

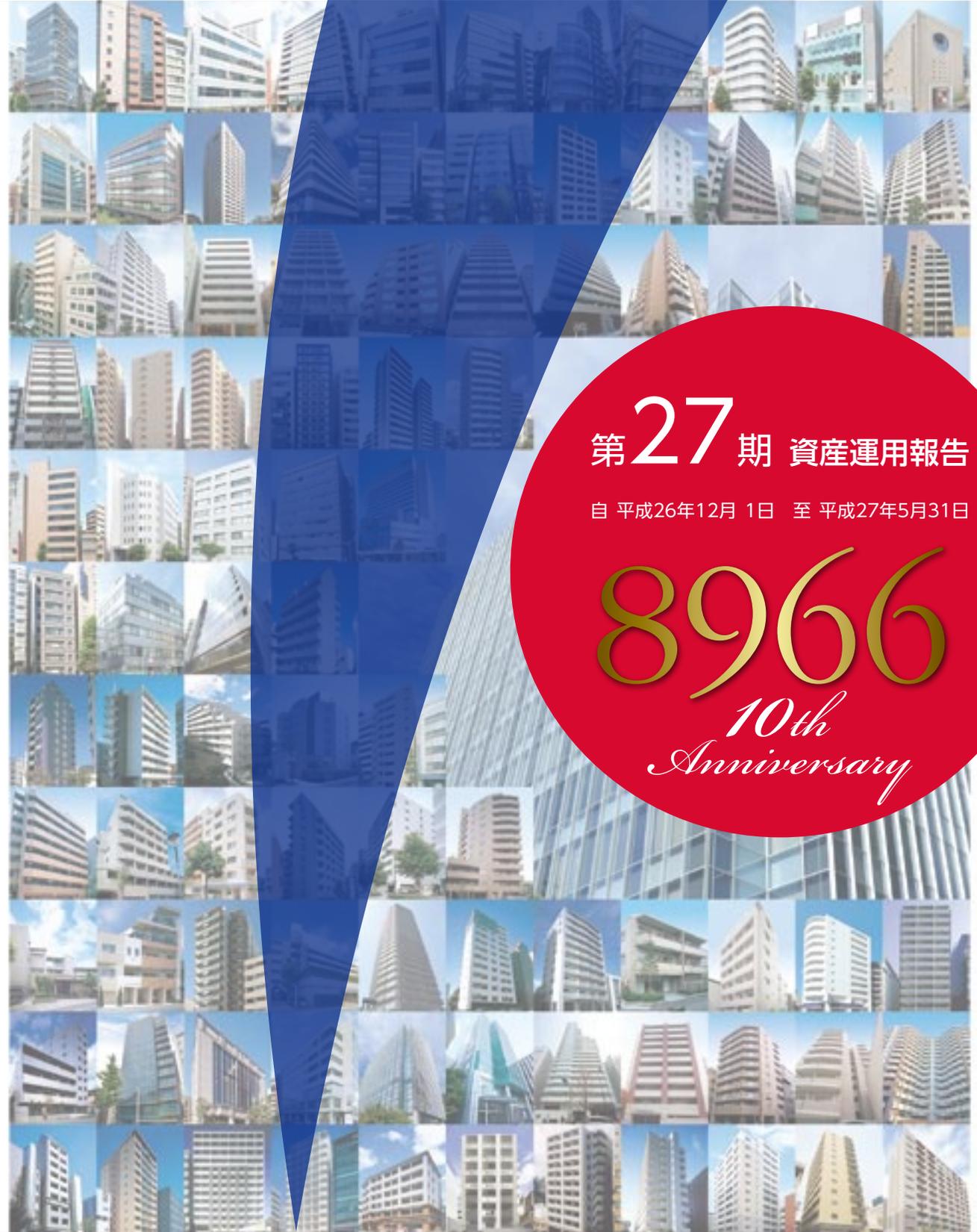


所在地 JR山手線「原宿」駅 徒歩7分
交通 東京メトロ 千代田線・副都心線「明治神宮前(原宿)」駅 徒歩3分

高級ブランドのフラッグシップショップなど、様々な商業施設が時代とともに充実し文化や流行の発信地として活気を増していった原宿・表参道。「エムズ原宿」は、この原宿・表参道の好立地にある商業施設としても注目のオフィスビルです。



いつの時代も話題を発信し続けてきた
原宿・表参道
その好立地で商業施設としての
魅力も放つオフィスビル



第27期 資産運用報告

自平成26年12月1日 至平成27年5月31日

8966
10th
Anniversary

ごあいさつ

投資家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。また、本投資法人はこの3月に上場10周年を迎えることができました。これも投資家の皆様のおかげと心より感謝しております。

ここに本投資法人第27期（平成27年5月期）の運用状況及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、本格的な成長を目指すステージ3「安定成長軌道」のフェーズを推し進めておりますが、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ました。その結果、当期の業績は営業収益5,415百万円、経常利益1,112百万円、当期純利益1,111百万円となり、1口当たり分配金は1,742円とさせて頂きました。

外部成長面では、物件取得環境が厳しい中で東京23区内のオフィス3物件、仙台市のレジデンス1物件を取得しました。その一方、運用資産の入替えの一環としてオフィス1物件を売却しました。これにより、資産規模の拡大及びポートフォリオの収益性の改善と質の向上を図ることができました。今後も継続的にポートフォリオの強化に努めて参ります。

内部成長面では、テナント・リレーションの強化やバリューアップ工事など、テナント満足度の維持・向上に向けた取り組みを引き続き行いました。こうした取り組みにより、ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は97.27%と引き続き高い水準を維持することができました。また、賃貸市場の改善を背景に一部の物件につきましては継続賃料の増額改定にも取り組み実績を上げることができました。

財務面では、公募増資による資金調達を円滑に行うとともに、新規借入れ、物件売却のタイミングでの借入金の一部期限前返済、借入金利の固定化等を円滑に進めました。資金調達手段の多様化の一環としては、コミットメントラインの設定と投資法人債の包括決議を行いました。これらの取り組みが評価され、本投資法人に対する株式会社日本格付研究所の格付が「A-」から「A」に変更されました。

本投資法人では、今後も平和不動産グループとの連携を活用しながら、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益の確保を掲げ、投資主価値向上を目指して参ります。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。



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**

決算説明会のご案内

投資主の皆様を対象に本投資法人の決算説明会を、東京・名古屋・大阪の3会場で開催しています。

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しています。

第27期（平成27年5月期）は、東京会場＜平成27年8月28日（金）＞、名古屋会場及び大阪会場＜ともに平成27年9月4日（金）＞の開催を予定しておりますので、皆様のご参加をお待ちしております。



第27期 決算トピックス

1口当たり分配金

1,742円

（分配金支払開始 平成27年8月14日）

ご参考 第28期（平成27年11月期）
1口当たり予想分配金*
※平成27年7月15日付公表の予想数値です。

1,719円

（分配金支払開始 平成28年2月下旬予定）

資産規模

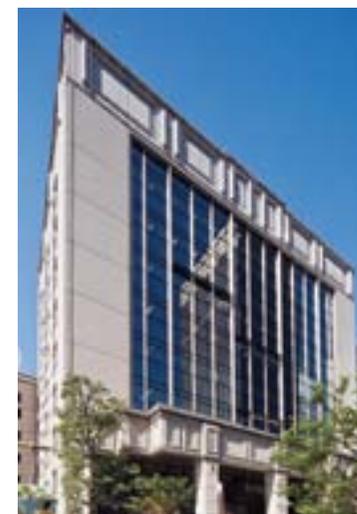
1,550億円

物件数

95物件

期中平均稼働率

97.27%



Contents

I. 投資法人の概要	2	III. 貸借対照表	46
ごあいさつ	2	IV. 損益計算書	48
第27期決算トピックス	3	V. 投資主資本等変動計算書	49
決算ハイライト	4	VI. 注記表	50
トピックス：当期のハイライト	5	VII. 金銭の分配に係る計算書	58
特集 上場10周年 ステージ3 安定成長軌道への進展	6	VIII. 会計監査人の監査報告書	59
外部成長戦略	8	IX. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	60
内部成長戦略	10	X. 投資主インフォメーション	62
財務戦略	12	投資口の状況	63
ポートフォリオの概要	14	投資法人の概要	64
II. 資産運用報告	25	資産運用会社の概要／ホームページのご紹介	65

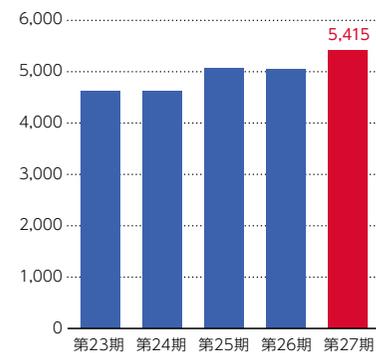
「物件を訪ねて。」vol.9「Of-18 エムズ原宿」は右面表紙よりご覧下さい。



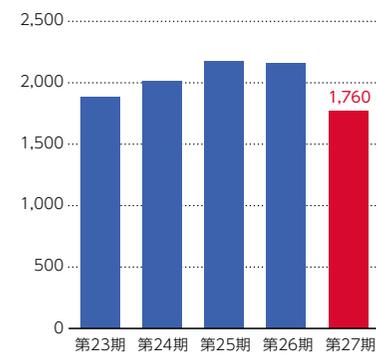
平和不動産リート投資法人 <http://www.heiwa-re.co.jp/>
東京都中央区日本橋兜町9番1号
代表者：執行役員 東原 正明
銘柄コード：8966 上場金融商品取引所：東京証券取引所
資産運用会社：平和不動産アセットマネジメント株式会社

	第23期 平成25年5月31日	第24期 平成25年11月30日	第25期 平成26年5月31日	第26期 平成26年11月30日	第27期 平成27年5月31日
営業収益(百万円)	4,610	4,615	5,059	5,052	5,415
営業利益(百万円)	1,878	2,003	2,168	2,148	1,760
当期純利益(百万円)	1,210	1,335	1,444	1,501	1,111
分配金総額(百万円)	1,304	1,315	1,472	1,501	1,656
総資産額(百万円)	146,857	147,064	157,016	157,382	165,397
純資産額(百万円)	76,479	76,192	82,115	82,033	87,508
期末自己資本比率(%)	52.1	51.8	52.3	52.1	52.9
1口当たり純資産額(円)	96,146	95,785	93,160	93,067	92,002
1口当たり当期純利益(円)	1,535	1,678	1,638	1,703	1,169
1口当たり分配金額(円)	1,640	1,654	1,670	1,703	1,742

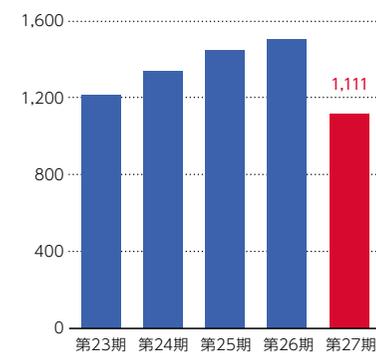
■ 営業収益 (百万円)



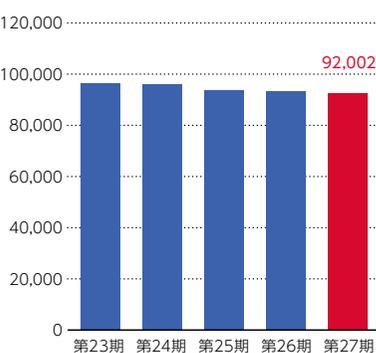
■ 営業利益 (百万円)



■ 当期純利益 (百万円)



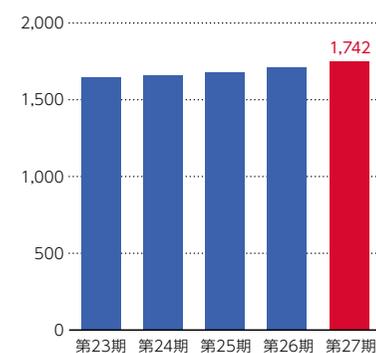
■ 1口当たり純資産額 (円)



■ 1口当たり当期純利益 (円)



■ 1口当たり分配金額 (円)



外部成長

■ 3年連続公募増資を通じて着実な外部成長を実現

- 総額91億円：東京都心のオフィス3棟と仙台のレジデンス1棟
- 営業収益の拡大
- オフィス比率・東京都区部の比率が向上

■ 入替戦略の推進

- 低収益物件 (KCAビル) の売却、NOI利回りの向上

第27期取得物件 (平成26年12月4日取得)



内部成長

■ 期中平均稼働率が上場以来最高水準を達成

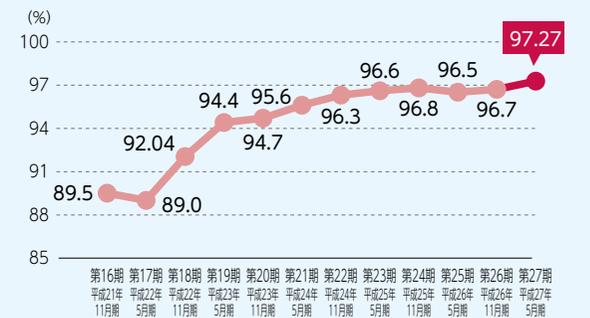
■ レジデンスの賃料が増額基調へと転換

- 新規及び更新時の賃料変動率が共にプラスに転じる

■ オフィスは市場賃料の上昇基調によってレントギャップが改善

■ ポートフォリオの含み益が拡大

■ 期中平均総合稼働率



財務運営

■ 借入期間の長期化、返済期限の分散化、金利費用の低減が進展

■ 増資等による鑑定LTVの低下と借入余力が拡大

■ 格付の向上

- JCR: A- (安定的) ⇒ A (安定的)

■ 借入金調達年数

第26期末平均

5.41年

第27期末平均

5.76年

■ 借入金利

第26期末平均

1.276%

第27期末平均

1.252%

分配金

■ 6期連続となる増額分配

■ 物件売却により売却損失(559百万円)が発生したが、繰越利益の充当により一部を相殺。当初予想通りの分配を実施

特集 上場10周年 ステージ3 安定成長軌道への進展

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

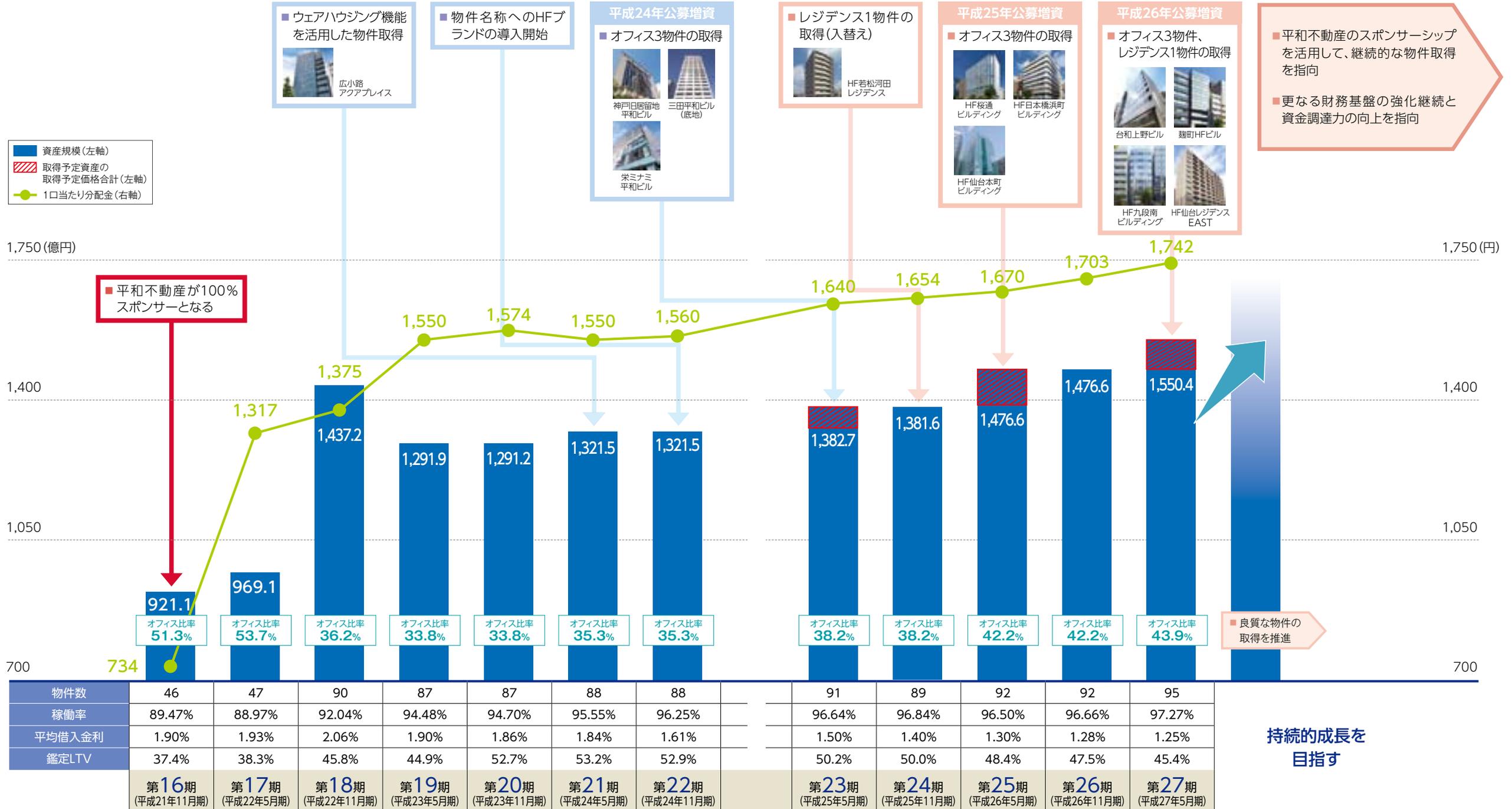
- 外部成長による規模拡大・質の向上
- 内部成長による収益性向上
- 収益基盤と財務基盤を再構築

