



東京都区部中心のオフィス・レジデンス複合型J-REIT

平和不動産リート投資法人

東京都中央区日本橋兜町9番1号

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

第29期 資産運用報告

自 平成27年12月 1日
至 平成28年 5月31日

8966



物件を訪ねて。 vol.11 of 20 船橋Faceビル

東京・千葉の中間にあり、
双方への営業拠点としての地の利がある船橋。
「船橋Faceビル」は、そのJR総武線「船橋」駅と
京成線「京成船橋」駅を結ぶランドマークとして
魅力を放つオフィスビルです。

東京・千葉の双方への好アクセスと、
JR・京成の両船橋駅を結ぶ好立地の
ランドマークビル

所在地
交通
JR総武線・東武野田線「船橋」駅 徒歩1分
京成線「京成船橋」駅 直結



ごあいさつ

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。

本年4月14日以降に発生した平成28年熊本地震により被災されました方々に心よりお見舞い申し上げますとともに、被災地の一日も早い復興をお祈り申し上げます。

ここに本投資法人第29期（平成28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、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5,632百万円、経常利益1,795百万円、当期純利益1,794百万円となり、1口当たり分配金は1,808円とさせて頂きました。

外部成長面では、横浜市のオフィス1物件・レジデンス1物件、名古屋市と札幌市のレジデンス各1物件を合計8,620百万円で取得しました。本投資法人は平成24年以降4年連続して公募増資による物件取得が継続できていることが、持続的なLTVの低下や財務体質の改善、借入コストの低下などにつながり、それが更なる物件調達余力の拡大につながるという安定成長の好循環を生み出すことができています。

内部成長面では、賃貸市場の改善を背景に、特にオフィスの既存テナントの賃料増額改定に積極的に取り組みました。その結果、オフィス物件の賃料ギャップがほぼ解消されていますが、引き続き適正な賃料への改定に努めてまいります。第29期末のポートフォリオ全体の期末稼働率は96.66%となりました。昨年10月に取得した時点から低稼働率であったHF神田小川町ビルディング等稼働率が低迷した物件についても鋭意テナント・リーシング活動を進めることにより改善し、ポートフォリオ全体の稼働率は引き続き高水準を維持することができました。

財務面では、本投資法人の特徴の一つである細やかな財務体質の改善を当期も行いました。借入期間の長期化、満期の分散化、金利の固定化比率向上を図るためのファイナンスを継続的に実行した他、コミットメント・ライン継続、投資法人債の発行登録提出等資金調達基盤強化に資する施策に取り組みました。結果として、平均資金調達コストは金融環境が厳しい第18期の約2.05%をピークにして11期連続で低下し、第29期は約1.03%になりました。本投資法人では引き続き資金調達コスト低減に積極的に取り組み、分配金の増加につなげてゆきたいと考えております。また、本投資法人は当期より「一時差異等調整積立金」を取り崩して每期1口当たり40円を分配金に上乗せしてお支払いすることに致しました。

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。



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

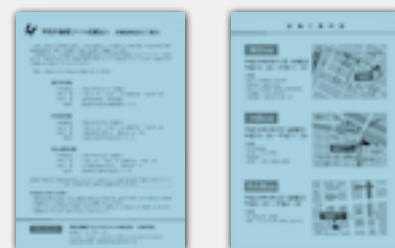
市川 隆也

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・大阪・名古屋の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お答えしています。

第29期(平成28年5月期)は、東京会場<平成28年8月31日(水)>、大阪会場及び名古屋会場<ともに平成28年9月2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29期 決算トピックス

1口当たり分配金

1,808円

(分配金支払開始 平成28年8月15日)

ご参考

第30期(平成28年11月期)

1口当たり予想分配金*

※平成28年7月15日付公表の予想数値です。

1,852円

(分配金支払開始 平成29年2月中旬予定)

資産規模

1,647億円

物件数

98物件

期中平均稼働率

96.46%



Contents

I. 投資法人の概要	2	II. 資産運用報告	23
ごあいさつ	2	III. 貸借対照表	46
第29期決算トピックス	3	IV. 損益計算書	48
決算ハイライト	4	V. 投資主資本等変動計算書	49
トピックス:当期のハイライト	5	VI. 注記表	50
特集 ステージ3 安定成長軌道の進展	6	VII. 金銭の分配に係る計算書	61
外部成長戦略	8	VIII. 会計監査人の監査報告書	62
内部成長戦略	10	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	63
財務戦略	12	X. 投資主インフォメーション	65
ポートフォリオマップ	13	投資口の状況	67
ポートフォリオの概要	14	投資法人の概要	68
		資産運用会社の概要/ホームページのご紹介	69

「[物件を訪ねて。]vol.11「Of-20 船橋Faceビル」」は右面表紙よりご覧下さい。



平和不動産リート投資法人

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

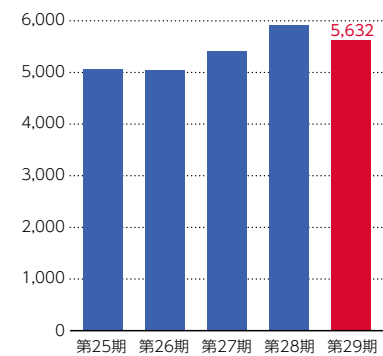
銘柄コード:8966 上場金融商品取引所:東京証券取引所

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

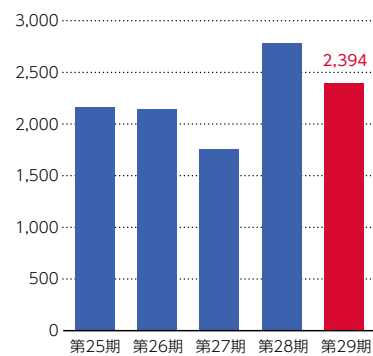
決算ハイライト

	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	第28期 平成27年11月30日	第29期 平成28年5月31日
営業収益(百万円)	5,059	5,052	5,415	5,923	5,632
営業利益(百万円)	2,168	2,148	1,760	2,787	2,394
当期純利益(百万円)	1,444	1,501	1,111	2,109	1,794
分配金総額(百万円)	1,472	1,501	1,656	1,635	1,834
総資産額(百万円)	157,016	157,382	165,397	167,037	176,235
純資産額(百万円)	82,115	82,033	87,508	87,877	92,823
期末自己資本比率(%)	52.3	52.1	52.9	52.6	52.7
1口当たり純資産額(円)	93,160	93,067	92,002	92,391	91,465
1口当たり当期純利益(円)	1,638	1,703	1,169	2,218	1,777
1口当たり分配金額(円)	1,670	1,703	1,742	1,719	1,808

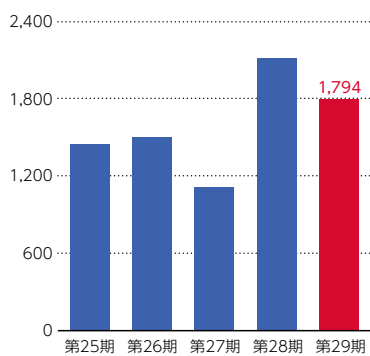
■ 営業収益 (百万円)



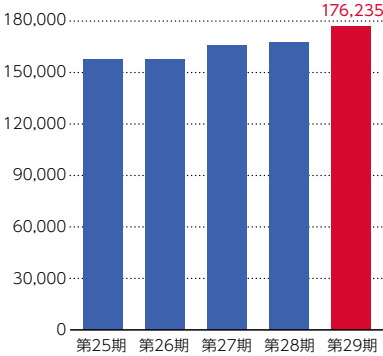
■ 営業利益 (百万円)



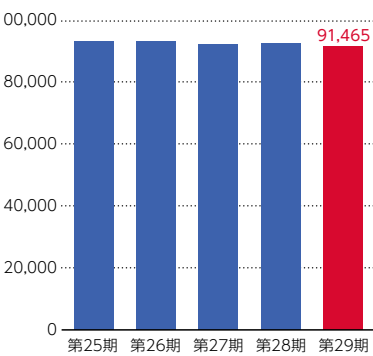
■ 当期純利益 (百万円)



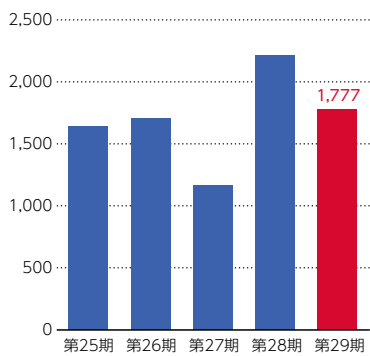
■ 総資産額 (百万円)



■ 1口当たり純資産額 (円)



■ 1口当たり当期純利益 (円)



トピックス：当期のハイライト

外部成長

- 公募増資による外部成長を継続
- オフィス1物件、レジデンス3物件を取得
- ポートフォリオの収益性の改善及び質的向上

内部成長

- 稼働率の高位安定
- ポートフォリオの含み益が拡大
- オフィスのレントギャップが改善
- レジデンスの賃料の増額基調が継続

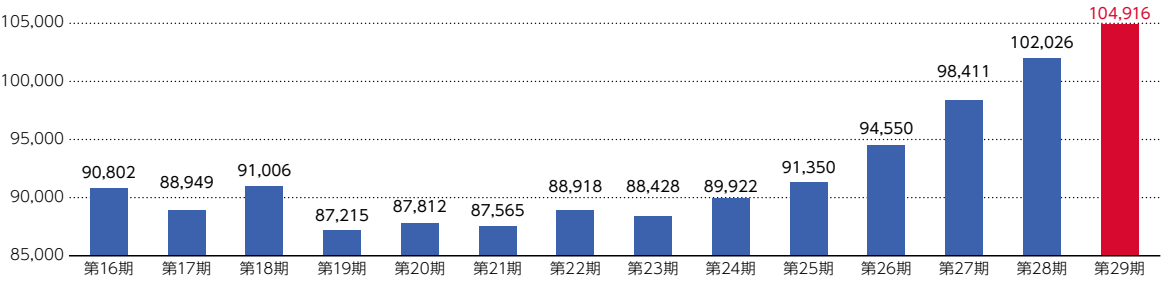
財務戦略

- 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
- 鑑定LTVの低下、借入による物件取得余力の拡大

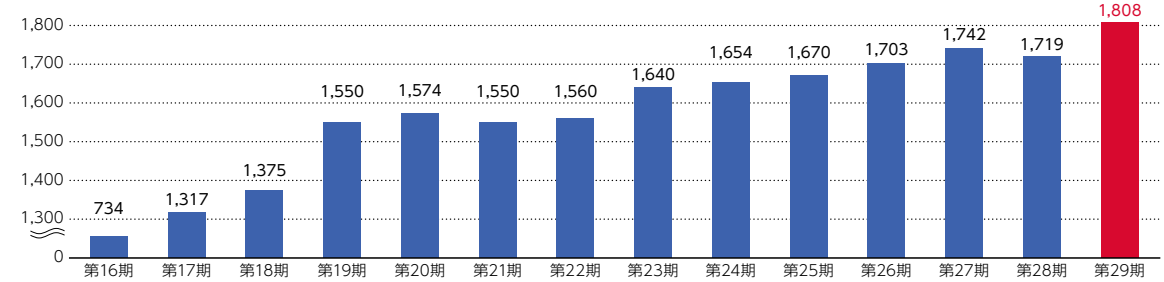
分配金

- 今期より一時差異等調整積立金の取崩しを開始(毎期1口当たり40円)
- 上記を含め前期比で大幅に向上

■ 1口当たりNAV (円)



■ 1口当たり分配金額 (円)



(注)平成22年10月1日付で本投資法人の投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を実施しております。第16期(平成21年11月期)及び第17期(平成22年5月期)については分配金を4で除した金額を記載しています。

■ 分配金の安定化を目指した負ののれんの活用方針

本投資法人は、合併時に発生した負ののれん発生益による内部留保を有効に活用し、分配金の安定化を図ってきました。「投資法人の計算に関する規則」等の改正を受けて、第29期(平成28年5月期)以降、当該積立金の範囲内で、毎期1口当たり40円の取崩しを実施することで、分配金の安定化を目指します。

一時差異等調整積立金の残高
24.9億円

第29期(平成28年5月期)以降、毎期1口当たり40円を分配金に上乗せするための取崩しを行う

一時的な損失、突発的な費用支出、戦略的な修繕費用支出等が生じた際には、安定的な分配を目的として、上記金額に上積みして取崩しを行うことも検討

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

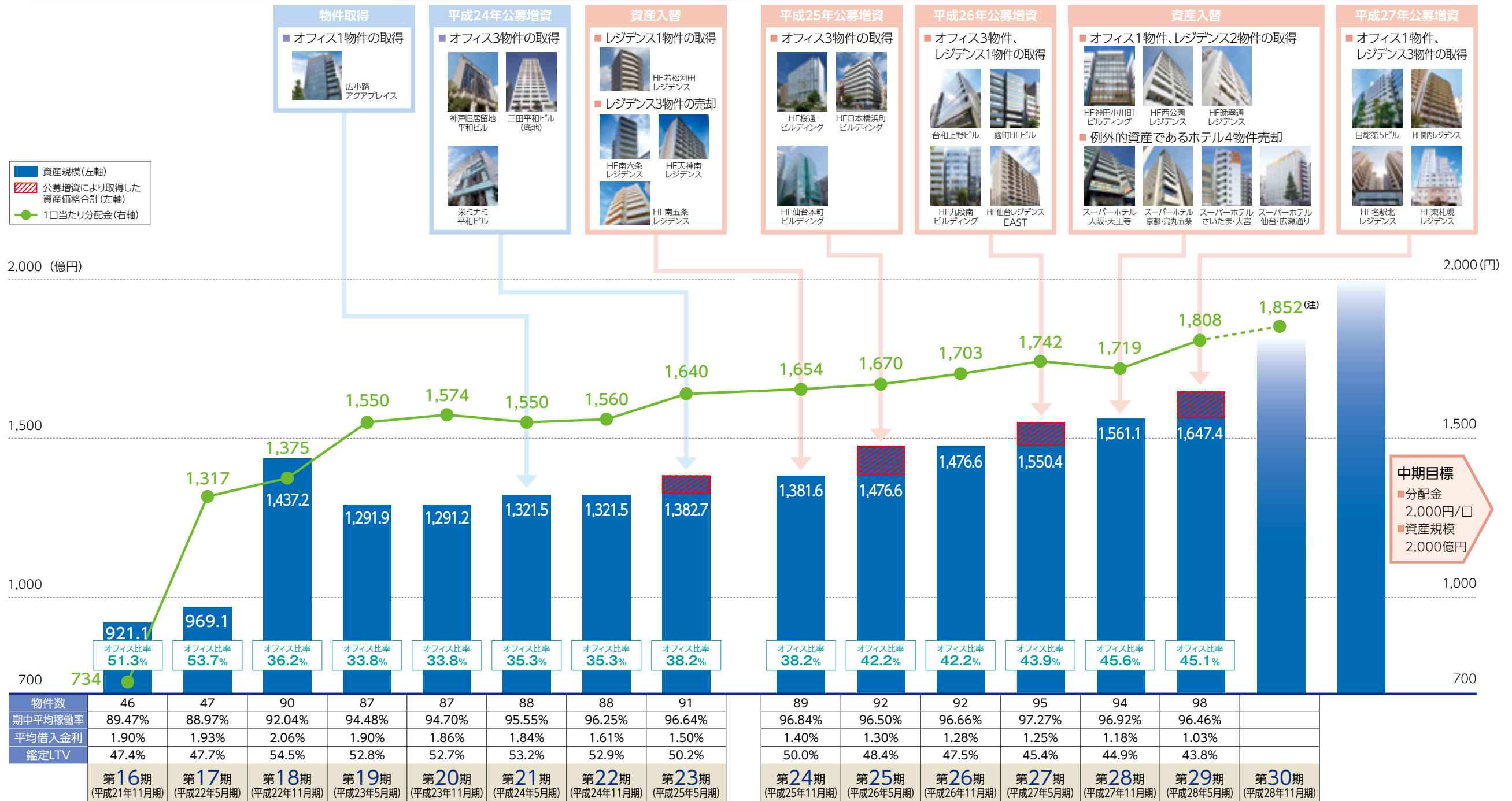
ステージ2 再成長軌道への回帰

ステージ3 安定成長軌道

- 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

- 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

- 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



(注)平成28年7月15日開催の本投資法人役員会において承認された予想数値を記載しています。

第29期の取得物件

Of-37 日総第5ビル



首都圏でも有数の乗降客数を誇るターミナル「横浜」駅は、県内最大の百貨店売上高を誇る高島屋をはじめ、そごう、大型商業施設のルミネ、マルイ、飲食・物販店舗が集積し、神奈川県一の繁華街が形成されています。

