



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

HEIWA



Re-83

HF田端レジデンス

JR山手線・京浜東北線「田端」駅徒歩9分、JR山手線・京浜東北線・東京メトロ千代田線「西日暮里」駅徒歩11分、都営日暮里・舎人ライナー線「赤土小学校前」駅徒歩4分

文芸芸術家が愛した街、田端 その面影を残す街の 単身者・DINKs向けレジデンス

かつて文芸芸術家が数多く暮らした街、田端。
落ち着いた街並みにその面影が残っています。
「HF田端レジデンス」は、その趣ある街の
現代の賃貸ニーズに応え平和不動産が開発した
単身者・DINKs向けレジデンスです。

第32期 資産運用報告

自 平成29年6月1日 至 平成29年11月30日

8966

東京都中央区日本橋兜町9番1号
<http://www.heiwa-re.co.jp/>

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32期（平成29年11月期）の運用状況および決算の概要につきましてご報告申し上げます。

本投資法人は、平和不動産株式会社の強力なスポンサーシップの下、当期も外部成長・内部成長・財務面における各種戦略を着実に遂行し、引き続き高稼働率のポートフォリオ運営や資金調達を中心としたコスト削減を達成することができました。その結果、当期の業績は営業収益5,881百万円、経常利益2,048百万円、当期純利益1,904百万円となり、1口当たり分配金は2,054円とさせて頂きました。

当期は引き続き不動産価格の高止まり等により外部成長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。具体的には収益性が低く改善の見込めないオフィス1物件を売却し、スポンサーが本投資法人への譲渡を視野に入れて企画・開発した初めての物件で、非常に高いクオリティを有する「HF田端レジデンス」を入替で取得しました。さらに受け渡しは第33期になりますが、オフィス1物件の売却とスポンサー企画・開発案件である築浅の「HF両国レジデンス」を含むレジデンス2物件を取得する入替取引を行いました。

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、5期連続での増額改定を達成するとともに、期中平均稼働率が99.65%とほぼ満室稼働を継続しました。レジデンス運営も引き続き底堅く、稼働率は期を通じて概ね96%台で推移しました。

財務面では本投資法人がスポンサー変更後初めてとなる投資法人債を発行し、資金調達手段の多様化および資金調達期間の長期化を図りました。期中のリファイナンスにおいても資金調達コストの大幅な削減を推し進めました。

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	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
ごあいさつ	2	保有物件紹介	18	投資法人の概要／資産運用会社の概要	65
基本理念・特色／第32期決算ハイライト	3	II. 資産運用報告	21	年間スケジュール／投資主メモ	66
特集 トップ対談 成長を続ける強さと戦略	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／ 決算説明会のご案内	68
外部成長戦略	8	V. 投資主資本等変動計算書	49	アンケート結果のご報告	69
内部成長戦略	10	VI. 注記表	50		
財務戦略	12	VII. 金銭の分配に係る計算書	61		
サステナビリティへの取り組み	13	VIII. 会計監査人の監査報告書	62		
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		

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32期決算ハイライト

確定分配金	第32期 1口当たり分配金	2,054円	第32期決算サマリー	
			営業収益	5,881百万円
			営業利益	2,557百万円
			経常利益	2,048百万円
			当期純利益	1,904百万円
			総資産	178,855百万円
			純資産	92,410百万円
			自己資本比率	51.7%
予想分配金(ご参考) (平成30年1月17日公表)	第33期 (平成30年5月期)	2,080円		
	第34期 (平成30年11月期)	2,100円		
分配金支払開始	第32期	平成30年2月15日		
	第33期	平成30年8月中旬		
	第34期	平成31年2月中旬		

成長を続ける 強さと戦略

投資家の井上哲男氏を迎え、平和不動産リート

の強みや今後について語り合いました。

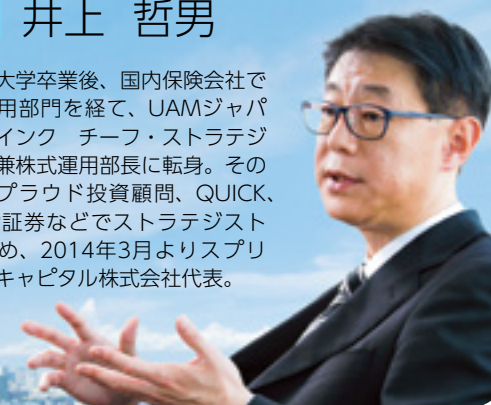


市川 隆也

1976年平和不動産に入社。その後、大阪支店長、ビルディング事業部長を経て2010年よりカナル投信株式会社(現 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。

井上 哲男

上智大学卒業後、国内保険会社での運用部門を経て、UAMジャパン・インク チーフ・ストラテジスト兼株式運用部長に転身。その後、プラウド投資顧問、QUICK、MCP証券などでストラテジストを務め、2014年3月よりスプリングキャピタル株式会社代表。



オフィスが約280テナント、レジデンスが約4,600テナントということで、テナントに関しても分散が効いていることがお判り頂けると思います。

井上 オフィス、レジデンスそれぞれの戦略はどうなっていますか。

市川 本投資法人は中規模クラスのオフィスに重点投資を行っています。その理由は需給面から考えておりまして、従業員が50名未満の事業所が全事業所の96~97%を占めていることから、圧倒的に需要層が厚いところをターゲットにしているのです。供給面では今後、2020年にかけて都心における大規模ビルの供給が懸念されていますが、本投資法人が投資している中規模クラスは供給が限定的で、希少性の高さからテナントの需給が逼迫している状況が今しばらく続くのではないかと考えています。レジデンスにつきましては、シングル、コンパクトタイプに重点投資を行っています。日本は

人口減少時代に突入していますが、我々のターゲットである単身世帯やDINKs世帯は今後も世帯数が増えることが予想されていますので、やはり需要面を考慮して投資を行っています。さらに、シングルやコンパクトタイプはファミリータイプと比べて賃料単価が高く取れるということも理由の一つですね。

井上 なるほど。オフィスでは収益性を求め、レジデンスでは安定性を求める。この2つが融合しているリートなのですね。景気の良いときはオフィスに重点投資をしてアップサイドを狙い、景気が悪くなったらレジデンスに重点投資をして収益の下支えをするわけですね。スポンサー会社である平和不動産とサポート状況についてもお聞かせください。

市川 平和不動産は証券取引所の大家ということで有名ですが、証券取引所を中心とした貸しビル業以外にも、マンション等の開発・分譲事業や仲介事業などを幅広く行っている総合不動産会社です。近年は三菱地所と資本業務提携を行い、平和不動産の本拠地である日本橋兜町地区の再開発に取り組んでいます。リートへのサポートで一番期待されるのがパイプラインサポートですが、平和不動産が取得し

た物件をバリュアップしてリートに入れたり、リート向けにクオリティの高い賃貸物件を企画・開発するなど、様々な物件をリートに入れています。物件取得後も平和不動産グループの総合力によるサポートで、さらに高いパフォーマンスを発揮しています。

井上 不動産売買マーケットが過熱していますが、今後の取り組みについてはどうお考えですか。

市川 おっしゃる通り売買マーケットが非常に過熱しており、物件価格が高騰しています。今、無理をして物件を取得して規模を拡大していくという状況ではないと考えています。一方で、物件を売却するには非常に良い環境なので、入替戦略に重点を置いています。利回りが低く成長性が限られている物件や運用効率の悪い地方の小型物件などを売却する一方で、利回りの良い物件を取得することで、ポートフォリオの質や収益性を高めていくことに重点を置いています。内部成長ではオフィス需給が逼迫していることもあり、オフィスの賃料改定に力を入れています。財務面ではリファイナンスによる低金利化や投資法人債の発行などで調達コストの削減を続けています。こうした取り組みを着実に実行していくことで、分配金の目標である2,250円を早めに達成したいと考えています。

井上 市川社長のお話のように平和不動産リートは質の高い運営管理や、入替戦略により着実にポートフォリオの質と収益を向上させてきましたが、投資口価格にはちょっと割安感を感じていました。直近の投資口価格の推移を見ると、ようやく上がってきたように思えますが、まだ割安感があるようなので、興味のある方はチェックしてみてください。

※資産規模・投資比率・物件数・テナント数については2017年11月末の数値を掲載しています。

井上 順調に成長を続ける平和不動産リートですが、今日はその強さや戦略などをじっくりとお聞きたいと思います。まずはこのリーートの沿革からお聞かせください。

市川 平和不動産リート投資法人の前身は、クレッシェンド投資法人という名称で2005年3月に上場しました。現在、61銘柄のリートがありますが15番目に上場した歴史のあるリートです。2009年10月に平和不動産が資産運用会社の株式を100%取得し、2010年10月に同じく2005年7月に上場したレジデンス特化型リーートのジャパン・シングルレジデンス投資法人を吸収合併して、これを機に名称を平和不動産リート投資法人に変更し、現在に至っています。その間、スポンサーである平和不動産の支援を得ながら、第1ステージでは「成長基盤の再構築」に取り組み、第2ステージでは「再成長軌道への回帰」を目指しました。現在は「安定成長軌道」の第3ステージにあり、2012年から2015年まで4年連続で公募増資を実施するなどリートとして着実に成長しており、現在の資産規模は2017年11月末時点で1,663億円です。

井上 老舗のリートが合併して成長してきたわけですね。ポートフォリオにおけるオフィスとレジデンスの組み入れ比率はどうなっていますか。

市川 オフィスとレジデンスの複合型Jリートということで、基本的に50:50を目指していますが、現状はオフィスが約44%、レジデンスが約56%の比率になっています。投資エリアは、東京都区部を中心とする首都圏および全国の大都市圏で、スポンサーの平和不動産がそれぞれのエリアに支店をはじめ営業基盤を持っていますので、スポンサーの支援が得られるエリアに優先投資をするスタンスです。平和不動産リートはオフィス31物件、レジデンス69物件の合計100物件に投資を行っており、非常に分散が効いています。テナント数も

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

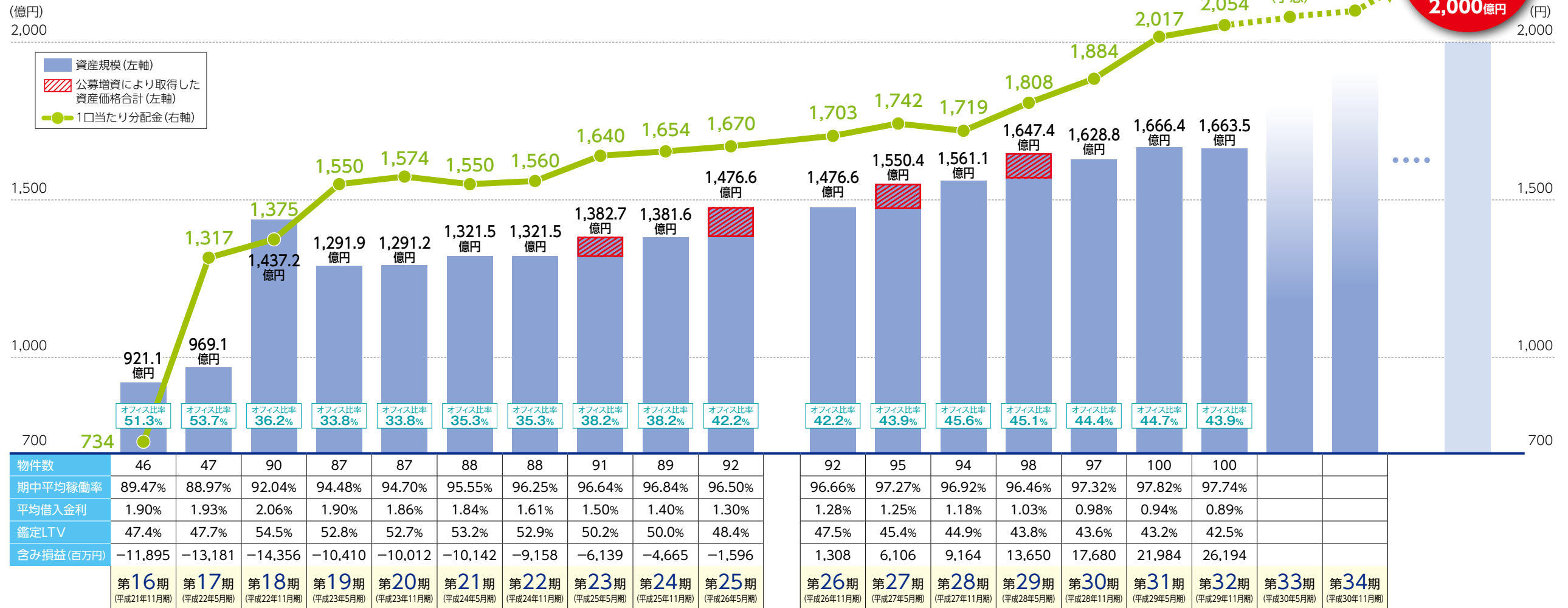
ステージ
1 成長基盤の再構築

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
2,250円
資産規模
2,000億円



取得物件



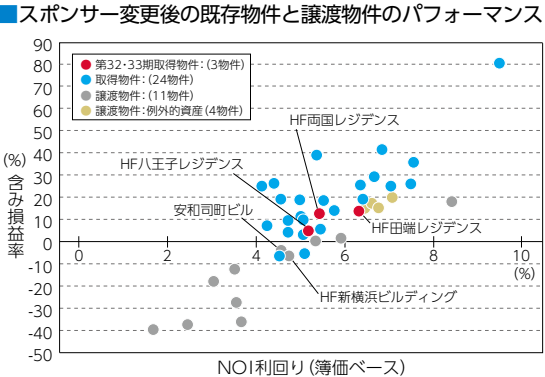
第17期	第21期	第23期	第24期	第25期	第27期
平和不動産の開発物件	ウェアハウジング機能を活用した物件	公募および第三者割当増資の実施により取得した物件	既存物件との入替による取得	公募および第三者割当増資の実施により取得した物件	公募および第三者割当増資の実施により取得した物件



第26期	第27期	第28期	第29期	第31期	第32期
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	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	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

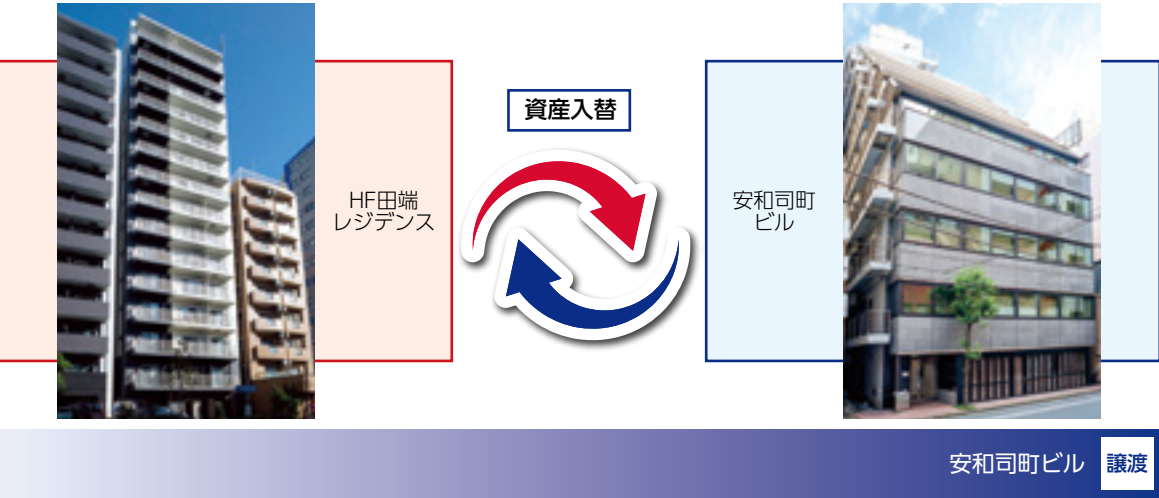
資産の入替の実施

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

取得 HF田端レジデンス



資産入替の効果

	第31期末 平成29年5月31日	売却 安和司町ビル 平成29年8月24日	取得 HF田端レジデンス 平成29年8月25日	第32期末 平成29年11月30日
物件数	100物件	△1物件	1物件	100物件
取得価格(百万円)	166,638	1,385	1,100	166,353
譲渡価格(百万円)	—	1,320	—	—
鑑定評価額(百万円)	183,290	1,240	1,300	186,609
実現(含み)損益(百万円)	21,984	3	159	26,194
NOI利回り	5.26%	4.66%	6.31%	5.30%
償却後利回り	4.07%	3.14%	4.67%	4.09%
1口当たり分配金への影響	—	△9.9円	+14.1円	+4.2円