ステージ2 再成長軌道への帰

- 物件取得と稼働率向上による収益力強化
- 財務基盤の強化と資金調達力の向上
- 繰越利益も活用した分配金水準の安定確保

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
- 着実な外部成長及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



持続的成長を目指す

■平成26年12月公募増資

- 公募増資を通じてオフィス3物件(東京)およびレジデンス1物件(仙台)を取得
- ブリッジファンドおよびスポンサーによるウェアハウジング機能を活用

■公募増資の概要

発行決議日	平成26年11月7日	
新投資口発行口数	公募増資	66,400口
	第三者割当増資	3,300口
	合計	69,700口
募集前発行済投資口総数	881,447口	
募集後発行済投資口総数	951,147口	
発行価格	86,790円	
発行価額	83,852円	
発行価額総額	5,844百万円	
発行価格等決定日	平成26年11月17日	
物件取得日	平成26年12月4日	



■取得物件の概要

	台和上野ビル	麹町HFビル	HF九段南ビルディング	HF仙台レジデンスEAST	合計/平均
取得価格(百万円)	3,400	1,350	2,720	1,630	9,100
建築時期	1990年2月	1994年3月	1991年3月	2008年7月	-
NOI利回り(注)	5.39%	5.44%	5.00%	6.26%	5.44%
償却後利回り(注)	4.27%	4.66%	4.31%	4.31%	4.35%

(注) NOI利回り=各取得資産に係る運営純収益(NOI)*÷各取得価格
 償却後利回り=各取得資産に係る(運用純収益(NOI)*-減価償却費**)÷各取得価格
 * NOIは各取得資産の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを用いています。
 ** 減価償却費は本投資法人の既存運用資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により本投資法人が試算した1年間の試算値を用いています。

■ポートフォリオの入替について

- KCAビルを売却：低収益物件の売却、含み損の減少、資産運用効率の改善
- 持続的な物件取得によるポートフォリオの収益力の強化

KCAビル	所在地	東京都千代田区	建築時期	昭和62年11月(27.5年)
	売却価格	1,200百万円	稼働率(注)	82.2%
	鑑定評価額(注)	1,086百万円	NOI利回り(注)	2.61%
	売却損益	△559百万円	償却後利回り(注)	2.12%
	延床面積	1,562.3㎡	物件引渡日	平成27年3月10日

(注) 平成26年11月末時点

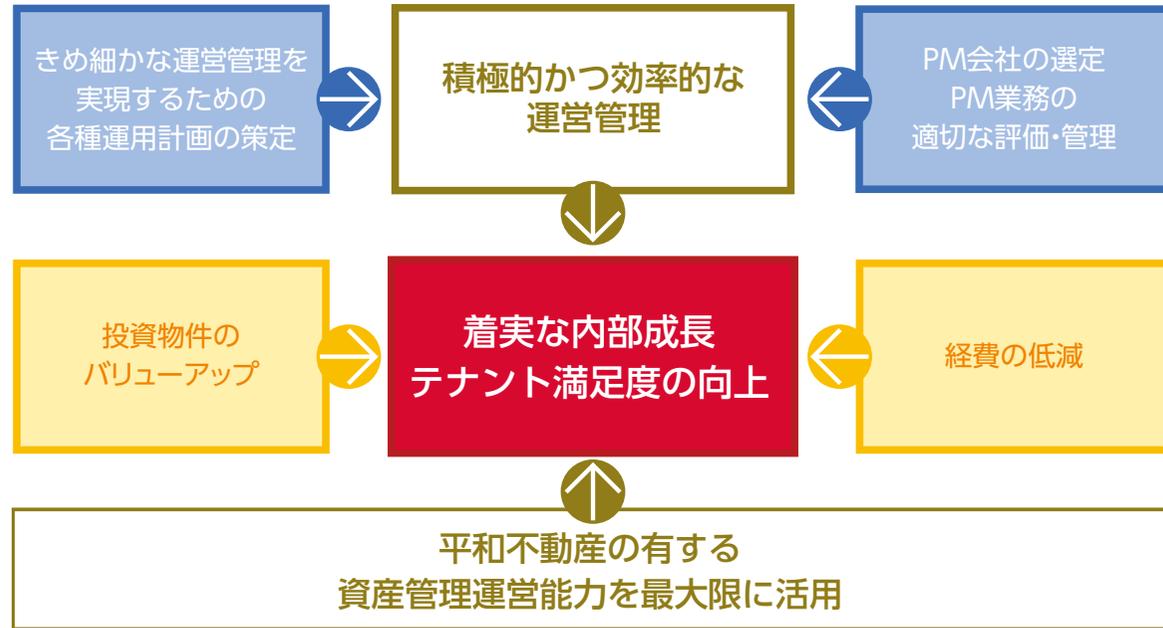
NOI利回りの向上
 平均築年数の改善
 含み損の減少
 ポートフォリオの質の向上

■公募増資・物件譲渡の効果

	第26期 (平成26年11月期)	公募増資 (平成26年12月)	KCAビル (平成27年3月)	第27期 (平成27年5月期)
物件数	92物件	4物件	1物件	95物件
取得価格の合計	147,669百万円	9,100百万円	1,730百万円	155,039百万円
オフィス比率	42.2%	82.1%	100.0%	43.9%
レジデンス比率	55.0%	17.9%	-	53.4%
NOI利回り	4.90%	5.44%	2.61%	4.99%
期中平均稼働率	96.25%	-	82.20%	97.27%
含み損益	1,308百万円	600百万円	△644百万円	6,106百万円
鑑定LTV	47.5%	36.1%	-	45.4%
借入金利	1.276%	0.835%	-	1.252%
期末投資口価格	90,200円	-	-	95,000円
格付け(R&I/JCR)	A-/A-	-	-	A-/A

■積極的かつ効率的な運営管理による、着実な内部成長

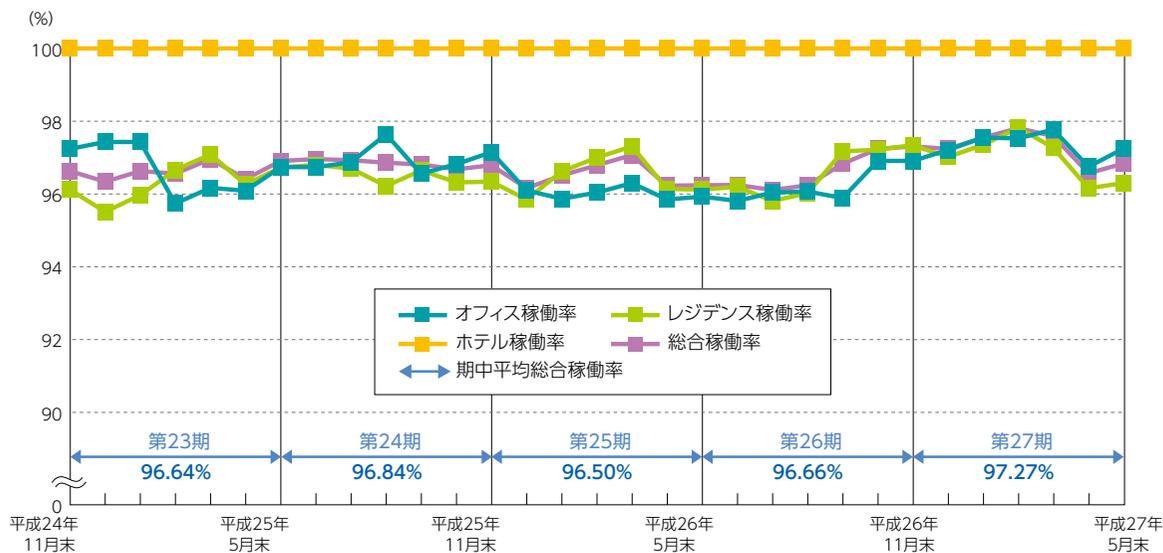
本投資法人は、以下の戦略に基づく積極的かつ効率的な運営管理により、着実な内部成長とテナント満足度の向上を目指しています。



■ポートフォリオの運用状況

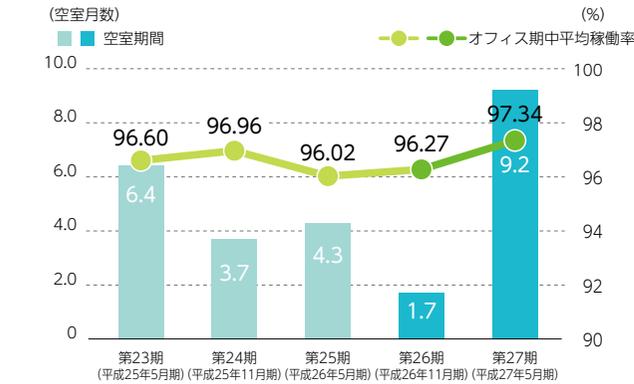
平和不動産によるスポンサーシップ強化後、オフィス及びレジデンスともに、賃貸マーケットの動向に留意し、機動性及び柔軟性を重視したリーシング活動により稼働率の向上を実現し、安定的に推移しています。

本投資法人ポートフォリオの稼働率の推移



■リーシング活動による稼働率の向上

■オフィス状況

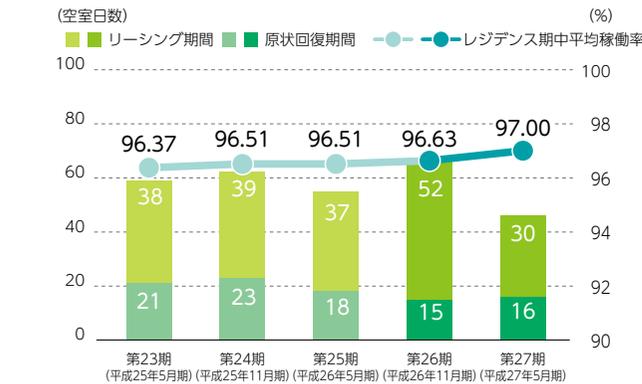


(注) オフィスの平均空室期間については、新規に入居が開始した貸室の平均空室期間をいいます。

→ 長期空室への入居が進み 稼働率が向上

→ オフィス賃貸マーケットの 改善により期中を通じて 高稼働率を維持

■レジデンス状況

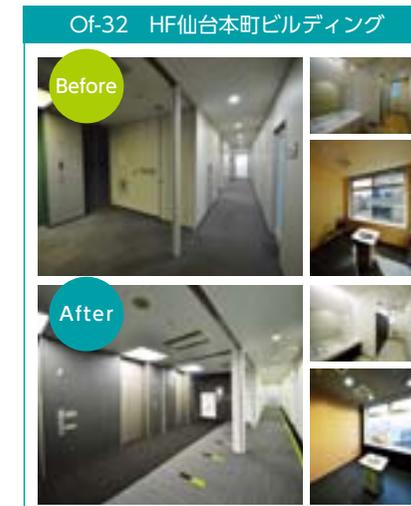


(注) レジデンスの平均原状回復期間については、解約日から工事完了日までをいいます。

→ テナント入替時の空室期間を 短縮し、稼働率の向上を達成

→ 高稼働率を背景に賃料水準も 上昇傾向

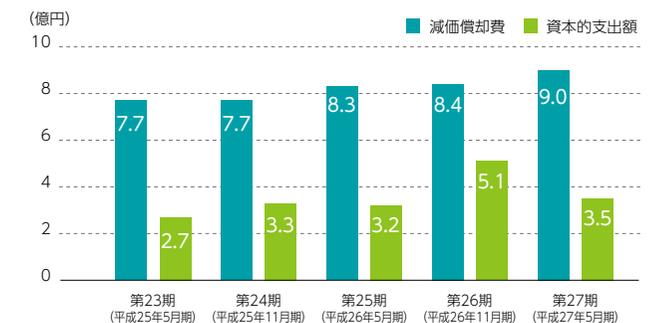
■リニューアル工事



「稼働率の改善と収益力の拡大」「鑑定評価額の改善」のためのリニューアル工事を実施。

リニューアル工事後稼働率 第26期末 93.04% → 第27期末 97.31% へ上昇

■基本的支出実施額の推移



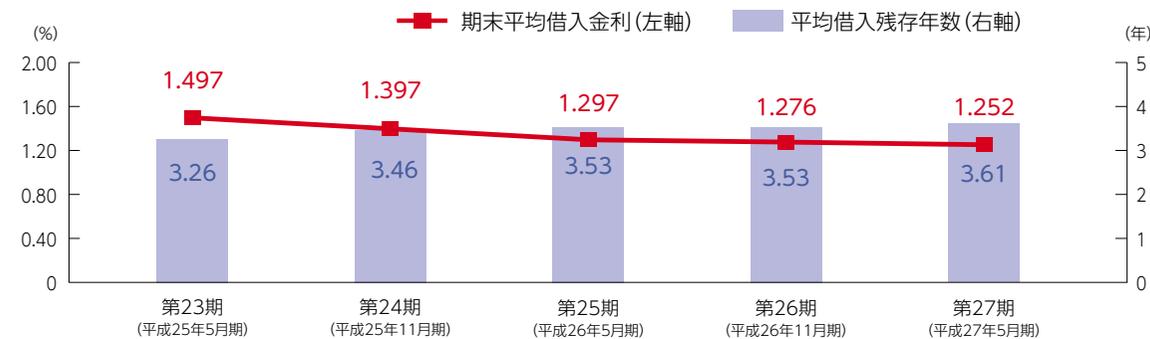
■資金調達手段の多様化による、安定収益の確保

本投資法人は、ポートフォリオの中長期的な安定収益の確保を実現するため、計画的かつ機動的な資金調達を目指します。具体的には、長期固定借入を重視し、リファイナンス・リスク（資金再調達リスク）を軽減するための返済期限の長期化及び分散化、また借入先の分散等を図ります。



■資金調達手段の多様化による、安定収益の確保

借入残存年数の長期化及び借入金利の低減を推進します。



■資金調達手段の拡充 (バックアップ・ライン)

機動的かつ安定的な資金調達手段の拡充のため、コミットメント・ラインの設定や投資法人債の発行登録など、バックアップ・ラインを確保しています。

コミットメント・ラインの設定

三井住友銀行	三菱東京UFJ銀行	みずほ銀行
借入極度額	借入極度額	借入極度額
25億円	20億円	15億円
契約期間	契約期間	契約期間
平成27年4月1日から平成28年5月31日まで	平成27年4月1日から平成28年5月31日まで	平成27年4月1日から平成28年5月31日まで
無担保・無保証	無担保・無保証	無担保・無保証