所在地	神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番39号	取得価格	3,100百万円
投資区分	オフィス	取得時鑑定評価額	3,280百万円
取得資産の種類	信託受益権	NOI利回り ^(注)	4.72%
PM業務委託先	—	償却後利回り ^(注)	3.71%
		取得日	平成27年12月21日



Re-78 HF関内レジデンス



横浜市中区は、神奈川県庁や横浜市役所等、神奈川県内の行政機関が集中している中心的な区であり、北部にはビジネス街、繁華街、住宅街が広がっています。周辺には山下公園、横浜中華街及び横浜スタジアム等観光スポットやレジャー施設が豊富で都心への交通利便性に優れていることから、単身者向けマンションに対する需要が強いエリアです。

所在地	神奈川県横浜市中区吉田町74番地	取得価格	1,800百万円
投資区分	レジデンス	取得時鑑定評価額	1,930百万円
取得資産の種類	信託受益権	NOI利回り ^(注)	5.56%
PM業務委託先	長谷工ライブネット	償却後利回り ^(注)	4.25%
		取得日	平成27年12月18日



Re-79 HF名駅北レジデンス



本物件のエリアは、ノリタケの森（公園）、戸建住宅及び共同住宅等が存在し、特にノリタケの森に近接しているノリタケ本社工場跡地においては再開発が予定され、株式会社ノリタケカンパニーリミテドから、商業施設は平成31年頃に開業、住宅施設は平成33年頃に竣工を予定と発表されており、生活利便性の更なる改善が期待されるエリアです。

所在地	愛知県名古屋市中区西九区二丁目19番22号、27号	取得価格	2,160百万円
投資区分	レジデンス	取得時鑑定評価額	2,240百万円
取得資産の種類	信託受益権	NOI利回り ^(注)	5.41%
PM業務委託先	タイセイ・ハウジプロパティ	償却後利回り ^(注)	4.23%
		取得日	平成27年12月18日



Re-80 HF東札幌レジデンス



本物件のエリアは、イオンやイース札幌等の商業施設と東札幌公園や東札幌図書館等の施設も存在しており、生活利便性と住環境に優れたエリアです。

所在地	北海道札幌市白石区東札幌五条三丁目2番35号	取得価格	1,560百万円
投資区分	レジデンス	取得時鑑定評価額	1,630百万円
取得資産の種類	信託受益権	NOI利回り ^(注)	6.10%
PM業務委託先	アパマンショップサプリース	償却後利回り ^(注)	4.46%
		取得日	平成27年12月18日



(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。

公募増資の効果

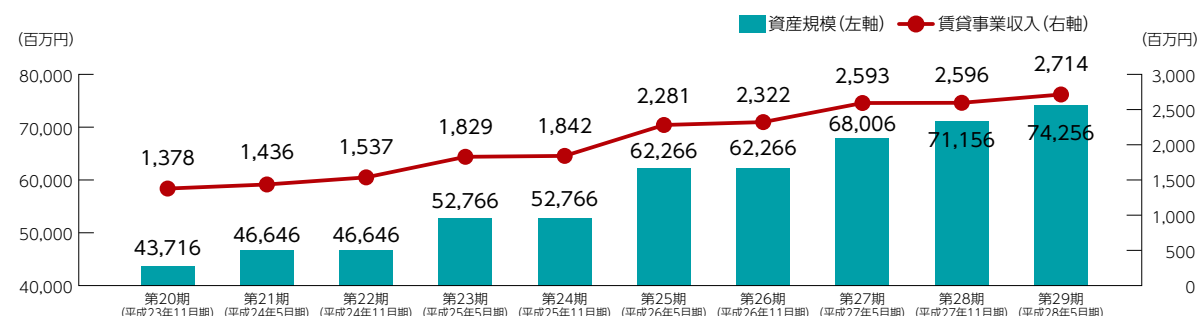
第29期は4年連続4度目となる公募増資を行いました。また前期にはポートフォリオのリストラクチャリングの一環として例外的資産であるホテルを売却しています。これまで新規に取得した資産は着実に鑑定評価額を切り上げており、今期初に含み益で取得した物件も期末にはさらに鑑定評価額を増加させることとなりました。このように良い形で物件取得を継続できていることが、持続的なLTVの低下につながり、財務体質の改善を通じた借入コストの低下や、更なる物件取得余力の拡大へとつながっており、「ステージ3 安定成長軌道」に沿った良い成長の循環へと導いています。

		戦略的な資産入替え					
		第27期 (平成27年 5月期)	ホテル (例外的資産) 4物件売却	第28期 取得資産	第28期 (平成27年 11月期)	平成27年 公募増資	第29期 (平成28年 5月期)
オフィス	物件数	30物件		1物件	31物件	1物件	32物件
	取得価格 合計	680.0億円		31.5億円	711.5億円	31.0億円	742.5億円
	鑑定評価額 合計	695.4億円	+	35.3億円	747.4億円	32.8億円	798.9億円
	平均NOI 利回り	5.13%		4.80%	4.95%	4.72%	4.98%
	稼働率	97.25%		80.84%	97.01%	100%	97.69%
レジデンス	物件数	61物件		2物件	63物件	3物件	66物件
	取得価格 合計	828.5億円		21.0億円	849.5億円	55.2億円	904.8億円
	鑑定評価額 合計	828.0億円	+	22.7億円	864.3億円	58.0億円	940.9億円
	平均NOI 利回り	4.86%		6.10%	4.88%	5.66%	4.94%
	稼働率	96.30%		91.63%	96.31%	91.48%	95.99%
例外的資産 ホテル	物件数	4物件	4物件				
	取得価格 合計	41.8億円	41.8億円				
	鑑定評価額 合計	45.5億円	-	45.5億円			
	平均NOI 利回り	6.20%	6.20%				
	稼働率	100%	100%				
		例外的資産の売却による ポートフォリオの質的向上					

内部成長戦略

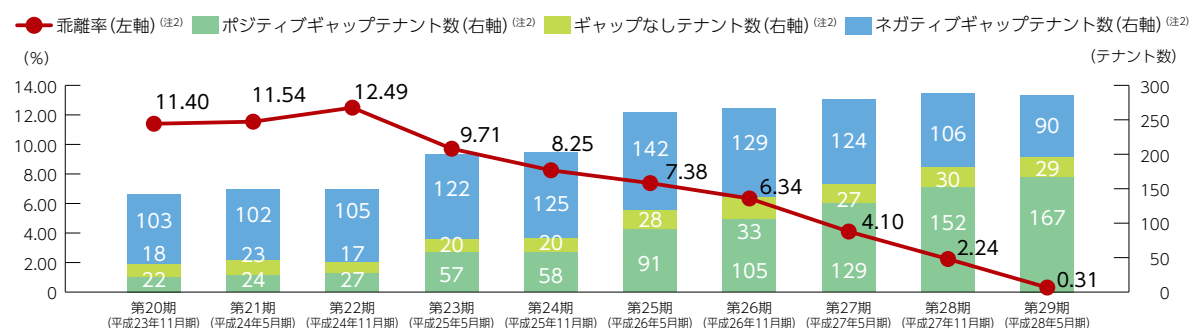
■オフィスの資産規模と賃貸事業収入

資産規模の拡大とともに、賃貸事業収入も着実に増加しています。



■オフィス物件の賃料ギャップ推移

マーケット賃料^(注1)の上昇等を背景に乖離率^(注2)が低下しています。



(注1) 「マーケット賃料」とは、シービーアールイー株式会社、本投資法人が保有している主にオフィスビルを対象として、対象物件の直近の成約状況と周辺同種用途の競合物件における成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、各時点における新規成約賃料水準として適正と査定する共益費込賃料単価の上限をいいます。

(注2) 「乖離率」とは、 $\{ \text{オフィス各期末月額坪単価契約賃料} - \text{各期に調査したマーケット賃料} \} \div \text{オフィス各期末月額坪単価契約賃料} \times 100$ で求められる比率をいいます。いずれも、茅場町平和ビル及び三田平和ビル(底地)を除く各期末現在の運用資産に係る数値の合計です。

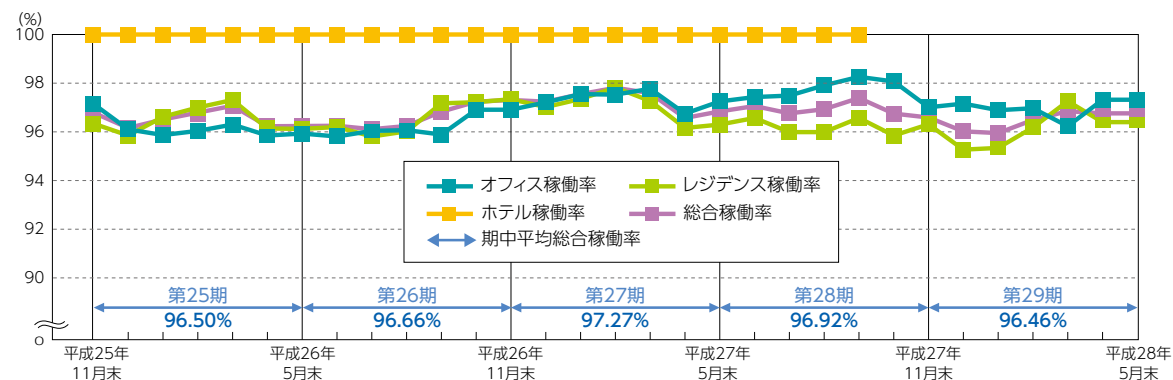
「ポジティブギャップテナント数」とは、テナントの契約賃料がマーケット賃料よりも低いテナントの数をいいます。

「ギャップなしテナント数」とは、テナントの契約賃料がマーケット賃料と同額のテナントの数をいいます。

「ネガティブギャップテナント数」とは、テナントの契約賃料がマーケット賃料よりも高いテナントの数をいいます。

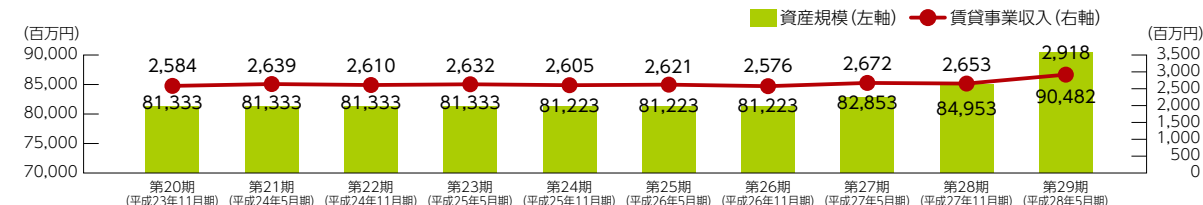
■ポートフォリオの稼働率

稼働率は高い水準で安定的に推移しています。



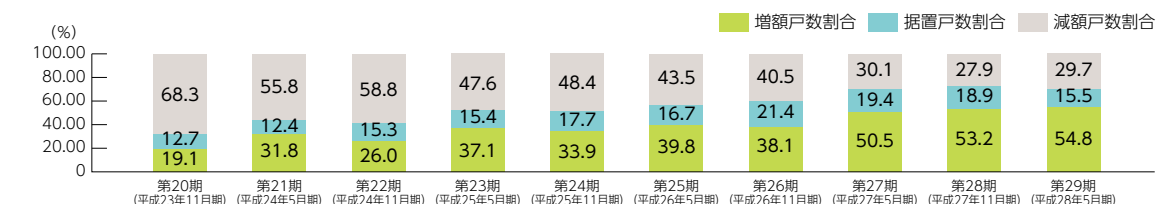
■レジデンス資産規模と賃貸事業収入

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。



■レジデンス物件の新規入居時賃料増減状況

レジデンスでは新規入居時の賃料が増額傾向となっています。



■ポートフォリオPML

PMLとは、地震による予想最大損害額 (Probable Maximum Loss) を意味しています。たとえば、100億円 (再調達価格) の物件のPMLが1.0%であれば、1億円以上の損害を生じる地震が50年間で10%の確率で発生することを意味しています。本投資法人の所有する不動産の再調達価格の総額は687億円ですので、最大で24億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。なお、平成28年4月14日以降に発生した熊本地震における本投資法人の被害は確認されていませんが、平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震及びそれに関連する東日本大震災においては本投資法人の所有する物件も一部被害を受けています。しかし、その被害額は軽微であり投資法人の運用に影響を与えるようなものではありませんでした。

本投資法人の
ポートフォリオPML
3.6%

■環境への取組み

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

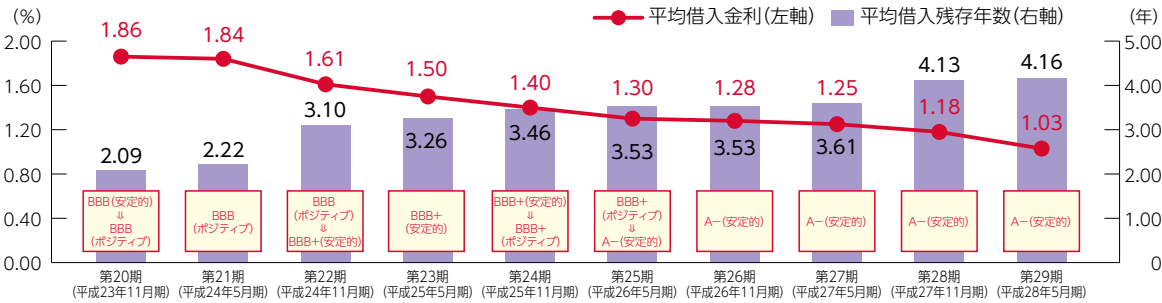


広小路アクアプレイス



■平均借入残存年数、平均借入金利及び格付の推移

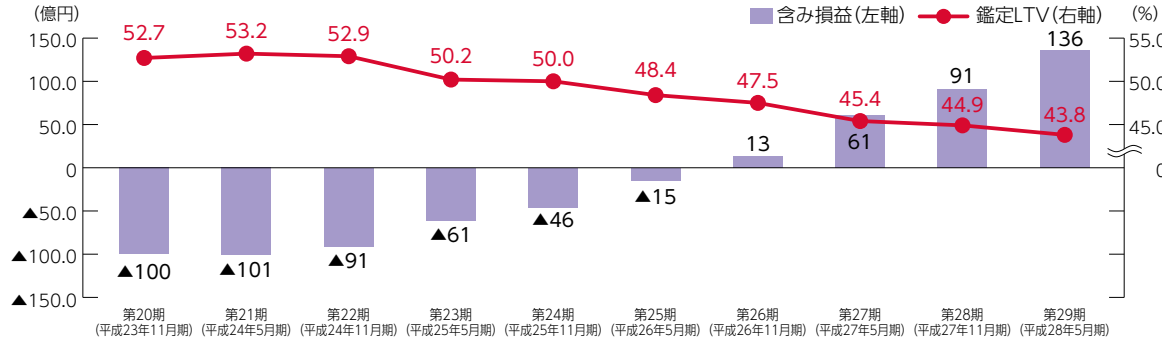
借入残存年数の長期化及び借入金利の低減を推進しています。



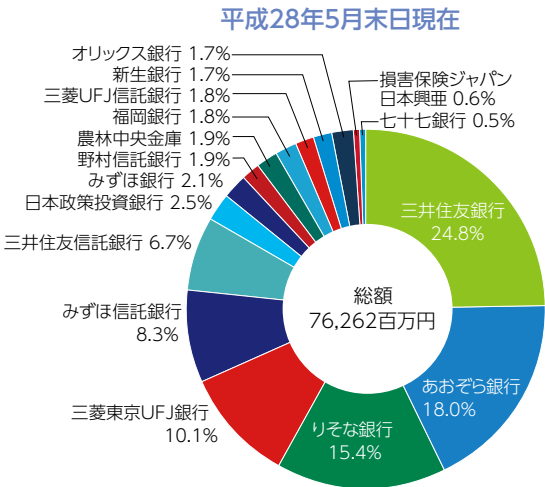
(注)格付については、株式会社格付投資情報センターに付与された発行体格付を記載しています。