(注) [安和司町ビル]および[HF田端レジデンス]のNOI利回りおよび償却後利回りは、第32期の運用実績を帳簿価額で除いたものを年換算した数値です。
(注) 鑑定評価額は、[安和司町ビル]は平成29年5月31日時点、[HF田端レジデンス]は平成29年11月30日時点の数値です。
(注) [安和司町ビル]は譲渡に際して第32期に3百万円の売却益を計上しています。

第32期取得物件

Re-83 HF田端レジデンス



- JR山手線・京浜東北線「田端」駅から徒歩9分、JR山手線・京浜東北線および東京メトロ千代田線「西日暮里」駅から徒歩11分、都営日暮里・舎人ライナー線「赤土小学校前」駅から徒歩4分の距離に位置し、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ています。
- 周辺地域には、東京都立駒込病院や東京都立大塚病院といった都立病院が複数存することから当該関係者のほか、交通利便性等の立地条件を重視する通勤世帯等、幅広い需要者から安定的な需要が見込まれます。
- また、本物件の近隣にはスーパーマーケットやコンビニエンスストア、診療所、尾久銀座商店街があり、生活利便性に優れています。
- 本物件の各住戸部分は、1Kタイプ（42戸、約26㎡～約28㎡）および2LDKタイプ（14戸、約56㎡～約57㎡）の全56戸で構成されており、単身者やDINKsに適した造りになっています。
- 設備については、オートロック、内廊下、TVモニター付インターフォン等防犯面に配慮されているほか、宅配ボックス、バス・トイレ別、温水洗浄便座およびエアコン等を備えています。また、本物件の主な需要層である単身者やDINKsの要求水準を十分に満たしており、近隣物件と比較しても高い競争力を有しています。



所在地	東京都北区田端新町二丁目24番1号	賃貸事業利益(償却後利回り)	53百万円 (4.67%)
取得価格	1,100百万円	延床面積	2,457.71㎡
鑑定評価額	1,300百万円	建築時期(築年数)	平成27年12月1日(2.08年)
NOI(NOI利回り)	72百万円 (6.31%)	取得日	平成29年8月25日

(注) NOI、NOI利回り、賃貸事業利益、償却後利回りの各データは、第32期の運用実績を年換算した数値です。

(ご参考) 第33期取得物件

Re-84 HF両国レジデンス



- 都営大江戸線「両国」駅から徒歩3分、JR「両国」駅から徒歩8分、都営大江戸線および都営新宿線「森下」駅から徒歩6分の距離に立地し、都内の主要オフィスエリアへのアクセスに優れています。
- 本物件の各住戸部分は、1Kタイプ（44戸、約25㎡～約27㎡）および1LDKタイプ（22戸、約45㎡）の全66戸で構成されており、単身者やDINKsに適した造りになっています。
- オートロック、内廊下、TVモニター付インターフォン等防犯面に配慮し、宅配ボックス、バス・トイレ別、温水洗浄便座およびエアコン等を備えるなど高い市場競争力を有します。



Re-85 HF八王子レジデンス

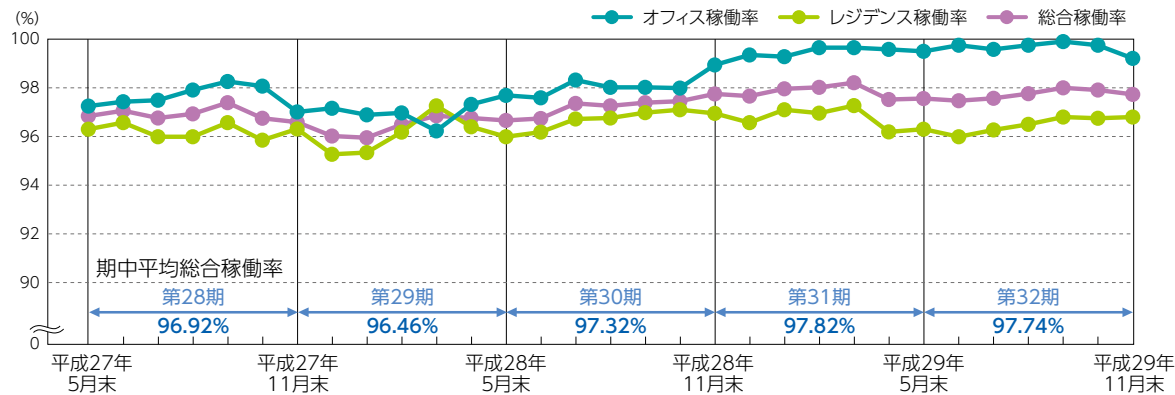


- JR「八王子」駅から徒歩6分、京王線「京王八王子」駅から徒歩10分の距離に立地し、新宿や横浜といった主要オフィスエリアのほか、立川、町田、府中、調布など東京西部の各オフィスエリアへのアクセスにも優れています。
- 本物件の各住戸部分は、1Kタイプ（43戸、約20㎡～約33㎡）および1LDKタイプ（6戸、約34㎡～約35㎡）、および店舗（2区画）の全51戸で構成されており、単身者やDINKsに適した造りになっています。
- オートロック、TVモニター付インターフォン等防犯面に配慮し、宅配ボックス、バス・トイレ別、浴室乾燥機、追い焚き機能付き風呂、温水洗浄便座およびエアコン等、非常に水準の高い設備を備えています。



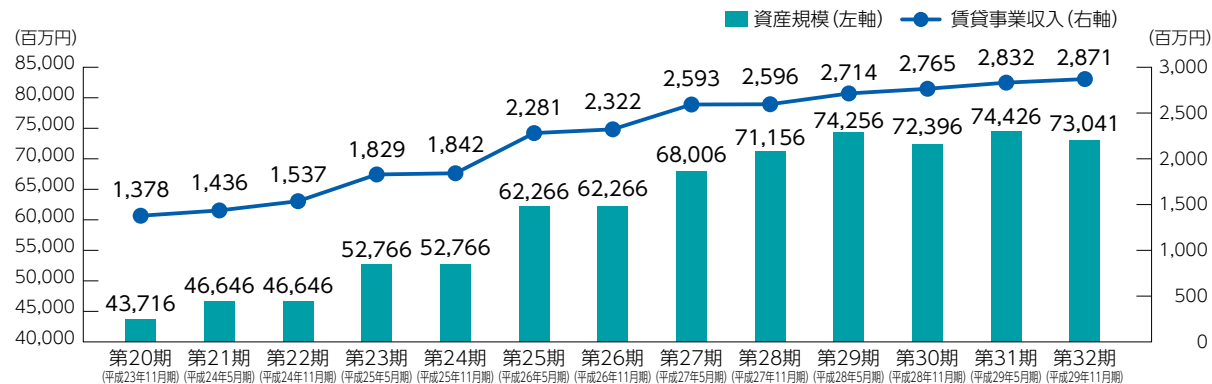
ポートフォリオの稼働率

稼働率は高い水準で安定的に推移しています。特にオフィスについては、ほぼ満室状態となっています。



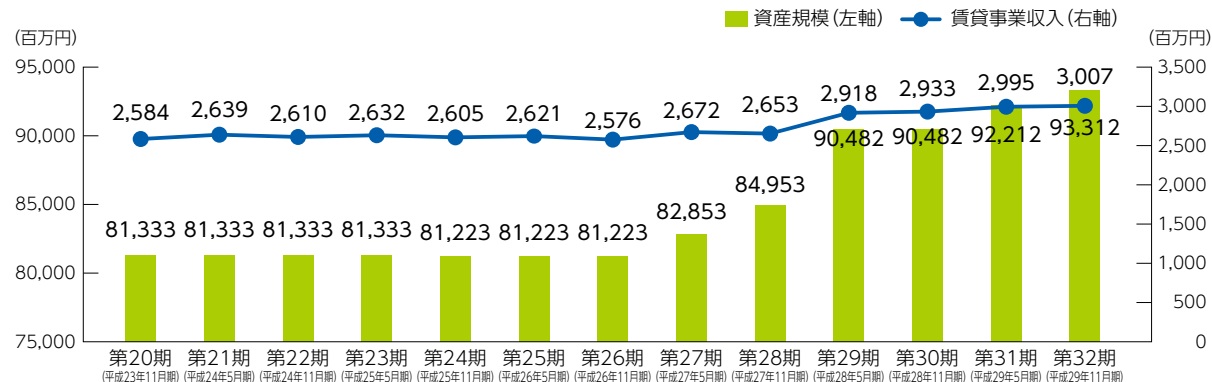
オフィスの資産規模と賃貸事業収入

稼働率の上昇および賃料の増額改定を背景に、賃貸事業収入も着実に増加しています。



レジデンスの資産規模と賃貸事業収入

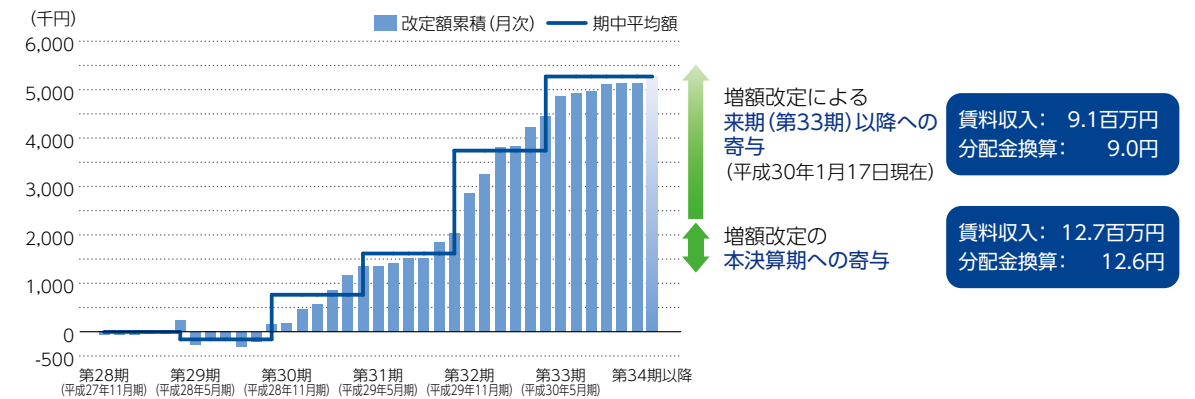
景気変動に左右されない安定した賃貸事業収入を生んでいます。



オフィス賃料の増額改定実績

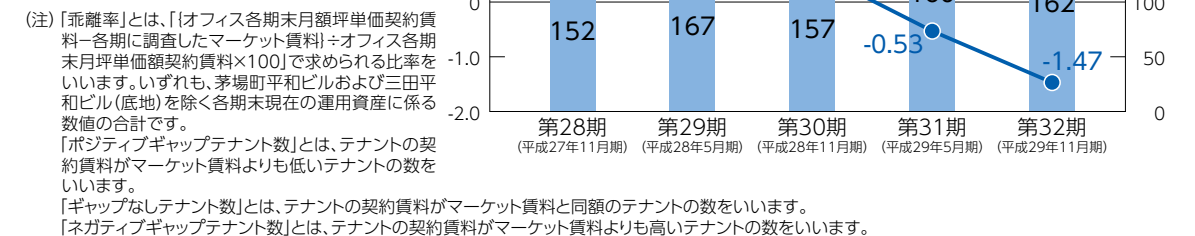
賃料の増額改定が着実に進んでいます。今期は5%以上の増額改定が増額改定実績の過半を占めており、今後の増収が期待できます。

賃料改定による収益寄与実績と見通し（月額契約賃料ベース）



賃料ギャップの状況（オフィス）

本投資法人のオフィスビルに入居するテナント数は、約280社ですが、約160社がテナントの契約賃料が市場賃料よりも低く、今後の賃料の増額を見込むことができるテナントとなります。景気の良さや中小型オフィスビルの希少性もあって市場賃料は、現状のテナントとの契約賃料を上回って推移しています。このことから、今後もオフィスビルの賃料の増額改定が期待できます。



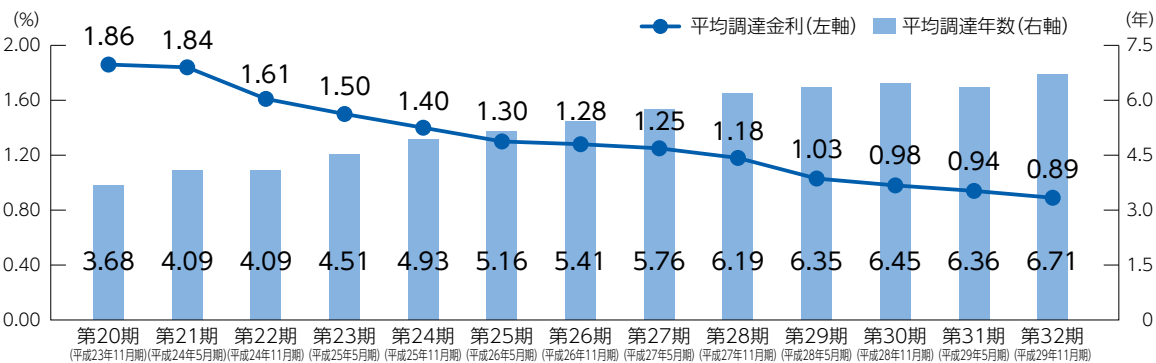
ポートフォリオPML

地震による損害の影響については、PML (Probable Maximum Loss) という概念を用いて計っています。これは、地震による予想最大損害額を意味するもので、本投資法人は物件取得に際して、第三者機関に依頼して、PML値を調査し、地震リスクの分析を行っています。投資物件のPML値が大きい場合には地震保険の付保を検討します。本投資法人のPMLは3.2%です。本投資法人が所有する不動産の再調達価格の総額は707億円ですので、最大で23億円の損害額が想定されますが、手元資金で十分に対応可能な範囲に留まっています。

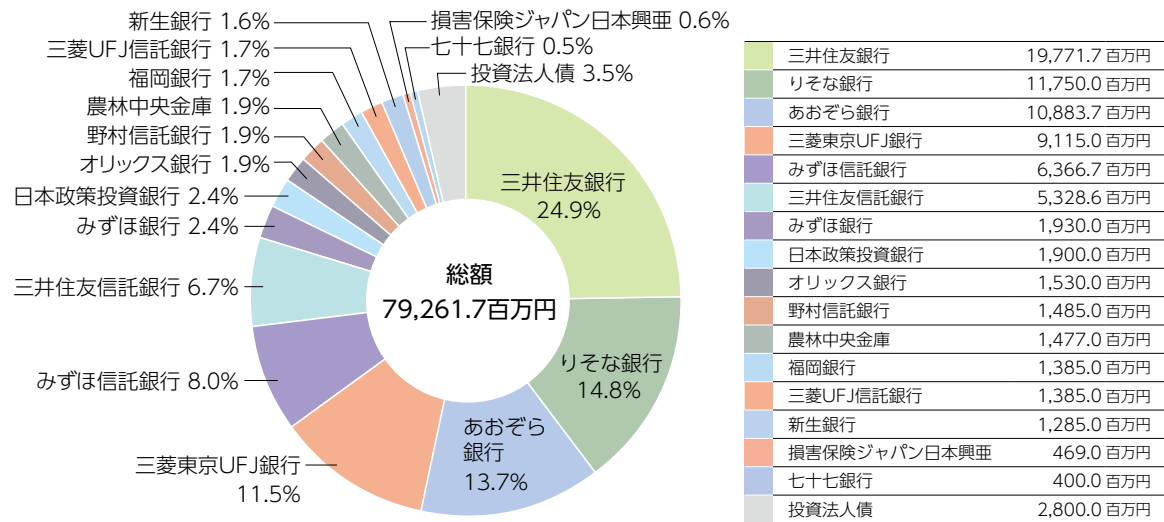
本投資法人の
ポートフォリオ
PML
3.2%

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29年11月末日現在)



投資法人債の発行(第32期)

	第1回 無担保投資法人債	第2回 無担保投資法人債
年限	5年	10年
発行額	10億円	18億円
利率	0.30%	0.65%
発行日	平成29年6月30日	平成29年6月30日
償還予定日	平成34年6月30日	平成39年6月30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29年6月1日～ 平成30年5月31日	無担保 無保証
三菱東京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(安定的)

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など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。

省エネ法における優良事業者としての認定

本認定制度は経済産業省・資源エネルギー庁が、総合資源エネルギー調査会省エネルギー小委員会の取りまとめ(平成27年8月28日)に沿って、省エネ優良事業者を公表することで事業者に自らの省エネ取組状況の客観的な認識を促すことを目的として実施しているものです。評価はSクラス(省エネが優良な事業者)、Aクラス(一般的な事業者)、Bクラス(省エネが停滞している事業者)、Cクラス(注意を要する事業者)の4段階で行われます。本投資法人は平成27年と平成28年の2年連続でSクラス(省エネが優良な事業者)の評価を受けています。