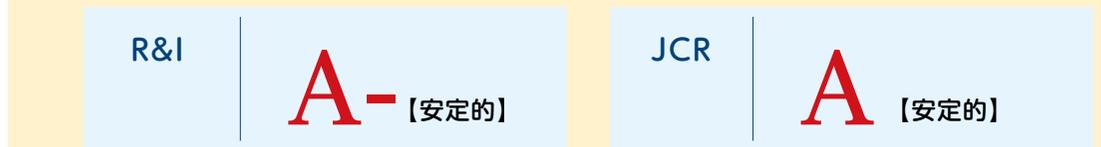
投資法人債の発行登録

種類	国内無担保投資法人債
発行予定額	1,000億円
包括決議の有効期間	平成28年5月2日まで

■格付の状況

本投資法人の格付の状況は以下の通りです。

平成27年2月5日、JCRの格付が1ノッチ格上げされ「A 安定的」となりました。

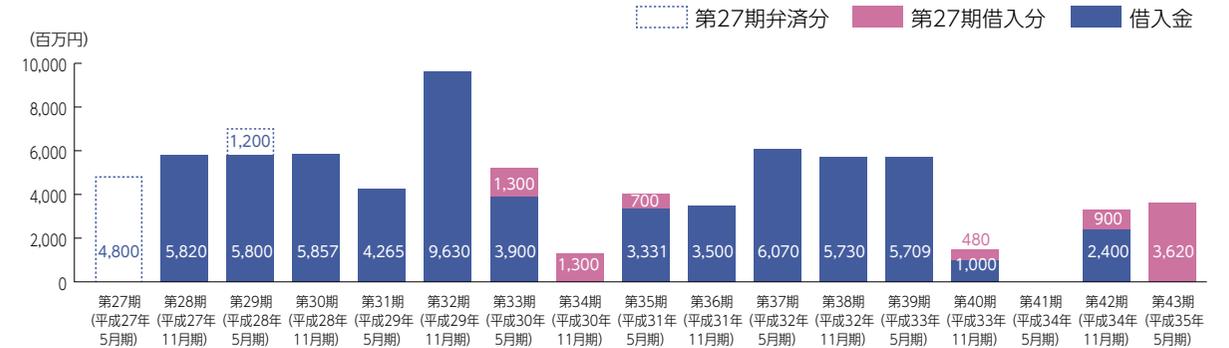


(注)平成27年5月31日時点

■返済期限の長期化及び分散化

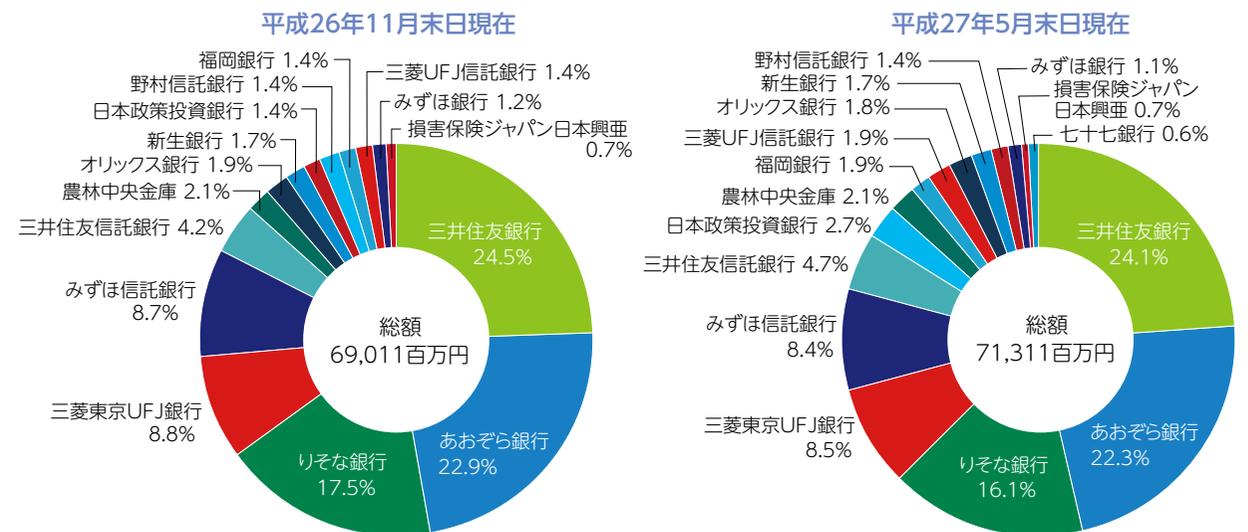
借入調達期間の長期化及び返済期限の分散化に配慮した財務運営を行います。

有利子負債の返済期限



■借入先の分散化

レンダー構成に厚みを持たせ、安定的な資金調達先の確保に努めるとともに借入先の分散化を図ります。



ポートフォリオの概要

■ポートフォリオ物件一覧

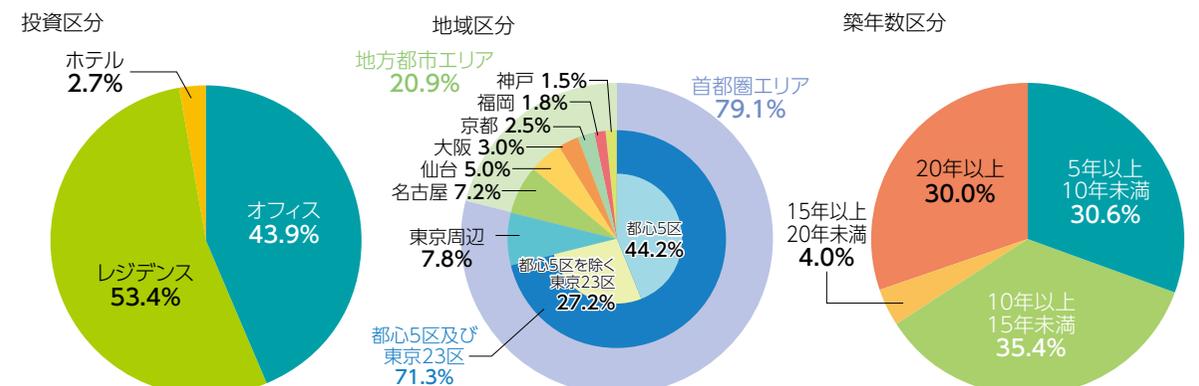
(平成27年5月31日現在)

番号	物件名称	所在地	竣工年月	階数	取得価格 ^(注1) (百万円)	投資比率 ^(注2) (%)
Of-01	HF五反田ビルディング	東京都品川区	昭和55年 5月	地下2階付9階建	1,290	0.8
Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	平成 3年 8月	9階建	1,550	1.0
Of-06	HF門前仲町ビルディング	東京都江東区	平成 2年12月	8階建	2,500	1.6
Of-07	HF浜松町ビルディング	東京都港区	平成 3年12月	10階建	1,530	1.0
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区	平成 4年 2月	地下1階付7階建	2,700	1.7
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	平成 6年 6月	地下1階付10階建	1,220	0.8
Of-10	HF新横浜ビルディング	神奈川県横浜市	平成 5年 2月	地下1階付8階建	1,550	1.0
Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	昭和63年 3月	地下1階付9階建	2,150	1.4
Of-12	八丁堀SFビル	東京都中央区	平成 3年10月	地下1階付8階建	3,092	2.0
Of-13	渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区	平成18年 3月	地下1階付10階建	1,860	1.2
Of-15	HF中目黒ビルディング	東京都目黒区	昭和63年 2月	地下1階付8階建	2,870	1.9
Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区	平成 2年10月	9階建	1,385	0.9
Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	昭和63年 1月	9階建	1,110	0.7
Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	昭和45年 1月	地下1階付5階建	3,418	2.2
Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	平成15年 4月	地下3階付14階建	3,900	2.5
Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	平成15年10月	地下1階付3階建	640	0.4
Of-22	HF虎ノ門ビルディング	東京都港区	平成 2年11月	9階建	1,675	1.1
Of-23	HF池袋ビルディング	東京都豊島区	平成 5年12月	地下1階付9階建	1,314	0.9
Of-24	HF湯島ビルディング	東京都文京区	平成 元年 7月	9階建	1,434	0.9
Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	平成 4年 4月	地下1階付9階建	4,798	3.1
Of-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋市	平成20年 5月	11階建	2,930	1.9
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	平成10年 2月	地下2階付9階建	2,310	1.5
Of-28	三田平和ビル(底地)	東京都港区	—	—	2,230	1.4
Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	平成14年 7月	地下1階付7階建	1,580	1.0
Of-30	HF桜通ビルディング	愛知県名古屋市	平成21年 2月	13階建	4,900	3.2
Of-31	HF日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	昭和62年 2月	9階建	1,900	1.2
Of-32	HF仙台北町ビルディング	宮城県仙台市	平成15年 9月	12階建	2,700	1.7
Of-33	台和上野ビル	東京都台東区	平成 2年 2月	地下1階付10階建	3,400	2.2
Of-34	麹町HFビル	東京都千代田区	平成 6年 3月	地下1階付9階建	1,350	0.9
Of-35	HF九段南ビルディング	東京都千代田区	平成 3年 3月	地下1階付8階建	2,720	1.8
オフィス小計					68,006	43.9
Re-03	HF市川レジデンス	千葉県市川市	平成15年 3月	9階建	430	0.3
Re-05	HF目黒レジデンス	東京都目黒区	平成15年 4月	12階建	660	0.4
Re-09	HF葛西レジデンス	東京都江戸川区	平成14年11月	9階建	650	0.4
Re-11	HF若林公園レジデンス	東京都世田谷区	平成16年 2月	地下1階付8階建	3,610	2.3
Re-12	HF碑文谷レジデンス	東京都目黒区	平成16年 2月	地下1階付9階建	1,560	1.0
Re-14	HF南麻布レジデンス	東京都港区	平成16年 4月	11階建	1,370	0.9
Re-15	HF麻布十番レジデンス	東京都港区	平成17年 1月	8階建	1,260	0.8
Re-16	HF学芸大学レジデンス	東京都目黒区	平成17年 3月	10階建	1,000	0.6
Re-17	HF東神田レジデンス	東京都千代田区	平成17年 6月	12階建	1,100	0.7
Re-18	HF東日本橋レジデンス	東京都中央区	平成17年 6月	11階建	1,210	0.8
Re-19	HF練馬レジデンス	東京都練馬区	平成17年 5月	9階建	690	0.5
Re-20	HF白金高輪レジデンス	東京都港区	平成17年 8月	14階建	4,030	2.6
Re-21	HF明大前レジデンス	東京都世田谷区	平成17年 6月	8階建	1,070	0.7
Re-22	HF日本橋レジデンス	東京都中央区	平成17年 5月	13階建	1,130	0.7
Re-23	HF上石神井レジデンス	東京都練馬区	平成18年 5月	8階建	950	0.6
Re-24	HF錦糸町レジデンス	東京都墨田区	平成17年 3月	11階建	1,100	0.7
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	東京都中央区	平成17年 3月	地下1階付13階建	5,940	3.8
Re-26	HF新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	平成18年 9月	10階建	3,350	2.2
Re-29	HF白山レジデンス	東京都文京区	平成12年 1月	地下1階付11階建	2,350	1.5
Re-30	HF馬込レジデンス	東京都大田区	平成13年 8月	地下1階付3階建	1,630	1.1
Re-31	HF学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	平成17年 1月	5階建	1,650	1.1
Re-33	HF亀戸レジデンス	東京都江東区	平成20年 1月	13階建	1,050	0.7
Re-34	HF田無レジデンス	東京都西東京市	平成 元年 3月	6階建	911	0.6
Re-35	HF芝公園レジデンス	東京都港区	平成15年 8月	地下1階付12階建	836	0.5
Re-36	HF三田レジデンス	東京都港区	平成16年 3月	13階建	1,080	0.7
Re-37	HF高輪レジデンス	東京都港区	平成15年 2月	地下1階付7階建	749	0.5
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	平成16年 2月	15階建	730	0.5
Re-39	HF銀座レジデンスEASTII	東京都中央区	平成11年 2月	12階建	1,460	0.9
Re-40	HF八丁堀レジデンスII	東京都中央区	平成14年 1月	13階建	1,890	1.2
Re-41	HF八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	平成16年 1月	15階建	793	0.5
レジデンス小計					82,853	53.4
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	平成16年 1月	9階建	1,080	0.7
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	平成16年 1月	10階建	900	0.6
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	平成18年 7月	10階建	1,050	0.7
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	平成19年 1月	10階建	1,150	0.7
ホテル小計					4,180	2.7
ポートフォリオ合計					155,039	100.0

番号	物件名称	所在地	竣工年月	階数	取得価格 ^(注1) (百万円)	投資比率 ^(注2) (%)
Re-42	HF銀座レジデンス	東京都中央区	平成16年 7月	13階建	944	0.6
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	平成13年 1月	地下1階付30階建	6,520	4.2
Re-44	HF梅田レジデンスTOWER	大阪府大阪市	平成15年 8月	地下1階付25階建	1,920	1.2
Re-45	HF中之島レジデンス	大阪府大阪市	平成13年 6月	10階建	453	0.3
Re-46	HF阿波座レジデンス	大阪府大阪市	平成14年 3月	10階建	577	0.4
Re-47	HF丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	平成16年 2月	10階建	624	0.4
Re-48	HF平尾レジデンス	福岡県福岡市	平成15年 3月	15階建	1,780	1.2
Re-49	HF河原町二条レジデンス	京都府京都市	平成17年 2月	11階建	534	0.3
Re-52	HF天神東レジデンス	福岡県福岡市	平成17年 8月	12階建	502	0.3
Re-53	HF四条河原町レジデンス	京都府京都市	平成19年 3月	13階建	1,820	1.2
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	平成18年 2月	12階建	820	0.5
Re-55	HF千駄木レジデンス	東京都文京区	平成18年 2月	10階建	870	0.6
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	平成18年 7月	3階建	615	0.4
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	東京都品川区	平成18年11月	8階建	842	0.5
Re-58	HF国分寺レジデンス	東京都国分寺市	平成18年 1月	11階建	839	0.5
Re-59	HF久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	平成18年 3月	地下1階付13階建	1,080	0.7
Re-60	HF烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	平成19年 3月	6階建	572	0.4
Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	東京都新宿区	平成18年 3月	12階建	1,990	1.3
Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	東京都新宿区	平成18年 3月	13階建	1,170	0.8
Re-63	HF東新宿レジデンス	東京都新宿区	平成19年 3月	13階建	1,360	0.9
Re-64	HF東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	平成18年 9月	9階建	566	0.4
Re-65	HF北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	平成19年 1月	11階建	809	0.5
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	平成19年 1月	13階建	684	0.4
Re-67	HF九大病院前レジデンス	福岡県福岡市	平成19年 1月	13階建	426	0.3
Re-68	HF浅草橋レジデンス	東京都台東区	平成18年 9月	14階建	771	0.5
Re-69	HF一番町レジデンス	宮城県仙台市	平成19年 2月	12階建	834	0.5
Re-70	HF東中野レジデンス	東京都中野区	平成19年 2月	11階建	942	0.6
Re-72	HF早稲田レジデンス	東京都新宿区	平成19年 5月	15階建	2,090	1.4
Re-73	HF早稲田レジデンスII	東京都新宿区	平成19年 5月	14階建	872	0.6
Re-74	HF若松河田レジデンス	東京都新宿区	平成16年 2月	12階建	1,158	0.8
Re-75	HF仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市	平成20年 7月	12階建	1,630	1.1
レジデンス小計					82,853	53.4
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	平成16年 1月	9階建	1,080	0.7
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	平成16年 1月	10階建	900	0.6
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	平成18年 7月	10階建	1,050	0.7
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	平成19年 1月	10階建	1,150	0.7
ホテル小計					4,180	2.7
ポートフォリオ合計					155,039	100.0

(注1) Re-35 HF芝公園レジデンスからRe-73 HF早稲田レジデンスII及びHo-01 スーパーホテル大阪・天王寺からHo-04 スーパーホテル仙台・広瀬通りは、旧ジャパン・シングルレジデンス投資法人の保有物件であり、取得価格には平成22年10月1日現在の鑑定評価額を記載しています。
(注2) ポートフォリオ合計に対する各物件の取得価格の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

■ポートフォリオ区分比率 (平成27年5月31日現在)



■ ポートフォリオマップ

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

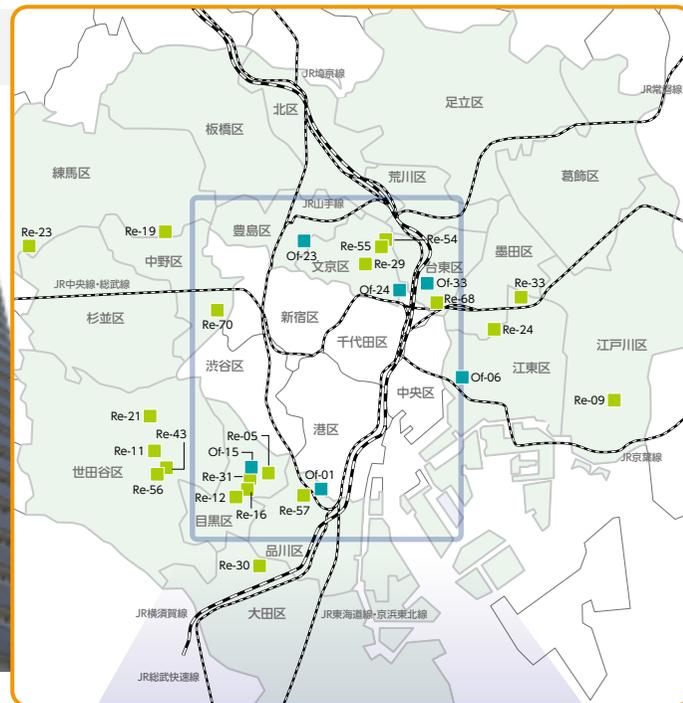
東京23区

物件数 **26** 物件 オフィス **6** レジデンス **20**



Of-33 台和上野ビル

Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER



東京都周辺

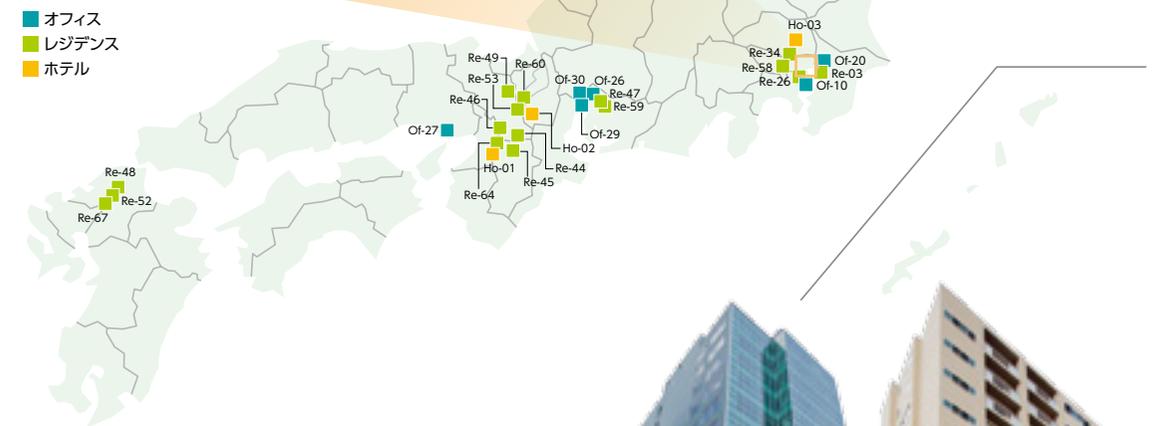
物件数 **7** 物件 オフィス **2** レジデンス **4** ホテル **1**