■鑑定LTV及び含み損益の推移

保守的なLTVコントロールによる安定的な財務基盤の構築に加え、第20期（平成23年11月期）から第25期（平成26年5月期）までは、運用資産の含み損の解消が着実に進み、第26期（平成26年11月期）以降は含み益が増加しています。



■借入先の分散化



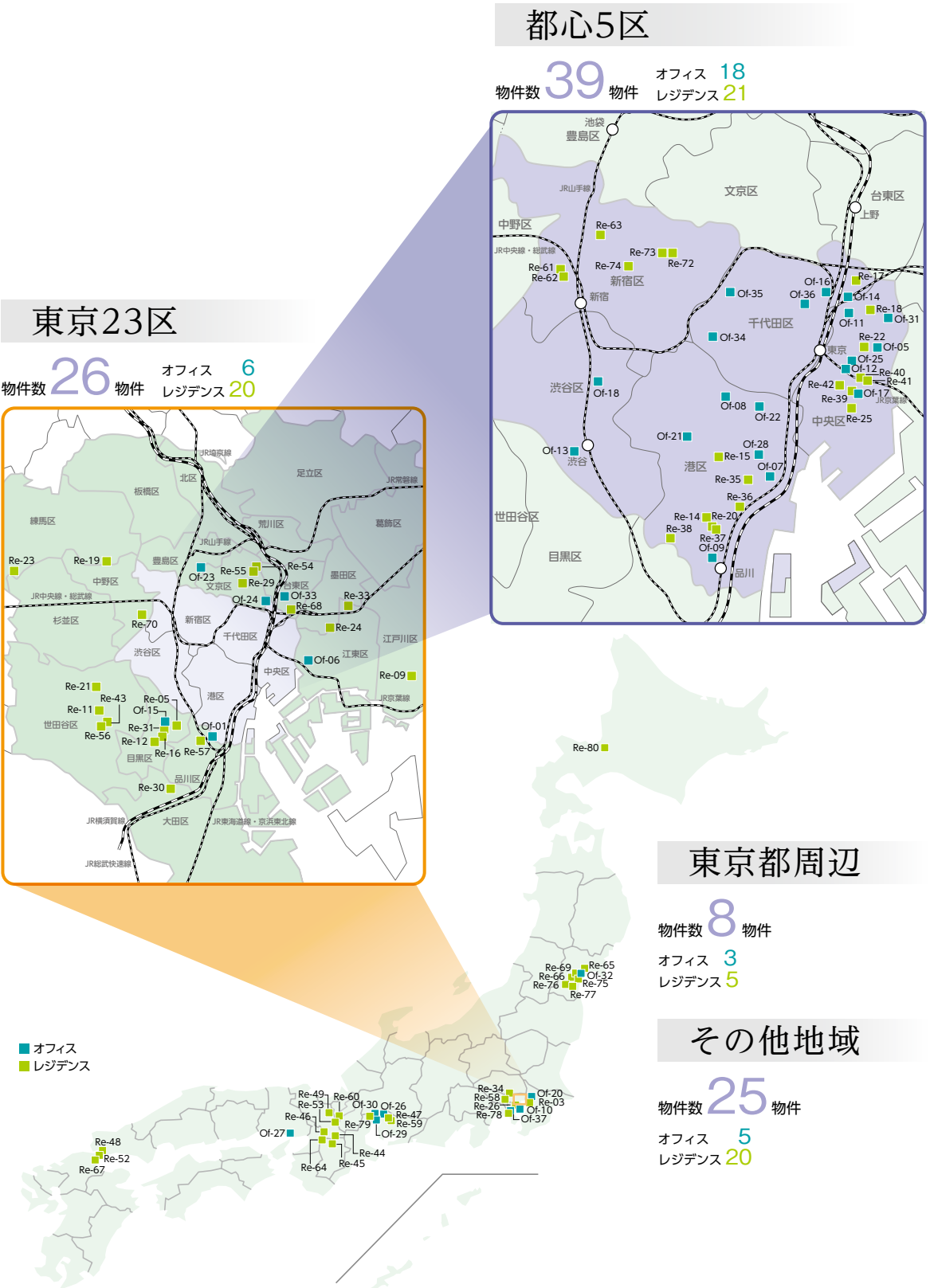
■コミットラインの設定

三井住友銀行 借入限度額 25億円 契約期間 平成28年6月 1日から 平成29年5月31日まで 無担保・無保証	三菱東京UFJ銀行 借入限度額 20億円 契約期間 平成28年6月 1日から 平成29年5月31日まで 無担保・無保証	みずほ銀行 借入限度額 15億円 契約期間 平成28年6月 1日から 平成29年5月31日まで 無担保・無保証
--	---	---

投資法人債の発行登録(注1)	発行登録の対象	投資法人債券(短期投資法人債を除く。)
	発行予定額	1,000億円(注2)

(注1) 上記発行登録に際して、本投資法人の役員会において投資法人債の発行に係る包括決議がされています。当該包括決議の有効期間は、平成30年5月27日までです。
(注2) 本書の日付現在、投資法人債を発行する具体的な予定はありません。

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。



ポートフォリオの概要

■ポートフォリオ物件一覧

(平成28年5月31日現在)

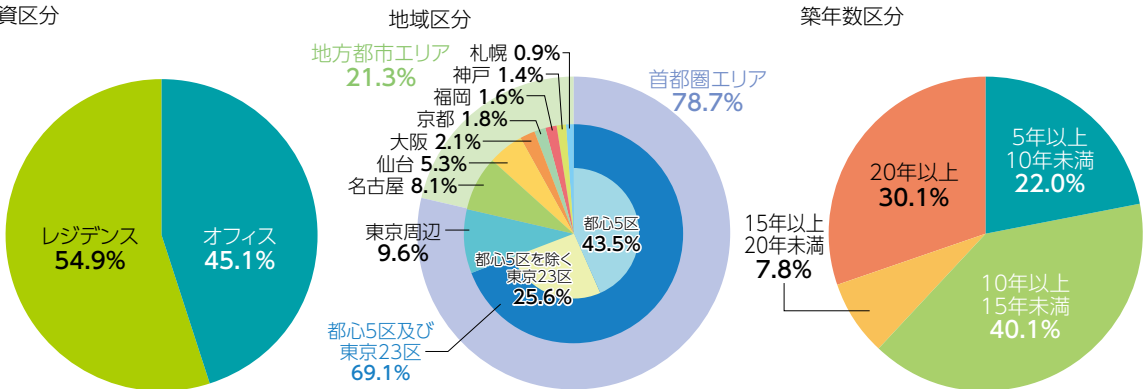
番号	物件名称	所在地	竣工年月	階数	取得価格 ^(注1) (百万円)	投資比率 ^(注2) (%)
Of-01	HF五反田ビルディング	東京都品川区	昭和55年 5月	地下2階付9階建	1,290	0.8
Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	平成 3年 8月	9階建	1,550	0.9
Of-06	HF門前仲町ビルディング	東京都江東区	平成 2年12月	8階建	2,500	1.5
Of-07	HF浜松町ビルディング	東京都港区	平成 3年12月	10階建	1,530	0.9
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区	平成 4年 2月	地下1階付7階建	2,700	1.6
Of-09	グ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	0.7
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	0.9
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	1.3
Of-12	HF八丁堀ビルディング	東京都中央区	平成 3年10月	地下1階付8階建	3,092	1.9
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	1.1
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	1.7
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	0.8
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	2.1
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	2.4
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	1.0
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	0.8
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	2.9
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	1.8
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	1.4
Of-28	三田平和ビル(底地)	東京都港区	—	—	2,230	1.4
Of-29	米ミナミ平和ビル	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	3.0
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	1.6
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	2.1
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	0.8
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	1.7
Of-36	HF神田小川町ビルディング	東京都千代田区	平成20年 3月	9階建	3,150	1.9
Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	昭和62年 7月	地下1階付10階建	3,100	1.9
オフィス小計					74,256	45.1
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	2.2
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	0.9
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	0.8
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	0.7
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	0.4
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	2.4
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	0.6
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	3.6
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	2.0
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	1.4
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	1.0
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	1.0
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	0.6
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	0.4

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-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	1.1
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
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	4.0
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	1.1
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	1.1
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	0.5
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	0.3
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	1.2
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	0.7
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	0.8
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	0.3
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	1.3
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	0.5
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	0.7
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	1,638	1.0
Re-76	HF西公園レジデンス	宮城県仙台市	平成18年 2月	14階建	1,310	0.8
Re-77	HF晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	平成18年 2月	12階建	790	0.5
Re-78	HF関内レジデンス	神奈川県横浜市	平成18年11月	地下1階付14階建	1,800	1.1
Re-79	HF名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	平成19年 8月	地上15階建	2,160	1.3
Re-80	HF東札幌レジデンス	北海道札幌市	平成20年 3月	地上15階建	1,560	0.9
レジデンス小計					90,482	54.9
ポートフォリオ合計					164,738	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、小数点以下第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28年5月31日現在)

投資区分



■ ポートフォリオの概要

(平成28年5月31日現在)

都心5区

物件数 **39** 物件

オフィス **18**
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



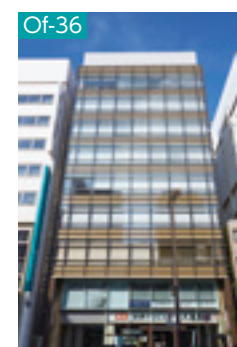
国際溜池ビル



グレイスビル泉岳寺前



日本橋第一ビル



HF神田小川町ビルディング



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八丁堀ビルディング



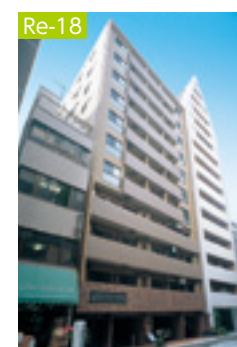
渋谷AXヒルズ



安和司町ビル



八丁堀MFビル



HF東日本橋レジデンス



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



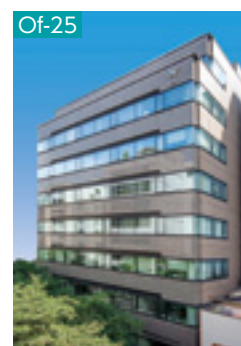
エムズ原宿



アデッソ西麻布



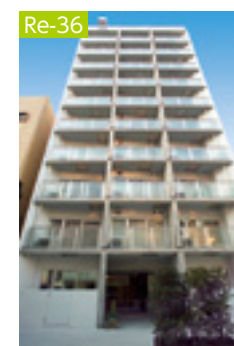
HF虎ノ門ビルディング



茅場町平和ビル



HF芝公園レジデンス



HF三田レジデンス



HF高輪レジデンス



ラ・レジダンス・ド・白金台

■ ポートフォリオの概要

(平成28年5月31日現在)



HF銀座レジデンスEASTII



HF八丁堀レジデンスII



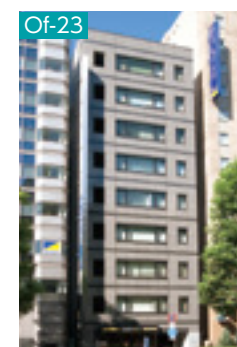
HF八丁堀レジデンスIII



HF銀座レジデンス



船橋Faceビル



HF池袋ビルディング



HF湯島ビルディング



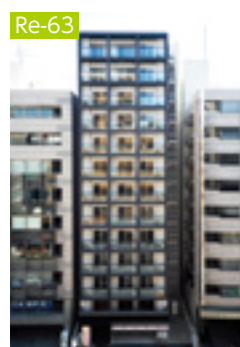
台和上野ビル



HF西新宿レジデンスWEST



HF西新宿レジデンスEAST



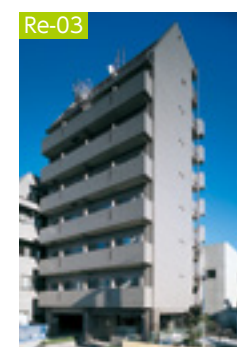
HF東新宿レジデンス



HF早稲田レジデンス/HF早稲田レジデンスII



日総第5ビル



HF市川レジデンス



HF目黒レジデンス



HF葛西レジデンス



HF若松河田レジデンス

東京23区及び首都圏エリア

物件数 **34** 物件

オフィス **9**
レジデンス **25**



HF若林公園レジデンス



HF碑文谷レジデンス



HF学芸大学レジデンス



HF練馬レジデンス



HF五反田ビルディング



HF門前仲町ビルディング



HF新横浜ビルディング



HF中目黒ビルディング



HF明大前レジデンス



HF上石神井レジデンス



HF錦糸町レジデンス



HF新横浜レジデンス

■ ポートフォリオの概要

(平成28年5月31日現在)



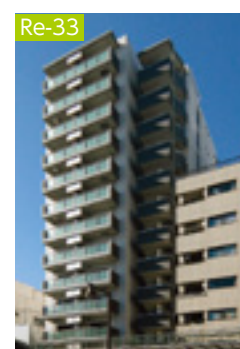
HF白山レジデンス



HF馬込レジデンス



HF学芸大学レジデンスII



HF亀戸レジデンス

地方都市エリア

物件数 **25** 物件

オフィス **5**
レジデンス **20**



広小路アクアプレイス



HF田無レジデンス



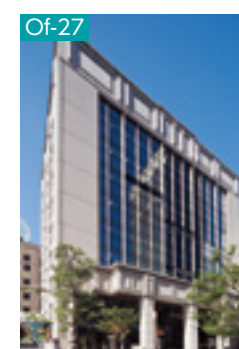
HF駒沢公園レジデンスTOWER



ラ・レジダンス・ド・千駄木



HF千駄木レジデンス



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



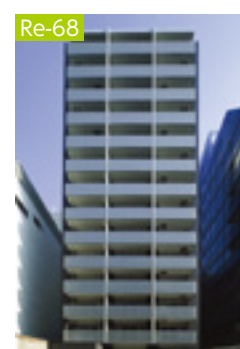
HF駒沢公園レジデンス



HF武蔵小山レジデンス



HF国分寺レジデンス



HF浅草橋レジデンス



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東中野レジデンス



HF関内レジデンス



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28年5月31日現在)



