つ星未満	4つ星未満																																																																																																			
2 知所	5つ星	4つ星	3つ星未満	2つ星未満	1つ星未満																																																																																																			
3 一流																																																																																																								
4 高い信頼力																																																																																																								
5 安定している																																																																																																								
6 信頼できる																																																																																																								
7 スポーツが盛れている																																																																																																								
8 物件ポテンシャルが魅力的																																																																																																								
9 物件に対する愛着と知識																																																																																																								
10 分配金利配りが魅力的																																																																																																								
11 外債成長が期待できる																																																																																																								
12 内債成長が期待できる																																																																																																								
13 財務改善が期待できる																																																																																																								
14 追加投資するつもりだ																																																																																																								
15 長期保有するつもりだ																																																																																																								
16 売却するつもりだ																																																																																																								
17 決断時期に近づきたい																																																																																																								

投資主の皆様へのご挨拶を御覧下さい。今後とも貴様（投資主の皆様への仮住所）を有償賃貸に行うため、アンケートへのご意見を宜しくお願いいたします。

なお、ご購入いただいたアンケートの回答内容は、調査目的のために使用することになります。

□（ ）に数字から締め切りを平成30年11月15日までにさせていただきます。

〒

期1 あなたの年齢をお知らせください。
☐ 70歳以下 ☐ 30～39歳 ☐ 40～49歳 ☐ 50～59歳 ☐ 60～69歳 ☐ 70歳以上

期2 あなたの職業をお知らせください。
☐ 会社員 ☐ 自営自雇 ☐ 公務員 ☐ 専業主婦・専業主夫 ☐ 自由業
☐ パート・アルバイト・フリーター ☐ 専業主婦 ☐ 学生
☐ 無職・定年退職 その他()

期3 あなたの現在の住まいの地域をお知らせください。
 都道府県 ()

期4 あなたは本投資法人への投資を検討中、どのくらいになりますか。
☐ 1年未満 ☐ 1～3年未満 ☐ 3～5年未満 ☐ 5～7年未満 ☐ 7年以上

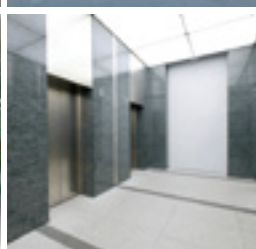
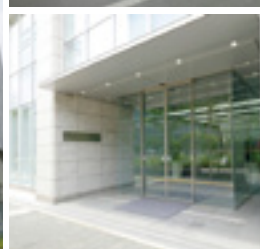
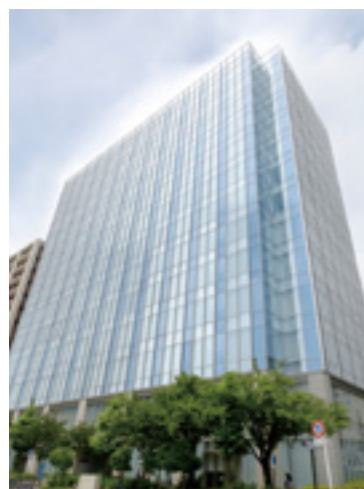
名古屋のオフィス街を横断する桜通に面した 好立地・高クオリティのオフィスビル

関ヶ原の戦いに勝利した徳川家康は、西の防衛拠点として西国大名を動員して名古屋城を築城させ、自ら町づくりに着手しました。名古屋城を中心に、その南に武家屋敷を建て、さらに南側には商家を中心にした町が形成され、現在のオフィス街の原型がつけられました。名古屋といえば、街並みが甚盤の目のように整っていることで有名ですが、城下町がつけられた当初から甚盤割の町づくりが行われ、その後の発展に大きく寄与したのです。太平洋戦争末期の空襲で名古屋市街は甚大な被害を受けましたが、戦後、100メートル道路をはじめとする新たな甚盤割の街づくりが行われ、大都市のビジネス拠点としての街は繁栄していきました。