Of-20 船橋Faceビル

Re-34 HF田無レジデンス

■ オフィス
■ レジデンス
■ ホテル



都心5区

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



Of-34 麹町HFビル

Re-20 HF白金高輪レジデンス



その他地域

物件数 **24** 物件
オフィス **5**
レジデンス **16**
ホテル **3**



Of-32 HF仙台本町ビルディング

Re-75 HF仙台レジデンスEAST

■ ポートフォリオの概要

(平成27年5月31日現在)

都心5区

物件数 **38** 物件

オフィス **17**
レジデンス **21**



水天宮平和ビル



三田平和ビル (底地)



HF日本橋浜町ビルディング



麹町HFビル



HF九段南ビルディング



HF浜松町ビルディング



国際溜池ビル



グレイスビル泉岳寺前



日本橋第一ビル



HF南麻布レジデンス



HF麻布十番レジデンス



HF東神田レジデンス



HF東日本橋レジデンス



八丁堀SFビル



渋谷AXヒルズ



安和司町ビル



八丁堀MFビル



HF白金高輪レジデンス



HF日本橋レジデンス



HF銀座レジデンスEAST



HF芝公園レジデンス



エムズ原宿



アデッソ西麻布



HF虎ノ門ビルディング



茅場町平和ビル



HF三田レジデンス



HF高輪レジデンス



ラ・レジダンス・ド・白金台



HF銀座レジデンスEASTII

■ ポートフォリオの概要

(平成27年5月31日現在)



Re-40
HF八丁堀レジデンスII



Re-41
HF八丁堀レジデンスIII



Re-42
HF銀座レジデンス



Re-61
HF西新宿レジデンスWEST



Of-23
HF池袋ビルディング



Of-24
HF湯島ビルディング



Of-33
台和上野ビル



Re-03
HF市川レジデンス



Re-62
HF西新宿レジデンスEAST



Re-63
HF東新宿レジデンス



Re-72, Re-73
HF早稲田レジデンス/HF早稲田レジデンスII



Re-74
HF若松河田レジデンス



Re-05
HF目黒レジデンス



Re-09
HF葛西レジデンス



Re-11
HF若林公園レジデンス



Re-12
HF碑文谷レジデンス

東京23区及び首都圏エリア

物件数 **33** 物件

オフィス **8**
レジデンス **24**
ホテル **1**



Of-01
HF五反田ビルディング



Re-16
HF学芸大学レジデンス



Re-19
HF練馬レジデンス



Re-21
HF明大前レジデンス



Re-23
HF上石神井レジデンス



Of-06
HF門前仲町ビルディング



Of-10
HF新横浜ビルディング



Of-15
HF中目黒ビルディング



Of-20
船橋Faceビル



Re-24
HF錦糸町レジデンス



Re-26
HF新横浜レジデンス



Re-29
HF白山レジデンス



Re-30
HF馬込レジデンス

■ ポートフォリオの概要

(平成27年5月31日現在)



HF学芸大学レジデンスII



HF亀戸レジデンス



HF田無レジデンス



HF駒沢公園レジデンスTOWER

地方都市エリア

物件数 **24** 物件

オフィス **5**
 レジデンス **16**
 ホテル **3**



広小路アクアプレイス



ラ・レジダンス・ド・千駄木



HF千駄木レジデンス



HF駒沢公園レジデンス



HF武蔵小山レジデンス



神戸旧居留地平和ビル



栄ミナミ平和ビル



HF桜通ビルディング



HF仙台北町ビルディング



HF国分寺レジデンス



HF浅草橋レジデンス



HF東中野レジデンス



スーパーホテルさいたま・大宮



HF梅田レジデンスTOWER



HF中之島レジデンス



HF阿波座レジデンス



HF丸の内レジデンス



HF平尾レジデンス



HF河原町二条レジデンス



HF天神東レジデンス



HF四条河原町レジデンス

■ ポートフォリオの概要

(平成27年5月31日現在)



HF久屋大通レジデンス



HF丸鞍馬口レジデンス



HF東心斎橋レジデンス



HF北四番丁レジデンス



HF愛宕橋レジデンス



HF九大病院前レジデンス



HF一番町レジデンス



HF仙台レジデンスEAST



スーパーホテル大阪・天王寺



スーパーホテル京都・烏丸五条



スーパーホテル仙台・広瀬通り

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別 決算年月	単位	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	
		平成25年5月	平成25年11月	平成26年5月	平成26年11月	平成27年5月	
営業成績	営業収益	百万円	4,610	4,615	5,059	5,052	5,415
	(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(4,610)	(4,595)	(5,051)	(5,046)	(5,414)
	営業費用	百万円	2,731	2,611	2,891	2,903	3,654
	(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(2,148)	(2,019)	(2,267)	(2,269)	(2,421)
	営業利益	百万円	1,878	2,003	2,168	2,148	1,760
	経常利益	百万円	1,211	1,335	1,445	1,502	1,112
財産等の状況	当期純利益	百万円	1,210	1,335	1,444	1,501	1,111
	総資産額	百万円	146,857	146,791	157,016	157,382	165,397
	(対前期増減比)	%	(5.0)	(△0.0)	(7.0)	(0.2)	(5.1)
	有利子負債額	百万円	64,938	65,211	69,011	69,011	71,311
	純資産額	百万円	76,479	76,192	82,115	82,033	87,508
	(対前期増減比)	%	(7.7)	(△0.4)	(7.8)	(△0.1)	(6.7)
分配	出資総額	百万円	64,652	64,652	70,527	70,527	76,372
	分配総額	百万円	1,304	1,315	1,472	1,501	1,656
一口当たり情報	配当性向 ^(注2)	%	107.8	98.5	101.9	100.0	149.0
	発行済投資口の総口数	口	795,447	795,447	881,447	881,447	951,147
	1口当たり純資産額	円	96,146	95,785	93,160	93,067	92,002
	1口当たり分配金額	円	1,640	1,654	1,670	1,703	1,742
	(うち1口当たり利益分配金額)	円	(1,640)	(1,654)	(1,670)	(1,703)	(1,742)
	(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)	%	0.8	0.9	1.0	1.0	0.7
	(年換算) ^(注3)	%	(1.7)	(1.8)	(1.9)	(1.9)	(1.4)
	自己資本当期純利益率 ^(注4)	%	1.6	1.7	1.8	1.8	1.3
	(年換算) ^(注4)	%	(3.3)	(3.5)	(3.7)	(3.6)	(2.6)
	期末自己資本比率 ^(注5)	%	52.1	51.9	52.3	52.1	52.9
ポートフォリオ	期末総資産有利子負債比率 ^(注6)	%	44.2	44.4	44.0	43.8	43.1
	不動産等の帳簿価額 ^(注7)	百万円	135,608	135,157	144,197	143,868	150,804
	期末投資物件数 ^(注7)	件	91	89	92	92	95
	期末総賃貸可能面積 ^(注7)	m ²	200,248.73	196,809.84	216,609.53	216,608.56	228,331.01
	期末テナント数 ^(注7,8)	件	3,665	3,602	3,678	3,722	3,809
	期末稼働率 ^(注7)	%	96.9	96.8	96.2	97.3	96.8
その他参考情報	減価償却費	百万円	774	777	836	838	898
	資本的支出額	百万円	273	337	324	509	353
	賃貸NOI ^(注9)	百万円	3,236	3,353	3,620	3,614	3,891
	FFO ^(注10)	百万円	1,984	2,093	2,281	2,340	2,569
	1口当たりFFO ^(注11)	円	2,495	2,632	2,587	2,655	2,701
DSCR ^(注12)	倍	4.9	5.1	5.5	5.7	6.2	
当期運用日数	日	182	183	182	183	182	

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。
(注2) 配当性向については、小数第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
(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) 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9) 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10) FFO=当期純利益-不動産等売却損益+減価償却費
(注11) 1口当たりFFO=FFO/発行済投資口の総口数
(注12) DSCR=(金利償却前当期純利益-不動産等売却損益)÷支払利息(投資法人債利息を含みます。)

(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。

①投資法人の主な推移

本投資法人は、平成17年3月8日に、その発行する投資口を株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード8966）。その後、前期までに複数回に亘る公募増資若しくは第三者割当増資による投資口の発行を、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（以下「本合併」といいます。）に伴う投資口分割及び投資口の割当交付を行っています。当期においては平成26年12月に公募増資を行い、その資金等によりオフィス3物件、レジデンス1物件を取得しました。この結果、当期末現在の発行済投資口の総口数は951,147口、出資総額は76,372百万円となっています。

②運用環境

当期における国内経済は、政府による経済対策や日本銀行による量的・質的金融緩和の拡大等を背景として、期を通じて企業収益や雇用・所得環境の改善傾向が続きました。個人消費は消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減からしばらくは前年同期比で減少が続きましたが、ようやく持ち直しの傾向が見られてきました。このような環境下、東証REIT指数については、平成26年10月31日の日本銀行による追加金融緩和の効果から、前期末の1826.72ポイントから、当期末には1866.06ポイントと期中を通じて1800ポイント超の水準で推移しました。

■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、前期末（平成26年11月末）の5.55%から、当期末（平成27年5月末）には新築ビルの空室率は大規模ビル竣工の影響等により上昇しましたが、既存ビルの空室解消が着実に進み平均では5.17%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16,950円/坪から当期末は17,320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/リクルート住宅指数によれば、平成27年5月の首都圏のマンション賃料指数は、前年同月比0.94%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であり、一方で新設住宅着工戸数（貸家）は対前年比でほぼ横ばい水準で推移しており、供給は限定的な水準にとどまっていることから、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稼働で推移し、賃料水準も上昇の傾向を示す物件数が増加する等、収益性は改善しつつあります。その先行きについては、景気回復による雇用や消費の改善が更に進展することが期待され、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27年3月に発表された平成27年1月1日時点の地価の公示価格においては、三大都市圏平均では住宅地、商業地ともに昨年に引き続き上昇しました。その内訳を見ると、東京圏と名古屋圏において、景況感の改善による住宅需要の拡大を背景に住宅地が2年連続で上昇し、商業地は東京圏、大阪圏、名古屋圏ともに2年連続の上昇となりました。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や一部地域では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変動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、住宅地、商業地ともに下落率は縮小しています。

③運用実績

■外部成長

本投資法人は、ポートフォリオの質の向上及び収益性の向上を目的として、平成26年12月4日付でオフィス3物件（Of-33 台上野ビル（信託受益権、取得価格：3,400百万円）、Of-34 麹町HFビル（信託受益権、取得価格：1,350百万円）、Of-35 HF九段南ビルディング（信託受益権、取得価格：2,720百万円））及びレジデンス1物件（Re-75 HF仙台レジデンスEAST（信託受益権、取得価格：1,630百万円））を取得しました。一方で、平成27年3月10日付でオフィス1物件（Of-14 KCAビル（不動産、取得価格：1,730百万円））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30物件（取得価格の総額：68,006百万円）、レジデンス61物件（取得価格の総額：82,853百万円）、ホテル4物件（取得価格の総額：4,180百万円）の合計95物件（取得価格の総額：155,039百万円）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96.84%となりました。前期末時点の97.31%から低下しているものの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97.27%と高水準となりました。

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2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27年1月5日付名称変更物件

物件番号	旧物件名称	新物件名称
Of-31	日本橋浜町セントラルビルディング	HF日本橋浜町ビルディング
Of-32	仙台グリーンプレイス	HF仙台本町ビルディング

④資金調達の概要

本投資法人は、物件取得資金等に充当することを目的として、平成26年12月1日に公募増資（発行投資口数：66,400口、発行価額の総額：5,567,772千円）及び平成26年12月24日に第三者割当増資（発行投資口数：3,300口、発行価額の総額：276,711千円）による資金調達を行っています。また、公募増資に併せ、平成26年12月4日にタームローン25 トランシェA（借入金額：1,300百万円）、タームローン25 トランシェB（借入金額：1,300百万円）、タームローン25 トランシェC（借入金額：900百万円）の新規借入れも行い物件取得資金の一部に充当しています。更に平成27年5月29日に元本返済期日を迎えたタームローン13 トランシェB（借入残高：480百万円）、タームローン18（借入残高：1,520百万円）及びタームローン22 トランシェA（借入残高：2,800百万円）の返済資金に充当するため、同日付でタームローン26 トランシェA（借入金額：700百万円）、タームローン26 トランシェB（借入金額：480百万円）、タームローン26 トランシェC（借入金額：3,620百万円）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・償還期限の分散化を図る一方で、借入コストの低減をも図ることができました。その一方で、オフィス1物件の売却に伴い、平成27年3月25日と平成27年4月3日に借入金の一部期限前弁済を合計で1,200百万円行っています。平成26年12月22日と平成26年12月24日には、既に借入れを行っている2つのタームローン（借入残高：4,931百万円）を対象として金利スワップ契約を締結することにより利率を固定化し、将来の金利上昇による支払利息の増加リスクをヘッジしました。

⑤業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は5,415百万円、営業利益は1,760百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は1,112百万円、当期純利益は1,111百万円を計上しました。投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第98号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、投資法人規約（以下「規約」といいます。）第32条第1項に定める方針に基づき、当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益1,111,834,917円に前期繰越利益から545,063,157円を充当し、1,656,898,074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1,742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14年 1月31日	私募設立	1,000	1,000	100	100	(注1)
平成16年10月19日	投資口の併合	△800	200	－	100	(注2)
平成16年11月11日	私募増資	15,392	15,592	6,772	6,872	(注3)
平成17年 3月 7日	公募増資	30,000	45,592	14,325	21,197	(注4)
平成17年 4月 5日	第三者割当増資	1,200	46,792	573	21,770	(注5)
平成17年12月15日	公募増資	13,700	60,492	6,641	28,411	(注6)
平成19年 5月29日	第三者割当増資	48,161	108,653	28,000	56,412	(注7)
平成21年10月19日	第三者割当増資	23,238	131,891	3,000	59,412	(注8)
平成22年10月 1日	投資口の分割	395,673	527,564	－	59,412	(注9)
平成22年10月 1日	合併	168,333	695,897	－	59,412	(注10)
平成24年12月11日	公募増資	90,500	786,397	4,763	64,176	(注11)
平成25年 1月 9日	第三者割当増資	9,050	795,447	476	64,652	(注12)
平成25年12月16日	公募増資	81,900	877,347	5,595	70,247	(注13)

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成26年1月15日	第三者割当増資	4,100	881,447	280	70,527	(注14)
平成26年12月1日	公募増資	66,400	947,847	5,567	76,095	(注15)
平成26年12月24日	第三者割当増資	3,300	951,147	276	76,372	(注16)

(注1) 1口当たり発行価格100,000円にて、本投資法人が設立されました。

(注2) 投資口の併合 (5口を1口に併合) を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格440,000円にて、私募ファンド (資産運用会社が第5期に組成した匿名組合形式の不動産ファンドを指します。) からの18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 (私募) を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格500,000円 (発行価額477,500円) にて、3個の不動産信託受益権取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする投資口の追加発行 (公募) を行いました。

(注5) 1口当たり発行価額477,500円にて、(注4) の公募による追加発行に伴い、野村證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。

(注6) 1口当たり発行価格503,430円 (発行価額484,746円) にて、1個の不動産取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする投資口の追加発行 (公募) を行いました。

(注7) 1口当たり発行価格581,400円にて、11個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的として、MSREF VI River Five, Limited、MSREF VI River Six, Limited 日本支店、合同会社エスト・ワン、合同会社ラヴィータ・ワン、株式会社RAM TWO、D.B. Zwirn Special Opportunities Fund, Ltd.、東洋プロパティ株式会社、東洋ビルメンテナンス株式会社、BMS株式会社及びトータルハウジング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。