HF久屋大通レジデンス



HF烏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



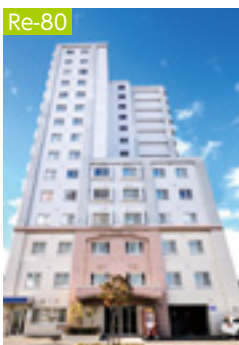
HF西公園レジデンス



HF晩翠通レジデンス



HF名駅北レジデンス



HF東札幌レジデンス

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25期 平成26年5月	第26期 平成26年11月	第27期 平成27年5月	第28期 平成27年11月	第29期 平成28年5月
営業成績	営業収益	百万円	5,059	5,052	5,415	5,923	5,632
	(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(5,051)	(5,046)	(5,414)	(5,371)	(5,632)
	営業費用	百万円	2,891	2,903	3,654	3,136	3,237
	(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(2,267)	(2,269)	(2,421)	(2,421)	(2,530)
	営業利益	百万円	2,168	2,148	1,760	2,787	2,394
	経常利益	百万円	1,445	1,502	1,112	2,110	1,795
	当期純利益	百万円	1,444	1,501	1,111	2,109	1,794
財産等の状況	総資産額	百万円	157,016	157,382	165,397	167,037	176,235
	(対前期増減比)	%	(7.0)	(0.2)	(5.1)	(1.0)	(5.5)
	有利子負債額	百万円	69,011	69,011	71,311	72,361	76,261
	純資産額	百万円	82,115	82,033	87,508	87,877	92,823
	(対前期増減比)	%	(7.8)	(△0.1)	(6.7)	(0.4)	(5.6)
	出資総額	百万円	70,527	70,527	76,372	76,372	81,370
	分配総額	百万円	1,472	1,501	1,656	1,635	1,834
分配 一口当たり情報	配当性向 ^(注2)	%	101.9	100.0	149.0	77.5	102.2
	発行済投資口の総口数	口	881,447	881,447	951,147	951,147	1,014,847
	1口当たり純資産額	円	93,160	93,067	92,002	92,391	91,465
	1口当たり分配金額	円	1,670	1,703	1,742	1,719	1,808
	(うち1口当たり利益分配金額)	円	(1,670)	(1,703)	(1,742)	(1,719)	(1,808)
	(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
	総資産経常利益率 ^(注3)	%	1.0	1.0	0.7	1.3	1.0
財務指標	(年換算) ^(注3)	%	(1.9)	(1.9)	(1.4)	(2.5)	(2.1)
	自己資本当期純利益率 ^(注4)	%	1.8	1.8	1.3	2.4	2.0
	(年換算) ^(注4)	%	(3.7)	(3.6)	(2.6)	(4.8)	(4.0)
	期末自己資本比率 ^(注5)	%	52.3	52.1	52.9	52.6	52.7
	(対前期増減) ^(注5)	%	(0.4)	(△0.2)	(0.8)	(△0.3)	(0.1)
	期末総資産有利子負債比率 ^(注6)	%	44.0	43.8	43.1	43.3	43.3
	不動産等の帳簿価額 ^(注7)	百万円	144,197	143,868	150,804	152,014	160,332
ポートフォリオ	期末投資物件数 ^(注7)	件	92	92	95	94	98
	期末総賃貸可能面積 ^(注7)	m ²	216,609.53	216,608.56	228,331.01	224,910.13	241,615.09
	期末テナント数 ^(注7, 8)	件	3,678	3,722	3,809	3,935	4,225
	期末稼働率 ^(注7)	%	96.2	97.3	96.8	96.6	96.7
	減価償却費	百万円	836	838	898	907	960
	資本的支出額	百万円	324	509	353	433	376
	賃貸NOI ^(注9)	百万円	3,620	3,614	3,891	3,857	4,062
その他参考情報	FFO ^(注10)	百万円	2,281	2,340	2,569	2,465	2,755
	1口当たりFFO ^(注11)	円	2,587	2,655	2,701	2,592	2,715
	DSCR ^(注12)	倍	5.5	5.7	6.2	6.0	6.7
	当期運用日数	日	182	183	182	183	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(投資法人借利息を含みます。)

（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28年5月末）現在の発行済投資口の総口数は1,014,847口、出資総額は81,370百万円となっています。

②運用環境

当期における国内経済は、中国を始めとするアジア新興国経済の減速や原油価格の下落、米国の金融政策正常化予測等の影響により先行き不透明な状況でスタートしました。年明けには円高・株安が進展したため、1月29日に慎重な姿勢を示し始めた企業の設備投資促進や消費者マインドの喚起により景気に刺激を与え、2%の物価安定目標の早期実現を目的として、日銀による「マイナス金利付き量的・質的金融緩和」が導入決定されましたが、FRBによる利上げ観測の後退や日銀の追加緩和見送りによりその後も円高が進み製造業を中心に企業収益に頭打ち感が出て設備投資に一服感がみられたことや熊本地震の発生等により引き続き個人消費は伸び悩んだことから、景気は足踏み状態となりました。

このような環境下、東証REIT指数については、前期末（平成27年11月末）の1,752.65ポイントから、年明けには1,620.89ポイントをつける局面もありましたが、日銀のマイナス金利政策により投資マネーがREIT市場に流入してきたのを受けて、当期末には1,895.71ポイントまで回復しました。

■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、前期末の4.19%から、当期末には新築ビルの空室率が大幅に低下し、更に、既存ビルも統合や館内増床により空室解消が着実に進んだ結果、平均では4.05%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17,637円/坪から当期末は18,107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28年5月の首都圏のマンション賃料指数は、前年同月比1.6%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。一方で新設住宅着工戸数（貸家）は、5月の「建築着工統計調査報告」によると7ヵ月連続で増加しており、供給は増えているものの、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、景気動向に不透明感が残るものの、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28年3月に発表された平成28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、大阪圏、名古屋圏において、景況感の改善による住宅需要の拡大を背景に住宅地が前年並みの小幅な上昇を継続しており、商業地は東京圏、大阪圏、名古屋圏ともに3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や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、本投資法人が投資対象と考えている地方における政令指定都市については、住宅地、商業地ともに上昇が見られます。

③運用実績

■外部成長

本投資法人は、ポートフォリオの収益性の改善及び質の向上を目的とし、主たる投資対象として、平成27年12月21日付でオフィス1物件（Of-37 日総第5ビル（信託受益権、取得価格：3,100百万円））、平成27年12月18日付でレジデンス3物件（Re-78 HF関内レジデンス（信託受益権、取得価格：1,800百万円）、Re-79 HF名駅北レジデンス（信託受益権、取得価格：2,160百万円）、Re-80 HF東札幌レジデンス（信託受益権、取得価格：1,560百万円））を取得しました。この結果、当期末時点での運用資産は、オフィス32物件（取得価格の総額：74,256百万円）、レジデンス66物件（取得価格の総額：90,482百万円）の合計98物件（取得価格の総額：164,738百万円）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ア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96.7%となり、前期末時点の96.6%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96.5%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7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28年2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-36	神田小川町トーセイビルⅡ	HF神田小川町ビルディング
Re-76	ルラシオン西公園	HF西公園レジデンス
Re-77	ルラシオン晩翠通	HF晩翠通レジデンス

平成28年4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-12	八丁堀SFビル	HF八丁堀ビルディング
Re-78	ケンジントンマンション関内	HF関内レジデンス
Re-79	フロンティアタワー名駅	HF名駅北レジデンス
Re-80	ローズシティ東札幌	HF東札幌レジデンス

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27年12月18日付でタームローン29（トランシェA（借入金額：2,500百万円）、トランシェB（借入金額：1,400百万円））の借入れを行いました。更に、平成28年5月31日に元本返済期日を迎えたタームローンG（借入残高：2,350百万円）及びタームローン13（トランシェC（借入残高：2,500百万円））の返済資金に充当するため、同日付でタームローン30（トランシェA（借入金額：1,000百万円）、トランシェB（借入金額：3,850百万円））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（5月末時点の平均借入期間：6.3年、平均残存期間：4.1年）を図る一方で、借入コストの低減（5月末時点の平均借入金利：1.03%）をも図ることができました。平成28年3月31日には、既に借入れを行っている4つのタームローン（借入残高合計：6,650百万円、想定元本合計：6,650百万円）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月末時点の金利固定化比率（注）：91.8%（金利キャップ購入分も含みます。））。これらの結果、当期末時点での借入総額は、76,261百万円（期末総資産有利子負債比率：43.27%）となりました。

（注）金利固定化比率＝期末想定元本合計額／期末借入残高合計額

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5,632百万円、営業利益は2,394百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は1,795百万円、当期純利益は1,794百万円を計上しました。投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、投資法人規約（以下「規約」といいます。）第32条第1項に定める方針に基づき、当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益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1,794,249,496円に一時差異等調整積立金の取崩額40,593,880円を充当し、1,834,843,376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1,808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）

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25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	平成26年5月	平成26年11月	平成27年5月	平成27年11月	平成28年5月
最 高	83,900	94,100	104,600	96,700	93,100
最 低	71,000	82,400	90,000	77,900	75,300

（４） 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1,794,249,496円に一時差異等調整積立金の取崩額40,593,880円を充当し、1,834,843,376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1,808円となりました。

期 別		第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
		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	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
当期末処分利益総額	千円	4,534,660	4,564,300	4,175,031	4,627,876	2,290,094
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
利益留保額	千円	3,062,643	3,063,196	2,518,133	495,249	495,845
金銭の分配金総額	千円	1,472,016	1,501,104	1,656,898	1,635,021	1,834,843
(1口当たり分配金)	円	(1,670)	(1,703)	(1,742)	(1,719)	(1,808)
うち利益分配金総額	千円	1,472,016	1,501,104	1,656,898	1,635,021	1,834,843
(1口当たり利益分配金)	円	(1,670)	(1,703)	(1,742)	(1,719)	(1,808)
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	千円	－	－	－	－	－
らの分配金総額						
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)

期 別	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
	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	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
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配 千円からの分配金総額	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金) 円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)

（５） 今 後 の 運 用 方 針 及 び 対 処 す べ き 課 題

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

①外部成長

本投資法人は、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、前期には収益性改善の見込めない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。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。これら施策、取組みを継続して行うことで、資金調達環境に左右されない健全な財務体質の構築に努めて参ります。

④一層の適時開示の推進

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

（６） 決 算 後 に 生 じ た 重 要 な 事 実

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25期	第26期	第27期	第28期	第29期
		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	平成27年11月30日現在	平成28年5月31日現在
発行可能投資口総口数	□	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
発行済投資口の総口数	□	881,447	881,447	951,147	951,147	1,014,847
出資総額	百万円	70,527	70,527	76,372	76,372	81,370
投資主数	人	12,915	12,829	15,372	15,014	16,407

（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）	326,410	32.16
平和不動産株式会社	135,845	13.38
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	85,151	8.39
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	53,417	5.26
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	39,208	3.86
野村信託銀行株式会社（投信口）	34,080	3.35
CREDIT SUISSE SECURITIES (EUROPE) LIMITED PB OMNIBUS CLIENT ACCOUNT	13,139	1.29
四国旅客鉄道株式会社	10,249	1.00
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口9）	7,936	0.78
ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定J-REIT口）	7,509	0.73
合 計	712,944	70.25

（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	－	4,256
監督役員（注1）	福井 琢	柏木総合法律事務所 弁護士	3,714
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	－	11,660（注3）

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

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

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

（注3）平成27年12月に行われた新投資口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
	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）不動産投資法人の資産の構成

資産の種類	用 途	地 域	第28期 (平成27年11月30日現在)		第29期 (平成28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	14,748	8.8	14,713	8.3
		首都圏 ^(注3)	5,005	3.0	4,971	2.8
	レジデンス	東京23区	11,695	7.0	11,635	6.6
		首都圏 ^(注3)	4,068	2.4	4,039	2.3
	小 計		35,518	21.3	35,360	20.1
信託不動産 ^(注2)	オフィス	東京23区	36,848	22.1	36,833	20.9
		首都圏 ^(注3)	－	－	3,214	1.8
		その他 ^(注4)	14,141	8.5	14,076	8.0
	レジデンス	東京23区	48,040	28.8	47,857	27.2
		首都圏 ^(注3)	1,192	0.7	3,027	1.7
		その他 ^(注4)	16,273	9.7	19,962	11.3
	小 計		116,496	69.7	124,972	70.9
不動産等計		152,014	91.0	160,332	91.0	
預金その他の資産		15,022	9.0	15,902	9.0	
資産総額計		167,037	100.0	176,235	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。

（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	6,537	8,141.02	7,739.92	95.1	3.7	共同住宅
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	5,616	5,459.49	5,257.19	96.3	2.2	共同住宅
Of-25	茅場町平和ビル	4,792	4,156.53	4,156.53	100.0	3.7	事務所
Of-30	HF桜通ビルディング	4,765	9,934.77	9,934.77	100.0	5.2	事務所
Re-20	HF白金高輪レジデンス	3,787	4,457.76	4,254.02	95.4	2.0	共同住宅
Of-20	船橋Faceビル	3,596	2,520.22	2,520.22	100.0	2.0	事務所
Of-33	台和上野ビル	3,517	4,168.79	4,168.79	100.0	2.4	事務所
Of-18	エムズ原宿	3,474	1,178.57	1,178.57	100.0	1.8	店舗
Of-36	HF神田小川町ビルディング	3,276	2,747.14	2,236.46	81.4	1.2	事務所
Of-37	日総第5ビル	3,214	4,607.34	4,607.34	100.0	1.3	事務所
合 計		42,578	47,371.63	46,053.81	97.2	25.5	

（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	1,356	1,331
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	1,378	1,444
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	2,510	2,357
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	1,510	1,547
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	2,640	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	1,590	1,158
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	1,090	1,375
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	1,900	2,230
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	2,460	3,109
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	1,500	1,817
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	2,180	2,885
Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区神田司町二丁目10番地2	不動産	1,180	1,290
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	981	1,115
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	4,666	3,474
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	3,160	3,596
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	490	618
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	1,357	1,719
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	1,240	1,319
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	6,130	4,792
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	4,574	2,773
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	2,780	2,244
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	2,678	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	1,960	1,519
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	5,650	4,765
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	2,290	1,930
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	3,160	2,772
Of-33	台和上野ビル	東京都台東区上野五丁目6番10号	信託受益権	4,010	3,517
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	1,870	1,365
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	3,070	2,746
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	3,760	3,276
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	3,350	3,214
オフィス 小計				79,890	73,809
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	518	389
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	662	638
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	714	600
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	4,022	3,186
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	1,590	1,455
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	1,308	1,303
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	1,140	1,158
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	936	923

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-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	1,290	937
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	1,500	1,039
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	763	590
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	4,260	3,787
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	962	1,003
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	1,050	1,074
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	962	887
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	1,110	1,086
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	4,730	5,616
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	2,650	3,090
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	1,810	2,296
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	1,300	1,548
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	1,180	1,584
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	1,080	1,024
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	948
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	823	797
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	1,190	1,029
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	838	733
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	848	700
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	1,600	1,426
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	2,060	1,834
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	945	730
Re-42	HF銀座レジデンス	東京都中央区銀座一丁目20番6号	信託受益権	1,110	860
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	6,860	6,537
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	2,050	1,733
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	490	453
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	680	541
Re-47	HF丸の内レジデンス	愛知県名古屋市中区西區幡下二丁目11番21号	信託受益権	698	555
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	1,930	1,712
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	557	502
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	599	437
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	2,160	1,697
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	922	785
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	987	828
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	663	584
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	1,040	803
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	936	798
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	1,210	1,022
Re-60	HF丸亀鞍馬口レジデンス	京都府京都市上京区上御霊前通烏丸東入上御霊前町411番地1	信託受益権	645	536
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	2,370	1,980
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	1,360	1,163
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	1,530	1,288
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	640	539

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-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	1,050	746
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	855	614
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	485	392
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	900	732
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	1,050	770
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	1,030	898
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	2,380	2,003
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	987	837
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	1,390	1,191
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	1,760	1,664
Re-76	HF西公園レジデンス	宮城県仙台市青葉区立町7番18号	信託受益権	1,430	1,398
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	880	845
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	1,960	1,839
Re-79	HF名駅北レジデンス	(西棟) 愛知県名古屋市区西菊井二丁目19番22号 (東棟) 愛知県名古屋市区西菊井二丁目19番27号	信託受益権	2,260	2,201
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	1,640	1,596
レジデンス 小計				94,093	86,523
合 計				173,983	160,332