市街を東西に横断する「桜通」を中心に、その南北に広がるこのビジネス街は、北側の名古屋城方面には、愛知県庁、名古屋役所をはじめとする「三の丸」と呼ばれる官庁街が近接しており、南側には栄・錦エリアの繁華街が徒歩圏内にあります。ビジネス街の東部を南北に縦断する公園通りの「久屋大通」は市民やビジネスパーソン憩いの場として親しまれています。公園内の名古屋テレビ塔は昭和29年に建てられた日本初の集約電波塔で、国の登録有形文化財になっています。テレビ塔が昔からの名古屋のシンボルだとすると、新たなシンボルは公園・バスターミナル・商業施設からなる複合施設の「オアシス21」です。水の宇宙船と名づけられた大屋根はその上を散歩することができ、人気のスポットになっています。久屋大通から栄・錦エリアに足を運ぶと、老舗の商店や庶民的な飲食店が建ち並び、屋どきには大勢の人で賑わっています。名古屋のグルメといえは名古屋めしですが、栄・錦エリアでは味噌煮込みうどんや手羽先唐揚げ、台湾ラーメンなどの名古屋めしを堪能することが出来ます。北は官庁街、東は久屋大通の豊かな緑、南は栄・錦の繁華街という異なる表情の街に囲まれていることも、このビジネス街の魅力でしょう。

本物件は、こうした名古屋市の中心エリアに位置し、「名古屋」駅から東に続く目抜き通りの「桜通」に面しています。名古屋市内地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅から徒歩約3分、名古屋市内地下鉄名城線・桜通線「久屋大通」駅から徒歩約4分、JR「名古屋」駅へは「丸の内」駅から徒歩約2分という好立地です。本物件から桜通、錦通、若宮大通へと続くエリアには金融機関が集中しており、官庁街へのアクセスの良さと相まってビジネス好適地であることをうかがえます。個性的な外観は桜通に面したオフィスビルの中でもひととき目立ち、落ち着いた雰囲気のエントランスホールが利用者を迎えてくれます。基準階貸室の規模は約240坪で天井高は2.8メートル、無柱空間のゆとりある室内が確保されています。建物と設備としては、省エネ型グリッドシステム天井、非接触型ICカードによるセキュリティ、制震ブレースを採用した耐震構造などが取り入れられています。このように好立地・高クオリティの物件ですから、常に高い稼働率を維持しています。街路樹が緑陰をつくり、ゆったりとした歩道の桜通沿いには、築年数の浅いオフィスビルが多く見られ、オフィス街としての人気の高さがうかがえます。朝夕の通勤時や屋どきには歩道にオフィスの人々があふれます。本物件はそうした人気のオフィス街にあるクオリティの高い物件として、賃貸需要者に対して優れた訴求力を有しています。

甚盤割の整然とした街づくりで、力強い発展を遂げてきた名古屋のオフィス街。その中で本物件は、様々なテナントのご期待を高い次元で満たすオフィスビルとして、この街で存在感を発揮し続けることでしょう。



Of.30 HF桜通ビルディング

本物件は、幹線道路の桜通沿いに立地し、名古屋市内地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅から徒歩3分、同名城線・桜通線「久屋大通」駅から徒歩約4分です。伏見地区、栄地区が徒歩圏内で、JR「名古屋」駅や官庁街など、各方面へのアクセスも良好。名古屋市のオフィス街の中心を横断する桜通で存在感を発揮するオフィスビルです。

物件概要

所在地	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目23番20号	敷地面積	1,662.49㎡
最寄駅	名古屋市内地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅徒歩約3分、名古屋市内地下鉄名城線・桜通線「久屋大通」駅徒歩約4分	延床面積	13,160.83㎡
構造・階数	鉄骨造陸屋根13階建	竣工	平成21年2月
		取得年月日	平成25年12月20日
		所有形態	土地：地上権 建物：所有権
		P M 会社	平和不動産株式会社