(注8) 1口当たり発行価格129,100円にて、平和不動産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。

(注9) 投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行いました。

(注10) 本投資法人を吸収合併消滅法人とし、JSRを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。

本合併により、JSRの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口3口を全てのJSRの投資口に対して割当交付しました。

なお、本合併時におけるJSRの発行済投資口の総口数は56,111口でした。

(注11) 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12) 1口当たり発行価額52,640円にて、(注11) 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。

(注13) 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14) 1口当たり発行価額68,316円にて、(注13) 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15) 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16) 1口当たり発行価額83,852円にて、(注15) 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。

【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23期	第24期	第25期	第26期	第27期
決算年月	平成25年5月	平成25年11月	平成26年5月	平成26年11月	平成27年5月
最高	94,300	79,800	83,900	94,100	104,600
最低	53,100	62,700	71,000	82,400	90,000

(4) 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、投資法人の税制の特例 (租税特別措置法第67条の15) の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期純利益1,111,834,917円に前期繰越利益から545,063,157円を充当した金額を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1,742円となりました。

期別		第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
		自平成24年12月1日 至平成25年5月31日	自平成25年6月1日 至平成25年11月30日	自平成25年12月1日 至平成26年5月31日	自平成26年6月1日 至平成26年11月30日	自平成26年12月1日 至平成27年5月31日
当期末処分利益総額	千円	4,374,936	4,405,647	4,534,660	4,564,300	4,175,031
利益留保額	千円	3,070,402	3,089,977	3,062,643	3,063,196	2,518,133
金銭の分配金総額	千円	1,304,533	1,315,669	1,472,016	1,501,104	1,656,898
(1口当たり分配金)	円	(1,640)	(1,654)	(1,670)	(1,703)	(1,742)
うち利益分配金総額	千円	1,304,533	1,315,669	1,472,016	1,501,104	1,656,898
(1口当たり利益分配金)	円	(1,640)	(1,654)	(1,670)	(1,703)	(1,742)
うち出資払戻総額	千円	-	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

①外部成長

本投資法人は、特にポートフォリオの質の向上及び財務基盤の強化に努めてきており、当期にも公募増資を行い、それら調達資金により良質な物件を取得する一方で、収益性の低下していた物件を売却したことで、ポートフォリオの質の向上と財務基盤の強化の双方を進めることができました。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。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。これら施策、取組みを継続して行うことで、資金調達環境に左右されない健全な財務体質の構築に努めて参ります。

④一層の適時開示の推進

東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」その他の適時開示に関する諸規則及び関連諸法令等を遵守し、正確、公平かつ適時に情報開示を行って参ります。新規物件の取得等の決定事項については、原則として役員会等の機関決定をした時点で、運用資産等に生じた偶発的事象に起因する損害発生等の発生事項については、発生を認識した時点で開示を行います。情報開示の方法については、原則として、東京証券取引所のTDnetによる開示、東京証券取引所内記者クラブ (兜俱樂部) 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

該当事項はありません。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別		第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
		平成25年5月31日現在	平成25年11月30日現在	平成26年5月31日現在	平成26年11月30日現在	平成27年5月31日現在
発行可能投資口総口数	口	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	口	795,447	795,447	881,447	881,447	951,147
出資総額	百万円	64,652	64,652	70,527	70,527	76,372
投資主数	人	13,046	12,472	12,915	12,829	15,372

(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)	287,205	30.19
平和不動産株式会社	135,845	14.28
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	92,075	9.68
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	70,380	7.39
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	43,328	4.55
野村信託銀行株式会社 (投信口)	29,899	3.14
ジブラルタ生命保険株式会社 (一般勘定J-REIT口)	7,509	0.78
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140030	6,900	0.72
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	6,485	0.68
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	5,478	0.57
合 計	685,104	72.02

(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	—	4,266
監督役員(注1)	福井 琢	柏木総合法律事務所 弁護士	3,739
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2)	有限責任 あずさ監査法人	—	9,660

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

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

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

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

委託区分	名 称
資産運用会社	平和不動産アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (会計事務等)	税理士法人平成会計社
一般事務受託者 (投資主名簿管理等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (特別口座管理事務)	みずほ信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関の運営等)	三菱UFJ信託銀行株式会社

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第26期 (平成26年11月30日現在)		第27期 (平成27年5月31日現在)	
			保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産(注2)	オフィス	東京23区	16,556	10.5	14,796	8.9
		首都圏(注3)	5,073	3.2	5,035	3.0
	レジデンス	東京23区	11,823	7.5	11,758	7.1
		首都圏(注3)	4,116	2.6	4,093	2.5
小 計			37,569	23.9	35,683	21.6
信託不動産(注2)	オフィス	東京23区	26,084	16.6	33,580	20.3
		その他(注4)	14,288	9.1	14,213	8.6
	レジデンス	東京23区	48,412	30.8	48,229	29.2
		首都圏(注3)	1,204	0.8	1,197	0.7
	ホテル	その他(注4)	12,400	7.9	14,019	8.5
		首都圏(注3)	983	0.6	976	0.6
小 計			2,924	1.9	2,903	1.8
不動産等計			106,298	67.5	115,120	69.6
匿名組合出資持分(注5)			143	0.1	—	—
預金その他の資産			13,371	8.5	14,593	8.8
資産総額計			157,382	100.0	165,397	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、減価償却後の帳簿価額) によっています。

(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。

(注5) 「匿名組合出資持分」は、全て合同会社Herbを営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

(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	6,552	8,141.02	7,948.75	97.6	3.8	共同住宅
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	5,664	5,459.49	5,239.29	96.0	2.4	共同住宅
Of-30 HF桜通ビルディング	4,833	9,934.77	9,705.33	97.7	5.5	事務所
Of-25 茅場町平和ビル	4,806	4,156.53	4,156.53	100.0	3.9	事務所
Re-20 HF白金高輪レジデンス	3,829	4,457.76	4,357.10	97.7	2.0	共同住宅
Of-20 船橋Faceビル	3,636	2,520.22	2,520.22	100.0	2.1	事務所
Of-18 エムズ原宿	3,487	1,178.56	1,178.56	100.0	1.8	店舗
Of-33 台上野ビル	3,429	4,160.67	3,718.80	89.4	2.4	事務所
Re-11 HF若林公園レジデンス	3,226	5,490.36	5,334.65	97.2	2.1	共同住宅
Re-26 HF新横浜レジデンス	3,129	4,224.61	4,181.11	99.0	1.6	共同住宅
合 計	42,597	49,723.99	48,340.34	97.2	27.5	

(注1) 「賃貸可能面積」は、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸可能な面積 (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 (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	1,308	1,351
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	1,303	1,459
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	2,350	2,388
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	1,520	1,542
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目12番10号	信託受益権	2,510	2,782
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	1,520	1,171
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	1,080	1,399
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	1,810	2,245
Of-12	八丁堀SFビル	東京都中央区八丁堀三丁目12番8号	不動産	2,420	3,121
Of-13	渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区道玄坂一丁目18番5号	不動産	1,420	1,825
Of-15	HF中目黒ビルディング	東京都目黒区中目黒四丁目6番1号	不動産	2,120	2,904
Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区神田司町二丁目10番	不動産	1,120	1,307
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	956	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	4,385	3,487
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	2,960	3,636
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	457	622
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	1,294	1,728
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	1,130	1,327
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	1,457
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	5,950	4,806
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	4,279	2,826
Of-27	神戸日居留地平和ビル	兵庫県神戸市中央区播磨町49番地	信託受益権	2,680	2,270
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	2,627	2,269
Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目19番8号	信託受益権	1,880	1,546
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	5,460	4,833
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	2,190	1,921
Of-32	HF仙台本町ビルディング	宮城県仙台市青葉区本町一丁目11番1号	信託受益権	3,090	2,737
Of-33	台上上野ビル	東京都台東区上野五丁目6番10号	信託受益権	3,790	3,429
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	1,590	1,357
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	2,930	2,743
オフィス 小計			69,549	67,625	
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	499	393
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	618	646
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	684	592
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	3,850	3,226
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	1,541	1,451
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	1,259	1,313
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	1,120	1,175
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	900	933
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	1,220	957
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	1,410	1,060
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	738	602
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	4,040	3,829
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	926	1,009
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	997	1,083
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	不動産	933	900
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	1,060	1,096
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	4,470	5,664
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	2,600	3,129
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	1,740	2,317

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 (百万円)	
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	1,250	1,568
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	1,130	1,596
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	1,030	1,036
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	758	964
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	809	805
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	1,160	1,037
Re-37	HF高輪レジデンス	東京都港区三田四丁目17番22号	信託受益権	793	718
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	847	705
Re-39	HF銀座レジデンスEAST II	東京都中央区新富一丁目6番10号	信託受益権	1,550	1,440
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	2,000	1,848
Re-41	HF八丁堀レジデンスIII	東京都中央区新川二丁目7番8号	信託受益権	906	738
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	1,060	872
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	6,880	6,552
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	2,020	1,760
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	478	452
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	655	551
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	679	569
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	1,850	1,657
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	530	509
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	565	447
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	2,100	1,717
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	901	790
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	963	835
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	653	587
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	1,000	810
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	907	804
Re-59	HF久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市中区栄一丁目12番1号	信託受益権	1,180	1,030
Re-60	HF丸丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市上京区上御霊前通丸丸入上御霊前町411番1	信託受益権	633	542
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	2,270	1,994
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	1,300	1,171
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	1,500	1,301
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	608	544
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	982	757
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市若林区土樋260番1	信託受益権	819	626
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	464	396
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	859	739
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	986	781
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	1,010	905
Re-72	HF早稲田レジデンス	東京都新宿区弁天町23番9	信託受益権	2,280	2,019
Re-73	HF早稲田レジデンスII	東京都新宿区弁天町23番10	信託受益権	932	844
Re-74	HF若松河田レジデンス	東京都新宿区余丁町9番4	信託受益権	1,240	1,202
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222番1	信託受益権	1,660	1,676
レジデンス 小計			82,802	79,298	
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市天王寺区逢阪二丁目3番3号	信託受益権	1,170	1,009
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市下京区烏丸通五条下る大阪町396番3	信託受益権	989	841
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目12番6号	信託受益権	1,130	976
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市青葉区中央二丁目9番23号	信託受益権	1,270	1,052
ホテル 小計			4,559	3,879	
合計			156,910	150,804	

(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。

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26期 (H26.6.1~H26.11.30)				第27期 (H26.12.1~H27.5.31)			
	テナント総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸事 業収入比率 (注4) (%)	テナント総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸事 業収入比率 (注4) (%)
Of-01 HF五反田ビルディング	10	100.0	49,577	1.0	10	100.0	49,868	0.9
Of-05 水天宮平和ビル	6	100.0	52,046	1.0	6	100.0	51,814	1.0
Of-06 HF門前仲町ビルディング	5	100.0	93,301	1.8	5	100.0	91,297	1.7
Of-07 HF浜松町ビルディング	9	100.0	49,941	1.0	9	100.0	52,893	1.0
Of-08 国際溜池ビル	5	100.0	83,066	1.6	5	100.0	81,927	1.5
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	9	100.0	62,580	1.2	9	100.0	61,549	1.1
Of-10 HF新横浜ビルディング	10	80.0	40,522	0.8	10	80.0	40,933	0.8
Of-11 日本橋第一ビル	8	100.0	59,931	1.2	7	92.2	58,482	1.1
Of-12 八丁堀SFビル	7	100.0	74,559	1.5	7	100.0	73,697	1.4
Of-13 渋谷AXヒルズ	9	97.5	33,780	0.7	9	100.0	36,522	0.7
Of-14 KCAビル(注6)	7	82.2	31,830	0.6	-	-	17,404	0.3
Of-15 HF中目黒ビルディング	6	88.6	68,533	1.4	8	100.0	71,390	1.3
Of-16 安和司町ビル	8	85.3	32,227	0.6	9	100.0	35,035	0.6
Of-17 八丁堀MFビル	9	100.0	31,505	0.6	9	100.0	32,260	0.6
Of-18 エムズ原宿	5	100.0	98,626	2.0	5	100.0	97,734	1.8
Of-20 船橋Faceビル	9	100.0	112,384	2.2	9	100.0	111,244	2.1
Of-21 アデッソ西麻布	4	100.0	12,879	0.3	4	100.0	12,618	0.2
Of-22 HF虎ノ門ビルディング	9	100.0	36,773	0.7	9	100.0	38,596	0.7
Of-23 HF池袋ビルディング	8	100.0	35,657	0.7	8	100.0	34,968	0.6
Of-24 HF湯島ビルディング	9	100.0	53,502	1.1	9	100.0	53,324	1.0
Of-25 茅場町平和ビル	1	100.0	211,777	4.2	1	100.0	211,204	3.9
Of-26 広小路アクアプレイス	8	95.2	169,127	3.4	8	95.2	167,972	3.1
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	34	97.9	141,284	2.8	32	91.7	135,036	2.5
Of-28 三田平和ビル(底地)	1	100.0	90,900	1.8	1	100.0	90,900	1.7
Of-29 栄ミナミ平和ビル	9	100.0	83,592	1.7	9	100.0	83,642	1.5
Of-30 HF桜通ビルディング	20	97.7	300,406	6.0	20	97.7	297,384	5.5
Of-31 HF日本橋浜町ビルディング	7	100.0	77,226	1.5	7	100.0	82,882	1.5
Of-32 HF仙台本町ビルディング	36	93.0	134,342	2.7	38	97.3	137,938	2.5
Of-33 台和上野ビル(注5)	-	-	-	-	7	89.4	128,639	2.4
Of-34 麹町HFビル(注5)	-	-	-	-	8	100.0	61,473	1.1
Of-35 HF九段南ビルディング(注5)	-	-	-	-	3	100.0	92,719	1.7
オフィス 小計	268	96.9	2,321,886	46.0	281	97.2	2,593,360	47.9
Re-03 HF市川レジデンス	1	100.0	17,288	0.3	1	100.0	17,312	0.3
Re-05 HF目黒レジデンス	20	95.1	18,851	0.4	20	95.8	19,448	0.4
Re-09 HF葛西レジデンス	41	97.9	23,914	0.5	41	97.9	23,986	0.4
Re-11 HF若林公園レジデンス	97	100.0	109,423	2.2	93	97.2	111,451	2.1
Re-12 HF碑文谷レジデンス	51	96.7	45,870	0.9	50	93.6	44,096	0.8
Re-14 HF南麻布レジデンス	57	95.0	34,796	0.7	59	98.3	35,353	0.7
Re-15 HF麻布十番レジデンス	28	97.1	29,679	0.6	29	100.0	31,633	0.6
Re-16 HF学芸大学レジデンス	25	96.4	24,781	0.5	27	100.0	26,113	0.5
Re-17 HF東神田レジデンス	61	98.4	35,089	0.7	58	96.9	35,231	0.7
Re-18 HF東日本橋レジデンス	65	98.8	41,048	0.8	66	100.0	41,007	0.8
Re-19 HF練馬レジデンス	49	100.0	24,025	0.5	48	96.2	23,972	0.4
Re-20 HF白金高輪レジデンス	64	98.7	108,741	2.2	63	97.7	110,311	2.0
Re-21 HF明大前レジデンス	44	95.8	27,457	0.5	44	94.6	27,782	0.5