(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28期 (H27.6.1～H27.11.30)				第29期 (H27.12.1～H28.5.31)			
		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	9	89.1	48,031	0.9	9	96.3	46,989	0.8
Of-05	水天宮平和ビル	6	100.0	52,269	1.0	6	100.0	53,059	0.9
Of-06	HF門前仲町ビルディング	5	100.0	92,924	1.7	5	100.0	88,391	1.6
Of-07	HF浜松町ビルディング	8	88.8	52,048	1.0	7	77.6	40,912	0.7
Of-08	国際溜池ビル	4	86.5	72,731	1.4	5	100.0	70,937	1.3
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	9	100.0	61,394	1.1	9	100.0	65,548	1.2
Of-10	HF新横浜ビルディング	12	100.0	44,147	0.8	12	100.0	48,923	0.9
Of-11	日本橋第一ビル	8	100.0	60,975	1.1	8	100.0	60,771	1.1
Of-12	HF八丁堀ビルディング	7	100.0	71,703	1.3	8	100.0	75,054	1.3
Of-13	渋谷AXヒルズ	9	100.0	36,038	0.7	9	100.0	37,754	0.7
Of-15	HF中目黒ビルディング	8	100.0	75,643	1.4	7	77.1	66,313	1.2
Of-16	安和司町ビル	9	100.0	36,638	0.7	8	95.8	36,295	0.6
Of-17	八丁堀MFビル	9	100.0	31,813	0.6	9	100.0	31,935	0.6
Of-18	エムズ原宿	5	100.0	100,007	1.9	4	100.0	99,706	1.8
Of-20	船橋Faceビル	9	100.0	112,160	2.1	9	100.0	111,896	2.0
Of-21	アデッソ西麻布	4	100.0	13,008	0.2	4	100.0	12,746	0.2
Of-22	HF虎ノ門ビルディング	9	100.0	36,933	0.7	9	100.0	38,368	0.7

不動産等の名称		第28期 (H27.6.1～H27.11.30)				第29期 (H27.12.1～H28.5.31)			
		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-23	HF池袋ビルディング	8	100.0	35,578	0.7	8	100.0	35,975	0.6
Of-24	HF湯島ビルディング	8	90.2	51,141	1.0	8	100.0	49,153	0.9
Of-25	茅場町平和ビル	1	100.0	211,101	3.9	1	100.0	209,872	3.7
Of-26	広小路アクアプレイス	8	95.2	169,141	3.1	8	95.2	167,727	3.0
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	33	93.4	132,959	2.5	33	96.9	133,601	2.4
Of-28	三田平和ビル(底地)	1	100.0	90,900	1.7	1	100.0	90,900	1.6
Of-29	栄ミナミ平和ビル	9	100.0	84,409	1.6	9	100.0	85,703	1.5
Of-30	HF桜通ビルディング	21	100.0	301,278	5.6	21	100.0	295,523	5.2
Of-31	HF日本橋浜町ビルディング	7	100.0	85,220	1.6	7	100.0	83,647	1.5
Of-32	HF仙台本町ビルディング	39	100.0	136,772	2.5	38	98.9	141,669	2.5
Of-33	台和上野ビル	8	100.0	129,623	2.4	8	100.0	134,731	2.4
Of-34	麹町HFビル	8	100.0	63,585	1.2	8	100.0	61,885	1.1
Of-35	HF九段南ビルディング	3	100.0	95,526	1.8	3	100.0	94,989	1.7
Of-36	HF神田小川町ビルディング (注5)	5	57.6	10,352	0.2	6	81.4	68,632	1.2
Of-37	日総第5ビル (注6)	－	－	－	－	1	100.0	74,854	1.3
オフィス 小計		289	97.0	2,596,062	48.3	288	97.7	2,714,475	48.2
Re-03	HF市川レジデンス	1	100.0	17,280	0.3	1	100.0	17,312	0.3
Re-05	HF目黒レジデンス	20	95.1	19,260	0.4	21	100.0	19,769	0.4
Re-09	HF葛西レジデンス	39	95.8	23,528	0.4	39	97.9	24,134	0.4
Re-11	HF若林公園レジデンス	93	97.0	114,160	2.1	89	93.1	112,030	2.0
Re-12	HF碑文谷レジデンス	52	98.4	45,010	0.8	52	100.0	45,533	0.8
Re-14	HF南麻布レジデンス	56	93.3	35,247	0.7	58	96.7	36,432	0.6
Re-15	HF麻布十番レジデンス	25	92.4	29,211	0.5	26	97.1	30,485	0.5
Re-16	HF学芸大学レジデンス	25	92.6	25,280	0.5	27	100.0	24,281	0.4
Re-17	HF東神田レジデンス	60	100.0	36,123	0.7	60	98.5	36,048	0.6
Re-18	HF東日本橋レジデンス	66	100.0	41,110	0.8	65	98.8	40,966	0.7
Re-19	HF練馬レジデンス	47	92.3	23,144	0.4	51	100.0	24,003	0.4
Re-20	HF白金高輪レジデンス	61	95.7	109,949	2.0	60	95.4	110,116	2.0
Re-21	HF明大前レジデンス	46	95.6	28,932	0.5	48	98.1	28,517	0.5
Re-22	HF日本橋レジデンス	46	98.3	31,659	0.6	46	98.1	33,094	0.6
Re-23	HF上石神井レジデンス	56	90.9	30,423	0.6	59	95.3	30,873	0.5
Re-24	HF錦糸町レジデンス	53	96.5	32,444	0.6	52	96.5	31,645	0.6
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	98	94.5	120,299	2.2	98	96.3	126,443	2.2
Re-26	HF新横浜レジデンス	64	96.3	82,055	1.5	62	98.2	84,100	1.5
Re-29	HF白山レジデンス	46	96.6	53,754	1.0	47	96.2	55,805	1.0
Re-30	HF馬込レジデンス	28	94.0	43,851	0.8	27	92.1	41,400	0.7
Re-31	HF学芸大学レジデンスⅡ	21	95.4	32,218	0.6	21	95.4	31,826	0.6
Re-33	HF亀戸レジデンス	3	100.0	31,756	0.6	3	100.0	36,861	0.7
Re-34	HF田無レジデンス	29	100.0	31,223	0.6	27	94.5	32,237	0.6
Re-35	HF芝公園レジデンス	30	100.0	25,744	0.5	28	94.3	25,777	0.5
Re-36	HF三田レジデンス	40	89.6	33,983	0.6	40	91.7	34,577	0.6

不動産等の名称		第28期（H27.6.1～H27.11.30）				第29期（H27.12.1～H28.5.31）			
		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-37	HF高輪レジデンス	27	93.4	23,975	0.4	27	92.5	23,896	0.4
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	28	100.0	25,117	0.5	27	96.4	27,169	0.5
Re-39	HF銀座レジデンスEASTⅡ	70	98.7	48,705	0.9	72	100.0	50,348	0.9
Re-40	HF八丁堀レジデンスⅡ	81	99.1	60,161	1.1	81	96.8	61,031	1.1
Re-41	HF八丁堀レジデンスⅢ	34	95.0	28,973	0.5	36	100.0	28,522	0.5
Re-42	HF銀座レジデンス	45	100.0	32,731	0.6	43	94.1	33,134	0.6
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	270	96.8	210,877	3.9	264	95.1	206,365	3.7
Re-44	HF梅田レジデンスTOWER	135	95.6	74,820	1.4	139	98.9	77,844	1.4
Re-45	HF中之島レジデンス	37	98.0	18,595	0.3	35	91.4	19,800	0.4
Re-46	HF阿波座レジデンス	62	98.3	22,445	0.4	62	98.5	24,681	0.4
Re-47	HF丸の内レジデンス	60	100.0	27,173	0.5	58	98.6	27,415	0.5
Re-48	HF平尾レジデンス	193	96.9	76,708	1.4	195	97.7	78,459	1.4
Re-49	HF河原町二条レジデンス	46	96.1	20,288	0.4	45	92.5	19,848	0.4
Re-52	HF天神東レジデンス	74	96.1	25,905	0.5	73	94.8	25,407	0.5
Re-53	HF四条河原町レジデンス	99	98.8	73,571	1.4	95	97.5	74,687	1.3
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	10	100.0	28,453	0.5	10	100.0	28,844	0.5
Re-55	HF千駄木レジデンス	12	100.0	30,871	0.6	12	100.0	31,903	0.6
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	36	100.0	19,186	0.4	36	100.0	20,964	0.4
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	50	96.4	31,517	0.6	49	96.3	31,044	0.6
Re-58	HF国分寺レジデンス	42	94.8	30,167	0.6	41	92.7	30,436	0.5
Re-59	HF久屋大通レジデンス	79	90.1	44,039	0.8	82	93.1	43,456	0.8
Re-60	HF烏丸鞍馬口レジデンス	38	92.8	20,271	0.4	39	95.8	21,630	0.4
Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	76	98.7	67,034	1.2	73	95.0	68,610	1.2
Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	48	100.0	38,373	0.7	45	94.6	41,846	0.7
Re-63	HF東新宿レジデンス	67	97.5	48,603	0.9	63	90.7	46,802	0.8
Re-64	HF東心斎橋レジデンス	36	97.7	21,523	0.4	37	100.0	21,392	0.4
Re-65	HF北四番丁レジデンス	71	90.0	39,575	0.7	78	100.0	41,178	0.7
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	59	88.8	32,686	0.6	66	100.0	33,740	0.6
Re-67	HF九大病院前レジデンス	46	98.4	19,402	0.4	40	85.0	18,774	0.3
Re-68	HF浅草橋レジデンス	39	100.0	25,651	0.5	39	100.0	25,982	0.5
Re-69	HF一番町レジデンス	70	96.4	40,818	0.8	69	96.4	42,336	0.8
Re-70	HF東中野レジデンス	46	93.8	31,264	0.6	46	91.9	29,839	0.5
Re-72	HF早稲田レジデンス	110	96.4	73,328	1.4	100	97.1	76,097	1.4
Re-73	HF早稲田レジデンスⅡ	46	96.2	30,243	0.6	41	93.1	29,905	0.5
Re-74	HF若松河田レジデンス	33	100.0	38,269	0.7	31	93.1	38,358	0.7
Re-75	HF仙台レジデンスEAST	133	95.1	61,269	1.1	140	98.8	63,399	1.1
Re-76	HF西公園レジデンス(注5)	71	89.3	7,527	0.1	74	93.2	42,970	0.8
Re-77	HF晩翠通レジデンス(注5)	62	100.0	5,402	0.1	58	95.5	29,421	0.5
Re-78	HF関内レジデンス(注6)	－	－	－	－	95	97.5	56,290	1.0
Re-79	HF名駅北レジデンス(注6)	－	－	－	－	75	86.7	56,629	1.0
Re-80	HF東札幌レジデンス(注6)	－	－	－	－	139	95.4	52,791	0.9
レジデンス 小計		3,646	96.3	2,653,185	49.4	3,937	96.0	2,917,537	51.8

不動産等の名称		第28期（H27.6.1～H27.11.30）				第29期（H27.12.1～H28.5.31）			
		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) (%)
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺(注7)	－	－	30,945	0.6	－	－	－	－
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条(注7)	－	－	25,649	0.5	－	－	－	－
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮(注7)	－	－	29,395	0.5	－	－	－	－
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り(注7)	－	－	36,374	0.7	－	－	－	－
ホテル 小計		－	－	122,365	2.3	－	－	－	－
合 計		3,935	96.6	5,371,614	100.0	4,225	96.7	5,632,013	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-36HF神田小川町ビルディング、Re-76HF西公園レジデンス、Re-77HF晩翠通レジデンスは、平成27年10月29日付で取得しています。
(注6) Of-37日総第5ビルは、平成27年12月21日付で取得し、Re-78HF関内レジデンス、Re-79HF名駅北レジデンス、Re-80HF東札幌レジデンスは、平成27年12月18日付で取得しています。
(注7) Ho-01スーパーホテル大阪・天王寺、Ho-02スーパーホテル京都・烏丸五条、Ho-03スーパーホテルさいたま・大宮、Ho-04スーパーホテル仙台・広瀬通りは、平成27年10月30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）その他の資産の状況

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	38,099,700	36,199,700	△693,245
	金利キャップ取引	25,137,000	16,970,000	18,222
合 計		63,236,700	53,169,700	△675,022

(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-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	中央監視盤更新工事	自 平成28年 6 月 至 平成28年11月	40,000	－	－
Of-32	HF仙台北町ビルディング	宮城県仙台市	機械式駐車場改修工事	自 平成28年 6 月 至 平成28年11月	35,000	－	－
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28年 6 月 至 平成28年11月	12,000	－	－
Of-35	HF九段南ビルディング	東京都千代田区	セキュリティシステム更新工事	自 平成28年 6 月 至 平成28年11月	11,000	－	－
Re-11	HF若林公園レジデンス	東京都世田谷区	機械式駐車場改修工事	自 平成28年 6 月 至 平成28年11月	22,900	－	－
Re-35	HF芝公園レジデンス	東京都港区	外壁全面改修工事	自 平成28年 6 月 至 平成28年11月	19,000	－	－
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	機械式駐車場改修工事	自 平成28年 6 月 至 平成28年11月	20,145	－	－
Re-44	HF梅田レジデンスTOWER	大阪府大阪市	外壁全面改修工事	自 平成28年 6 月 至 平成28年11月	65,000	－	－
Re-72	HF早稲田レジデンス	東京都新宿区	機械式駐車場改修工事	自 平成28年 6 月 至 平成28年11月	10,000	－	－

（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376,805千円であり、費用に区分された修繕費175,124千円と合わせ、合計551,930千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-15	HF中目黒ビルディング	東京都目黒区	共用部リニューアル工事	自 平成28年 2 月 至 平成28年 3 月	5,760
			OAフロア敷設工事	自 平成28年 2 月 至 平成28年 3 月	5,700
Of-32	HF仙台北町ビルディング	宮城県仙台市	共用部リニューアル工事	自 平成28年 4 月 至 平成28年 5 月	23,031
			空調更新工事	自 平成28年 4 月 至 平成28年 5 月	23,980
Of-33	台和上野ビル	東京都台東区	機械警備システム更新工事	自 平成27年11月 至 平成28年 3 月	29,300
			共用部リニューアル工事	自 平成28年 1 月 至 平成28年 3 月	21,600
			外壁全面改修工事	自 平成28年 1 月 至 平成28年 5 月	35,212
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28年 5 月 至 平成28年 5 月	9,400
Re-09	HF葛西レジデンス	東京都江戸川区	外壁全面改修工事	自 平成28年 1 月 至 平成28年 5 月	16,408
Re-12	HF碑文谷レジデンス	東京都目黒区	外壁全面改修工事	自 平成28年 1 月 自 平成28年 5 月	18,773
Re-78	HF関内レジデンス	神奈川県横浜市	LED化工事	自 平成28年 5 月 至 平成28年 5 月	5,381
	その他		空調設備更新工事他	自 平成27年12月 至 平成28年 5 月	182,258
合 計					376,805

（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25期	第26期	第27期	第28期	第29期
	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	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
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236,413千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28期	第29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
(a) 資産運用報酬 (注)	507,175	517,550
(b) 資産保管手数料	18,671	18,802
(c) 一般事務委託手数料	45,322	44,337
(d) 役員報酬	7,970	7,970
(e) 会計監査人報酬	9,660	9,660
(f) その他営業費用	125,910	108,367
合 計	714,711	706,689

(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28期は52,125千円、第29期は58,436千円あります。

(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	使途	摘要		
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23年 5 月31日	1,000,000	－	2.14200	平成28年 5 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		650,000	－							
	三井住友信託銀行株式会社		700,000	－							
	株式会社三井住友銀行	平成24年10月25日	750,000	－	1.19635 (注2)	平成28年 5 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		750,000	－							
	株式会社三井住友銀行	平成23年10月31日	2,525,000	2,525,000	1.35081 (注2)	平成28年10月31日	期限一括				
	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							
	株式会社三井住友銀行	平成24年10月31日	－	895,000	1.00881 (注2)	平成29年 5 月31日	期限一括				
	株式会社りそな銀行		－	915,000							
	株式会社新生銀行		－	485,000							
	野村信託銀行株式会社	平成25年10月31日	－	985,000	0.60429	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							
小 計			10,707,000	10,122,000							
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	3,630,000	1.89206	平成29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		450,000	450,000							
	株式会社三井住友銀行	平成24年10月25日	600,000	600,000	1.35081 (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	1.00881 (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	－							
	株式会社りそな銀行		915,000	－							
	株式会社新生銀行		485,000	－							

(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								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成24年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.10881 (注2)	平成30年 5 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		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24年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.25081 (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	1.05081 (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		
	野村信託銀行株式会社	平成25年10月31日	985,000	－	0.60429	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	－					
	株式会社三井住友銀行	平成25年10月31日	900,000	900,000	1.09601	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					
	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		
	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						
株式会社三井住友銀行	平成26年12月 4 日	500,000	500,000	0.39792	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						

