

物件を訪ねて。

vol.13

of-36

HF神田小川町ビルディング

古書店やスポーツ用品店などが連なる
活気に満ちたオフィス街、神田小川町
その文化が香る街の築浅ビル

「学生の街」「古書の街」といった
独特の表情を持つビジネス街、神田小川町。
「HF神田小川町ビルディング」は
その歴史ある街の数少ない築浅物件として
存在感を発揮しています。

8966



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31期
資産運用報告

自 平成28年12月 1日
至 平成29年 5月31日

所在地 東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅徒歩5分、都営地下鉄新宿線「小川町」駅徒歩5分
交通 東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄新宿線・三田線「神保町」駅徒歩5分

ごあいさつ



平和不動産
リート投資法人
執行役員
東原 正明
平和不動産
アセットマネジメント
株式会社
代表取締役社長
市川 隆也

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

ここに本投資法人第31期（平成29年5月期）の運用状況および決算の概要につきましてご報告申し上げます。

本投資法人は、平和不動産株式会社の強力なスポンサーシップの下、当期も外部成長・内部成長・財務面における各種戦略を着実に遂行し、引き続き高稼働率のポートフォリオ運営や資金調達を中心としたコスト削減を達成することができました。その結果、当期の業績は営業収益5,827百万円、経常利益2,007百万円、当期純利益2,007百万円となり、1口当たり分配金は2,017円とさせていただきます。

当期は不動産価格の高止まり等により新規投資が一段と難しい局面となりましたが、外部成長面では前期より進めてきた資産の入替を完了させ、新たに福岡市と仙台市のレジデンス2物件を取得するなど、ポートフォリオの質をさらに改善しました。内部成長面ではオフィス運営において、賃料の増額改定に注力し4期連続での増額改定を達成するとともに、期中平均稼働率が99.5%とほぼ満室稼働となりました。レジデンス運営も引き続き底堅く、稼働率は期を通じて96%台～97%台で推移しました。財務面ではリファイナンスと物件取得にともなう新規借入れを行いました、いずれも従来の借入金利を大幅に下回ることができました。さらに、資金調達手段の多様化および資金調達期間の長期化を図るため第32期初に投資法人債を発行しました。

不動産価格が高騰する折、急速に外部成長をすることは非常に難しい投資環境ですが、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念頭に各種施策を実施することにより、投資主価値の最大化を目指してまいります。投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

目次		
I. 投資法人の概要	2	ポートフォリオマップ
ごあいさつ	2	保有物件紹介
基本理念・特色／第31期決算ハイライト	3	II. 資産運用報告
トップインタビュー	4	III. 貸借対照表
特集 ステージ3 安定成長軌道の進展	6	IV. 損益計算書
内部成長戦略	8	V. 投資主資本等変動計算書
外部成長戦略	10	VI. 注記表
財務戦略	11	VII. 金銭の分配に係る計算書
決算書類の解説	12	VIII. 会計監査人の監査報告書
ポートフォリオ物件一覧	14	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
		X. 投資主インフォメーション
		投資法人の概要／資産運用会社の概要
		年間スケジュール／投資主メモ
		投資口の状況
		IR活動実績のご報告／決算説明会のご案内
		ホームページのご紹介
		アンケート結果のご報告

基本理念

Steady Growth & Sustainable Profit

運用資産の着実な成長

中長期的な安定収益の確保

特色

戦略的なポートフォリオの構築

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

平和不動産のスポンサーシップ

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

第31期決算ハイライト

確定分配金	第31期	2,017円	第31期決算サマリー
	1口当たり分配金		営業収益
			5,827百万円
予想分配金(ご参考)	第32期	2,025円	営業利益
(平成29年7月18日公表)	(平成29年11月期)		2,521百万円
	第33期	2,025円	経常利益
	(平成30年5月期)		2,007百万円
			当期純利益
			2,007百万円
分配金支払開始	第31期	平成29年8月15日	総資産
	第32期	平成30年2月中旬	178,734百万円
	第33期	平成30年8月中旬	純資産
			92,427百万円
			自己資本比率
			51.7%