不動産等の名称	第26期 (H26.6.1~H26.11.30)				第27期 (H26.12.1~H27.5.31)			
	テナント総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸事 業収入比率 (注4) (%)	テナント総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸事 業収入比率 (注4) (%)
Re-22 HF日本橋レジデンス	45	96.3	30,592	0.6	45	93.4	31,558	0.6
Re-23 HF上石神井レジデンス	58	98.6	31,251	0.6	57	96.6	30,967	0.6
Re-24 HF錦糸町レジデンス	53	98.3	31,286	0.6	53	98.2	32,002	0.6
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	102	98.9	124,534	2.5	99	96.0	129,158	2.4
Re-26 HF新横浜レジデンス	75	97.0	83,363	1.7	69	99.0	83,970	1.6
Re-29 HF白山レジデンス	46	94.3	54,412	1.1	46	96.2	55,160	1.0
Re-30 HF馬込レジデンス	28	94.0	39,808	0.8	30	100.0	43,262	0.8
Re-31 HF学芸大学レジデンスII	20	91.0	30,390	0.6	20	91.7	33,302	0.6
Re-33 HF亀戸レジデンス	3	100.0	31,792	0.6	3	100.0	32,026	0.6
Re-34 HF田無レジデンス	31	94.5	30,441	0.6	32	97.0	31,305	0.6
Re-35 HF芝公園レジデンス	27	89.6	24,628	0.5	29	97.3	25,344	0.5
Re-36 HF三田レジデンス	47	100.0	34,617	0.7	44	95.9	35,642	0.7
Re-37 HF高輪レジデンス	29	100.0	25,311	0.5	27	93.4	23,525	0.4
Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	28	100.0	24,795	0.5	25	89.4	24,640	0.5
Re-39 HF銀座レジデンスEAST II	69	98.6	49,578	1.0	71	100.0	50,165	0.9
Re-40 HF八丁堀レジデンスII	82	98.9	60,310	1.2	78	95.2	62,164	1.1
Re-41 HF八丁堀レジデンスIII	34	91.2	27,285	0.5	34	96.2	28,614	0.5
Re-42 HF銀座レジデンス	45	100.0	31,820	0.6	44	98.1	33,059	0.6
Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	272	95.3	209,079	4.1	273	97.6	206,089	3.8
Re-44 HF梅田レジデンスTOWER	135	98.9	79,099	1.6	129	93.3	80,047	1.5
Re-45 HF中之島レジデンス	36	93.4	18,817	0.4	35	89.9	18,550	0.3
Re-46 HF阿波座レジデンス	62	98.3	24,880	0.5	56	88.7	24,090	0.4
Re-47 HF丸の内レジデンス	59	98.6	27,243	0.5	60	97.2	27,217	0.5
Re-48 HF平尾レジデンス	197	99.0	78,397	1.6	194	98.1	78,267	1.4
Re-49 HF河原町二条レジデンス	48	98.0	20,001	0.4	47	96.2	20,220	0.4
Re-52 HF天神東レジデンス	75	97.4	25,687	0.5	77	100.0	25,613	0.5
Re-53 HF四条河原町レジデンス	96	96.3	72,865	1.4	99	98.8	75,419	1.4
Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	10	100.0	28,536	0.6	10	100.0	29,085	0.5
Re-55 HF千駄木レジデンス	11	97.2	31,950	0.6	10	94.0	30,968	0.6
Re-56 HF駒沢公園レジデンス	34	94.4	20,047	0.4	32	88.9	19,942	0.4
Re-57 HF武蔵小山レジデンス	50	96.4	30,460	0.6	50	95.0	32,769	0.6
Re-58 HF国分寺レジデンス	44	98.4	31,378	0.6	44	98.1	31,823	0.6
Re-59 HF久屋大通レジデンス	86	97.0	45,767	0.9	82	93.9	45,399	0.8
Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス	39	96.0	21,309	0.4	37	91.8	22,190	0.4
Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	75	97.2	65,759	1.3	70	90.6	66,597	1.2
Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	48	100.0	39,216	0.8	46	95.6	39,716	0.7
Re-63 HF東新宿レジデンス	67	98.6	49,526	1.0	65	95.8	49,698	0.9
Re-64 HF東心斎橋レジデンス	36	97.7	21,003	0.4	35	95.4	21,504	0.4
Re-65 HF北四番丁レジデンス	86	98.9	39,777	0.8	76	92.2	39,943	0.7
Re-66 HF愛宕橋レジデンス	64	98.8	33,779	0.7	67	98.7	34,305	0.6
Re-67 HF九大病院前レジデンス	45	96.7	19,062	0.4	46	98.4	19,300	0.4
Re-68 HF浅草橋レジデンス	38	100.0	25,610	0.5	34	87.2	26,029	0.5
Re-69 HF一番町レジデンス	73	100.0	40,304	0.8	71	98.8	41,217	0.8
Re-70 HF東中野レジデンス	47	96.8	29,806	0.6	48	98.4	30,894	0.6
Re-72 HF早稲田レジデンス	115	98.5	73,403	1.5	109	94.7	74,624	1.4
Re-73 HF早稲田レジデンスII	49	100.0	30,627	0.6	46	94.5	30,910	0.6

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-11 日本橋第一ビル	東京都中央区	空調更新工事	自平成27年6月 至平成27年11月	10,000	-	-
Of-31 HF日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	外壁改修工事	自平成27年6月 至平成27年11月	18,050	-	-
Of-32 HF仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	共用部 リニューアル工事	自平成27年6月 至平成27年11月	18,500	-	-
		空調更新工事	自平成27年6月 至平成27年11月	25,000	-	-
Of-33 台和上野ビル	東京都台東区	共用部 リニューアル工事	自平成27年6月 自平成27年11月	26,000	-	-
		機械警備システム 更新工事	自平成27年6月 至平成27年11月	16,000	-	-
Of-34 麴町HFビル	東京都千代田区	共用部照明 LED化工事	自平成27年6月 至平成27年11月	12,000	-	-
Of-35 HF九段南ビルディング	東京都千代田区	共用部 リニューアル工事	自平成27年6月 至平成27年11月	10,000	-	-
Re-37 HF高輪レジデンス	東京都港区	外壁全面改修工事	自平成27年6月 至平成27年11月	29,000	-	-
Re-48 HF平尾レジデンス	福岡県福岡市	外壁全面改修工事	自平成27年6月 自平成27年11月	89,666	-	-

(2) 期中の資本的支出

保有する不動産等において、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353,442千円であり、費用に区分された修繕費188,239千円と合わせ、合計541,681千円の工事を実施しています。当該工事は、既存テナントの満足度の向上及び新規テナント誘致における競争力確保を目的としたリニューアル工事です。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	工事金額 (千円)
Of-01 HF五反田ビルディング	東京都品川区	空調更新工事	自平成27年4月 至平成27年4月	14,000
Of-05 水天宮平和ビル	東京都中央区	外部階段手摺交換工事	自平成27年4月 至平成27年5月	5,980
Of-11 日本橋第一ビル	東京都中央区	空調更新工事	自平成27年5月 至平成27年5月	12,000
		機械式駐車場改修工事	自平成27年5月 至平成27年5月	6,750
Of-24 HF湯島ビルディング	東京都文京区	昇降機制御盤交換工事	自平成27年5月 至平成27年5月	5,500
Of-26 広小路アクアプレイス	愛知県名古屋市	機械式駐車場保全工事	自平成27年3月 至平成27年3月	6,800
Of-31 HF日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	電気温水器更新工事	自平成27年3月 至平成27年4月	6,340
		機械式駐車設備操作盤 交換工事	自平成27年5月 至平成27年5月	5,100
		共用部LED化工事	自平成27年5月 至平成27年5月	6,260

不動産等の名称	第26期 (H26.6.1~H26.11.30)				第27期 (H26.12.1~H27.5.31)			
	テナント総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸事業収入比率 (注4) (%)	テナント総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸事業収入比率 (注4) (%)
Re-74 HF若松河田レジデンス	28	84.7	35,087	0.7	31	94.2	36,069	0.7
Re-75 HF仙台レジデンスEAST(注5) レジデンス 小計	-	-	-	-	140	96.8	60,303	1.1
Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺	1	100.0	37,620	0.7	1	100.0	37,620	0.7
Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条	1	100.0	31,182	0.6	1	100.0	31,182	0.6
Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮	1	100.0	35,736	0.7	1	100.0	35,736	0.7
Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り ホテル 小計	1	100.0	44,220	0.9	1	100.0	44,220	0.8
合計	3,722	97.3	5,046,323	100.0	3,809	96.8	5,414,504	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-33台和上野ビル、Of-34麴町HFビル、Of-35HF九段南ビルディング、Re-75HF仙台レジデンスEASTは、平成26年12月4日付で取得しています。

(注6) Of-14KCAビルは、平成27年3月10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) 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 株式以外の有価証券

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額 (千円)	未収利息	前払経過 利子	評価額 (千円) (注)	評価損益 (千円)	備考
MMF	JPモルガン円建て キャッシュ・リクイ ディティ・ファンド	1,000,083,038	1,000,083	-	-	1,000,083	-	-
合計	-	1,000,083,038	1,000,083	-	-	1,000,083	-	-

(注) 評価額は、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。

② 特定取引の契約額等及び時価の状況表

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	18,269,700	18,269,700	△130,778
	金利キャップ取引	33,957,000	25,137,000	105,500
合計		52,226,700	43,406,700	△25,278

(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。

(6) 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。

5. 費用・負債の状況

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	工事金額 (千円)
Of-32 HF仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	共用部リニューアル工事	自平成27年4月 至平成27年5月	6,150
		空調更新工事	自平成27年5月 至平成27年5月	24,400
Of-33 台和上野ビル	東京都台東区	共用部リニューアル工事	自平成27年5月 至平成27年5月	21,000
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27年5月 至平成27年5月	9,300
Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ	東京都中央区	外壁全面リフレッシュ工事	自平成27年1月 至平成27年5月	34,598
Re-45 HF中之島レジデンス	大阪府大阪市	外壁全面リフレッシュ工事	自平成26年12月 至平成27年1月	17,142
Re-46 HF阿波座レジデンス	大阪府大阪市	外壁全面リフレッシュ工事	自平成26年12月 至平成27年1月	19,203
その他		空調設備更新工事他	自平成26年12月 至平成27年5月	152,916
合 計				353,442

(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23期	第24期	第25期	第26期	第27期
	自平成24年12月1日 至平成25年5月31日	自平成25年6月1日 至平成25年11月30日	自平成25年12月1日 至平成26年5月31日	自平成26年6月1日 至平成26年11月30日	自平成26年12月1日 至平成27年5月31日
当期首積立金残高	-	-	-	-	-
当期積立額	-	-	-	-	-
当期積立金取崩額	-	-	-	-	-
次期繰越額	-	-	-	-	-

(注1) 上記の積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、当期末現在207,556千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。

(1) 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第26期	第27期
	自平成26年6月1日 至平成26年11月30日	自平成26年12月1日 至平成27年5月31日
(a) 資産運用報酬 (注)	455,872	486,101
(b) 資産保管手数料	19,346	19,347
(c) 一般事務委託手数料	39,575	41,953
(d) 役員報酬	8,006	8,006
(e) 会計監査人報酬	9,660	9,660
(f) その他営業費用	101,572	108,968
合 計	634,038	674,038

(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27期は45,000千円あります。

(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	用途	摘要		
一年 内 返 済 予 定 長 期 借 入 金	オリックス銀行株式会社	平成24年10月25日	480,000	-	1.12282 (注2)	平成27年5月31日 (注3)	期限一括				
	株式会社三井住友銀行	平成24年12月17日	760,000	-	0.78076	平成27年5月31日 (注3)	期限一括				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		760,000	-							
	株式会社三井住友銀行	平成25年12月20日	200,000	-	0.40576	平成27年5月31日 (注3)	期限一括				
	株式会社あおぞら銀行		200,000	-							
	株式会社りそな銀行		700,000	-							
	株式会社三菱東京UFJ銀行		700,000	-							
	株式会社新生銀行		200,000	-							
	株式会社みずほ銀行	800,000	-								
	株式会社あおぞら銀行	平成22年10月27日	940,000	940,000	2.07258 (注2)	平成27年10月31日	分割返済 (注4)	(注5)	無担保 無保証		
	株式会社三井住友銀行		940,000	940,000							
	株式会社りそな銀行		940,000	940,000							
	株式会社三井住友銀行	平成24年3月30日	1,500,000	1,500,000	1.22946 (注2)	平成27年10月30日	期限一括				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500,000	1,500,000							
	株式会社あおぞら銀行	平成23年5月31日	-	1,000,000	2.14200	平成28年5月31日	期限一括				
株式会社りそな銀行	-		650,000								
株式会社三井住友銀行	-		650,000								
三井住友信託銀行株式会社	-		1,000,000								
株式会社三井住友銀行	平成24年10月25日	-	750,000	1.22946 (注2)	平成28年5月31日	期限一括					
株式会社あおぞら銀行		-	1,000,000								
株式会社りそな銀行		-	750,000								
小 計			10,620,000	11,620,000							
長期 借 入 金	株式会社あおぞら銀行	平成23年5月31日	1,000,000	-	2.14200	平成28年5月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証		
	株式会社りそな銀行		1,000,000	-							
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	-							
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	-							

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
株式会社あおぞら銀行	2,500,000	2,500,000							
株式会社りそな銀行	832,000	832,000							
株式会社あおぞら銀行	平成24年 5月31日	5,130,000	5,130,000	1.89206	平成29年10月31日	期限一括			
株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000						
株式会社三井住友銀行	平成24年10月25日	1,000,000	-	1.22946 (注2)	平成28年 5月31日	期限一括			
株式会社あおぞら銀行		1,000,000	-						
株式会社りそな銀行		1,000,000	-						
株式会社三井住友銀行	平成24年10月25日	1,000,000	1,000,000	1.37946 (注2)	平成29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	平成24年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.03746 (注2)	平成29年 5月31日	期限一括			
株式会社三井住友銀行		895,000	895,000						
株式会社りそな銀行		915,000	915,000						
株式会社新生銀行	平成24年10月31日	485,000	485,000	1.13746 (注2)	平成30年 5月31日	期限一括			
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000						
株式会社あおぞら銀行		900,000	900,000						
株式会社りそな銀行	平成24年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.27946 (注2)	平成31年10月31日	期限一括			
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24年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.07946 (注2)	平成32年 3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	平成25年 3月29日	500,000	500,000	1.20000	平成32年10月31日	期限一括			
株式会社三井住友銀行		3,070,000	3,070,000						
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	平成25年 9月13日	2,000,000	2,000,000	1.20000	平成32年10月30日	期限一括			
みずほ信託銀行株式会社		1,230,000	1,230,000						
野村信託銀行株式会社	平成25年10月31日	985,000	985,000	0.60531	平成29年 5月31日	期限一括			
三菱UFJ信託銀行株式会社		985,000	985,000						
株式会社三井住友銀行	平成25年10月31日	900,000	900,000	1.20000	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		1,700,000	1,700,000						
株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000						
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	平成26年 5月30日	928,600	928,600	1.20000	平成33年10月31日	期限一括			
株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000,000	1,000,000						
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	0.60818	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						

(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
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							
株式会社三井住友銀行	平成26年12月 4日	-	500,000	0.48071	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						
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26年12月 4日	-	400,000	0.53071	平成30年10月31日	期限一括	(注5)	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						
株式会社日本政策投資銀行	平成26年12月 4日	-	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	0.48000	平成31年 5月31日	期限一括			
株式会社あおぞら銀行		-	200,000						
オリックス銀行株式会社	平成27年 5月29日	-	480,000	0.73000	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	0.88000	平成35年 5月31日	期限一括			
株式会社りそな銀行		-	700,000						
株式会社三菱東京UFJ銀行		-	1,460,000						
株式会社新生銀行		-	200,000						
株式会社みずほ銀行		-	800,000						
小 計		58,391,700	59,691,700						
合 計		69,011,700	71,311,700						

(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) 約定返済分についてはすでに全額返済しており、残額である当期末残高を最終の返済期限に返済する予定です。
 (注5) 資金の使途は、いずれも不動産等の取得資金又は有利子負債の借換資金です。

(3) 投資法人債

該当事項はありません。

(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)
Of-33 台和上野ビル	平成26年12月4日	3,400	—	—	—	—
Of-34 麴町HFビル	平成26年12月4日	1,350	—	—	—	—
Of-35 HF九段南ビルディング	平成26年12月4日	2,720	—	—	—	—
Re-75 HF仙台レジデンスEAST	平成26年12月4日	1,630	—	—	—	—
Of-14 KCAビル	—	—	平成27年3月10日	1,200	1,727	△559
合計	—	9,100	—	1,200	1,727	△559

(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

資産の種類	買付		売付		期末残高	
	券面数等(口)	金額(注1) (百万円)	券面数等(口)	金額(注1) (百万円)	券面数等(口)	金額(注2) (百万円)
MMF	1,000,083,038	1,000	—	—	1,000,083,038	1,000
合計	1,000,083,083	1,000	—	—	1,000,083,038	1,000

(注1) 買付及び売付欄の「金額」は、受渡代金(経過利子分及び諸費用(売買委託手数料等)を含まない金額)を記載しています。

(注2) 期末残高欄の「金額」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。

(注3) 上記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	信託不動産	Of-33 台和上野ビル	平成26年12月4日	3,400	3,660	大和不動産鑑定株式会社	平成26年9月30日
取得	信託不動産	Of-34 麴町HFビル	平成26年12月4日	1,350	1,550	大和不動産鑑定株式会社	平成26年9月30日
取得	信託不動産	Of-35 HF九段南ビルディング	平成26年12月4日	2,720	2,830	大和不動産鑑定株式会社	平成26年9月30日
取得	信託不動産	Re-75 HF仙台レジデンスEAST	平成26年12月4日	1,630	1,660	大和不動産鑑定株式会社	平成26年9月30日
譲渡	不動産	Of-14 KCAビル	平成27年3月10日	1,200	1,086	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成26年11月30日

(注)「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された譲渡金額)を記載しています。

②その他

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26年12月1日から平成27年5月31日まで)に該当した取引は、金利スワップ取引12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、その他当該店頭デリバティブ取引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	9,100,000	—
	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)
	4,350,000 (47.8%)	—
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	4,350,000 (47.8%)	—
合計	4,350,000 (47.8%)	—

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	556,222	平和不動産株式会社	(注4) 221,173	39.8%
		平和サービス株式会社	5,490	1.0%
損害保険料	5,366	平和サービス株式会社	5,321	99.2%