地域社会への貢献



スポンサーである平和不動産の創業の地、日本橋兜町の活性化に本投資法人も協力し、日本橋兜町周辺の清掃活動や、山王祭への参加など地元町会や周辺企業の皆様と協力しながら地域社会への貢献に取り組んでいます。

環境認証取得への取り組み

HF桜通ビルディングは、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、平成27年10月に「DBJ Green Building認証」を受けました。広小路アクアプレイスは、平成24年3月に「SMBCサステナブルビルディング評価融資制度」からシルバーの評価を受けました。



HF桜通ビルディング



広小路アクアプレイス



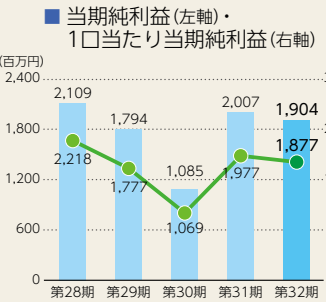
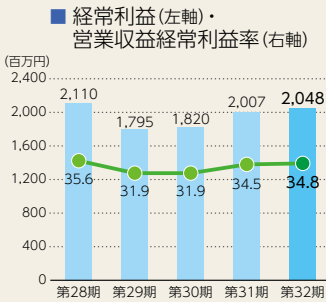
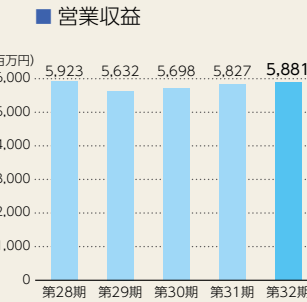
損益計算書

(単位：百万円)				
科目	第31期 (平成29年5月期) 平成28年12月 1日から 平成29年 5月31日まで	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	増減	
営業収益	5,827	5,881	54	
賃貸事業収入	5,347	5,402	54	
その他賃貸事業収入	479	476	△3	
不動産等売却益	—	3	3	
営業費用	3,305	3,324	18	
賃貸事業費用	2,567	2,586	19	
資産運用報酬	531	536	4	
その他営業費用	206	202	△4	
営業利益	2,521	2,557	35	
営業外収益	9	6	△2	
営業外費用	523	515	△8	
支払利息	426	415	△10	
その他営業外費用	97	99	2	
経常利益	2,007	2,048	41	
特別損失	—	143	143	
税引前当期純利益	2,007	1,905	△102	
法人税等合計	0	0	—	
当期純利益	2,007	1,904	△102	
前期繰越利益	—	0	0	
当期末処分利益	2,007	1,905	△101	

第31期に取得した4物件の通期稼働、および当期に取得した「HF田端レジデンス」の期中稼働が収益寄与しました。また、オフィスの賃貸増額改定が進展したことなどもあり、前期比0.5億円の増収となりました。

第33期初に「HF新横浜ビルディング」を売却することを当期に決定したこととともない、減損損失1.4億円を計上しました。

特別損失を計上したことにより前期比1億円の減益となりましたが、1口当たり分配金は物件売買の影響を除いた本来の実力ベースで分配する方針により、2,054円と前期比+37円となりました。



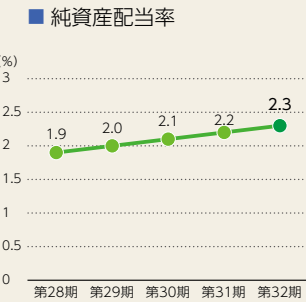
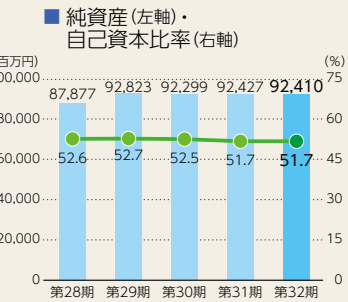
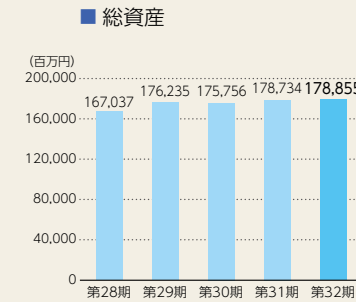
貸借対照表

(単位：百万円)			
科目	第31期末 (平成29年5月期末) 平成29年5月31日	第32期末 (平成29年11月期末) 平成29年11月30日	増減
資産の部			
流動資産	16,775	17,761	985
現金及び預金	9,412	10,431	1,019
信託現金及び信託預金	7,067	7,108	41
その他流動資産	296	222	△74
貸倒引当金	△1	△1	△0
固定資産	161,934	161,060	△873
有形固定資産	157,274	155,764	△1,510
無形固定資産	4,031	4,651	620
投資その他の資産	628	645	16
繰延資産	24	33	9
資産合計	178,734	178,855	121
負債の部			
流動負債	17,398	12,373	△5,025
固定負債	68,908	74,071	5,163
負債合計	86,307	86,444	137
純資産の部			
投資主資本	92,910	92,768	△141
出資総額	81,370	81,370	—
剰余金	11,540	11,398	△141
評価・換算差額等	△483	△357	125
純資産合計	92,427	92,410	△16
負債純資産合計	178,734	178,855	121

現金及び預金
物件取得等に充当できる手元資金を104億円有しています。

有形固定資産、無形固定資産
「安和司町ビル」の売却や減価償却の進展により有形固定資産が減少しました。一方、「HF田端レジデンス」の土地が借地のため、借地権相当額の無形固定資産が増加しています。

流動負債、固定負債
有利子負債の長期化、返済期限の分散化、資金調達多様化を目的に、投資法人債をスポンサー変更後初めて起債しました。これにより短期借入（流動負債）が減少し、固定負債が増加しています。

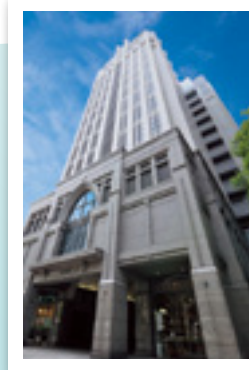
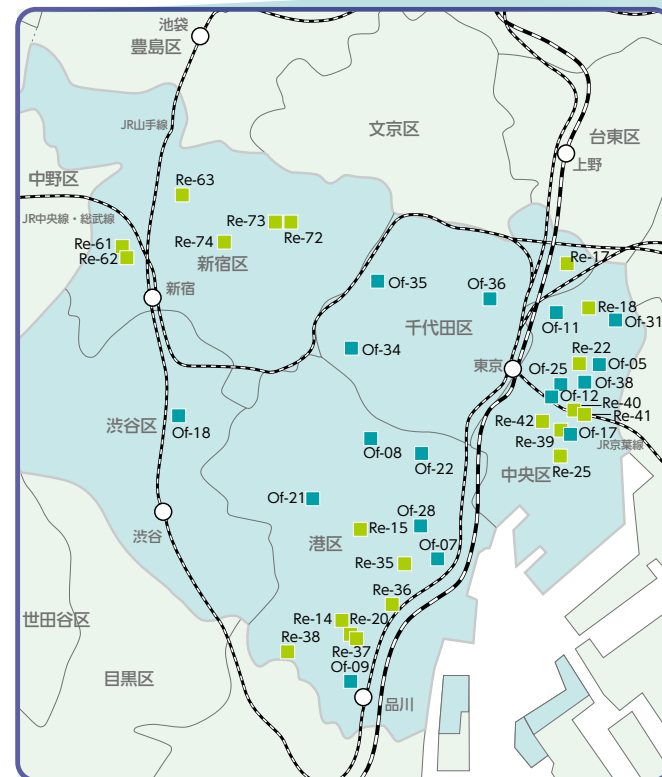


高い需要に支えられた「東京都区部を中心とする投資エリアに位置するオフィスおよびレジデンス」に集中的に投資しています。

■ オフィス ■ レジデンス

都心5区

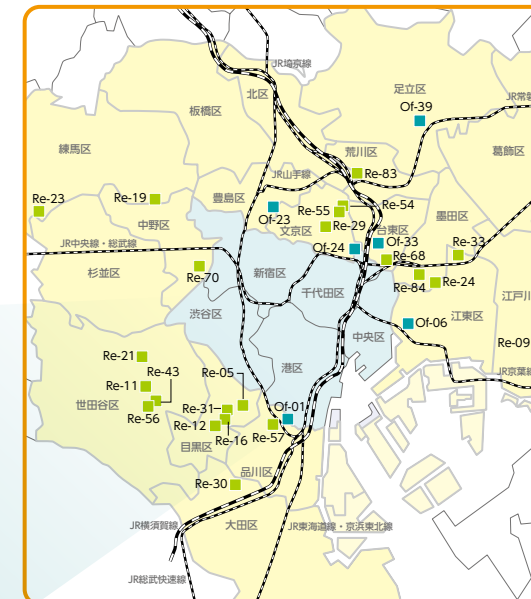
物件数 **38** 物件 オフィス **17** レジデンス **21**



Of-38 アクロス新川ビル

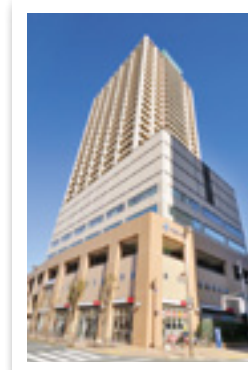


Re-20 HF白金高輪レジデンス



東京23区

物件数 **28** 物件 オフィス **6** レジデンス **22**



Of-39 千住ミルディスⅡ番館



Re-84 HF両国レジデンス

東京周辺

物件数 **8** 物件 オフィス **2** レジデンス **6**



Of-20 船橋Faceビル

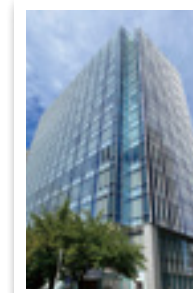


Re-85 HF八王子レジデンス

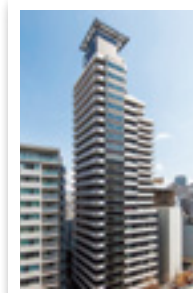
その他の地域

物件数 **27** 物件

オフィス **5** レジデンス **22**

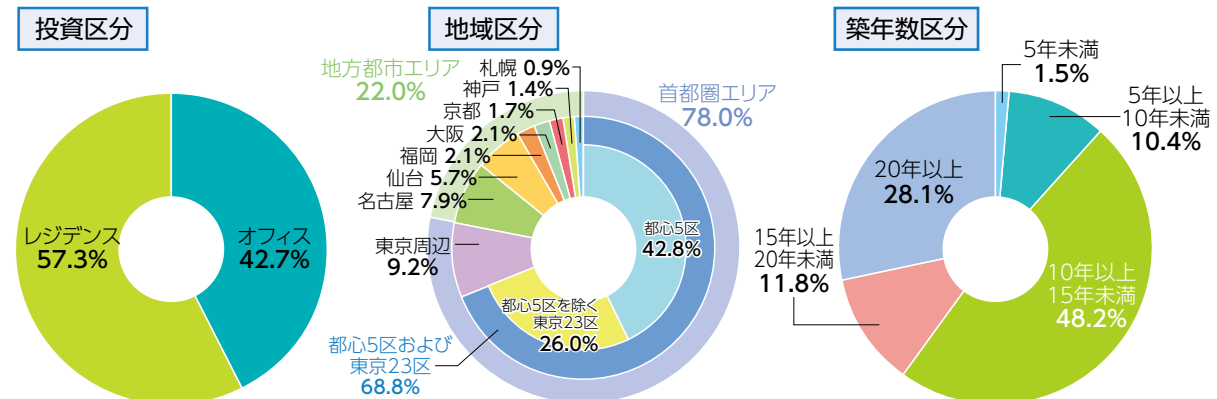


Of-30 HF桜通ビルディング



Re-44 HF梅田レジデンスTOWER

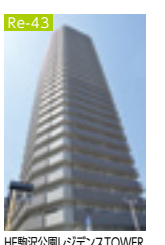
ポートフォリオ区分比率



都心5区
物件数 **38** 物件
オフィス **17** レジデンス **21**



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**



(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28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月			平成27年11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
営業成績	営業収益	百万円	5,923	5,632	5,698	5,827	5,881
	(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(5,371)	(5,632)	(5,698)	(5,827)	(5,878)
	営業費用	百万円	3,136	3,237	3,324	3,305	3,324
	(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(2,421)	(2,530)	(2,555)	(2,567)	(2,586)
	営業利益	百万円	2,787	2,394	2,374	2,521	2,557
	経常利益	百万円	2,110	1,795	1,820	2,007	2,048
	当期純利益	百万円	2,109	1,794	1,085	2,007	1,904
財産等の状況	総資産額	百万円	167,037	176,235	175,756	178,734	178,855
	(対前期増減比)	%	(1.0)	(5.5)	(△0.3)	(1.7)	(0.1)
	有利子負債額	百万円	72,361	76,261	76,261	79,261	79,261
	純資産額	百万円	87,877	92,823	92,299	92,427	92,410
	(対前期増減比)	%	(0.4)	(5.6)	(△0.6)	(0.1)	(△0.0)
	出資総額	百万円	76,372	81,370	81,370	81,370	81,370
	分配総額	百万円	1,635	1,834	1,911	2,046	2,084
分配	配当性向 ^(注2)	%	77.5	102.2	176.1	102.0	109.4
一口当たり情報	発行済投資口の総口数	口	951,147	1,014,847	1,014,847	1,014,847	1,014,847
	1口当たり純資産額	円	92,391	91,465	90,948	91,075	91,058
	1口当たり分配金額	円	1,719	1,808	1,884	2,017	2,054
	(うち1口当たり利益分配金額)	円	(1,719)	(1,808)	(1,884)	(2,017)	(2,054)
	(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)	%	1.3	1.0	1.0	1.1	1.1
	(年換算) ^(注3)	%	(2.5)	(2.1)	(2.1)	(2.3)	(2.3)
	自己資本当期純利益率 ^(注4)	%	2.4	2.0	1.2	2.2	2.1
	(年換算) ^(注4)	%	(4.8)	(4.0)	(2.3)	(4.4)	(4.1)
	期末自己資本比率 ^(注5)	%	52.6	52.7	52.5	51.7	51.7
	(対前期増減比) ^(注5)	%	(△0.3)	(0.1)	(△0.2)	(△0.8)	(△0.0)
	期末総資産有利子負債比率 ^(注6)	%	43.3	43.3	43.4	44.3	44.3
ポートフォリオ	不動産等の帳簿価額 ^(注7,8)	百万円	152,014	160,332	157,211	161,305	160,415
	期末投資物件数 ^(注7)	件	94	98	97	100	100
	期末総賃貸可能面積 ^(注7)	㎡	224,910.13	241,615.09	240,689.71	247,741.06	248,388.69
	期末テナント数 ^(注7,9)	件	3,935	4,225	4,262	4,376	4,431
	期末稼働率 ^(注7)	%	96.6	96.7	97.8	97.6	97.7
	減価償却費	百万円	907	960	955	965	971
その他参考情報	資本的支出額	百万円	433	376	383	338	340
	賃貸NOI ^(注10)	百万円	3,857	4,062	4,098	4,225	4,263
	FFO ^(注11)	百万円	2,465	2,755	2,827	2,972	3,016
	1口当たりFFO ^(注12)	円	2,592	2,715	2,785	2,929	2,972
	DSCR ^(注13)	倍	6.0	6.7	7.4	8.0	8.2
	当期運用日数	日	183	183	183	182	183

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。
(注2) 配当性向については、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。)

地方都市エリア

物件数 **27** 物件

オフィス **5** レジデンス **22**



(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。

（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。）の活用」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。

④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29年11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。

④運用環境

当期における国内経済は、海外需要の回復による輸出の増加や生産活動の持ち直しによる企業収益の改善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回復基調が続きました。その先行きについては、北朝鮮問題やトランプ政権の政権運営、中東情勢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、毎月分配型投信からの資金流出等の影響を受け、前期末（平成29年5月末）の1748.56ポイントから、平成29年11月10日には1605.89ポイントと1600ポイントを割り込みそうな局面が出てくる等、期中を通じて低調に推移し、当期末には1671.62ポイントと前期末比約77ポイント下落しました。

■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3.41%から当期末には3.03%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18,801円/坪から当期末は19,064円/坪とこちらも着実に上昇しており、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