(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26年12月 4 日	400,000	400,000	0.44157	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	100,000					
	三井住友信託銀行株式会社		200,000	200,000					
	株式会社福岡銀行		200,000	200,000					
	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	0.39351	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	0.69456	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	1.18561	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		800,000	800,000					
	株式会社三井住友銀行	平成27年10月29日	250,000	250,000	0.29157	平成30年10月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		100,000	100,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		200,000	200,000					
	みずほ信託銀行株式会社		100,000	100,000					
	三井住友信託銀行株式会社		100,000	100,000					
	株式会社みずほ銀行		100,000	100,000					
	株式会社三井住友銀行	平成27年10月29日	1,100,000	1,100,000	1.13300	平成35年10月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		200,000	200,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱東京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	0.64500	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	0.38509	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						
みずほ信託銀行株式会社		－	300,000						
三井住友信託銀行株式会社		－	800,000						
野村信託銀行株式会社		－	300,000						

(単位：千円)

	区分	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要		
	借入先										
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成27年12月18日	－	300,000	0.64246	平成33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							
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	200,000							
	三井住友信託銀行株式会社		－	300,000							
	株式会社みずほ銀行		－	200,000							
	野村信託銀行株式会社		－	200,000							
	株式会社新生銀行		－	100,000							
	株式会社あおぞら銀行	平成28年 5 月31日	－	1,000,000	0.63455	平成34年10月31日	期限一括				
	株式会社三井住友銀行	平成28年 5 月31日	－	1,050,000	0.83455	平成36年10月31日	期限一括				
	株式会社りそな銀行		－	1,600,000							
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	500,000							
	三井住友信託銀行株式会社		－	700,000							
	小 計			61,654,700	66,139,700						
	合 計			72,361,700	76,261,700						

(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。

(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、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)
Of-37	日総第5ビル	平成27年 12月21日	3,100	－	－	－	－
Re-78	HF関内レジデンス	平成27年 12月18日	1,800	－	－	－	－
Re-79	HF名駅北レジデンス	平成27年 12月18日	2,160	－	－	－	－
Re-80	HF東札幌レジデンス	平成27年 12月18日	1,560	－	－	－	－
合 計		－	8,620	－	－	－	－

(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	信託不動産	Of-37	日総第5ビル	平成27年 12月21日	3,100	3,280	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年 9月30日
取得	信託不動産	Re-78	HF関内レジデンス	平成27年 12月18日	1,800	1,930	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年 9月30日
取得	信託不動産	Re-79	HF名駅北レジデンス	平成27年 12月18日	2,160	2,240	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年 9月30日
取得	信託不動産	Re-80	HF東札幌レジデンス	平成27年 12月18日	1,560	1,630	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年 9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27年12月1日から平成28年5月31日まで）に該当した取引は、金利スワップ取引4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	8,620,000		－	
	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)	
	5,520,000 (64.0%)		－	

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	5,520,000 (64.0%)	－
合 計	5,520,000 (64.0%)	－

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	614,568	平和不動産株式会社	^(注4) 238,332	38.8%
		平和サービス株式会社	7,021	1.1%
損害保険料	5,645	平和サービス株式会社	5,645	100.0%

(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、平和不動産株式会社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	127,797千円
平和サービス株式会社以外の第三者	33,861千円

(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	112,076千円
株式会社東京証券会館	121千円

（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
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

(注) 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

8.その他

（１）お知らせ

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

承認日	項 目	概 要
平成28年 4 月26日	特別口座管理機関の 集約に関する件	投資信託及び投資法人に関する法律第117条第2号に規定する事務（特別口座管理事務）に関して、特別口座管理機関を8月1日付でみずほ信託銀行株式会社に集約することについて承認されました。

（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27年11月30日）	当期 （平成28年5月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,723,610	8,107,992
信託現金及び信託預金	6,237,557	6,659,433
営業未収入金	86,151	80,744
前払費用	219,072	193,230
未収消費税等	－	127,422
その他	2,859	8,139
貸倒引当金	△340	△417
流動資産合計	14,268,910	15,176,544
固定資産		
有形固定資産		
建物	11,921,147	11,954,252
減価償却累計額	△3,275,846	△3,459,087
建物（純額）	8,645,300	8,495,164
構築物	71,191	71,191
減価償却累計額	△34,192	△35,861
構築物（純額）	36,998	35,330
機械及び装置	246,931	252,280
減価償却累計額	△129,882	△137,484
機械及び装置（純額）	117,048	114,796
工具、器具及び備品	133,167	136,693
減価償却累計額	△75,396	△82,996
工具、器具及び備品（純額）	57,771	53,697
土地	25,945,334	25,945,334
信託建物	45,129,839	48,850,218
減価償却累計額	△7,159,822	△7,853,181
信託建物（純額）	37,970,016	40,997,036
信託構築物	282,428	292,555
減価償却累計額	△60,386	△66,342
信託構築物（純額）	222,041	226,213
信託機械及び装置	408,727	430,872
減価償却累計額	△161,706	△181,226
信託機械及び装置（純額）	247,021	249,645
信託工具、器具及び備品	681,512	736,081
減価償却累計額	△369,960	△410,645
信託工具、器具及び備品（純額）	311,551	325,436
信託土地	74,430,093	79,858,725
有形固定資産合計	147,983,178	156,301,379
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	325	242
無形固定資産合計	4,031,711	4,031,627
投資その他の資産		
差入保証金	10,252	10,252
長期前払費用	427,515	403,886
デリバティブ債権	58,834	20,741
その他	221,652	236,413
投資その他の資産合計	718,254	671,293
固定資産合計	152,733,144	161,004,301
繰延資産		
投資口交付費	34,946	54,318
繰延資産合計	34,946	54,318
資産合計	167,037,001	176,235,164

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成27年11月30日）	当期 （平成28年5月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	486,325	448,271
1年内返済予定の長期借入金	10,707,000	10,122,000
未払費用	680,236	687,026
未払法人税等	－	429
未払消費税等	112,843	－
前受金	839,137	917,034
デリバティブ債務	－	4,829
その他	8,334	11,857
流動負債合計	12,833,877	12,191,448
固定負債		
長期借入金	61,654,700	66,139,700
預り敷金及び保証金	927,237	893,683
信託預り敷金及び保証金	3,513,782	3,731,742
デリバティブ債務	229,932	454,949
固定負債合計	66,325,653	71,220,074
負債合計	79,159,530	83,411,523
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	76,372,303	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 2,497,604
任意積立金合計	－	2,497,604
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,627,876	2,290,094
剰余金合計	12,034,528	12,194,351
投資主資本合計	88,406,831	93,565,066
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△529,361	△741,425
評価・換算差額等合計	△529,361	△741,425
純資産合計	※2 87,877,470	※2 92,823,640
負債純資産合計	167,037,001	176,235,164

(単位：千円)				
	前期（ご参考） (自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日)		当期 (自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	4,933,587	※1	5,141,840
その他賃貸事業収入	※1	438,026	※1	490,173
不動産等売却益	※2	551,736		－
営業収益合計		5,923,350		5,632,013
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,421,490	※1	2,530,807
資産運用報酬		507,175		517,550
資産保管手数料		18,671		18,802
一般事務委託手数料		45,322		44,337
役員報酬		7,970		7,970
会計監査人報酬		9,660		9,660
その他営業費用		125,910		108,367
営業費用合計		3,136,201		3,237,496
営業利益		2,787,149		2,394,516
営業外収益				
受取利息		6,210		4,148
未払分配金戻入		593		552
受取保険金		3,119		6,194
その他		499		48
営業外収益合計		10,423		10,943
営業外費用				
支払利息		498,079		482,724
融資関連費用		169,450		106,754
投資口交付費償却		17,834		17,643
その他		1,860		2,888
営業外費用合計		687,224		610,010
経常利益		2,110,347		1,795,449
税引前当期純利益		2,110,347		1,795,449
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		2,109,742		1,794,844
前期繰越利益		2,518,133		495,249
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		4,627,876		2,290,094

前期（ご参考）（自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日）						(単位：千円)
	投資主資本					
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		出資剰余金	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	76,372,303	7,406,652	4,175,031	11,581,683	87,953,987	
当期変動額						
剰余金の配当			△1,656,898	△1,656,898	△1,656,898	
当期純利益			2,109,742	2,109,742	2,109,742	
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	－	－	452,844	452,844	452,844	
当期末残高	76,372,303	7,406,652	4,627,876	12,034,528	88,406,831	
	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	△445,640	△445,640	87,508,346			
当期変動額						
剰余金の配当			△1,656,898			
当期純利益			2,109,742			
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△83,720	△83,720	△83,720			
当期変動額合計	△83,720	△83,720	369,124			
当期末残高	△529,361	△529,361	87,877,470			
当期（自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日）						(単位：千円)
	投資主資本					
	出資総額	剰余金			当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	
		出資剰余金	任意積立金			
			一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計		
当期首残高	76,372,303	7,406,652	－	－	4,627,876	
当期変動額						
新投資口の発行	4,998,411					
一時差異等調整積立金の積立			2,497,604	2,497,604	△2,497,604	
剰余金の配当					△1,635,021	
当期純利益					1,794,844	
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	4,998,411	－	2,497,604	2,497,604	△2,337,781	
当期末残高	81,370,715	7,406,652	2,497,604	2,497,604	2,290,094	
	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計	
	剰余金合計	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計		
当期首残高	12,034,528	88,406,831	△529,361	△529,361	87,877,470	
当期変動額						
新投資口の発行		4,998,411			4,998,411	
一時差異等調整積立金の積立	－	－			－	
剰余金の配当	△1,635,021	△1,635,021			△1,635,021	
当期純利益	1,794,844	1,794,844			1,794,844	
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			△212,064	△212,064	△212,064	
当期変動額合計	159,823	5,158,234	△212,064	△212,064	4,946,170	
当期末残高	12,194,351	93,565,066	△741,425	△741,425	92,823,640	

(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27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日)	当期 (自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下の通りです。 建物 2～64年 構築物 4～62年 機械及び装置 3～15年 工具、器具及び備品 2～18年 ②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
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
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5,075千円です。	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1,432千円です。
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27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日)	当期 (自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31日)
6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 (3) 信託預り敷金及び保証金	同左
7. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。	消費税等の会計処理 同左

(貸借対照表に関する注記)

期 別 項 目	前期（ご参考） (平成27年11月30日)	当期 (平成28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) <table><tr><td>コミットメントライン契約の総額</td><td>6,000,000</td></tr><tr><td>借入残高</td><td>—</td></tr><tr><td>差引</td><td>6,000,000</td></tr></table>	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) <table><tr><td>コミットメントライン契約の総額</td><td>6,000,000</td></tr><tr><td>借入残高</td><td>—</td></tr><tr><td>差引</td><td>6,000,000</td></tr></table>	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		
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															
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>—</td></tr><tr><td>当期積立額</td><td>2,497,604</td></tr><tr><td>当期取崩額</td><td>—</td></tr><tr><td>当期末残高</td><td>2,497,604</td></tr><tr><td>積立て、取崩しの発生事由</td><td>「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項の経過措置の適用</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	—	当期積立額	2,497,604	当期取崩額	—	当期末残高	2,497,604	積立て、取崩しの発生事由	「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項の経過措置の適用
	負ののれん発生益（注）															
当初発生額	2,497,604															
前期末残高	—															
当期積立額	2,497,604															
当期取崩額	—															
当期末残高	2,497,604															
積立て、取崩しの発生事由	「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項の経過措置の適用															

(損益計算書に関する注記)

期 別 項 目	前期（ご参考） (自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日)	当期 (自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31日)
※1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入		賃貸事業収入
賃料収入	4,321,950	賃料収入 4,514,201
共益費収入	611,637	共益費収入 627,639
計	4,933,587	計 5,141,840
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入
駐車場収入	135,728	駐車場収入 149,072
付帯収益	290,830	付帯収益 320,381
解約違約金収入	2,189	解約違約金収入 9,657
雑収入	9,278	雑収入 11,061
計	438,026	計 490,173
不動産賃貸事業収益合計	5,371,614	不動産賃貸事業収益合計 5,632,013
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用		賃貸事業費用
管理委託費	565,670	管理委託費 614,568
公租公課	385,999	公租公課 388,256
水道光熱費	237,314	水道光熱費 218,763
修繕費	158,697	修繕費 175,124
保険料	6,032	保険料 5,645
信託報酬	45,582	信託報酬 45,292
減価償却費	907,625	減価償却費 960,871
その他賃貸事業費用	114,568	その他賃貸事業費用 122,283
不動産賃貸事業費用合計	2,421,490	不動産賃貸事業費用合計 2,530,807
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	2,950,123	C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,101,206
※2 不動産等売却損益の内訳	(単位：千円)	
Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺		
不動産等売却収入	1,170,000	
不動産等売却原価	1,004,281	
その他売却費用	38,947	
不動産等売却益	126,770	
Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条		
不動産等売却収入	989,000	
不動産等売却原価	839,216	
その他売却費用	33,484	
不動産等売却益	116,298	
Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮		
不動産等売却収入	1,130,000	
不動産等売却原価	970,351	
その他売却費用	36,879	
不動産等売却益	122,769	
Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り		
不動産等売却収入	1,270,000	
不動産等売却原価	1,044,970	
その他売却費用	39,131	
不動産等売却益	185,897	

(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27年11月30日)	当期 (平成28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 951,147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27年11月30日)	当期 (平成28年5月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位：千円)	(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	110	貸倒引当金繰入超過額 132
繰延ヘッジ損益	171,036	繰延ヘッジ損益 235,328
繰延税金資産（流動）小計	171,146	繰延税金資産（流動）小計 235,461
評価性引当金	△171,146	評価性引当金 △235,461
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）
合併時受入評価差額	2,528,570	合併時受入評価差額 2,459,362
繰越欠損金	1,437,923	繰越欠損金 1,405,880
繰延税金資産（固定）小計	3,966,493	繰延税金資産（固定）小計 3,865,243
評価性引当金	△3,966,493	評価性引当金 △3,865,243
繰延税金資産（固定）合計	—	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 32.31% (調整) 支払分配金の損金算入額 — 評価性引当金の増減 △32.31% その他 0.03% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%	法定実効税率 32.31% (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.58% 評価性引当金の増減 △0.73% 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27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日)	当期 (自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31日)
該当事項はありません。	同左

(金融商品に関する注記)