(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、上記支払先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 120,281千円

平和サービス株式会社以外の第三者 33,409千円

(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 135,717千円

株式会社東京証券会館 124千円

(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の状況等

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18期 自平成22年6月1日 至平成22年11月30日	3,334	337	0.5
第19期 自平成22年12月1日 至平成23年5月31日	3,334	337	0.5
第20期 自平成23年6月1日 至平成23年11月30日	3,334	337	0.5
第21期 自平成23年12月1日 至平成24年5月31日	3,334	337	0.5
第22期 自平成24年6月1日 至平成24年11月30日	3,334	337	0.5
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

(注) 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

8. その他

(1) お知らせ

該当事項はありません。

(2) 海外不動産保有投資法人に係る開示

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有投資法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

(4) 金額及び比率の端数処理

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

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成26年11月30日)	当期 (平成27年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,472,394	6,073,141
信託現金及び信託預金	5,726,641	6,278,912
営業未収入金	103,949	88,270
前払費用	250,304	229,357
未収消費税等	-	144,396
その他	7,051	5,672
貸倒引当金	△387	△213
流動資産合計	12,559,953	12,819,537
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,153,844	11,896,779
減価償却累計額	△2,975,396	△3,093,419
建物 (純額)	9,178,448	8,803,359
構築物	71,302	71,191
減価償却累計額	△30,617	△32,524
構築物 (純額)	40,685	38,666
機械及び装置	235,299	240,651
減価償却累計額	△115,818	△122,470
機械及び装置 (純額)	119,481	118,180
工具、器具及び備品	124,226	130,022
減価償却累計額	△60,939	△67,817
工具、器具及び備品 (純額)	63,286	62,204
土地	27,452,042	25,945,334
信託建物	41,050,370	44,550,964
減価償却累計額	△6,153,977	△6,787,492
信託建物 (純額)	34,896,392	37,763,471
信託構築物	288,274	295,217
減価償却累計額	△50,616	△56,316
信託構築物 (純額)	237,657	238,900
信託機械及び装置	377,681	413,231
減価償却累計額	△127,437	△145,566
信託機械及び装置 (純額)	250,244	267,664
信託工具、器具及び備品	627,365	676,381
減価償却累計額	△344,116	△381,342
信託工具、器具及び備品 (純額)	283,249	295,039
信託土地	67,315,435	73,240,003
有形固定資産合計	139,836,924	146,772,826
無形固定資産		
借地権	715,719	715,719
信託借地権	3,315,665	3,315,665
その他	2,485	1,301
無形固定資産合計	4,033,871	4,032,686
投資その他の資産		
投資有価証券	143,061	1,000,083
差入保証金	10,016	10,016
長期前払費用	434,040	399,492
デリバティブ債権	134,898	102,397
その他	195,396	207,556
投資その他の資産合計	917,413	1,719,546
固定資産合計	144,788,209	152,525,060
繰延資産		
投資口交付費	34,619	52,780
繰延資産合計	34,619	52,780
資産合計	157,382,782	165,397,378

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成26年11月30日)	当期 (平成27年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	615,028	479,937
1年内返済予定の長期借入金	10,620,000	11,620,000
未払費用	658,496	694,768
未払消費税等	97,748	-
前受金	779,315	856,028
その他	8,284	8,567
流動負債合計	12,778,872	13,659,302
固定負債		
長期借入金	58,391,700	59,691,700
預り敷金及び保証金	922,620	904,062
信託預り敷金及び保証金	3,132,314	3,501,369
デリバティブ債務	123,460	132,598
固定負債合計	62,570,095	64,229,729
負債合計	75,348,968	77,889,032
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	70,527,819	76,372,303
剰余金		
出資剰余金	7,406,652	7,406,652
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,564,300	4,175,031
剰余金合計	11,970,952	11,581,683
投資主資本合計	82,498,771	87,953,987
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△464,957	△445,640
評価・換算差額等合計	△464,957	△445,640
純資産合計	*2 82,033,814	*2 87,508,346
負債純資産合計	157,382,782	165,397,378

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自平成26年6月1日 至平成26年11月30日)		当期 (自平成26年12月1日 至平成27年5月31日)	
	営業収益			
賃貸事業収入	※1	4,650,423	※1	4,975,976
その他賃貸事業収入	※1	395,900	※1	438,527
匿名組合分配金		6,395		1,031
営業収益合計		5,052,718		5,415,535
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,269,925	※1	2,421,026
不動産等売却損		-	※2	559,833
資産運用報酬		455,872		486,101
資産保管手数料		19,346		19,347
一般事務委託手数料		39,575		41,953
役員報酬		8,006		8,006
会計監査人報酬		9,664		9,660
その他営業費用		101,572		108,968
営業費用合計		2,903,964		3,654,898
営業利益		2,148,754		1,760,636
営業外収益				
受取利息		818		1,145
未払分配金戻入		817		623
その他		2,243		1,762
営業外収益合計		3,880		3,530
営業外費用				
支払利息		501,843		497,969
融資関連費用		134,377		130,536
投資口交付費償却		11,834		17,834
その他		2,316		5,387
営業外費用合計		650,372		651,727
経常利益		1,502,261		1,112,439
税引前当期純利益		1,502,261		1,112,439
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		1,501,656		1,111,834
前期繰越利益		3,062,643		3,063,196
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		4,564,300		4,175,031

前期 (ご参考) (自平成26年6月1日 至平成26年11月30日)

(単位：千円)

	投資主資本				投資主資本合計
	出資総額	剰余金		剰余金合計	
		出資剰余金	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)		
当期首残高	70,527,819	7,406,652	4,534,660	11,941,312	82,469,131
当期変動額					
剰余金の配当			△1,472,016	△1,472,016	△1,472,016
当期純利益			1,501,656	1,501,656	1,501,656
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	-	-	29,640	29,640	29,640
当期末残高	70,527,819	7,406,652	4,564,300	11,970,952	82,498,771

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計	
当期首残高	△353,226	△353,226	82,115,904
当期変動額			
剰余金の配当			△1,472,016
当期純利益			1,501,656
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△111,730	△111,730	△111,730
当期変動額合計	△111,730	△111,730	△82,090
当期末残高	△464,957	△464,957	82,033,814

当期 (自平成26年12月1日 至平成27年5月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				投資主資本合計
	出資総額	剰余金		剰余金合計	
		出資剰余金	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)		
当期首残高	70,527,819	7,406,652	4,564,300	11,970,952	82,498,771
当期変動額					
新投資口の発行	5,844,484				5,844,484
剰余金の配当			△1,501,104	△1,501,104	△1,501,104
当期純利益			1,111,834	1,111,834	1,111,834
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	5,844,484	-	△389,269	△389,269	5,455,215
当期末残高	76,372,303	7,406,652	4,175,031	11,581,683	87,953,987

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計	
当期首残高	△464,957	△464,957	82,033,814
当期変動額			
新投資口の発行			5,844,484
剰余金の配当			△1,501,104
当期純利益			1,111,834
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	19,317	19,317	19,317
当期変動額合計	19,317	19,317	5,474,532
当期末残高	△445,640	△445,640	87,508,346

(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26年6月1日 至平成26年11月30日)	当期 (自平成26年12月1日 至平成27年5月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時価法を採用しています。 評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しています。
2. 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無形固定資産 定額法を採用しています。 ③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無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左
3. 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
4. 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
5. 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ありませぬ。	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5,005千円です。
6. ヘッジ会計の方法	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ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。	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 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
7. 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
8. 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26年11月30日)	当期 (平成27年5月31日)
1 コミットメントライン契約	本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円) コミットメントライン契約の総額 6,000,000 借入残高 — 差引 6,000,000	本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円) コミットメントライン契約の総額 6,000,000 借入残高 — 差引 6,000,000
※2 投信法第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	同左

(損益計算書に関する注記)

期別 項目	前期 (ご参考) (自平成26年6月1日 至平成26年11月30日)	当期 (自平成26年12月1日 至平成27年5月31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 4,092,855 共益費収入 557,567 計 4,650,423 その他賃貸事業収入 駐車場収入 118,002 付帯収益 269,099 解約違約金収入 1,123 雑収入 7,674 計 395,900 不動産賃貸事業収益合計 5,046,323 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 534,423 公租公課 358,550 水道光熱費 230,298 修繕費 144,385 保険料 4,955 信託報酬 46,307 減価償却費 838,593 その他賃貸事業費用 112,411 不動産賃貸事業費用合計 2,269,925 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,776,397	(単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 4,358,416 共益費収入 617,559 計 4,975,976 その他賃貸事業収入 駐車場収入 131,840 付帯収益 294,627 解約違約金収入 3,251 雑収入 8,807 計 438,527 不動産賃貸事業収益合計 5,414,504 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 556,222 公租公課 360,622 水道光熱費 237,898 修繕費 188,239 保険料 5,366 信託報酬 47,513 減価償却費 898,194 その他賃貸事業費用 126,969 不動産賃貸事業費用合計 2,421,026 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,993,477
※2 不動産等売却損の内訳	—	(単位：千円) Of-14 KCAビル 不動産等売却収入 1,200,000 不動産等売却原価 1,727,015 その他売却費用 32,818 不動産等売却損 559,833

(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26年11月30日)	当期 (平成27年5月31日)
1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 8,000,000口 発行済投資口の総口数 881,447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 951,147口

前期 (ご参考) (自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日)				当期 (自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日)			
(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)			
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
現金及び預金	6,472,394	-	-	現金及び預金	6,073,141	-	-
信託現金及び信託預金	5,726,641	-	-	信託現金及び信託預金	6,278,912	-	-
合計	12,199,035	-	-	合計	12,352,053	-	-
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	-	-	-	現金及び預金	-	-	-
信託現金及び信託預金	-	-	-	信託現金及び信託預金	-	-	-
合計	-	-	-	合計	-	-	-
(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 (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
長期借入金	10,620,000	12,857,000	13,895,000	長期借入金	11,620,000	10,122,000	14,830,000
合計	10,620,000	12,857,000	13,895,000	合計	11,620,000	10,122,000	14,830,000
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	3,900,000	6,831,000	20,908,700	長期借入金	5,331,000	9,570,000	19,838,700
合計	3,900,000	6,831,000	20,908,700	合計	5,331,000	9,570,000	19,838,700

(賃貸等不動産に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日)				当期 (自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日)			
本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル、賃貸住宅、ホテル等を保有しています。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、ホテル等を保有しています。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	
144,197,843	△329,533	143,868,309	145,176,000	143,868,309	6,935,902	150,804,212	156,910,000
(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。				(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。			
(注2) 当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費 (838,593千円) によるものです。				(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は台和上野ビル他3件の取得 (9,209,103千円) によるものであり、主な減少額はKCAビルの売却 (1,724,674千円) 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、賃貸等不動産に関する平成26年11月期における賃貸損益については、(損益計算書に関する注記) をご参照下さい。				なお、賃貸等不動産に関する平成27年5月期における賃貸損益については、(損益計算書に関する注記) をご参照下さい。			

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成26年6月1日 至 平成26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	15.41 (注4)	管理委託費 (注3)	200,665	営業未払金	38,471
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	損害保険料	4,889	-	-
	株式会社 東京証券会館	不動産業	なし	修繕工事等	68,049	営業未払金	42,527
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	信託銀行業	なし	貸会議室代	130	-	-
				一般事務 受託報酬等	9,935	-	-
				信託報酬	20,202	未払費用	1,638
				借入金の返済	1,000,000	一年内 返済予定の 長期借入金	-
				借入金の借入	1,000,000	長期借入金	6,016,700
				借入金利息	29,718	未払費用	2,951

(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、平和不動産株式会社から建物管理委託料として以下の通り支払われています。

平和サービス株式会社 101,597千円

平和サービス株式会社以外の第三者 42,164千円

(注4) 小数点第3位を切り捨てて記載しています。

当期 (自 平成26年12月1日 至 平成27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	14.28 (注4)	管理委託費 (注3)	221,173	営業未払金	44,895
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	不動産信託 受益権の購入 (注5)	4,351,950	-	-
				管理委託費	5,490	営業未払金	1,092
				損害保険料	5,321	-	-
				修繕工事等	135,717	営業未払金	64,250
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	信託銀行業	なし	貸会議室代	124	-	-
				一般事務 受託報酬等	10,411	-	-
				信託報酬	20,121	未払費用	1,584
				借入金の借入	-	長期借入金	6,016,700
				借入金利息	31,292	未払費用	3,392

(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、平和不動産株式会社から建物管理委託料として以下の通り支払われています。

平和サービス株式会社 120,281千円

平和サービス株式会社以外の第三者 33,409千円

(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、HF九段南ビルディング及びHF仙台レジデンスEAST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を含みますが、その他の取得にかか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26年 6月 1日 至 平成26年11月30日)	当期 (自 平成26年12月 1日 至 平成27年 5月31日)
1口当たり純資産額 93,067円	1口当たり純資産額 92,002円
1口当たり当期純利益 1,703円	1口当たり当期純利益 1,169円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期 (ご参考) (自 平成26年 6月 1日 至 平成26年11月30日)	当期 (自 平成26年12月 1日 至 平成27年 5月31日)
当期純利益 (千円)	1,501,656	1,111,834
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,501,656	1,111,834
期中平均投資口数 (口)	881,447	950,729

(重要な後発事象に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成26年 6月 1日 至 平成26年11月30日)	当期 (自 平成26年12月 1日 至 平成27年 5月31日)
--	--

A. 新投資口の発行
平成26年11月7日及び平成26年11月17日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成26年12月1日、第三者割当による新投資口については平成26年12月24日にそれぞれ払込みが完了しました。この結果、本書の日付現在の出資総額は76,372百万円、発行済投資口の総口数は951,147口となっています。

1. 一般募集 (公募) による新投資口の発行

①発行新投資口数	66,400口
②発行価格	86,790円
③発行価格の総額	5,762,856,000円
④発行価額	83,852円
⑤発行価額の総額	5,567,772,800円
⑥払込期日	平成26年12月1日
⑦分配金起算日	平成26年12月1日

2. 第三者割当による新投資口の発行

①発行新投資口数	3,300口
②発行価額	83,852円
③発行価額の総額	276,711,600円
④割当先	SMBC日興証券株式会社
⑤払込期日	平成26年12月24日

該当事項はありません。

B. 資金の借入れ
平成26年12月4日付で取得した4物件 (後記「C. 資産の取得」参照) の取得資金等に充当するため、同日付で以下の通り資金の借入れを行いました。

[タームローン25 トランシェA]

借入先	借入金額	元本返済期日
株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社福岡銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社七十七銀行	1,300百万円	平成30年5月31日 (注)
元本返済方法	用途	摘要
期限一括返済	物件の取得資金等	無担保無保証

[タームローン25 トランシェB]

借入先	借入金額	元本返済期日
株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社福岡銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社七十七銀行	1,300百万円	平成30年10月31日 (注)
元本返済方法	用途	摘要
期限一括返済	物件の取得資金等	無担保無保証

前期 (ご参考) (自 平成26年 6月 1日 至 平成26年11月30日)	当期 (自 平成26年12月 1日 至 平成27年 5月31日)
--	--

[タームローン25 トランシェC]

借入先	借入金額	元本返済期日
株式会社日本政策投資銀行	900百万円	平成34年10月31日 (注)
元本返済方法	用途	摘要
期限一括返済	物件の取得資金等	無担保無保証

(注) 同日が営業日でない場合には、直前の営業日とします。

C. 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、新投資口の発行による手取金 (前記「A. 新投資口の発行」参照) 及び借入れ (前記「B. 資金の借入れ」参照) により、平成26年12月4日付で、以下の4物件を取得しました。

物件番号: Of-33

物件名称: 台上野ビル

取得日	平成26年12月4日
取得価格	3,400百万円
所在地 (住居表示)	東京都台東区上野五丁目6番10号
用途	事務所、駐車場
建築時期	平成2年2月7日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
延床面積	6,212.84㎡
総賃貸可能面積	4,160.67㎡

物件番号: Of-34

物件名称: 麹町HFビル

取得日	平成26年12月4日
取得価格	1,350百万円
所在地 (住居表示)	東京都千代田区麹町三丁目2番4号
用途	事務所、駐車場
建築時期	平成6年3月31日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
延床面積	3,314.53㎡
総賃貸可能面積	2,117.45㎡

物件番号: Of-35

物件名称: HF九段南ビルディング

取得日	平成26年12月4日
取得価格	2,720百万円
所在地 (住居表示)	東京都千代田区九段南三丁目9番14号
用途	事務所、車庫
建築時期	平成3年3月31日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
延床面積	3,836.10㎡
総賃貸可能面積	2,614.25㎡

物件番号: Re-75

物件名称: HF仙台レジデンスEAST (注1)

取得日	平成26年12月4日
取得価格	1,630百万円
所在地 (地番)	宮城県仙台市宮城野区元寺小路219番3、219番4、220番1、220番2、221番、222番、223番、223番1、宮城県仙台市宮城野区花京院通5番14 (注2)
用途	共同住宅
建築時期	平成20年7月23日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
延床面積	5,662.45㎡
総賃貸可能面積	4,088.40㎡