IPD/リクルート日本住宅指数によれば、平成29年11月の首都圏の中古マンション賃料指数は、前年同月比0.5%上昇する等、首都圏への継続的な人口流入超過や小世帯層の増加傾向により賃貸住宅への需要は堅調に推移しています。新設住宅着工戸数（貸家）は、同年11月の「建築着工統計調査報告」によると前年同月比6ヵ月連続で減少しており、前期まで続いていた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29年9月に発表された平成29年7月1日時点の都道府県地価調査においては、三大都市圏平均では住宅地、商業地ともに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、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5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、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。

一方で地方圏については、住宅地、商業地ともに依然として下落となっていますが、本投資法人が投資対象と考えている地方における政令指定都市については、住宅地、商業地ともに上昇が見られます。

④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8月25日付でレジデンス1物件（Re-83 HF 田端レジデンス（不動産及び土地の賃借権、取得価格：1,100百万円））を取得し、平成29年8月24日付でオフィス1物件（Of-16 安和司町ビル（不動産、取得価格：1,385百万円））を売却しました。

この結果、当期末時点での運用資産は、オフィス31物件（取得価格の総額：73,041百万円）、レジデンス69物件（取得価格の総額：93,312百万円）の合計100物件（取得価格の総額：166,353百万円）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97.7%となり、前期末時点の97.6%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。特に、オフィスは、期中月末平均稼働率99.7%とほぼ満室稼働しました。

また、従来から継続して取り組んでいる運用資産の名称変更についても、当期首から本書の日付現在までに下記1物件において実施し、その目的である既存テナントへの安心感の提供、テナント候補者への訴求力の向上、より効率的なリーシングを目指しています。

平成29年9月1日付名称変更物件

物件番号	旧物件名称	新物件名称
Of-08	国際溜池ビル	HF溜池ビルディング

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、平成29年6月30日付で第1回無担保投資法人債（発行総額：1,000百万円）及び第2回無担保投資法人債（発行総額：1,800百万円）を発行し、その調達資金等を原資として平成29年7月7日付で借入金の一部期限前返済を行いました。更に、平成29年10月31日に元本返済期日を迎えたタームローン14（借入残高：4,080百万円）及びタームローン13トランシェD（借入残高：3,100百万円）の返済資金に充当するため、同日付でタームローン34（トランシェA（借入金額：600百万円）、トランシェB（借入金額：2,880百万円）、トランシェC（借入金額：3,700百万円））の借入れを行いました。

かかる借入れにより借入期間の長期化・償還期限の分散化（11月末時点の平均借入期間：6.7年、平均残存期間：4.2年）を図る一方で、借入コストの低減（11月末時点の平均借入金利：0.89%）をも図ることができました。

④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5,881百万円、営業利益は2,557百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は2,048百万円、HF新横浜ビルディングの売却に係る減損損失143百万円等を控除した後の当期純利益は1,904百万円を計上しました。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、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益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。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,054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)
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28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月	平成27年11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
最 高	96,700	93,100	87,000	87,500	97,200
最 低	77,900	75,300	77,000	76,800	82,500

（４） 分 配 金 等 の 実 績

本投資法人の規約上、分配金は、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益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。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,054円となりました。

期 別		第28期	第29期	第30期	第31期	第32期
		自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日	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
当期末処分利益総額	千円	4,627,876	2,290,094	1,581,316	2,007,108	1,905,706
一時差異等調整積立金 繰入額	千円	2,497,604	－	－	－	－
一時差異等調整積立金 取崩額	千円	－	40,593	330,655	40,593	178,788
利益留保額	千円	495,249	495,845	－	755	－
金銭の分配金総額	千円	1,635,021	1,834,843	1,911,971	2,046,946	2,084,495
(1口当たり分配金)	円	(1,719)	(1,808)	(1,884)	(2,017)	(2,054)
うち利益分配金総額	千円	1,635,021	1,834,843	1,911,971	2,046,946	2,084,495
(1口当たり利益分配金)	円	(1,719)	(1,808)	(1,884)	(2,017)	(2,054)
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	－	－	－	－	－

期 別	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期
	自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日	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
(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)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
出資払戻総額のうち税 法上の出資等減少分配 からの分配金総額	－	－	－	－	－
(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)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)

（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収益性改善の見込みの乏しい2物件を売却するとともに良質な新規3物件を取得することにより、ポートフォリオの質の改善と収益向上を図りました。今後も、継続的な資産規模の拡大を図る一方で、資産の入替えの検討等も行い、中長期的なポートフォリオの質の向上を図り、投資主価値の極大化を目指して参ります。良好な資金調達環境や景気の回復に伴う物件価格の上昇から、各社とも物件の取得意欲が旺盛であり、物件の取得環境は引き続き厳しい環境が続くものと考えられます。そのために、平和不動産のパイプラインの活用及び資産運用会社独自の情報ルートの強化により、優良物件情報の早期入手に努めます。基本戦略として、平和不動産が保有・開発する物件取得や、他のデベロッパーが保有・開発する物件取得等、取得機会の増加に努め、中長期的な安定収益の確保に貢献するポートフォリオの拡大を目指します。

②内部成長

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

③財務戦略

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

④一層の適時開示の推進

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

(6) 決 算 後 に 生 じ た 重 要 な 事 実

A. 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、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	
取得資産の種類	不動産及び土地の賃借権（注）
契約日	平成29年11月29日
取得日	平成29年12月15日
取得価格	1,400百万円
所在地（住居表示）	東京都墨田区緑一丁目9番3号
用途	共同住宅
建築時期	平成29年3月1日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
延床面積	2,705.78㎡
総賃貸可能面積	2,149.95㎡

（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）	
取得資産の種類	不動産
契約日	平成29年11月29日
取得日	平成29年12月15日
取得価格	1,120百万円
所在地（住居表示）	東京都八王子市中町8番7号
用途	共同住宅・店舗
建築時期	平成21年2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
延床面積	1,833.55㎡
総賃貸可能面積	1,600.38㎡

（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。

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	
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

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

[タームローン35 トランシェB]					
借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
株式会社みずほ銀行	800百万円	平成36年 10月31日 （注）	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保 無保証

（注）同日が営業日でない場合には、直前の営業日とします。

2. 投資法人の概況

(1) 出 資 の 状 況

期 別		第28期	第29期	第30期	第31期	第32期
		平成27年11月30日現在	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
発行可能投資口総口数	□	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
発行済投資口の総口数	□	951,147	1,014,847	1,014,847	1,014,847	1,014,847
出資総額	百万円	76,372	81,370	81,370	81,370	81,370
投資主数	人	15,014	16,407	17,165	16,289	14,807

(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)	305,352	30.08
平和不動産株式会社	135,845	13.38
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	123,925	12.21
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	56,544	5.57
野村信託銀行株式会社 (投信口)	34,039	3.35
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	23,372	2.30
大和PIパートナーズ株式会社	20,832	2.05
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	11,242	1.10
四国旅客鉄道株式会社	10,249	1.00
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	10,091	0.99
合 計	731,491	72.07

(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、2)	福井 琢	柏木総合法律事務所 弁護士	3,711
監督役員 (注1、2)	片山 典之	シティユーワ法律事務所 弁護士	
監督役員 (注1)	窪川 秀一	窪川公認会計士事務所 公認会計士・税理士	
会計監査人 (注3)	有限責任 あずさ監査法人	－	11,460 (注4)

(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) 平成29年8月30日に開催された投資主総会の終結の時をもって、福井琢氏は監督役員を辞任し、片山典之氏が後任の監督役員に選任されました。

(注3) 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4) 平成29年6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31期 (平成29年5月31日現在)		第32期 (平成29年11月30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	9,952	5.6	8,666	4.8
		首都圏 ^(注3)	4,903	2.7	4,722	2.6
	レジデンス	東京23区	11,513	6.4	12,591	7.0
		首都圏 ^(注3)	3,988	2.2	3,965	2.2
		その他 ^(注4)	1,857	1.0	1,865	1.0
	小 計		32,215	18.0	31,811	17.8
信託不動産 ^(注2)	オフィス	東京23区	41,699	23.3	41,649	23.3
		首都圏 ^(注3)	3,185	1.8	3,173	1.8
		その他 ^(注4)	13,956	7.8	13,871	7.8
	レジデンス	東京23区	47,492	26.6	47,330	26.5
		首都圏 ^(注3)	2,993	1.7	2,976	1.7
		その他 ^(注4)	19,763	11.1	19,603	11.0
	小 計		129,090	72.2	128,603	71.9
不動産等計		161,305	90.2	160,415	89.7	
預金その他の資産		17,428	9.8	18,440	10.3	
資産総額計		178,734	100.0	178,855	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	6,503	8,141.02	7,940.62	97.54	3.5	共同住宅
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	5,542	5,459.49	5,419.16	99.26	2.2	共同住宅
Of-25	茅場町平和ビル	4,779	4,156.53	4,156.53	100.00	3.6	事務所
Of-30	HF桜通ビルディング	4,670	9,934.77	9,934.77	100.00	5.2	事務所
Re-20	HF白金高輪レジデンス	3,724	4,457.76	4,428.74	99.35	1.8	共同住宅
Of-20	船橋Faceビル	3,540	2,520.22	2,520.22	100.00	2.0	事務所
Of-33	HF上野ビルディング	3,516	4,168.79	4,168.79	100.00	2.3	事務所
Of-18	エムズ原宿	3,454	1,178.57	1,178.57	100.00	1.8	店舗
Of-38	アクロス新川ビル	3,293	3,204.21	3,204.21	100.00	1.7	事務所、 共同住宅
Of-36	HF神田小川町ビルディング	3,260	2,747.14	2,747.14	100.00	1.8	事務所
合 計		42,285	45,968.50	45,698.75	99.41	25.9	

(注1)「賃貸可能面積」は、事務所、店舗及び住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	1,411	1,306
Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目16番8号	信託受益権	1,511	1,422
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	2,570	2,311
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	1,650	1,539
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	2,780	2,773
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	1,660	1,149
Of-10	HF新横浜ビルディング	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目17番19号	不動産	1,181	1,181
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	2,090	2,204
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	2,540	3,084
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	1,070	1,122
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	4,780	3,454
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	3,240	3,540
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	537	611
Of-22	HF虎ノ門ビルディング	東京都港区西新橋二丁目17番2号	不動産	1,443	1,706
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	1,390	1,312
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	1,420	1,440
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	6,490	4,779
Of-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋市中区新栄一丁目5番8号	信託受益権	4,870	2,695
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	2,880	2,286
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

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-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	1,486
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	6,050	4,670
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	2,420	1,921
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	3,420	2,732
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	4,180	3,516
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	1,930	1,388
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	2,772
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	4,120	3,260
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	3,410	3,173
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	3,620	3,293
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	1,673
オフィス 小計				84,696	72,082
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	382
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	628
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	758	591
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	4,210	3,142
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	1,667	1,433
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	1,289
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	1,230	1,132
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	980	909
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	1,380	910
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	1,590	1,008
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	806	573
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	4,630	3,724
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	1,000	989
Re-22	HF日本橋レジデンス	東京都中央区日本橋小網町9番5号	信託受益権	1,120	1,061
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	1,000	869
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	1,170	1,072
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	4,940	5,542
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	2,750	3,038
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	1,940	2,270
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	1,515
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	1,569
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	1,007
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	782	927
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	864	810
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	1,240	1,042
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	912	721
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	885	694
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	1,740	1,401
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	2,200	1,805
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	735
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	1,200	839
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	7,160	6,503

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-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	2,120	1,789
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	444
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	706	524
Re-47	HF丸の内レジデンス	愛知県名古屋市中区西区幡下二丁目11番21号	信託受益権	725	535
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	2,090	1,652
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	578	493
Re-52	HF天神東レジデンス	福岡県福岡市博多区古門戸町7番4号	信託受益権	623	422
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	2,250	1,670
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	960	776
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	1,030	818
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	686	575
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	1,070	796
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	1,020	788
Re-59	HF久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市中区東区泉一丁目12番1号	信託受益権	1,250	1,005
Re-60	HF烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市上京区上御霊前通烏丸東入上御霊前町411番地1	信託受益権	667	528
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	2,520	1,966
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	1,450	1,153
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	1,600	1,273
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	663	531
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	1,090	731
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	889	599
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	498	382
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	936	724
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	1,090	755
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	1,070	888
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	2,510	1,980
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	828
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	1,500	1,198
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	1,619
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	1,410	1,365
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	908	825
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	1,805
Re-79	HF名駅北レジデンス	(西棟) 愛知県名古屋市中区西区菊井二丁目19番22号 (東棟) 愛知県名古屋市中区西区菊井二丁目19番27号	信託受益権	2,260	2,162
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	1,650	1,562
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	901	950
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	856	915
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	1,300	1,140
レジデンス 小計				101,914	88,332
合 計				186,609	160,415

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

(注2)「期末算定価額」は、規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、Of-10 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29年11月30日時点の価額を記載しています。なお、Of-10 HF新横浜ビルディングについては、譲渡に伴う減損損失計上後の金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31期（H28.12.1～H29.5.31）				第32期（H29.6.1～H29.11.30）			
		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) (%)
Of-01	HF五反田ビルディング	10	100.0	52,304	0.9	10	100.0	51,979	0.9
Of-05	水天宮平和ビル	6	100.0	53,211	0.9	6	100.0	54,357	0.9
Of-06	HF門前仲町ビルディング	5	100.0	93,725	1.6	5	100.0	94,833	1.6
Of-07	HF浜松町ビルディング	9	100.0	49,323	0.8	9	100.0	50,871	0.9
Of-08	HF溜池ビルディング	5	100.0	77,184	1.3	5	100.0	78,433	1.3
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	9	100.0	62,534	1.1	9	100.0	60,424	1.0
Of-10	HF新横浜ビルディング	12	100.0	50,778	0.9	12	100.0	50,244	0.9
Of-11	日本橋第一ビル	8	100.0	61,262	1.1	8	100.0	64,364	1.1
Of-12	HF八丁堀ビルディング	8	100.0	68,409	1.2	7	100.0	70,963	1.2
Of-15	HF中目黒ビルディング (注6)	－	－	6,584	0.1	－	－	－	－
Of-16	安和司町ビル (注6)	9	100.0	37,385	0.6	－	－	18,458	0.3
Of-17	八丁堀MFビル	9	100.0	31,771	0.5	9	100.0	31,960	0.5
Of-18	エムズ原宿	3	85.6	94,041	1.6	4	100.0	104,068	1.8
Of-20	船橋Faceビル	9	100.0	116,890	2.0	9	100.0	117,352	2.0
Of-21	アデッソ西麻布	4	100.0	13,244	0.2	4	100.0	13,436	0.2
Of-22	HF虎ノ門ビルディング	9	100.0	38,590	0.7	8	92.7	38,754	0.7
Of-23	HF池袋ビルディング	9	100.0	38,267	0.7	9	100.0	40,290	0.7
Of-24	HF湯島ビルディング	9	100.0	51,485	0.9	9	100.0	50,598	0.9
Of-25	茅場町平和ビル	1	100.0	209,359	3.6	1	100.0	209,370	3.6
Of-26	広小路アクアプレイス	9	100.0	173,925	3.0	9	100.0	174,865	3.0
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	33	96.5	135,632	2.3	32	86.3	136,470	2.3
Of-28	三田平和ビル (底地)	1	100.0	90,900	1.6	1	100.0	90,900	1.5
Of-29	栄ミナミ平和ビル	8	100.0	84,424	1.4	8	100.0	83,829	1.4
Of-30	HF桜通ビルディング	20	100.0	301,365	5.2	20	100.0	306,823	5.2
Of-31	HF日本橋浜町ビルディング	7	100.0	84,496	1.5	7	100.0	86,676	1.5
Of-32	HF仙台本町ビルディング	38	97.8	142,251	2.4	40	100.0	140,609	2.4
Of-33	HF上野ビルディング	8	100.0	136,180	2.3	7	100.0	136,338	2.3
Of-34	麹町HFビル	8	100.0	64,670	1.1	8	100.0	63,356	1.1
Of-35	HF九段南ビルディング	3	100.0	96,115	1.6	3	100.0	97,525	1.7
Of-36	HF神田小川町ビルディング	7	100.0	100,731	1.7	7	100.0	102,443	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 (注5)	11	100.0	71,461	1.2	11	100.0	102,187	1.7
Of-39	千住ミルディスⅡ 番館 (注5)	8	100.0	60,047	1.0	8	100.0	64,891	1.1
オフィス 小計		296	99.5	2,832,428	48.6	286	99.2	2,871,554	48.8
Re-03	HF市川レジデンス	1	100.0	17,312	0.3	1	100.0	17,280	0.3
Re-05	HF目黒レジデンス	21	100.0	19,350	0.3	21	100.0	19,599	0.3
Re-09	HF葛西レジデンス	40	100.0	24,642	0.4	37	89.6	24,063	0.4