前期（ご参考） (自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日)	当期 (自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31日)																																																
1.金融商品の状況に関する事項 (1)金融商品に対する取組方針 本投資法人では、新たな投資対象不動産等の取得に当たっては、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等による資金調達を行います。デリバティブ取引については、借入金の金利変動リスクのヘッジ等を目的として利用し、投機的な取引は行いません。余資運用に関しては、有価証券及び金銭債権に投資することもできますが、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のリファイナンスです。これらは満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成することにより管理するとともに、手元資金の確保、借入れ・償還期限の分散化、借入先金融機関の多様化、コミットメント型タームローン契約の締結等により当該リスクを限定しています。変動金利の借入金は、金利の上昇リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引、金利キャップ取引）を利用し、当該リスクを限定しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理規程に従い、資産運用会社の助言に基づき行っており、また、デリバティブ取引の利用に当たっては、信用リスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。 預り敷金及び保証金はテナントからの預り金であり、退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則として返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。 (3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もありえます。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。 2.金融商品の時価等に関する事項 平成27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>7,723,610</td><td>7,723,610</td><td>－</td></tr><tr><td>(2)信託現金及び信託預金</td><td>6,237,557</td><td>6,237,557</td><td>－</td></tr><tr><td>(3)1年内返済予定の長期借入金</td><td>10,707,000</td><td>10,727,083</td><td>20,083</td></tr><tr><td>(4)長期借入金</td><td>61,654,700</td><td>61,821,029</td><td>166,329</td></tr><tr><td>(5)デリバティブ取引*</td><td>(169,828)</td><td>(187,947)</td><td>(18,118)</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	7,723,610	7,723,610	－	(2)信託現金及び信託預金	6,237,557	6,237,557	－	(3)1年内返済予定の長期借入金	10,707,000	10,727,083	20,083	(4)長期借入金	61,654,700	61,821,029	166,329	(5)デリバティブ取引*	(169,828)	(187,947)	(18,118)	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のリファイナンスです。これらは満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成することにより管理するとともに、手元資金の確保、借入れ・償還期限の分散化、借入先金融機関の多様化、コミットメント型タームローン契約の締結等により当該リスクを限定しています。変動金利の借入金は、金利の上昇リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引、金利キャップ取引）を利用し、当該リスクを限定しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理規程に従い、資産運用会社の助言に基づき行っており、また、デリバティブ取引の利用に当たっては、信用リスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。 預り敷金及び保証金はテナントからの預り金であり、退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則として返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。 (3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もありえます。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。 2.金融商品の時価等に関する事項 平成28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。）。 <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>8,107,992</td><td>8,107,992</td><td>－</td></tr><tr><td>(2)信託現金及び信託預金</td><td>6,659,433</td><td>6,659,433</td><td>－</td></tr><tr><td>(3)1年内返済予定の長期借入金</td><td>10,122,000</td><td>10,122,000</td><td>－</td></tr><tr><td>(4)長期借入金</td><td>66,139,700</td><td>66,327,303</td><td>187,603</td></tr><tr><td>(5)デリバティブ取引*</td><td>(438,429)</td><td>(675,022)</td><td>(236,593)</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	8,107,992	8,107,992	－	(2)信託現金及び信託預金	6,659,433	6,659,433	－	(3)1年内返済予定の長期借入金	10,122,000	10,122,000	－	(4)長期借入金	66,139,700	66,327,303	187,603	(5)デリバティブ取引*	(438,429)	(675,022)	(236,593)
	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	7,723,610	7,723,610	－																																														
(2)信託現金及び信託預金	6,237,557	6,237,557	－																																														
(3)1年内返済予定の長期借入金	10,707,000	10,727,083	20,083																																														
(4)長期借入金	61,654,700	61,821,029	166,329																																														
(5)デリバティブ取引*	(169,828)	(187,947)	(18,118)																																														
	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	8,107,992	8,107,992	－																																														
(2)信託現金及び信託預金	6,659,433	6,659,433	－																																														
(3)1年内返済予定の長期借入金	10,122,000	10,122,000	－																																														
(4)長期借入金	66,139,700	66,327,303	187,603																																														
(5)デリバティブ取引*	(438,429)	(675,022)	(236,593)																																														

前期（ご参考） (自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日)			当期 (自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31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：ヘッジ会計の方法ごと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：ヘッジ会計の方法ごと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>21,869,700</td><td>21,869,700</td><td>△229,932＊</td></tr><tr><td>28,137,000</td><td>19,280,000</td><td>60,103＊</td></tr><tr><td>9,580,000</td><td>9,580,000</td><td>△18,118＊</td></tr><tr><td>59,586,700</td><td>50,729,700</td><td>△187,947</td></tr></table>			契約額等	うち1年超	時 価	21,869,700	21,869,700	△229,932＊	28,137,000	19,280,000	60,103＊	9,580,000	9,580,000	△18,118＊	59,586,700	50,729,700	△187,947	<table><tr><th>契約額等</th><th>うち1年超</th><th>時 価</th></tr><tr><td>28,519,700</td><td>26,619,700</td><td>△456,652＊</td></tr><tr><td>25,137,000</td><td>16,970,000</td><td>18,222＊</td></tr><tr><td>9,580,000</td><td>9,580,000</td><td>△236,593＊</td></tr><tr><td>63,236,700</td><td>53,169,700</td><td>△675,022</td></tr></table>			契約額等	うち1年超	時 価	28,519,700	26,619,700	△456,652＊	25,137,000	16,970,000	18,222＊	9,580,000	9,580,000	△236,593＊	63,236,700	53,169,700	△675,022		
契約額等	うち1年超	時 価																																			
21,869,700	21,869,700	△229,932＊																																			
28,137,000	19,280,000	60,103＊																																			
9,580,000	9,580,000	△18,118＊																																			
59,586,700	50,729,700	△187,947																																			
契約額等	うち1年超	時 価																																			
28,519,700	26,619,700	△456,652＊																																			
25,137,000	16,970,000	18,222＊																																			
9,580,000	9,580,000	△236,593＊																																			
63,236,700	53,169,700	△675,022																																			
＊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＊1</td><td>927,237</td></tr><tr><td>信託預り敷金及び保証金＊1</td><td>3,513,782</td></tr></table>			区 分	貸借対照表計上額（千円）	預り敷金及び保証金＊1	927,237	信託預り敷金及び保証金＊1	3,513,782	(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＊1</td><td>893,683</td></tr><tr><td>信託預り敷金及び保証金＊1</td><td>3,731,742</td></tr></table>			区 分	貸借対照表計上額（千円）	預り敷金及び保証金＊1	893,683	信託預り敷金及び保証金＊1	3,731,742																				
区 分	貸借対照表計上額（千円）																																				
預り敷金及び保証金＊1	927,237																																				
信託預り敷金及び保証金＊1	3,513,782																																				
区 分	貸借対照表計上額（千円）																																				
預り敷金及び保証金＊1	893,683																																				
信託預り敷金及び保証金＊1	3,731,742																																				
＊1 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。			＊1 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。																																		
(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (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>7,723,610</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>6,237,557</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>合計</td><td>13,961,168</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	7,723,610	－	－	信託現金及び信託預金	6,237,557	－	－	合計	13,961,168	－	－	<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>8,107,992</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>6,659,433</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>合計</td><td>14,767,426</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	8,107,992	－	－	信託現金及び信託預金	6,659,433	－	－	合計	14,767,426	－	－
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																		
現金及び預金	7,723,610	－	－																																		
信託現金及び信託預金	6,237,557	－	－																																		
合計	13,961,168	－	－																																		
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																		
現金及び預金	8,107,992	－	－																																		
信託現金及び信託預金	6,659,433	－	－																																		
合計	14,767,426	－	－																																		
<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27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日）				当期 （自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31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	10,707,000	－	－	1年内返済予定の長期借入金	10,122,000	－	－
長期借入金	－	11,445,000	7,350,000	長期借入金	－	12,380,000	6,181,000
合計	10,707,000	11,445,000	7,350,000	合計	10,122,000	12,380,000	6,181,000
	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
1年内返済予定の長期借入金	－	－	－	1年内返済予定の長期借入金	－	－	－
長期借入金	7,531,000	10,700,000	24,628,700	長期借入金	11,520,000	10,888,700	25,170,000
合計	7,531,000	10,700,000	24,628,700	合計	11,520,000	10,888,700	25,170,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日）				当期 （自 平成27年12月 1 日 至 平成28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	
150,804,212	1,210,351	152,014,563	161,179,000	152,014,563	8,318,201	160,332,765	173,983,000
(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 当期増減額のうち、主な増加額はHF神田小川町ビルディング他2件の取得（5,543,985千円）によるものであり、主な減少額はスーパーホテル大阪・天王寺他3物件の売却（3,858,819千円）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、主な増加額は日総第5ビル他3件の取得（8,903,384千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（960,871千円）によるものです。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。			
なお、賃貸等不動産に関する平成27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28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27年6月1日 至 平成27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	14.23 (注4)	管理委託費 (注3)	229,129	営業未払金	46,203
				売買仲介手数料	294,270	－	－
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	6,698	営業未払金	1,170
				損害保険料	6,032	－	－
				修繕工事等	194,613	営業未払金	57,435
	株式会社 東京証券会館	不動産業	なし	貸会議室代	367	－	－
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	13,472	－	－
				信託報酬	19,236	未払費用	1,584
				借入金の借入	600,000	－	－
				借入金の返済	550,000	長期借入金	6,066,700
				借入金利息	34,607	未払費用	2,750

(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 124,469千円

平和サービス株式会社以外の第三者 32,996千円

(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27年12月1日 至 平成28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)	238,332	営業未払金	45,480
				不動産信託 受益権の購入 (注5)	5,520,905	－	－
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	7,021	営業未払金	1,170
				損害保険料	5,645	－	－
				修繕工事等	112,076	営業未払金	20,752
	株式会社 東京証券会館	不動産業	なし	貸会議室代	121	－	－
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	11,498	－	－
				信託報酬	19,016	未払費用	1,512
				借入金の借入	300,000	長期借入金	6,366,700
				借入金利息	34,844	未払費用	2,782

(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 127,797千円

平和サービス株式会社以外の第三者 33,861千円

(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関内レジデンス、HF名駅北レジデンス及びHF東札幌レジデンスに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほか、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額を含みますが、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27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日）	当期 （自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31日）
1口当たり純資産額 92,391円	1口当たり純資産額 91,465円
1口当たり当期純利益 2,218円	1口当たり当期純利益 1,777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27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日）	当期 （自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31日）
当期純利益（千円）	2,109,742	1,794,844
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）	2,109,742	1,794,844
期中平均投資口数（口）	951,147	1,009,568

(重要な後発事象に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日）	当期 （自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31日）
A. 新投資口の発行 平成27年11月27日及び平成27年12月8日に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27年12月15日、第三者割当による新投資口については平成27年12月28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81,370百万円、発行済投資口の総口数は1,014,847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 58,000口 ②発行価格 81,217円 ③発行価格の総額 4,710,586,000円 ④発行価額 78,468円 ⑤発行価額の総額 4,551,144,000円 ⑥払込期日 平成27年12月15日 ⑦分配金起算日 平成27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 5,700口 ②発行価額 78,468円 ③発行価額の総額 447,267,600円 ④割当先 SMBC日興証券株式会社 ⑤払込期日 平成27年12月28日	

前期（ご参考） （自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日）		当期 （自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31日）
B. 資金の借入れ		
平成27年12月18日付で取得したレジデンス3物件（後記「C. 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、平成27年12月18日付で以下の通り資金の借入れ（借入金額合計：3,900百万円）を行いました。		
[タームローン29 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 株式会社三菱東京UFJ銀行 みずほ信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 野村信託銀行株式会社	2,500百万円	平成31年10月31日 (注)
元本返済方法	使途	摘要
期限一括返済	物件の取得資金等	無担保無保証
[タームローン29 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 株式会社三菱東京UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 野村信託銀行株式会社 株式会社新生銀行	1,400百万円	平成33年10月31日 (注)
元本返済方法	使途	摘要
期限一括返済	物件の取得資金等	無担保無保証
(注) 同日が営業日でない場合には、直前の営業日とします。		
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」をご参照下さい。）及び借入れ（前記「B. 資金の借入れ」をご参照下さい。）により、平成27年12月18日付及び平成27年12月21日付で、以下の不動産信託受益権4物件（取得価格合計：8,620百万円）を取得しました。		
物件番号：Of-37		
物件名称：日総第5ビル		
取得日	平成27年12月21日	
取得価格	3,100百万円	
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番39号	
用途	事務所	
建築時期	昭和62年7月6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	5,893.08㎡	
総賃貸可能面積	4,607.34㎡	

前期（ご参考） （自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日）		当期 （自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31日）
物件番号：Re-78		
物件名称：HF関内レジデンス（注1）		
取得日	平成27年12月18日	
取得価格	1,800百万円	
所在地（地番）	神奈川県横浜市中区吉田町74番地（注2）	
用途	共同住宅	
建築時期	平成18年11月28日	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建	
延床面積	2,963.30㎡	
総賃貸可能面積	2,499.64㎡	
(注1) 本書の日付現在の名称は「ケンジントンマンション関内」ですが、平成28年4月1日付で「HF関内レジデンス」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。		
(注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。		
物件番号：Re-79		
物件名称：HF名駅北レジデンス（注1）		
取得日	平成27年12月18日	
取得価格	2,160百万円	
所在地（住居表示） （注2）	（西棟）愛知県名古屋市西区菊井二丁目19番22号 （東棟）愛知県名古屋市西区菊井二丁目19番27号	
用途（注2）	共同住宅	
建築時期（注2）	（西棟）平成19年9月10日 （東棟）平成19年8月23日	
構造（注2）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
延床面積（注2）	4,692.26㎡（注3）	
総賃貸可能面積 （注2）	4,076.11㎡	
(注1) 本書の日付現在の名称は「フロンティアタワー名駅」ですが、平成28年4月1日付で「HF名駅北レジデンス」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。		
(注2) 信託建物は西棟と東棟からなり、登記簿上は2棟の建物として取り扱われます。		
(注3) 延床面積の内訳は、西棟が2,346.93㎡、東棟が2,345.33㎡です。		
物件番号：Re-80		
物件名称：HF東札幌レジデンス（注1）		
取得日	平成27年12月18日	
取得価格	1,560百万円	
所在地（住居表示）	北海道札幌市白石区東札幌五条三丁目2番35号	
用途	共同住宅	
建築時期	平成20年3月7日	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
延床面積	7,161.70㎡	
総賃貸可能面積	5,522.62㎡	
(注1) 本書の日付現在の名称は「ローズシティ東札幌」ですが、平成28年4月1日付で「HF東札幌レジデンス」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。		

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日）	当期 （自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31日）
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	4,627,876,147	2,290,094,542
II 任意積立金取崩額 一時差異等調整積立金取崩額	－	40,593,880
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,635,021,693 (1,719)	1,834,843,376 (1,808)
IV 任意積立金 一時差異等調整積立金繰入額	2,497,604,770	－
V 次期繰越利益	495,249,684	495,845,046
分配金の額の算出方法	規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90％に相当する金額を超えるものとしています。但し、当期は欠損金の繰越控除により、租税特別措置法第67条の15の規定の適用を受けなくとも、税務上の所得は発生していません。このような場合、規約第32条第1項では、本投資法人が合理的に決定した額としています。かかる方針により、当期純利益2,109,742,987円から474,721,294円を内部留保し、その残額である1,635,021,693円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。	規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90％に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益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1,794,249,496円に一時差異等調整積立金の取崩額40,593,880円を充当し、1,834,843,376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)

前期（ご参考） （自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日）	当期 （自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31日）
「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、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額である2,497,604千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を行った期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。	

独立監査人の監査報告書

平成 28 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

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 27 年 12 月 1 日から平成 28 年 5 月 31 日までの第 29 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27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日)	当期 (自 平成27年12月 1 日 至 平成28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	2,110,347	1,795,449
減価償却費	907,625	960,871
貸倒引当金の増減額（△は減少）	127	77
投資口交付費償却	17,834	17,643
受取利息	△6,210	△4,148
支払利息	498,079	482,724
営業未収入金の増減額（△は増加）	1,165	7,021
未収消費税等の増減額（△は増加）	144,396	△127,422
未払消費税等の増減額（△は減少）	112,843	△112,843
長期前払費用の増減額（△は増加）	△28,022	23,628
営業未払金の増減額（△は減少）	21,975	△30,402
未払費用の増減額（△は減少）	23,434	9,151
前受金の増減額（△は減少）	△16,891	77,896
預り金の増減額（△は減少）	208	△416
有形固定資産の売却による減少額	3,858,819	－
その他	△3,281	8,829
小計	7,642,453	3,108,060
利息の受取額	5,647	1,148
利息の支払額	△473,699	△427,164
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△672	366
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,173,728	2,682,410
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	△500,000	－
有形固定資産の取得による支出	△37,650	△51,381
信託有形固定資産の取得による支出	△5,935,042	△9,232,106
無形固定資産の取得による支出	－	△9
預り敷金及び保証金の受入による収入	31,643	48,842
預り敷金及び保証金の返還による支出	△20,402	△82,520
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	259,126	338,143
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△254,759	△124,414
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	254,759	124,414
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	△259,126	△338,143
差入保証金の差入による支出	△236	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,461,687	△9,317,175
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	11,370,000	8,750,000
長期借入金の返済による支出	△10,320,000	△4,850,000
投資口の発行による収入	－	4,998,411
投資口交付費の支出	－	△37,014
分配金の支払額	△1,657,377	△1,634,103
財務活動によるキャッシュ・フロー	△607,377	7,227,293
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	104,664	592,528
現金及び現金同等物の期首残高	7,336,738	7,441,403
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,441,403	※1 8,033,932