(注1) 本書の日付現在の名称は「アジア仙台イースト」ですが、平成27年2月1日付で「HF仙台レジデンスEAST」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。

(注2) 住居表示が実施されていないため、登記簿上の建物所在地を記載しています。なお、本敷地部分は仮換地の指定を受けていますが、所在地には従前地の登記簿上の所在を記載しています。

期 別	前期 (ご参考) (自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日)	当期 (自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日)
項 目	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	4,564,300,558	4,175,031,234
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,501,104,241 (1,703)	1,656,898,074 (1,742)
III 次期繰越利益	3,063,196,317	2,518,133,160
分配金の額の算出方法	規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。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881,447口の整数倍の最大値となる1,501,104,241円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。	規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期純利益1,111,834,917円に前期繰越利益から545,063,157円を充当し、1,656,898,074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。

独立監査人の監査報告書

平成 27 年 7 月 15 日

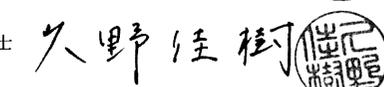
平和不動産リート投資法人
役員会 御中

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 羽太典明 

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士 久野佳樹 

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26年12月1日から平成27年5月31日までの第27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。

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26年6月1日 至平成26年11月30日)	当期 (自平成26年12月1日 至平成27年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,502,261	1,112,439
減価償却費	838,593	898,194
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△78	△174
投資口交付費償却	11,834	17,834
受取利息	△818	△1,145
支払利息	501,843	497,969
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△2,289	14,928
未収消費税等の増減額 (△は増加)	210,729	△144,396
未払消費税等の増減額 (△は減少)	97,748	△97,748
長期前払費用の増減額 (△は増加)	64,683	34,547
営業未払金の増減額 (△は減少)	80,589	△25,498
未払費用の増減額 (△は減少)	14,096	33,551
前受金の増減額 (△は減少)	△28,630	76,713
預り金の増減額 (△は減少)	△2,020	245
有形固定資産の売却による減少額	—	1,724,674
その他	9,828	16,725
小計	3,298,371	4,158,859
利息の受取額	818	1,086
利息の支払額	△443,783	△432,646
法人税等の支払額	△1,251	△45
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,854,154	3,727,254
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△2,000,000	△500,000
有形固定資産の取得による支出	△85,013	△76,921
信託有形固定資産の取得による支出	△213,245	△9,621,303
預り敷金及び保証金の受入による収入	139,879	73,013
預り敷金及び保証金の返還による支出	△165,968	△79,514
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	89,319	490,394
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△71,535	△107,311
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	71,535	107,311
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	△89,319	△490,394
投資有価証券の償還による収入	—	140,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,324,348	△10,064,725
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	5,731,000	8,300,000
長期借入金の返済による支出	△5,731,000	△6,000,000
投資口の発行による収入	—	5,844,484
投資口交付費の支出	—	△35,995
分配金の支払額	△1,472,315	△1,501,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,472,315	6,607,488
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△942,508	270,017
現金及び現金同等物の期首残高	8,009,229	7,066,721
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,066,721	※1 7,336,738

(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。

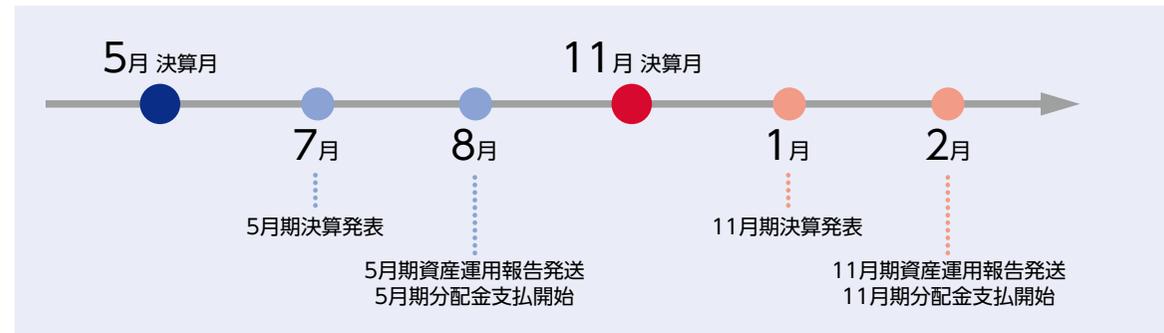
(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

期別	前期 (自平成26年6月1日 至平成26年11月30日)	当期 (自平成26年12月1日 至平成27年5月31日)
項目		
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り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	前期 (自平成26年6月1日 至平成26年11月30日)	当期 (自平成26年12月1日 至平成27年5月31日)
項目		
※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26年11月30日現在) (単位：千円) 現金及び預金 6,472,394 信託現金及び信託預金 5,726,641 信託預り敷金及び保証金 対応信託預金(注) △3,132,314 預入期間が3ヵ月を超える定期預金 △2,000,000 現金及び現金同等物 7,066,721	(平成27年5月31日現在) (単位：千円) 現金及び預金 6,073,141 信託現金及び信託預金 6,278,912 信託預り敷金及び保証金 対応信託預金(注) △3,515,398 預入期間が3ヵ月を超える定期預金 △2,500,000 投資有価証券(MMF) 1,000,083 現金及び現金同等物 7,336,738
	(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。	(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。

■ 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 (郵便物送付先及び照会先)	〒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)
旧ジャパン・シングルレジデンス 投資法人の特別口座管理機関	三井住友信託銀行株式会社
同事務取扱場所 (郵便物送付先及び照会先)	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 証券代行事務センター 電話 0120-782-031(フリーダイヤル)

住所、氏名、届出印等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更手続きについては、お取引証券会社へお申し出下さい。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下さい。なお、本投資法人は平成22年10月1日付で旧ジャパン・シングルレジデンス投資法人と合併しておりますが、同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の特別口座管理機関は、三井住友信託銀行株式会社となりますので、ご注意下さい。

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及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ち頂くことにより、お受取り頂けます。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頂くか、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下さい。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下さい。

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頂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下さい。

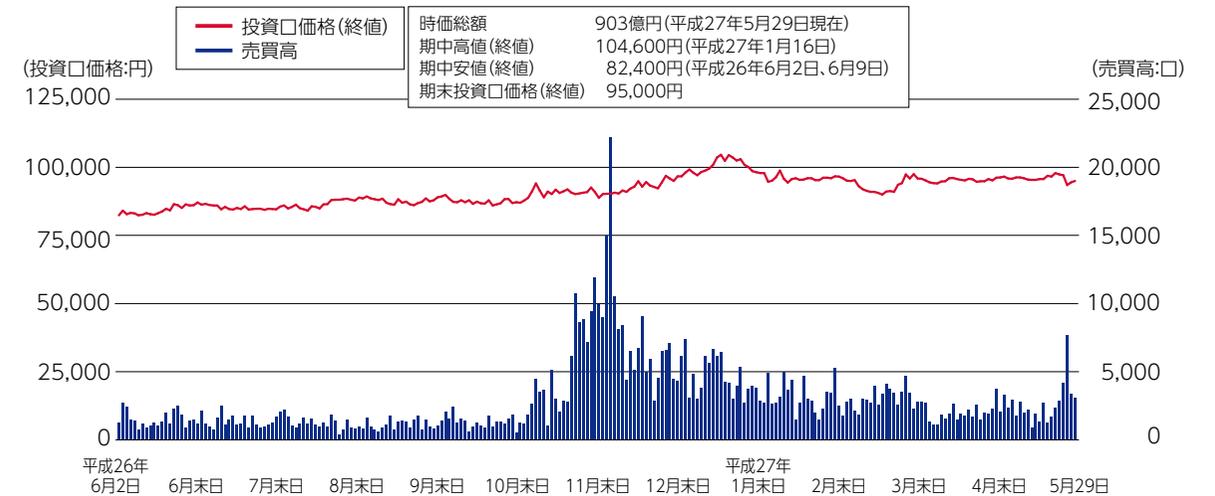
分配金計算書について

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頂くことができます。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」を同封させて頂いています。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下さい。

投資口の状況

■ 投資口価格の推移

平成26年6月2日から平成27年5月29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)及び売買高の推移は、以下の通りです。



■ 東証REIT指数との比較



(注)平成26年6月2日の投資口価格及び東証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27年5月31日現在)

投資主数ベース(15,372人)



投資口数ベース(951,147口)



※投資主の構成比率は、小数点第3位以下を四捨五入しています。

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



- ① 資産運用委託契約
- ② 資産保管業務委託契約
- ③ 投資主名簿等に関する一般事務委託契約
- ④ 機関運営に関する一般事務委託契約
- ⑤ 会計事務等に関する一般事務委託契約
- ⑥ 特別口座管理に関する一般事務委託契約
- ⑦ 業務提携に関する協定

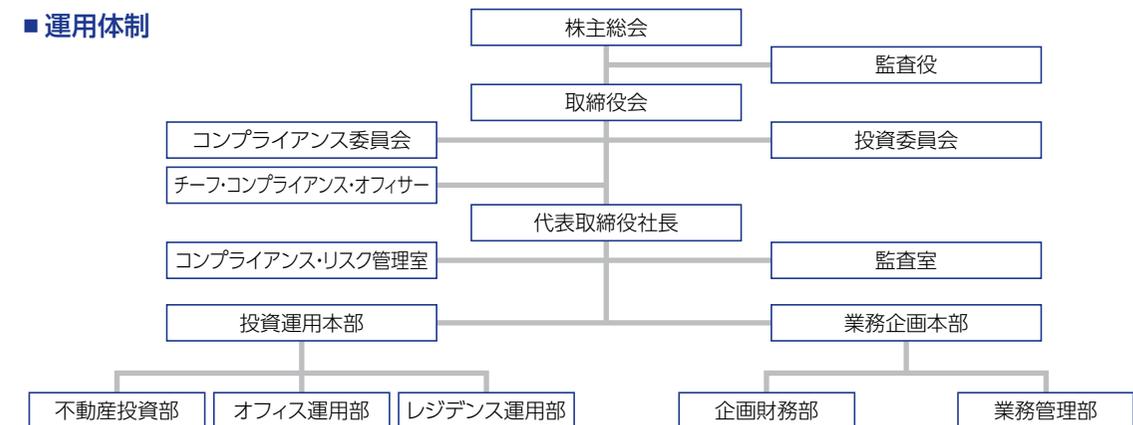
資産運用会社の概要

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
設立	平成12年3月24日
本店所在地	〒103-0026 東京都中央区日本橋兜町9番1号
代表者	代表取締役社長 市川 隆也
資本金	295,575千円(平成27年5月31日現在)
株主構成	平和不動産株式会社(100%)
事業内容	投資運用業
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(3)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



投資主様向けアンケート

投資主の皆様の声をお聞かせ下さい

同封のハガキをご返信頂くか、下記URLにアクセス頂き、アクセスコード入力後に表示されるアンケートサイトにてご回答下さい。所要時間は5分程度です。

本投資法人では、投資主の皆様の声をお聞かせ頂くため、アンケートを実施致します。お手数ではございますが、下記の方法にてアンケートへのご協力をお願い致します。

- アンケートハガキ** 同封のハガキにてご返信下さい。
- http://www.e-kabunushi.com/** アクセスコード **8966**
-
- 空メールによりURL自動返信** kabu@wjm.jpへ空メールを送信して下さい。(タイトル、本文は無記入) アンケート回答用のURLが直ちに自動返信されます。

●アンケート実施期間は、本資産運用報告がお手元に到着してから約2ヵ月間(平成27年10月20日まで)です。

インターネットでご回答頂いた方の中から、抽選で薄謝(図書カード500円)を進呈させて頂きます

※本アンケートは、株式会社 a2media(エーツーメディア)の提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施致します。(株式会社 a2mediaについての詳細 <http://www.a2media.co.jp>)
※ご回答内容は統計資料としてのみ使用させて頂き、事前の承諾なしにこれ以外の目的に使用することはありません。

●アンケートのお問い合わせ「e-株主リサーチ事務局」TEL:03-5777-3900(平日10:00~17:30) MAIL:info@e-kabunushi.com

■ホームページのご紹介

ホームページには、本投資法人の特徴や成長戦略、開示資料など、多くの情報を掲載しています。以下に掲載コンテンツの一部をご紹介します。ぜひご覧下さい。



- ・ファンド情報
 - ・新着情報
 - ・決算資料
- 3つの情報を時間・場所を問わずに確認できます。

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

平和不動産リート投資法人 スマートフォン版はこちら





若者からシニアまで世代を超えて 人々を魅了する街に建つ商業施設型オフィス

山手線の延伸により1906年に原宿駅が開業し、1920年の明治神宮創建とともに表参道が整備されたこの街は、同潤会アパートなどが建つ静かな住宅街でした。終戦後、進駐軍の兵舎「ワシントンハイツ」が代々木に建設され、米軍将校とその家族に向けた店が開業したことからこの街の発展が始まりました。

原宿・表参道界隈は商業地としての賑わいに目が行きがちですが、忘れてはならないのが街の繁栄を見守ってきた明治神宮。明治天皇をお祀りする明治神宮は70万平方メートルの敷地におよそ10万本の献木された樹木が茂り、憩いの場所として親しまれています。最近では加藤清正が掘ったといわれている清正井が、パワースポットとして人気を集めています。

もう一つ、この街の魅力を高めているのが代々木公園と国立代々木競技場の存在です。緑豊かな森と芝生の広大な公園では様々なイベントも開催され、一年を通して賑わっています。スポーツ競技やコンサートなどが開催される第一体育館をはじめとする各種スポーツ施設が充実している競技場

輝きの外観は独特の存在感を放っています。各フロアは無柱で自由度の高いレイアウトが可能になっており、業態に合わせた世界観を創出することができま。本物件の1・2階にはリーズナブルでユニークな雑貨を求めるお客様の行列ができる「ASOKO」様が入居し、4階にも人気のヘアサロン「PEEK-A-BOO」様が入居しており、その他にも原宿にふさわしい高感度と発信力のあるテナント様から選ばれています。

アクセスについても、東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前(原宿)」駅から徒歩約3分、「JR山手線「原宿」駅」から徒歩約7分の好立地。さらに「原宿」駅は「渋谷」・「新宿」のターミナル駅の間にあるうえ、千代田線は小田急線直通、副都心線は東急東横線・東武東上線直通であるなど、曜日や時間帯によって多様な年代の人たちが行き来する集客や通勤においても大変良質な立地に位置しています。

最新の流行や文化を発信することで、若者からシニアまで世代を超えて人々を魅了し続ける原宿・表参道エリア。その街の中でも個性あふれる商業施設がひときわ多く集積している神宮前交差点エリアで、確かな存在感を發揮している本物件は、その高い物件価値で今後も様々なテナント様のご期待に応えていくことでしょ。

がエリアに隣接しており、気軽に観戦できるのも魅力でしょう。

東京オリンピックが開催された1960年代から70年代にかけては高級マンションや商業施設が充実しはじめるとともに竹下通りが若者の街として脚光を浴びるなど、文化や流行の発信地として活気を増していきました。その後も高級ブランドのフラッグシップショップや話題の商業施設が次々にオープンするなど、その魅力をさらに高めていきました。ここ数年も大型商業施設や話題のセレクトショップ、ポップコーンやパンケーキの人気店が開店し、街を歩くと入店待ちの行列をよく見かけます。また、冬のケヤキ並木のイルミネーションも、表参道の風物詩として定着しているようです。そうした華やかな表通りから裏通りに入ると、そこは閑静な住宅街。神宮前交差点から裏道に入ると、落ち着いた佇まいの「浮世絵太田記念美術館」があります。こうしたコントラストもこの街の魅力なのかもしれません。

本物件は、この原宿・表参道の中心地ともいえる神宮前交差点から明治通りを渋谷方面に向かって歩くことわずか3分の好立地にあり、落ち着いた雰囲気のあるエリアでありながら人通りも多く、商業施設としても物件価値が高いオフィスビル。多彩な商業施設が立ち並ぶ明治通りにあつて、クリアな



エムズ原宿

本物件は、東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前(原宿)」駅の出口がある神宮前交差点から徒歩3分にあり、同交差点から渋谷に至る明治通り沿いの好立地に位置します。周辺は、お洒落で賑わいのある都市空間を形成しており、平日・休日を問わず人々が行き交う極めて集客力のある商業地で人々の注目を集めています。

物件概要

所在地	東京都渋谷区神宮前六丁目27番8号
最寄駅	東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前(原宿)」駅から徒歩3分
構造・階数	鉄筋コンクリート造・鉄骨造 地下1階付5階建
敷地面積	264.36㎡
延床面積	1,290.12㎡
竣工	昭和45年1月
取得年月日	平成16年11月12日
所有形態	土地:所有権 建物:所有権
P.M.会社	平和不動産株式会社