不動産等の名称		第31期（H28.12.1～H29.5.31）				第32期（H29.6.1～H29.11.30）			
		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-11	HF若林公園レジデンス	93	97.1	114,371	2.0	96	98.9	113,620	1.9
Re-12	HF碑文谷レジデンス	50	96.7	44,554	0.8	50	96.7	45,471	0.8
Re-14	HF南麻布レジデンス	56	93.3	36,585	0.6	57	95.0	36,200	0.6
Re-15	HF麻布十番レジデンス	28	100.0	32,820	0.6	29	100.0	31,475	0.5
Re-16	HF学芸大学レジデンス	26	96.9	26,221	0.4	27	100.0	26,564	0.5
Re-17	HF東神田レジデンス	62	97.9	36,280	0.6	61	96.9	36,636	0.6
Re-18	HF東日本橋レジデンス	66	100.0	41,287	0.7	64	97.6	41,157	0.7
Re-19	HF練馬レジデンス	50	98.1	24,335	0.4	50	97.5	24,146	0.4
Re-20	HF白金高輪レジデンス	63	95.1	113,822	2.0	65	99.4	107,548	1.8
Re-21	HF明大前レジデンス	46	94.6	28,586	0.5	49	100.0	28,384	0.5
Re-22	HF日本橋レジデンス	48	100.0	33,076	0.6	47	100.0	31,943	0.5
Re-23	HF上石神井レジデンス	58	88.6	29,636	0.5	58	97.2	29,498	0.5
Re-24	HF錦糸町レジデンス	53	96.4	32,233	0.6	55	100.0	31,609	0.5
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	103	100.0	130,207	2.2	100	99.3	127,983	2.2
Re-26	HF新横浜レジデンス	62	95.1	84,110	1.4	66	96.1	82,099	1.4
Re-29	HF白山レジデンス	51	100.0	56,892	1.0	50	98.1	55,094	0.9
Re-30	HF馬込レジデンス	30	100.0	41,401	0.7	29	94.2	43,882	0.7
Re-31	HF学芸大学レジデンスⅡ	22	100.0	33,017	0.6	21	96.2	32,833	0.6
Re-33	HF亀戸レジデンス	13	100.0	32,366	0.6	25	100.0	29,233	0.5
Re-34	HF田無レジデンス	30	100.0	30,632	0.5	30	94.2	29,913	0.5
Re-35	HF芝公園レジデンス	28	93.9	24,811	0.4	28	94.6	24,777	0.4
Re-36	HF三田レジデンス	42	95.7	35,587	0.6	44	97.9	34,921	0.6
Re-37	HF高輪レジデンス	26	90.0	24,659	0.4	27	94.8	24,013	0.4
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	28	100.0	24,508	0.4	27	96.4	26,879	0.5
Re-39	HF銀座レジデンスEASTⅡ	69	96.0	50,197	0.9	68	95.0	51,045	0.9
Re-40	HF八丁堀レジデンスⅡ	81	98.2	60,773	1.0	81	97.7	60,400	1.0
Re-41	HF八丁堀レジデンスⅢ	34	94.1	28,760	0.5	34	95.0	29,743	0.5
Re-42	HF銀座レジデンス	44	100.0	33,654	0.6	45	100.0	33,091	0.6
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	274	95.8	207,371	3.6	279	97.5	204,483	3.5
Re-44	HF梅田レジデンスTOWER	129	90.5	76,568	1.3	138	93.1	75,004	1.3
Re-45	HF中之島レジデンス	35	92.4	19,529	0.3	36	94.5	19,256	0.3
Re-46	HF阿波座レジデンス	62	98.3	24,167	0.4	62	98.5	23,907	0.4
Re-47	HF丸の内レジデンス	55	93.1	26,711	0.5	60	97.2	26,541	0.5
Re-48	HF平尾レジデンス	193	97.2	78,855	1.4	194	98.2	77,336	1.3
Re-49	HF河原町二条レジデンス	48	95.8	19,813	0.3	49	98.0	20,210	0.3
Re-52	HF天神東レジデンス	74	96.1	25,712	0.4	72	100.0	25,869	0.4
Re-53	HF四条河原町レジデンス	95	98.2	77,035	1.3	92	97.5	75,534	1.3
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	11	100.0	29,127	0.5	11	100.0	28,766	0.5

不動産等の名称		第31期（H28.12.1～H29.5.31）				第32期（H29.6.1～H29.11.30）			
		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	32,260	0.6	12	100.0	31,888	0.5
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	34	97.2	20,696	0.4	36	100.0	18,700	0.3
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	52	100.0	32,656	0.6	50	96.5	31,814	0.5
Re-58	HF国分寺レジデンス	43	96.7	31,147	0.5	42	94.8	30,367	0.5
Re-59	HF久屋大通レジデンス	85	95.1	44,649	0.8	84	96.0	44,742	0.8
Re-60	HF烏丸鞍馬口レジデンス	35	86.4	21,754	0.4	38	97.9	21,719	0.4
Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	76	100.0	70,607	1.2	74	97.2	69,666	1.2
Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	46	96.1	40,972	0.7	46	96.0	41,351	0.7
Re-63	HF東新宿レジデンス	66	97.2	48,254	0.8	66	96.0	49,574	0.8
Re-64	HF東心斎橋レジデンス	34	92.7	21,057	0.4	34	92.2	19,876	0.3
Re-65	HF北四番丁レジデンス	71	93.4	41,502	0.7	75	94.5	39,474	0.7
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	56	91.3	33,536	0.6	58	89.3	32,794	0.6
Re-67	HF九大病院前レジデンス	40	85.0	18,315	0.3	47	100.0	17,998	0.3
Re-68	HF浅草橋レジデンス	35	89.7	26,510	0.5	38	97.4	26,224	0.4
Re-69	HF一番町レジデンス	70	96.4	42,049	0.7	68	97.6	41,466	0.7
Re-70	HF東中野レジデンス	49	100.0	31,805	0.5	48	96.5	31,505	0.5
Re-72	HF早稲田レジデンス	99	98.6	75,965	1.3	99	96.8	75,674	1.3
Re-73	HF早稲田レジデンスⅡ	40	98.3	31,668	0.5	40	96.2	31,553	0.5
Re-74	HF若松河田レジデンス	32	97.8	39,717	0.7	30	89.4	39,302	0.7
Re-75	HF仙台レジデンスEAST	132	95.6	64,543	1.1	130	94.4	65,402	1.1
Re-76	HF西公園レジデンス	77	96.0	45,249	0.8	73	92.2	44,801	0.8
Re-77	HF晩翠通レジデンス	53	90.9	27,646	0.5	58	98.5	30,119	0.5
Re-78	HF関内レジデンス	99	97.4	60,863	1.0	98	96.5	62,581	1.1
Re-79	HF名駅北レジデンス	88	93.8	65,231	1.1	89	94.4	64,604	1.1
Re-80	HF東札幌レジデンス	141	97.7	59,845	1.0	142	97.6	60,132	1.0
Re-81	HF博多東レジデンス(注5)	71	96.1	20,149	0.3	70	98.7	28,186	0.5
Re-82	HF仙台五橋レジデンス(注5)	44	90.9	14,827	0.3	45	92.7	25,908	0.4
Re-83	HF田端レジデンス(注5)	－	－	－	－	20	100.0	21,545	0.4
レジデンス 小計		4,080	96.3	2,995,076	51.4	4,145	96.8	3,007,004	51.2
合 計		4,376	97.6	5,827,504	100.0	4,431	97.7	5,878,558	100.0

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

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

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

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

(注5) Of-38アクロス新川ビルは平成29年1月20日付で、Of-39千住ミルディスⅡ番館は平成28年12月15日付で、Re-81HF博多東レジデンスは平成29年1月23日付で、Re-82HF仙台五橋レジデンスは平成29年2月23日付で、Re-83HF田端レジデンスは平成29年8月25日付でそれぞれ取得しています。

(注6) Of-15HF中目黒ビルディングは平成28年12月19日付で、Of-16安和司町ビルは平成29年8月24日付で譲渡しています。

(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	54,306,700	50,856,700	△365,676
	金利キャップ取引	13,470,000	9,570,000	8,152
合 計		67,776,700	60,426,700	△357,524

(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-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29年12月 至 平成30年 5 月	14,130	－	－
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	スプリンクラー 設備更新工事	自 平成29年12月 至 平成30年 5 月	23,000	－	－
			駐車場改修工事	自 平成29年12月 至 平成30年 5 月	12,400	－	－
Of-31	HF日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	空調更新工事	自 平成29年12月 至 平成30年 5 月	13,000	－	－
Of-32	HF仙台北町ビルディング	宮城県仙台市	共用部空調 更新工事	自 平成29年12月 至 平成30年 5 月	11,000	－	－
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29年12月 至 平成30年 5 月	73,000	－	－

(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340,821千円であり、費用に区分された修繕費198,781千円と合わせ、合計539,602千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-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	受変電設備更新工事	自 平成29年11月 至 平成29年11月	6,900
			各階電灯・動力盤更新工事	自 平成29年10月 至 平成29年11月	8,470
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	防災複合盤 (受信盤) 更改工事	自 平成29年 8 月 至 平成29年 8 月	20,000
			駐車場バレット塗装 及び部品交換工事	自 平成29年11月 至 平成29年11月	6,900
Of-31	HF日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	ハロン新容器交換工事	自 平成29年11月 至 平成29年11月	5,300
Of-32	HF仙台北町ビルディング	宮城県仙台市	空調更新工事	自 平成29年 5 月 至 平成29年 6 月	12,300
Of-33	HF上野ビルディング	東京都台東区	エントランス・廊下 リニューアル工事	自 平成29年10月 至 平成29年11月	7,432
			自動火災報知設備更新工事	自 平成29年11月 至 平成29年11月	7,100
			男女トイレ・給湯室 リニューアル工事	自 平成29年10月 至 平成29年11月	8,003
Of-34	麹町HFビル	東京都千代田区	外壁改修工事	自 平成29年 8 月 至 平成29年11月	28,133
Of-35	HF九段南ビルディング	東京都千代田区	トイレ・給湯室 リニューアル工事	自 平成29年11月 至 平成29年11月	9,245
Re-41	HF八丁堀レジデンスⅢ	東京都中央区	外壁全面リニューアル工事	自 平成29年 6 月 至 平成29年11月	19,661
Re-43	HF駒沢公園 レジデンスTOWER	東京都世田谷区	駐車装置保全工事	自 平成29年 6 月 至 平成29年 6 月	8,450
Re-74	HF若松河田レジデンス	東京都新宿区	外壁全面リニューアル工事	自 平成29年 7 月 至 平成29年11月	24,757
	その他		空調設備更新工事他	自 平成29年 6 月 至 平成29年11月	168,167
合 計					340,821

(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28期	第29期	第30期	第31期	第32期
	自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日	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
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285,377千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31期	第32期
	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
(a) 資産運用報酬 (注)	531,452	536,229
(b) 資産保管手数料	19,460	19,738
(c) 一般事務委託手数料	44,332	43,165
(d) 役員報酬	7,967	7,965
(e) 会計監査人報酬	9,660	9,660
(f) その他営業費用	125,489	121,504
合 計	738,362	738,263

(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31期は49,737千円、第32期は5,500千円あります。

(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	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成29年10月31日	－	600,000	0.21864	平成30年10月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	小 計		－	600,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成24年 5 月31日	3,630,000	－	1.89206	平成29年10月31日 (注3)	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		450,000	－					
	株式会社三井住友銀行	平成24年10月25日	600,000	－	1.25727 (注2)	平成29年10月31日 (注3)	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	－					
	株式会社りそな銀行		1,500,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社	平成29年 1 月20日	3,000,000	200,000	0.20524	平成30年 2 月28日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	平成24年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.01696 (注2)	平成30年 5 月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		900,000	900,000					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行	平成26年12月 4 日	500,000	500,000	0.26500	平成30年 5 月31日	期限一括		
	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					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		200,000	200,000					
	株式会社七十七銀行		200,000	200,000					
	株式会社三井住友銀行	平成26年12月 4 日	－	400,000	0.29625	平成30年10月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		－	100,000					
	三井住友信託銀行株式会社		－	200,000					
	株式会社福岡銀行		－	200,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	200,000					
	株式会社七十七銀行		－	200,000					

(単位：千円)

	区分	借入日	当期首 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27年10月29日	－	250,000	0.14625	平成30年10月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		－	100,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	200,000					
	みずほ信託銀行株式会社		－	100,000					
	三井住友信託銀行株式会社		－	100,000					
	株式会社みずほ銀行		－	100,000					
	株式会社三井住友銀行	平成28年10月31日	－	1,340,000	0.23326	平成30年10月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		－	380,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	280,000					
		小 計		15,380,000	9,550,000				
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成26年12月 4 日	400,000	－	0.29625	平成30年10月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		100,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社		200,000	－					
	株式会社福岡銀行		200,000	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		200,000	－					
	株式会社七十七銀行		200,000	－					
	株式会社三井住友銀行	平成27年10月29日	250,000	－	0.14625	平成30年10月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		100,000	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		200,000	－					
	みずほ信託銀行株式会社		100,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社		100,000	－					
	株式会社みずほ銀行	100,000	－						
	株式会社三井住友銀行	平成28年10月31日	1,340,000	－	0.23326	平成30年10月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		380,000	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		280,000	－					
	株式会社三井住友銀行	平成24年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.15896 (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	0.95896 (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	900,000	1.10744	平成32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		900,000	900,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		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	1.16000	平成33年 5 月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		623,700	623,700					
	株式会社りそな銀行		313,000	313,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		425,000	425,000					
	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	928,600					

(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	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 5 月30日	1,000,000	1,000,000	1.20000	平成33年10月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	オリックス銀行株式会社	平成26年10月31日	800,000	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	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	1,477,000					
	株式会社福岡銀行		485,000	485,000					
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社		469,000	469,000					
	株式会社三井住友銀行	平成26年10月31日	400,000	400,000	1.17500	平成34年10月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		500,000	500,000					
	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		
	株式会社三井住友銀行	平成27年 5 月29日	500,000	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	200,000					
	オリックス銀行株式会社	平成27年 5 月29日	480,000	480,000	0.63339	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	460,000	1.18527	平成35年 5 月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		700,000	700,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,460,000	1,460,000					
	株式会社新生銀行		200,000	200,000					
	株式会社みずほ銀行	平成27年10月29日	800,000	800,000	1.13300	平成35年10月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行		1,100,000	1,100,000					
	株式会社あおぞら銀行		200,000	200,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		900,000	900,000					
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成27年10月30日	940,000	940,000	0.58339	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					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		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		
	株式会社三菱東京UFJ銀行		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	0.58339	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						
株式会社三菱東京UFJ銀行	200,000		200,000						
三井住友信託銀行株式会社	300,000		300,000						
株式会社みずほ銀行	200,000		200,000						
野村信託銀行株式会社	200,000		200,000						
株式会社新生銀行	100,000		100,000						
株式会社あおぞら銀行	平成28年 5 月31日		1,000,000	1,000,000				0.63998	平成34年10月31日

(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 5 月31日	1,050,000	1,050,000	0.86019	平成36年10月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証			
	株式会社りそな銀行		1,600,000	1,600,000								
	株式会社三菱東京UFJ銀行		500,000	500,000								
	三井住友信託銀行株式会社		700,000	700,000								
	株式会社三井住友銀行	平成28年10月31日	1,585,000	1,585,000	0.86673	平成37年 5 月31日	期限一括					
	株式会社あおぞら銀行		1,250,000	1,250,000								
	株式会社りそな銀行		452,000	452,000								
	株式会社三菱東京UFJ銀行		320,000	320,000								
	オリックス銀行株式会社	平成29年 5 月31日	250,000	250,000	0.23326	平成31年 5 月31日	期限一括					
	野村信託銀行株式会社		985,000	985,000								
	三菱UFJ信託銀行株式会社		515,000	515,000								
	株式会社三井住友銀行	平成29年 5 月31日	895,000	895,000	0.80326	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								
	三菱UFJ信託銀行株式会社		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	0.44472	平成34年 5 月31日	期限一括					
	株式会社りそな銀行		－	950,000								
	株式会社三井住友銀行		－	500,000								
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	180,000								
	株式会社あおぞら銀行	平成29年10月31日	－	1,820,000	0.81893	平成38年 5 月31日	期限一括					
	株式会社りそな銀行		－	1,000,000								
	株式会社三井住友銀行		－	550,000								
	株式会社みずほ銀行		－	330,000								
	小 計			63,881,700	66,311,700							
	合 計			79,261,700	76,461,700							