(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27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日)	当期 (自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

期 別 項 目	前期 (自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日)	当期 (自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31日)
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成27年11月30日現在)	(平成28年5月31日現在)
	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
	信託預り敷金及び保証金	信託預り敷金及び保証金
	対応信託預金 (注) △3,519,765	対応信託預金 (注) △3,733,493
	預入期間が3ヵ月を超える定期預金 △3,000,000	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 7,441,403	現金及び現金同等物 8,033,932
(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。

X. 投資主インフォメーション

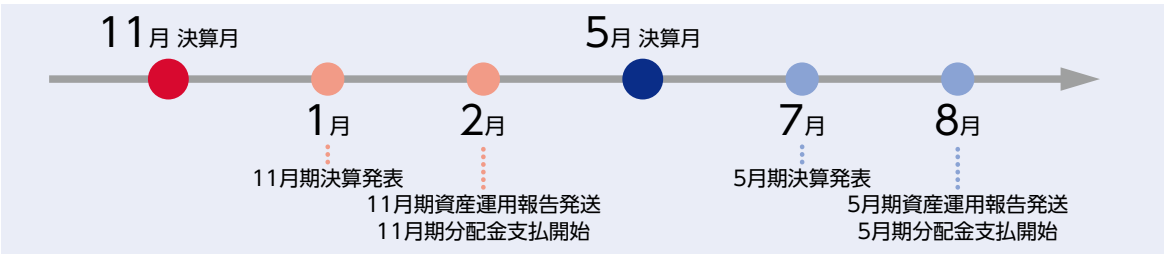
■IR活動実績のご報告

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・実施をまいりました。



開催日	イベント名	開催場所	開催都市
平成28年 5月24日(火)	平和不動産リート投資法人 個人投資家向け説明会	野村證券 千葉支店	千葉県千葉市
平成28年 5月20日(金)	平和不動産リート投資法人 個人投資家向け説明会	野村證券 田園調布支店	東京都大田区
平成28年 5月19日(木)	平和不動産リート投資法人 個人投資家向け説明会	野村證券 川崎支店	神奈川県川崎市
平成28年 5月17日(火)	平和不動産リート投資法人 個人投資家向け説明会	野村證券 青葉台支店	神奈川県横浜市
平成28年 3月13日(日)	SMBC日興J-REITセミナー	大阪証券取引所ビル	大阪府大阪市
平成28年 3月 3日(木)	第28期 個人投資主向け決算説明会 東京	東京証券会館	東京都中央区
平成28年 3月 2日(水)	ダイワJ-REITキャラバン2015 福岡	エルガーラホール	福岡県福岡市
平成28年 3月 1日(火)	第28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28年 2月25日(木)	Nomura Global Real Estate Forum 2016	シャングリ・ラ ホテル 東京	東京都千代田区
平成28年 2月20日(土)	J-REITファン2016	東京証券取引所	東京都中央区
平成28年 2月10日(水)	平和不動産リート投資法人IRセミナー	SMBC日興証券 札幌支店	北海道札幌市
平成28年 1月20日(水)	第28期 アナリスト向け決算説明会	ベルサール東京日本橋	東京都中央区
平成27年10月 4日(日)	個人投資家のための Jリートフェア2015	JPタワー ホール&カンファレンス	東京都中央区
平成27年 9月 4日(金)	第27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27年 9月 4日(金)	第27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27年 8月28日(金)	第27期 個人投資主向け決算説明会 東京	東京証券会館	東京都中央区
平成27年 8月28日(金)	第15回 投資主総会	東京証券会館	東京都中央区
平成27年 8月24日(月)	野村IR J-REIT個人投資家向けセミナー	野村證券 日本橋本社ビル	東京都中央区
平成27年 8月17日(月)	ARES主催 Jリート普及全国キャラバン 第11回	ホテルボストンプラザ草津	滋賀県草津市
平成27年 7月26日(日)	日興IR 個人投資家向け合同IR説明会	TKP東京駅八重洲カンファレンスセンター	東京都中央区
平成27年 7月17日(金)	第27期 アナリスト向け決算説明会	東証ホール	東京都中央区
平成27年 6月27日(土)	ダイワJ-REITフェスタ2015	グラントウキョウノースタワー	東京都中央区
平成27年 6月12日(金)	ダイワJ-REITキャラバン2015札幌	ホテルオークラ札幌	北海道札幌市
平成27年 6月 9日(火)	個人投資家向けIR会社説明会	野村證券 長野支店	長野県長野市

■ 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)

■ 『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、税務署へ提出致します。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下さい。

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	
配当金に関する 支払調書	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下さい。	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下さい。 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。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、特別口座に登録された投資口を、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。

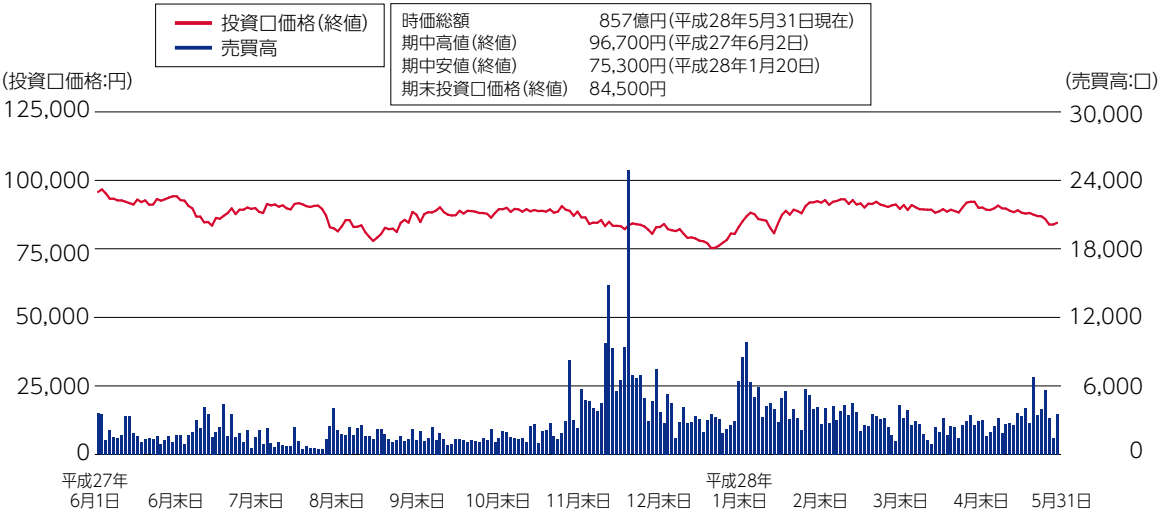
分配金計算書について

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。

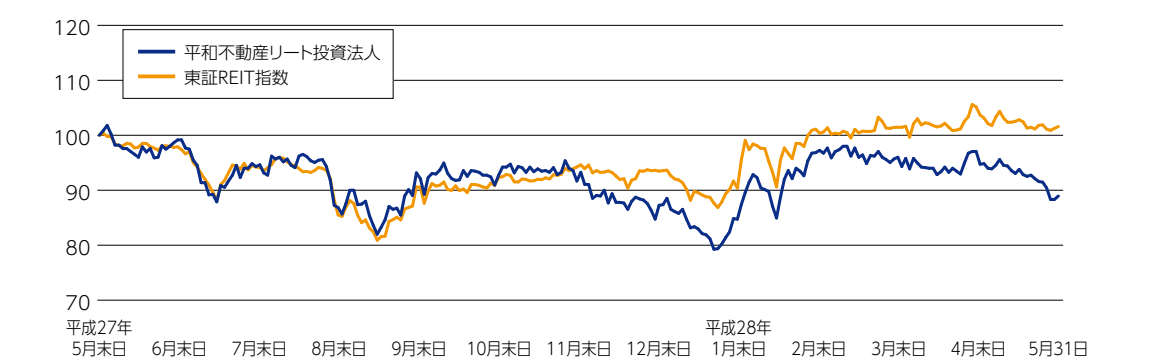
投資口の状況

■ 投資口価格の推移

平成27年6月1日から平成28年5月31日までの、株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は、以下の通りです。

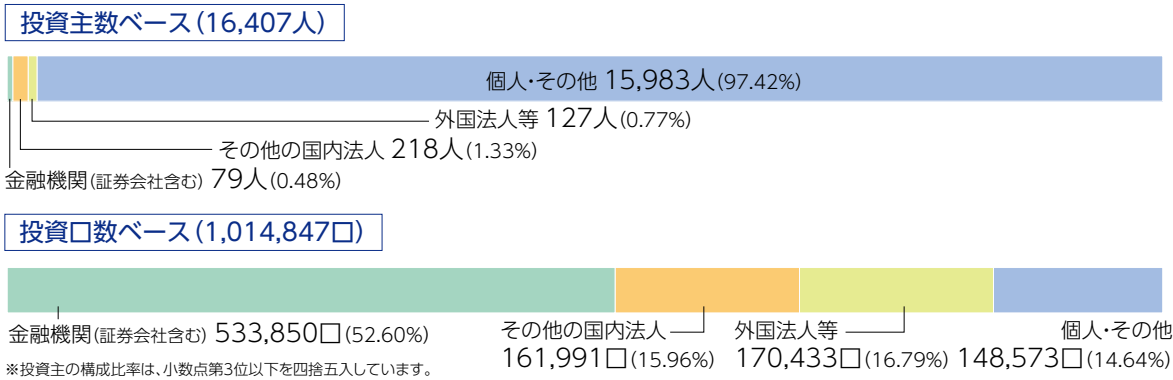


■ 東証REIT指数との比較



(注)平成27年5月29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28年5月31日現在)



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



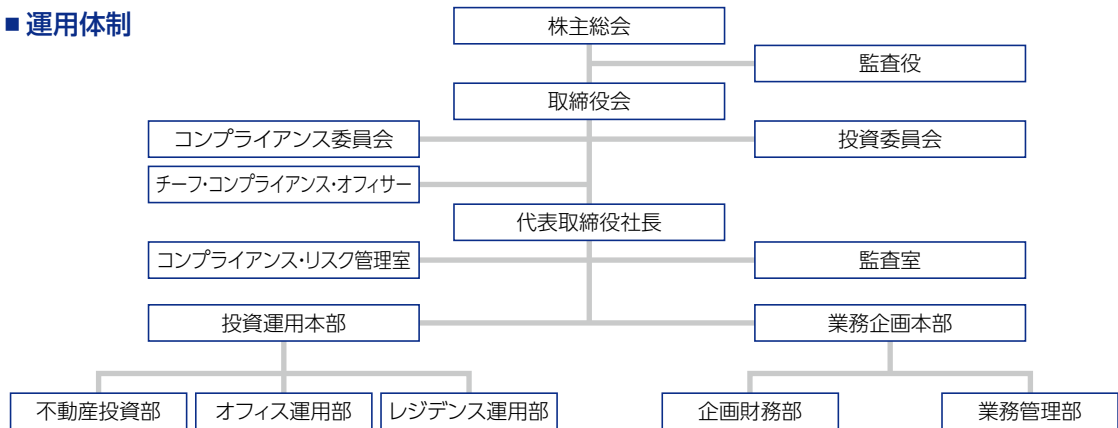
平和不動産アセットマネジメント株式会社

<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28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(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



■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。

スマートフォン版Webサイト

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

平和不動産リート投資法人

検索

スマートフォン版はこちら





バランスのとれた発展で人口も増え続けている 魅力的な街・船橋駅前の商業施設型オフィス

親しまれており、朝夕にはビル内メイン通路に通勤の人々があふれ、利用者の多い駅ビルとしての一面を見ることが出来ます。こうした拔群の立地に加え、周辺にオフィスビルが少ないこともあり、本物件は物件価値が非常に高いオフィスビルになっています。とりわけ、地元住民や通勤客に向けたサービスを提供する飲食店や家電量販店などの集客型店舗には高い訴求力があり、テナントの種類も船橋市の総合窓口センターや銀行、各種医療機関、学習塾、カルチャースクールなど多岐にわたり、船橋市民の生活に欠かせない利便性の高いビルになっています。

本物件は、こうした集客力の高さと東京・千葉の双方へのアクセスの良さなどにより高水準の賃料設定を維持しやすい状況が続いています。なお、本物件の所有形態は区分所有権（建物）となっており、本投資法人は低層階の一部と上層階の1フロアを所有しています。

人口が増え続ける活気に満ちた船橋市。その中心地ともいえる駅前の好立地で圧倒的な集客力を提供している本物件は、駅周辺では唯一無二ともいえる存在感を発揮しています。今後も、高い物件価値のオフィスビルとして、様々なテナントのご期待にこたえていくことでしょう。

東京駅や大手町などから約20キロメートルの船橋市は、明治から大正時代にかけて総武鉄道、京成電気軌道、北総鉄道などが開通し、現在は市内に9路線35駅もの鉄道網が整備されている交通利便性の良い街です。そうした立地と交通網の良さもあり、船橋市は順調に発展を続け、平成27年3月には人口が62万人を超え、政令指定都市を除くと人口規模が一番大きな市になりました。

船橋市はその発展の仕方にも特徴があり、鉄道網の進展とともに臨海部から内陸部へと街づくりが行われてきました。現在では、東京湾の干潟である三番瀬に臨む工業地域から北に向かつて、商業地域、住宅地域、名産の梨などを生産する農業地域へと続くバランスのとれたものとなっています。

エリア別に船橋市を見てみると、JR総武線・東武野田線「船橋」駅と京成線「京成船橋」駅があるエリアは、駅前に「東武百貨店」や「西武百貨店」、「イトーヨーカドー」などが建ち並ぶショッピングゾーンを形成しており、買い物客などで賑わっています。その周辺には市役所や中央図書館、中央市場といった公共施設があります。市の北部は住宅地と農地が多くなり、公園や商業施設が程よくあつて、自然環境と生活の利

船橋Faceビル

本物件は、JR総武線・東武野田線「船橋」駅徒歩1分、京成線「京成船橋」駅直結の、両駅を結ぶ好立地に位置し、船橋におけるランドマークビルになります。主に地元住民や通勤客に向けたサービスを提供する集客型店舗に高い訴求力を有するオフィス物件で、様々な業種から注目を頂いています。

物件概要

所在地 千葉県船橋市本町一丁目3番1号
最寄駅 JR総武線・東武野田線「船橋」駅徒歩1分、京成線「京成船橋」駅直結
構造・階数 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付14階建
敷地面積 4,617.17㎡(区分所有面積 488.13㎡)
延床面積 46,488.57㎡(区分所有面積 4,033.72㎡)
竣工 平成15年4月
取得年月日 平成19年5月31日
所有形態 土地・所有権 建物:区分所有権
P M 会社 BMS株式会社



便性が調和した暮らしやすさを感じさせています。また、JR京葉線「南船橋」駅を中心とするエリアには「らぽーとTOKYO BAY」や「IKEA」などの大型商業施設が充実し、春は潮干狩りの名所として市民に親しまれています。

こうした魅力に加えて、船橋市には東京・千葉の中間に立地するという地理的な魅力があります。住民にとっては、東京・千葉の双方への通勤に便利ですが、企業側から見ると、東京・千葉の双方に向けた営業拠点として最適な立地です。しかも充実の鉄道網と高速道路を使えば、成田空港をはじめとする千葉県内全域へ迅速にアクセスすることができます。

本物件は、この船橋市の中心地ともいえるJR総武線・東武野田線「船橋」駅から徒歩1分、京成線「京成船橋」駅には直結し、両駅を結ぶ形で駅前にそびえています。地下1階から4階までは商業施設、5階から14階がオフィスになっています。ちなみに区分所有の筆頭所有者は船橋市ですが、市が所有するということが賃貸物件としての安心感を高め、本物件の魅力の一つになっているようです。船橋市内のオフィスビルでは最高層の地上14階建のうえ、両駅を結ぶ立地から、ランドマークビルとして市民や船橋市に通勤する人々に