(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) 最終の返済期限に返済しています。
(注4) 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。

(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	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	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	
合 計		－	2,800,000					

(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-83	HF田端レジデンス	平成29年 8月25日	1,100	－	－	－	－
Of-16	安和司町ビル	－	－	平成29年 8月24日	1,320	1,273	3
合 計		－	1,100	－	1,320	1,273	3

(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-83	HF田端レジデンス	平成29年 8月25日	1,100	1,280	大和鑑定株式会社	平成29年 6月30日
譲渡	不動産	Of-16	安和司町ビル	平成29年 8月24日	1,320	1,240	大和鑑定株式会社	平成29年 5月31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

本投資法人が行った取引で、投信法第201条に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引のうち、前記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、有限責任 あずさ監査法人にその調査を委託しました。対象期間中(平成29年6月1日から平成29年11月30日まで)に該当した取引は、金利スワップ取引6件があり、当該取引については有限責任 あずさ監査法人から調査報告書を受領しました。なお金利スワップ取引に関する調査に際しては、取引の相手方の名称、約定数値、取引期間、その他店頭デリバティブの内容に関する事項について調査を委託しています。

(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	1,100,000	－
	うち利害関係人等からの買付額 ^(注1)	うち利害関係人等からの売付額 ^(注1)
	1,100,000 (100.0%)	－
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	1,100,000 (100.0%)	－
合 計	1,100,000 (100.0%)	－

②支払手数料等の金額

(単位：千円)

区 分	支払手数料等総額 (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	624,041	平和不動産株式会社	^(注4) 228,891	36.7%
		平和サービス株式会社	6,255	1.0%
売買仲介手数料	39,600	平和不動産株式会社	39,600	100.0%
損害保険料	6,013	平和サービス株式会社	5,857	97.4%

(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	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	61,616千円
------------	----------

(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23期 自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日	3,334	337	0.4
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

(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

投資主総会
当期において本投資法人の第16回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された議案の概要は以下の通りです。

承認日	項 目	概 要
平成29年 8 月30日	規約一部変更	以下の事項につき規約を変更しました。 ・投資法人の課税負担軽減に係る平成27年度及び平成28年度の税制（関連する法令等を含みます。）の改正を受けて、これらに関連する規定の変更 ・その他、字句の修正、表現の変更及び統一
	執行役員1名選任	東原正明が執行役員に選任されました。
	補欠執行役員1名選任	市川隆也が補欠執行役員に選任されました。
	監督役員2名選任	片山典之及び窪川秀一が監督役員に選任されました。

（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5月31日)	当期 (平成29年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,412,320	10,431,617
信託現金及び信託預金	7,067,237	7,108,638
営業未収入金	70,850	54,314
前払費用	167,040	159,474
未収消費税等	55,875	－
その他	3,009	8,514
貸倒引当金	△1,033	△1,287
流動資産合計	16,775,300	17,761,272
固定資産		
有形固定資産		
建物	11,636,107	11,596,485
減価償却累計額	△3,440,680	△3,419,936
建物（純額）	8,195,427	8,176,548
構築物	61,080	62,899
減価償却累計額	△36,397	△37,442
構築物（純額）	24,683	25,456
機械及び装置	235,356	238,522
減価償却累計額	△141,879	△148,916
機械及び装置（純額）	93,477	89,606
工具、器具及び備品	142,222	144,759
減価償却累計額	△93,280	△99,244
工具、器具及び備品（純額）	48,942	45,514
土地	23,137,014	22,138,720
信託建物	50,262,614	50,466,822
減価償却累計額	△9,243,474	△9,948,305
信託建物（純額）	41,019,140	40,518,517
信託構築物	298,980	299,108
減価償却累計額	△78,490	△84,738
信託構築物（純額）	220,489	214,369
信託機械及び装置	555,075	592,148
減価償却累計額	△223,774	△247,517
信託機械及び装置（純額）	331,301	344,631
信託工具、器具及び備品	844,661	897,271
減価償却累計額	△494,886	△540,886
信託工具、器具及び備品（純額）	349,775	356,385
信託土地	83,854,309	83,854,309
有形固定資産合計	157,274,561	155,764,059
無形固定資産		
借地権	715,719	1,335,851
信託借地権	3,315,665	3,315,665
その他	242	242
無形固定資産合計	4,031,627	4,651,758
投資その他の資産		
差入保証金	10,252	10,252
長期前払費用	329,621	302,011
デリバティブ債権	23,800	47,375
その他	264,873	285,377
投資その他の資産合計	628,548	645,016
固定資産合計	161,934,736	161,060,834
繰延資産		
投資口交付費	24,506	12,338
投資法人債発行費	－	21,282
繰延資産合計	24,506	33,620
資産合計	178,734,544	178,855,727

(単位：千円)			
	前期（ご参考） (平成29年5月31日)	当期 (平成29年11月30日)	
負債の部			
流動負債			
営業未払金	360,379	494,383	
短期借入金	－	600,000	
1年内返済予定の長期借入金	15,380,000	9,550,000	
未払費用	693,165	677,066	
未払法人税等	594	227	
未払消費税等	－	116,899	
前受金	952,949	921,909	
その他	11,744	12,601	
流動負債合計	17,398,834	12,373,088	
固定負債			
投資法人債	－	2,800,000	
長期借入金	63,881,700	66,311,700	
預り敷金及び保証金	756,690	724,719	
信託預り敷金及び保証金	3,961,803	3,980,712	
デリバティブ債務	308,200	254,569	
固定負債合計	68,908,394	74,071,700	
負債合計	86,307,228	86,444,788	
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 2,126,355	※3 2,085,761	
任意積立金合計	2,126,355	2,085,761	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,007,108	1,905,706	
剰余金合計	11,540,115	11,398,120	
投資主資本合計	92,910,830	92,768,835	
評価・換算差額等			
繰延ヘッジ損益	△483,514	△357,896	
評価・換算差額等合計	△483,514	△357,896	
純資産合計	※2 92,427,316	※2 92,410,938	
負債純資産合計	178,734,544	178,855,727	

(単位：千円)				
		前期（ご参考） (自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日)	当期 (自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	5,347,673	※1	5,402,385
その他賃貸事業収入	※1	479,830	※1	476,172
不動産等売却益	※2,※4	－	※2,※4	3,377
営業収益合計		5,827,504		5,881,935
営業費用				
賃貸事業費用	※1,※4	2,567,349	※1,※4	2,586,380
資産運用報酬		531,452		536,229
資産保管手数料		19,460		19,738
一般事務委託手数料		44,332		43,165
役員報酬		7,967		7,965
会計監査人報酬		9,660		9,660
その他営業費用		125,489		121,504
営業費用合計		3,305,711		3,324,644
営業利益		2,521,792		2,557,291
営業外収益				
受取利息		1,259		1,264
未払分配金戻入		718		604
受取保険金		7,525		4,838
その他		－		291
営業外収益合計		9,504		6,998
営業外費用				
支払利息		426,332		415,823
融資関連費用		79,403		74,363
投資法人債利息		－		6,125
投資法人債発行費償却		－		1,240
投資口交付費償却		12,168		12,168
その他		5,678		5,853
営業外費用合計		523,583		515,574
経常利益		2,007,713		2,048,715
特別損失				
減損損失	※3	－	※3	143,159
特別損失合計		－		143,159
税引前当期純利益		2,007,713		1,905,556
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		2,007,108		1,904,951
前期繰越利益		－		755
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,007,108		1,905,706

前期（ご参考）（自 平成28年12月1日 至 平成29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	2,457,010	2,457,010	1,581,316
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩			△330,655	△330,655	330,655
剰余金の配当					△1,911,971
当期純利益					2,007,108
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	－	－	△330,655	△330,655	425,792
当期末残高	※1 81,370,715	7,406,652	2,126,355	2,126,355	2,007,108

	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	11,444,979	92,815,694	△516,656	△516,656	92,299,038
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩	－	－			－
剰余金の配当	△1,911,971	△1,911,971			△1,911,971
当期純利益	2,007,108	2,007,108			2,007,108
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）			33,141	33,141	33,141
当期変動額合計	95,136	95,136	33,141	33,141	128,277
当期末残高	11,540,115	92,910,830	△483,514	△483,514	92,427,316

当期（自 平成29年6月1日 至 平成29年11月30日）					
(単位：千円)					
	投資主資本				
出資総額	剰余金				
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

(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28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日)	当期 (自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含みます。） 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。	投資口交付費 同左 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。
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24,020千円です。	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1,485千円です。
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28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日)	当期 (自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30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5月31日)	当期 (平成29年11月30日)																												
1 コミットメントライン契約	本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 (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>2,457,010</td></tr><tr><td>当期積立額</td><td>—</td></tr><tr><td>当期取崩額</td><td>330,655</td></tr><tr><td>当期末残高</td><td>2,126,355</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	2,457,010	当期積立額	—	当期取崩額	330,655	当期末残高	2,126,355	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>2,126,355</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
	負ののれん発生益（注）																													
当初発生額	2,497,604																													
前期末残高	2,457,010																													
当期積立額	—																													
当期取崩額	330,655																													
当期末残高	2,126,355																													
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																													

(損益計算書に関する注記)

期 別 項 目	前期（ご参考） (自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日)	当期 (自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日)								
※1 不動産賃貸事業損益 の内訳	(単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 4,691,994 共益費収入 655,679 計 5,347,673 その他賃貸事業収入 駐車場収入 154,941 付帯収益 308,056 解約違約金収入 4,938 雑収入 11,893 計 479,830 不動産賃貸事業収益合計 5,827,504 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 624,605 公租公課 401,389 水道光熱費 205,712 修繕費 204,261 保険料 5,872 信託報酬 42,821 減価償却費 965,459 その他賃貸事業費用 117,228 不動産賃貸事業費用合計 2,567,349 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,260,155	(単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 4,743,291 共益費収入 659,094 計 5,402,385 その他賃貸事業収入 駐車場収入 155,003 付帯収益 303,659 解約違約金収入 5,875 雑収入 11,633 計 476,172 不動産賃貸事業収益合計 5,878,558 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 624,041 公租公課 402,937 水道光熱費 215,028 修繕費 198,781 保険料 6,013 信託報酬 41,250 減価償却費 971,549 その他賃貸事業費用 126,779 不動産賃貸事業費用合計 2,586,380 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,292,177								
※2 不動産等売却損益の 内訳	(単位：千円) Of-15 HF中目黒ビルディング 不動産等売却収入 2,200,000 不動産等売却原価 2,134,623 その他売却費用 65,377 不動産等売却益 -	(単位：千円) Of-16 安和司町ビル 不動産等売却収入 1,320,000 不動産等売却原価 1,273,840 その他売却費用 42,782 不動産等売却益 3,377								
※3 減損損失の内訳	該当事項はありません。	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 282,894	(単位：千円) 営業取引による取引高 営業費用 268,491								

(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5月31日)	当期 (平成29年11月30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5月31日)	当期 (平成29年11月30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)	(単位：千円)
繰延税金資産（流動）		繰延税金資産（流動）
貸倒引当金繰入超過額	327	貸倒引当金繰入超過額 408
繰延税金資産（流動）小計	327	繰延税金資産（流動）小計 408
評価性引当金	△327	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）合計 —
繰延税金資産（流動）の純額	—	繰延税金資産（流動）の純額 —
繰延税金資産（固定）		繰延税金資産（固定）
繰延ヘッジ損益	153,467	繰延ヘッジ損益 113,059
合併時受入評価差額	2,431,006	合併時受入評価差額 2,417,015
繰越欠損金	1,405,880	減損損失 45,438
繰延税金資産（固定）小計	3,990,354	繰越欠損金 1,405,880
評価性引当金	△3,990,354	繰延税金資産（固定）小計 3,981,394
繰延税金資産（固定）合計	—	評価性引当金 △3,981,394
繰延税金資産（固定）の純額	—	繰延税金資産（固定）合計 —
繰延税金資産（固定）の純額	—	繰延税金資産（固定）の純額 —
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	法定実効税率 31.74% (調整) 支払分配金の損金算入額 △19.48% 評価性引当金の増減 △12.27% その他 0.04% 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) 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%

(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28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日)	当期 (自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日)
該当事項はありません。	同左

(金融商品に関する注記)

前期（ご参考） (自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日)	当期 (自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30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できますが、積極的には投資を行っていません。 (2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金の資金使途は、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、コミットメント型チームローン契約の締結等により当該リスクを限定しています。変動金利の借入金は、金利の上昇リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引、金利キャップ取引）を利用し、当該リスクを限定しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理規程に従い、資産運用会社の助言に基づき行っており、また、デリバティブ取引の利用に当たっては、信用リスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。 預り敷金及び保証金はテナントからの預り金であり、退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則として返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。 (3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もありえます。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。 2.金融商品の時価等に関する事項 平成29年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。）。	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 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、コミットメント型チ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 同左 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。）。																																																								
<table><tr><th></th><th>貸借対照表 計上額 (千円)</th><th>時価 (千円)</th><th>差額 (千円)</th></tr><tr><td>(1)現金及び預金</td><td>9,412,320</td><td>9,412,320</td><td>－</td></tr><tr><td>(2)信託現金及び信託預金</td><td>7,067,237</td><td>7,067,237</td><td>－</td></tr><tr><td>(3)1年内返済予定の長期借入金</td><td>15,380,000</td><td>15,432,949</td><td>52,949</td></tr><tr><td>(4)長期借入金</td><td>63,881,700</td><td>63,941,128</td><td>59,428</td></tr><tr><td>(5)デリバティブ取引*</td><td>(282,753)</td><td>(459,484)</td><td>(176,730)</td></tr></table> * 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。		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	9,412,320	9,412,320	－	(2)信託現金及び信託預金	7,067,237	7,067,237	－	(3)1年内返済予定の長期借入金	15,380,000	15,432,949	52,949	(4)長期借入金	63,881,700	63,941,128	59,428	(5)デリバティブ取引*	(282,753)	(459,484)	(176,730)	<table><tr><th></th><th>貸借対照表 計上額 (千円)</th><th>時価 (千円)</th><th>差額 (千円)</th></tr><tr><td>(1)現金及び預金</td><td>10,431,617</td><td>10,431,617</td><td>－</td></tr><tr><td>(2)信託現金及び信託預金</td><td>7,108,638</td><td>7,108,638</td><td>－</td></tr><tr><td>(3)短期借入金</td><td>600,000</td><td>600,000</td><td>－</td></tr><tr><td>(4)1年内返済予定の長期借入金</td><td>9,550,000</td><td>9,550,000</td><td>－</td></tr><tr><td>(5)投資法人債</td><td>2,800,000</td><td>2,804,160</td><td>4,160</td></tr><tr><td>(6)長期借入金</td><td>66,311,700</td><td>66,368,639</td><td>56,939</td></tr><tr><td>(7)デリバティブ取引*</td><td>(203,381)</td><td>(357,524)</td><td>(154,142)</td></tr></table> * 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。		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)
	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	9,412,320	9,412,320	－																																																						
(2)信託現金及び信託預金	7,067,237	7,067,237	－																																																						
(3)1年内返済予定の長期借入金	15,380,000	15,432,949	52,949																																																						
(4)長期借入金	63,881,700	63,941,128	59,428																																																						
(5)デリバティブ取引*	(282,753)	(459,484)	(176,730)																																																						
	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)																																																						

前期（ご参考） (自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日)			当期 (自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日)																																		
(注1) 金融商品の時価の算定方法 (1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (3)1年内返済予定の長期借入金及び(4)長期借入金 長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、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。 (5)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)			(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)																																		
<table><tr><th>ヘッジ会計の方法</th><th>種類</th><th>主なヘッジ対象</th></tr><tr><td rowspan="2">原則的処理方法</td><td>金利スワップ取引 支払固定・受取変動</td><td>長期借入金</td></tr><tr><td>金利キャップ取引</td><td>長期借入金</td></tr><tr><td>金利スワップの特例処理</td><td>金利スワップ取引 支払固定・受取変動</td><td>長期借入金</td></tr><tr><td colspan="3">合 計</td></tr></table>			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			<table><tr><th>ヘッジ会計の方法</th><th>種類</th><th>主なヘッジ対象</th></tr><tr><td rowspan="2">原則的処理方法</td><td>金利スワップ取引 支払固定・受取変動</td><td>長期借入金</td></tr><tr><td>金利キャップ取引</td><td>長期借入金</td></tr><tr><td>金利スワップの特例処理</td><td>金利スワップ取引 支払固定・受取変動</td><td>長期借入金</td></tr><tr><td colspan="3">合 計</td></tr></table>			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						
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																																					
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																																					
<table><tr><th>契約額等</th><th>うち1年超</th><th>時価</th></tr><tr><td>26,619,700</td><td>25,319,700</td><td>△293,848*</td></tr><tr><td>16,970,000</td><td>9,570,000</td><td>11,095*</td></tr><tr><td>9,580,000</td><td>9,580,000</td><td>△176,730*</td></tr><tr><td>53,169,700</td><td>44,469,700</td><td>△459,484</td></tr></table>			契約額等	うち1年超	時価	26,619,700	25,319,700	△293,848*	16,970,000	9,570,000	11,095*	9,580,000	9,580,000	△176,730*	53,169,700	44,469,700	△459,484	<table><tr><th>契約額等</th><th>うち1年超</th><th>時価</th></tr><tr><td>44,726,700</td><td>41,276,700</td><td>△211,533*</td></tr><tr><td>13,470,000</td><td>9,570,000</td><td>8,152*</td></tr><tr><td>9,580,000</td><td>9,580,000</td><td>△154,142*</td></tr><tr><td>67,776,700</td><td>60,426,700</td><td>△357,524</td></tr></table>			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		
契約額等	うち1年超	時価																																			
26,619,700	25,319,700	△293,848*																																			
16,970,000	9,570,000	11,095*																																			
9,580,000	9,580,000	△176,730*																																			
53,169,700	44,469,700	△459,484																																			
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。			*取引先金融機関から提示された価格で評価しています。																																		
(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 <table><tr><th>区 分</th><th>貸借対照表計上額（千円）</th></tr><tr><td>預り敷金及び保証金*</td><td>756,690</td></tr><tr><td>信託預り敷金及び保証金*</td><td>3,961,803</td></tr></table>			区 分	貸借対照表計上額（千円）	預り敷金及び保証金*	756,690	信託預り敷金及び保証金*	3,961,803	(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 <table><tr><th>区 分</th><th>貸借対照表計上額（千円）</th></tr><tr><td>預り敷金及び保証金*</td><td>724,719</td></tr><tr><td>信託預り敷金及び保証金*</td><td>3,980,712</td></tr></table>			区 分	貸借対照表計上額（千円）	預り敷金及び保証金*	724,719	信託預り敷金及び保証金*	3,980,712																				
区 分	貸借対照表計上額（千円）																																				
預り敷金及び保証金*	756,690																																				
信託預り敷金及び保証金*	3,961,803																																				
区 分	貸借対照表計上額（千円）																																				
預り敷金及び保証金*	724,719																																				
信託預り敷金及び保証金*	3,980,712																																				
*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 (単位：千円)			(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)																																		
<table><tr><th></th><th>1年以内</th><th>1年超 2年以内</th><th>2年超 3年以内</th></tr><tr><td>現金及び預金</td><td>9,412,320</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>7,067,237</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>合計</td><td>16,479,557</td><td>－</td><td>－</td></tr></table>				1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	現金及び預金	9,412,320	－	－	信託現金及び信託預金	7,067,237	－	－	合計	16,479,557	－	－	<table><tr><th></th><th>1年以内</th><th>1年超 2年以内</th><th>2年超 3年以内</th></tr><tr><td>現金及び預金</td><td>10,431,617</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>7,108,638</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>合計</td><td>17,540,256</td><td>－</td><td>－</td></tr></table>				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	－	－	信託現金及び信託預金	7,108,638	－	－	合計	17,540,256	－	－
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																		
現金及び預金	9,412,320	－	－																																		
信託現金及び信託預金	7,067,237	－	－																																		
合計	16,479,557	－	－																																		
	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	－	－																																		
信託現金及び信託預金	7,108,638	－	－																																		
合計	17,540,256	－	－																																		
<table><tr><th></th><th>3年超 4年以内</th><th>4年超 5年以内</th><th>5年超</th></tr><tr><td>現金及び預金</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>合計</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr></table>				3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	現金及び預金	－	－	－	信託現金及び信託預金	－	－	－	合計	－	－	－	<table><tr><th></th><th>3年超 4年以内</th><th>4年超 5年以内</th><th>5年超</th></tr><tr><td>現金及び預金</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>合計</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr></table>				3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	現金及び預金	－	－	－	信託現金及び信託預金	－	－	－	合計	－	－	－
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超																																		
現金及び預金	－	－	－																																		
信託現金及び信託預金	－	－	－																																		
合計	－	－	－																																		
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超																																		
現金及び預金	－	－	－																																		
信託現金及び信託預金	－	－	－																																		
合計	－	－	－																																		

前期（ご参考） （自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日）				当期 （自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日）			
（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）				（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）			
	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
1年内返済予定の 長期借入金	15,380,000	－	－	短期借入金	600,000	－	－
長期借入金	－	9,681,000	11,520,000	1年内返済予定の 長期借入金	9,550,000	－	－
合計	15,380,000	9,681,000	11,520,000	投資法人債	－	－	－
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超				
1年内返済予定の 長期借入金	－	－	－	長期借入金	－	11,531,000	10,700,000
長期借入金	10,888,700	3,820,000	27,972,000	合計	10,150,000	11,531,000	10,700,000
合計	10,888,700	3,820,000	27,972,000		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
				短期借入金	－	－	－
				1年内返済予定の 長期借入金	－	－	－
				投資法人債	－	1,000,000	1,800,000
				長期借入金	9,528,700	7,180,000	27,372,000
				合計	9,528,700	8,180,000	29,172,000

（賃貸等不動産に関する注記）

前期（ご参考） （自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日）				当期 （自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日）			
本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル、賃貸住宅を保有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。 （単位：千円）				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）			
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	
157,211,537	4,094,409	161,305,946	183,290,000	161,305,946	△890,370	160,415,575	186,609,840
（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、主な増加額はアクロス新川ビル他3件の取得（6,860,454千円）によるものであり、主な減少額はHF中目黒ビルディングの売却（2,134,623千円）、減価償却費（965,459千円）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3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。				（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。なお、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。			
なお、賃貸等不動産に関する平成29年5月期における賃貸損益については、（損益計算書に関する注記）をご参照下さい。				なお、賃貸等不動産に関する平成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。			

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（ご参考）（自 平成28年12月1日 至 平成29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）	227,894	営業未払金	42,405
				不動産信託 受益権の購入 （注5）	3,266,070	－	－
				売買仲介手数料	55,000	－	－
				地位承継手数料	24,750	－	－
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	6,426	営業未払金	1,066
				損害保険料	5,872	－	－
				修繕工事等	83,578	営業未払金	20,064
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	不動産業	なし	貸会議室代	113	－	－
				一般事務 受託報酬等	10,757	－	－
				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	33,745	未払費用	2,774

（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 121,308千円
平和サービス株式会社以外の第三者 35,634千円
（注4）小数点第3位を切り捨てて記載しています。
（注5）上記記載の不動産信託受益権の購入は、アクロス新川ビルに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほかに、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。

(1口当たり情報に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日）		当期 （自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日）	
1口当たり純資産額	91,075円	1口当たり純資産額	91,058円
1口当たり当期純利益	1,977円	1口当たり当期純利益	1,877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。		同左	
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28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日）	当期 （自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日）
当期純利益（千円）	2,007,108	1,904,951
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）	2,007,108	1,904,951
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28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日）		当期 （自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日）	
投資法人債の発行 平成28年5月26日に開催した本投資法人役員会における「投資法人債の発行に係る包括決議」に基づき、本投資法人債（発行総額の合計額2,800百万円）について、以下の条件にて平成29年6月30日付で発行しました。		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。	
(1) 第1回無担保投資法人債		物件番号：Re-84 物件名称：HF両国レジデンス	
名称	平和不動産リート投資法人 第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	取得資産の種類	不動産及び土地の賃借権（注）
投資法人債の総額	1,000百万円	契約日	平成29年11月29日
払込期日	平成29年6月30日	取得日	平成29年12月15日
払込金額	各投資法人債の金額100円につき金100円	取得価格	1,400百万円
利率	年0.300%	所在地(住居表示)	東京都墨田区緑一丁目9番3号
担保及び保証の有無	無担保・無保証	用途	共同住宅
償還期限	平成34年6月30日にその総額を償還します。本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関である株式会社証券保管振替機構の業務規程その他規則に別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。	建築時期	平成29年3月1日
利払日	毎年6月30日及び12月30日	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
資金使途	既存借入金（タームローン32）の期限前返済資金の一部に充当しました。	延床面積	2,705.78㎡
		総賃貸可能面積	2,149.95㎡
(2) 第2回無担保投資法人債		(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。	
名称	平和不動産リート投資法人 第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	物件番号：Re-85 物件名称：HF八王子レジデンス（注）	
投資法人債の総額	1,800百万円	取得資産の種類	不動産
払込期日	平成29年6月30日	契約日	平成29年11月29日
払込金額	各投資法人債の金額100円につき金100円	取得日	平成29年12月15日
利率	年0.650%	取得価格	1,120百万円
担保及び保証の有無	無担保・無保証	所在地(住居表示)	東京都八王子市中町8番7号
償還期限	平成39年6月30日にその総額を償還します。本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関である株式会社証券保管振替機構の業務規程その他規則に別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。	用途	共同住宅・店舗
利払日	毎年6月30日及び12月30日	建築時期	平成21年2月27日
資金使途	既存借入金（タームローン32）の期限前返済資金の一部に充当しました。	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上11階建
		延床面積	1,833.55㎡
		総賃貸可能面積	1,600.38㎡
		(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。	

前期（ご参考） (自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日)	当期 (自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30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
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28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日）	当期 （自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日）
項 目		
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	2,007,108,190	1,905,706,896
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※1 40,593,880	※1 178,788,842
III 分配金の額	2,046,946,399	2,084,495,738
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,017)	(2,054)
IV 次期繰越利益	755,671	－
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2,006,352,519円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、2,046,946,399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。

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

独立監査人の監査報告書

平成 30 年 1 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 6 月 1 日から平成 29 年 11 月 30 日までの第 32 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

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

監査意見

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

強調事項

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

利害関係

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

以 上

(単位：千円)

	前期 (自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日)	当期 (自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,007,713	1,905,556
減価償却費	965,459	971,549
貸倒引当金の増減額（△は減少）	520	254
投資法人債発行費償却	－	1,240
投資口交付費償却	12,168	12,168
減損損失	－	143,159
受取利息	△1,259	△1,264
支払利息	426,332	421,948
営業未収入金の増減額（△は増加）	5,862	15,336
未収消費税等の増減額（△は増加）	△55,875	55,875
未払消費税等の増減額（△は減少）	△170,317	116,899
長期前払費用の増減額（△は増加）	34,416	27,609
営業未払金の増減額（△は減少）	△66,639	79,781
未払費用の増減額（△は減少）	9,427	8,218
前受金の増減額（△は減少）	65,810	△31,040
預り金の増減額（△は減少）	190	317
有形固定資産の売却による減少額	2,134,623	1,273,840
その他	△1,426	△12,191
小計	5,367,006	4,989,259
利息の受取額	66	2,464
利息の支払額	△378,928	△400,020
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	316	△972
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,988,461	4,590,730
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	△1,894,633	△567,155
信託有形固定資産の取得による支出	△5,413,966	△258,903
無形固定資産の取得による支出	－	△620,131
預り敷金及び保証金の受入による収入	45,948	61,240
預り敷金及び保証金の返還による支出	△134,098	△93,271
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	320,017	146,014
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△94,452	△129,102
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	94,452	129,102
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	△320,017	△146,014
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,396,750	△1,478,221
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
長期借入れによる収入	7,265,000	6,580,000
長期借入金の返済による支出	△4,265,000	△9,980,000
投資法人債の発行による収入	－	2,777,477
分配金の支払額	△1,911,413	△2,046,199
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,088,586	△2,068,722
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,319,702	1,043,786
現金及び現金同等物の期首残高	10,835,459	9,515,757
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,515,757	※1 10,559,544

(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28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日)	当期 (自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30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)

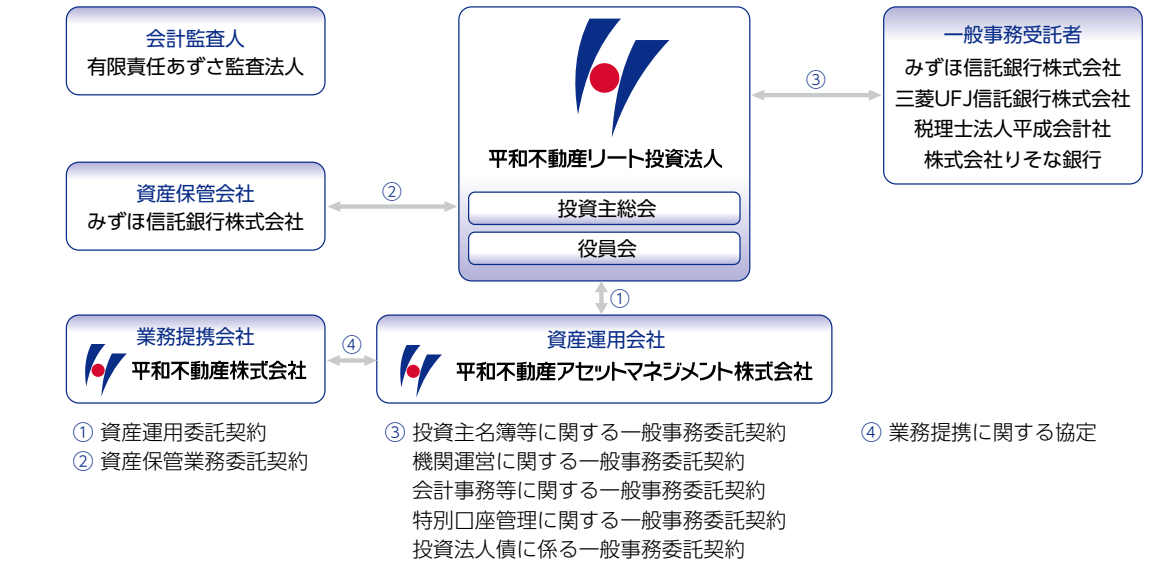
期 別 項 目	前期 (自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日)	当期 (自 平成29年 6 月 1 日 至 平成29年11月30日)
※1 現金及び現金同等 物の期末残高と貸 借対照表に掲記さ れている科目の金 額との関係	(平成29年5月31日現在) (単位：千円) 現金及び預金 9,412,320 信託現金及び信託預金 7,067,237 信託預り敷金及び保証金 対応信託預金 (注) △3,963,800 預入期間が3ヵ月を超える 定期預金 △3,000,000 現金及び現金同等物 9,515,757 (注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のた めに留保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。

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



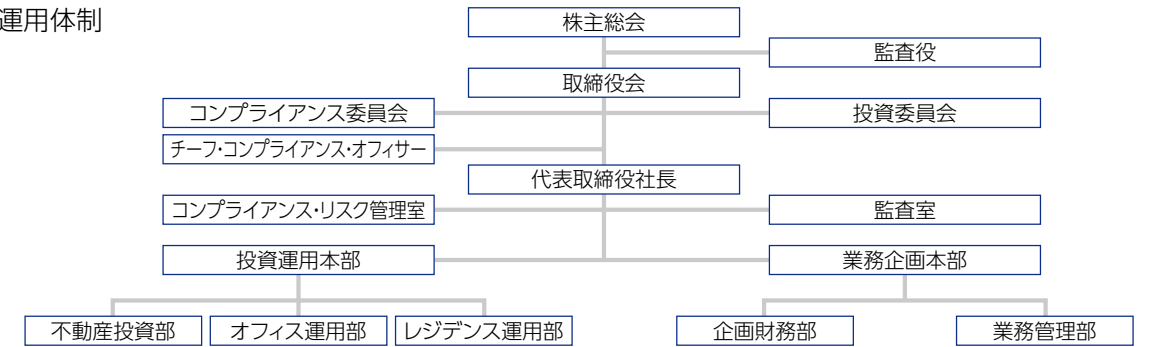
平和不動産アセットマネジメント株式会社

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

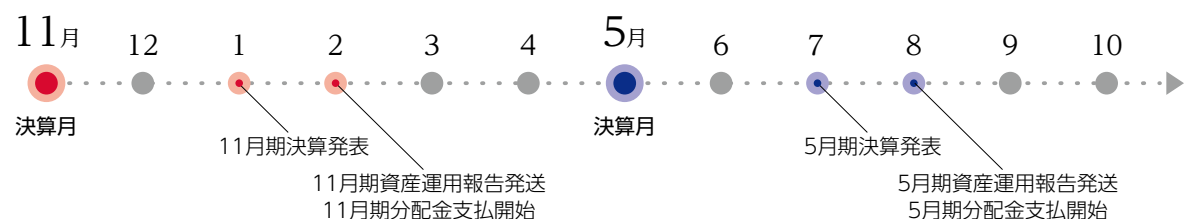
会社概要

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29年11月30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。

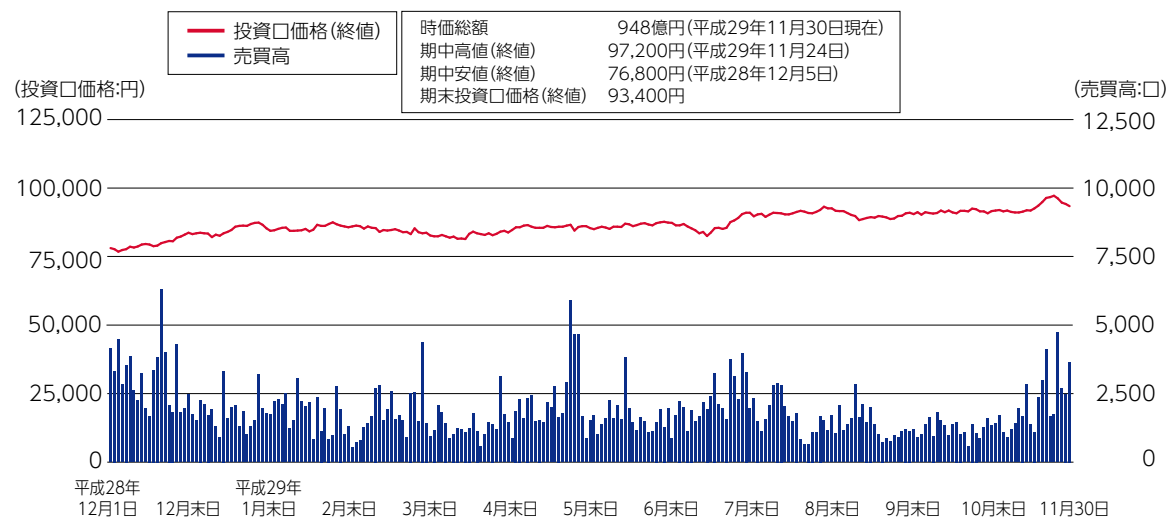
分配金計算書について

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け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。

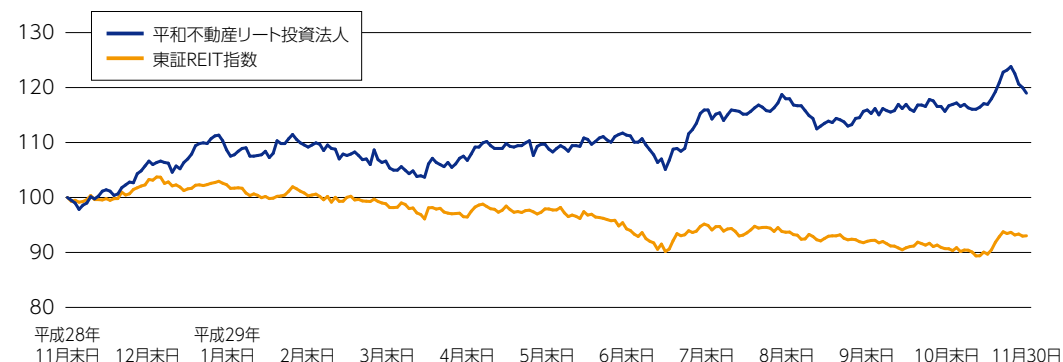
投資口の状況

● 投資口価格の推移

平成28年12月1日から平成29年11月30日までの、株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)および売買高の推移は、以下の通りです。



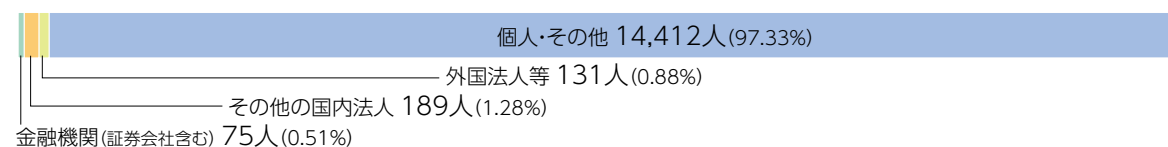
● 東証REIT指数との比較



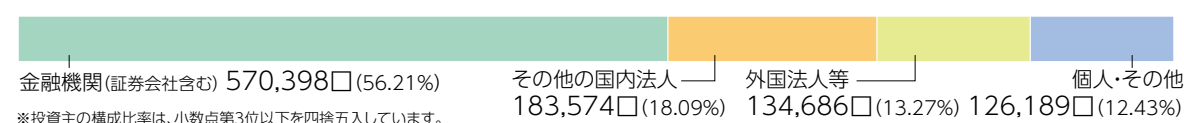
(注)平成28年11月30日の投資口価格および東証REIT指数をそれぞれ100として表示しています。

● 投資主の構成 (平成29年11月30日現在)

投資主数ベース(14,807人)

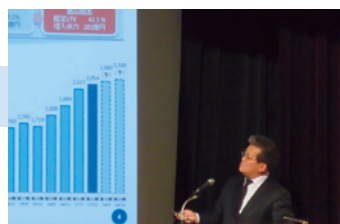


投資口数ベース(1,014,847口)



IR活動実績のご報告（第32期：平成29年6月～平成29年11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 7月 9日(日)	ダイワJ-REITフェスタ2017	大和コンファレンスホール	東京都千代田区
平成29年 7月29日(土)	日興IR 個人投資家向け合同IR説明会	大阪証券取引所ビル	大阪府大阪市
平成29年 8月 5日(土)	IRフォーラム2017 東京	コンgresクエア日本橋	東京都中央区
平成29年 8月30日(水)	第31期 個人投資主向け決算説明会 東京	ベルサール東京日本橋	東京都中央区
平成29年 9月11日(月)	第31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	愛知県名古屋市
平成29年 9月11日(月)	第31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29年 9月12日(火)	みずほ証券新潟支店 平和不動産リート投資法人説明会	ホテルオークラ新潟	新潟県新潟市
平成29年 9月28日(木)	ダイワJ-REITキャラバン2017 横浜	横浜新都市ビル	神奈川県横浜市
平成29年10月16日(月)	Jリート普及全国キャラバン 大宮	TKP大宮西口カンファレンスセンター	埼玉県さいたま市
平成29年10月20日(金)	ダイワJ-REITキャラバン2017 札幌	ホテルオークラ札幌	北海道札幌市
平成29年10月27日(金)～ 平成29年10月28日(土)	個人投資家のためのJリートフェア2017	ベルサール東京日本橋	東京都中央区
平成29年11月21日(火)	三菱UFJモルガン・スタンレー証券 個人投資家向け説明会	三菱UFJモルガン・スタンレー証券 浜松支店	静岡県浜松市

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 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ワー	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 京都	ホテル日航プリンセス京都	京都府京都市
平成30年 4月27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

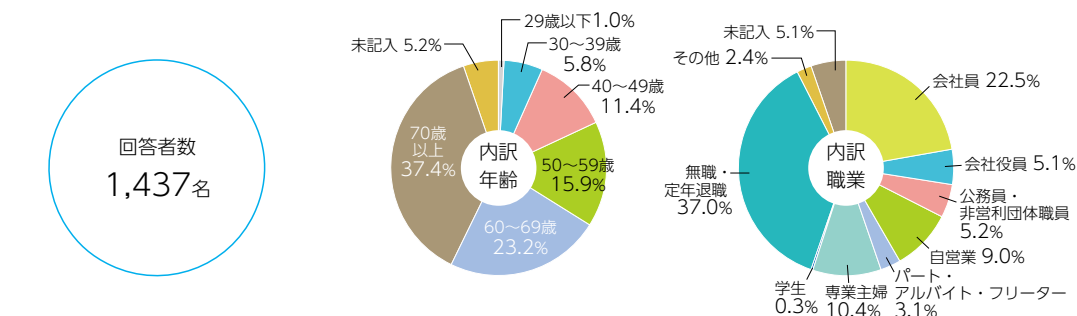
決算説明会のご案内（第32期（平成29年11月期））

投資主の皆様を対象に本投資法人の決算説明会を開催します。
本説明会では、決算状況並びに日頃の運用状況についてご説明し、皆様からのご質問にもお答えいたします。
第32期(平成29年11月期)は、下表のように**東京・名古屋・大阪の3会場で開催**いたします。**詳細は同封のリーフレット**
をご覧ください。皆様のご参加をお待ちしております。

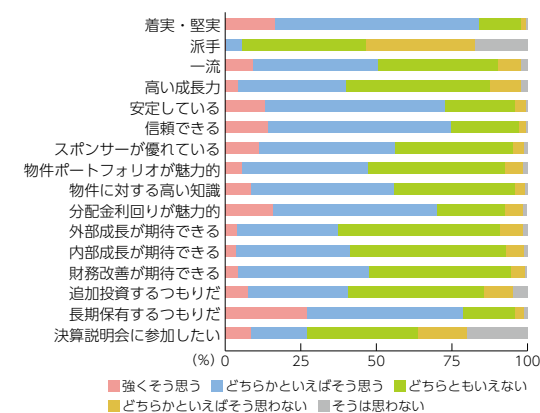
決算説明会 開催日時（詳細は、同封のリーフレットをご覧ください）			
東京会場	平成30年3月2日（金）	午前10:30から（開場 午前10:00）	
名古屋会場	平成30年3月5日（月）	午前10:30から（開場 午前10:00）	
大阪会場	平成30年3月5日（月）	午後 3:00から（開場 午後 2:30）	

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はアンケートをお願いしております。第31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頂きました。ありがとうございました。



Q. 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？



「着実・堅実」「安定している」「信頼できる」といった項目で肯定的な評価を多く頂きました。また、「分配金利回りが魅力的」「長期保有するつもりだ」と、長期保有を考えていらっしゃる投資主様が多くなっています。

Q. 決算説明会に参加したいが、東京だけでなく地方での開催も検討してもらえないでしょうか？

A. 本投資法人は、東京・名古屋・大阪において毎期決算説明会を開催させて頂いております。他の都市での開催につきましては、「IR活動実績のご報告」の通り、証券会社の支店等において説明会をさせて頂いております。

また、平成29年11月にはラジオNIKKEIの「アサザイ」に出演。平成30年1月よりYahoo!ファイナンス上でフィスコ社によりレポートが掲載されるなど、出来る限り全国の投資家の皆様に詳細な情報を届けられるよう努めています。

今後の説明会の開催スケジュールにつきましては、ホームページの「IRフェア/説明会情報」をご確認ください。

【IRフェア/説明会情報】
http://www.heiwa-re.co.jp/ja_cms/individual/fair.html

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

103-8790

社会党人権推進
日本経済
承 送

8243

(受取人)
東京都中央区日本橋東町9番1号
先町第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

〒103-8790 東京都中央区日本橋東町9番1号



投資主アンケートにご協力をお願いいたします

投資主の皆様の手紙を直接拝見し、今後の活動（投資主の皆様への広報活動）を希望される行くだ。アンケートの回答を致しお願いいたします。

また、ご記入いただいたアンケートの回答を参考に、調査結果に使用するものとさせていただきます。

以下に該当する方への締め切りを**平成30年4月15日**前までとさせていただきます。

第1 新たな年齢をお知らせください

□20歳以下 □30～39歳 □40～49歳 □50～59歳 □60～69歳
□70歳以上

第2 あなたのご職業をお知らせください

□パート・アルバイト □公務員 □専業主婦/専業主夫 □学生
□パート・アルバイト・フリーター □専業主婦/専業主夫 □学生
□無職・定年退職 □その他

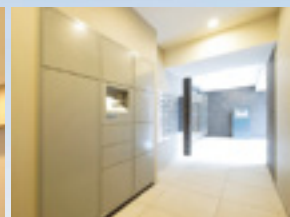
第3 あなたのお住まいの町名をお知らせください

町名郵便番号

第4 あなたは日本投資法人への投資希望を、どのくらいしますか。

□1年未満 □1～3年未満 □3～5年未満 □5～7年未満 □7年以上

[illegible]



都心の利便性と住環境の 良さで人気の街の ハイクオリティレジデンス

江戸時代から明治時代にかけて、田端は閑静な農村でした。明治22年、上野に東京美術学校（現・東京藝術大学）が開校し、明治29年に「田端」駅が開業すると、街の姿が徐々に変わりはじめました。駅の開業で住宅地として発展しはじめた田端は、上野までの交通の便が良かったことから東京美術学校の学生たちが住み、卒業後も田端で暮らすようになったのです。その後も芸術家たちが続々と田端で住み暮らすようになり、画家を中心とした社交場「ポプラ倶楽部」が誕生するなど、芸術家村の様相を呈するようになりました。

この芸術家村の流れをさらに加速させたのが、芥川龍之介でした。彼は大正3年に住まいを田端に建て、その世話好きな性格から多くの文士・芸術家を招き、彼らが田端に住み暮らす契機となりました。室生犀星や菊池寛、堀辰雄、萩原朔太郎など50名を超える文士・芸術家が田端に居を構え、大正から昭和の初期にかけて、この地は「文士芸術家村」となったのです。

田端を語るうえで、もう一つ忘れてはならないのが「鉄道の聖地」です。JR東日本の田端運転所から尾久車両センターへと続く広大な鉄道基地が街を横切り、多くの鉄道ファンが訪れます。田端には公園が多くありますが、鉄道車両の部品を利用した遊具などを数多く見かけます。また、田端は戦前から続く各種機械器具製造の街としても知られていました。

本物件「HF田端レジデンス」（東京都北区）は、「田端」駅北口の明治通り沿いにあり、上野台地に立地していることから見晴らしも良く、上層階からは池袋や新宿のビル群が見渡せ、色とりどりの新幹線が頻繁

に通過するのが見えます。周辺には数多くの公園が点在し、文士・芸術家が愛した高台と坂道の趣ある街並みなど、休日の散歩には事欠きません。駅周辺にはいくつもの商店街があり、駅から本物件へは東田端一丁目商店会を抜けると近道です。スーパーマーケットや各種食品専門店、スポーツジム、医療施設なども充実しており、生活のしやすさを感じられます。また、文士が最良にした老舗の蕎麦屋や昔ながらの大衆酒場があるかと思えば、お洒落なカフェやレストラン、個性的なセレクト文具の店などもあり、街のさまざまな表情を楽しむことができます。

本物件はJR山手線・京浜東北線「田端」駅からは徒歩9分の距離に立地しています。「田端」駅からは「池袋」駅へは9分、「東京」駅14分、「新宿」駅17分など、各方面に好アクセスです。また、本物件からは徒歩11分の東京メトロ千代田線「西日暮里」駅と、徒歩4分の都営日暮里・舎人ライナー線「赤土小学校前」駅も利用できます。

本物件は、スポンサー企業である平和不動産株式会社が本投資法人に譲渡することを視野に入れて企画・開発した物件の第1号案件になります。このことは、不動産価格が高騰する折、平和不動産グループが一体となって本投資法人をサポートすることを示しているという、大きな意義があると考えています。

15階建の本物件は、1Kと2LDKの2タイプ、全56戸で構成されており、単身者やDINKSに適した造りになっています。チャコールグレーとベージュの色調の落ち着いたインテリアスホールには宅配ボックスが設置され、居住者の多忙な生活をサポートしています。居室においても、オートロックやTVモニター付インターフォンなどセキュリティへの配慮も万全で、バス・トイレ別仕様、温水洗浄便座やエアコンなど快適な生活を支える設備を備えています。駐輪場も総戸数を超える63台を確保しています。

通勤に便利なJR「田端」駅近くに建つ本物件は、暮らしやすい環境と賃貸需要を十分に考慮した仕様と設備などにより、第32期末時点において満室で稼働しています。平和不動産が当エリアにおける賃貸ニーズを追求して開発した本物件は、これからも高い人気を保ち続けることでしょう。

Re-83 HF田端レジデンス

本物件は、明治通り沿いに立地し、JR山手線・京浜東北線「田端」駅から徒歩約9分で都内の主要オフィスエリアへのアクセスに優れています。周辺地域に複数存在する都立病院関係者や交通利便性を重視する通勤世帯など、幅広い層からの賃貸需要に应运えています。

物件概要

所在地	東京都北区田端新町二丁目24番1号	竣工	平成27年12月
最寄駅	JR山手線・京浜東北線「田端」駅 徒歩約9分	取得年月日	平成29年8月25日
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	所有形態	土地:普通借地権 建物:所有権
敷地面積	413.52㎡(実測)	P.M.会社	株式会社長谷工ライブネット
延床面積	2,457.71㎡		