「『物件を訪ねて。』vol.13「Of-36 HF神田小川町ビルディング」」は右面表紙よりご覧ください。

トップインタビュー



投資環境が厳しさを増す中、
きめ細かな施策と資産の入替で
着実に成長してまいります。

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

運用会社であります平和不動産アセットマネジメント株式会社代表取締役社長 市川 隆也より、第31期の取り組みと今後の見通しなどをお話しさせていただきます。

Q. 第31期の取り組みについてお聞かせください。

A. 資産の入替や投資法人債発行に向けた取り組みなどを行いました。

外部成長面では、資産の入替を行い、オフィス2物件、レジデンス2物件を取得しました。最近是不動産価格の高騰が懸念されていますが、こうした局面における積極的な投資は、取得資産が将来的に含み損に陥るリスクを抱えていると認識しております。そのため、市場での取得競争を避けるための相対取引や、スポンサーが開発した物件の取得など、取得方法をさらに工夫し、将来の成長性を見極め、含み益のある高い利回りが確保できる物件の取得を目指してまいります。

内部成長面では、引き続きオフィス賃料の増額改定に力を入れてきましたが、オフィスビルの市況が堅調に推移していることもあり、4期連続の増額改定を達成しました。来期以降につきましても、既に複数のテナントと増額改定契約を締結しています。また、これまで少なからず出てきた賃料の減額要請が、今期は皆無となりました。レジデンスは稼働や賃料が底堅く推移しており、礼金の取得率につきましてもここ数期、着実な改善傾向にあります。第31期のポートフォリオ全体の期中平均稼働率は97.82%で、上場以来最高となる水準を更新しました。本投資法人は、環境・社会への配慮が資産価値に反映されるものと認識しており、GRESB調査に参加するとともに、現在、環境認証を2物件で取得しています。今後もその効果を検証しながら、社会的責任投資への取り組みを続けてまいります。

財務面では、2017年1月に物件取得資金の新規借入れと、2017年5月にリファイナンスを行いました。いずれも従来の借入金利を大幅に下回ることができ、第31期の期末平均借入金利は0.944%となりました。さらに、第32期初にはスポンサー変更後に初となる投資法人債を発行しました。この投資法人債の発行によって、資金調達手段の多様化とともに借入期間の長期化、返済・償還期限の分散化を実現し、さらなる調達コストの引き下げも図ることができましたので、今後、財務基盤の強化と資金調達の柔軟性がさらに高まっていくものと考えております。資産の入替により含み益および今後の成長が見込める物件を取得したことや賃料増額改定による賃料面での成長に加え、キャップレートのさらなる低下もあり、ポートフォリオ全体での鑑定評価額は大きく増加しています。含み益率につきましても上場以来最高となる数字を4期連続で更新しており、これら

と並行して鑑定LTVも低下しました。引き続き持続的な調達コスト低減に取り組み、財務面の改善に力を入れてまいります。

Q. 今後の投資環境の動向と中期目標の見通しについてお聞かせください。

A. 1口当たり分配金2,000円は今期に達成しましたが、東京都心部の不動産価格の上昇という局面のため、資産規模2,000億円達成については慎重に進めます。

今後の投資環境につきましては、平成29年後半からの東京都心部におけるオフィスの大量供給による需給の変化を予想する向きもあります。しかし、大量供給を予定している物件はいずれも賃貸契約面積が大きく賃料単価も高い大規模オフィスであり、本投資法人が投資を集中している中小型オフィスとは賃貸契約面積や賃料価格帯が異なるため競合関係にありません。むしろ、大規模オフィスの再開発用地として中小型オフィスを減失させるケースも多くあることから、中小型オフィスの需給は逼迫感を強めており、東京都心部におけるオフィスの大量供給が本投資法人のポートフォリオに影響を与えるリスクは低いと認識しております。なお、過去にもオフィスの大量供給が懸念された時がありましたが、その時も中小型オフィスの需要は底堅く、大きな影響は受けませんでした。

本投資法人は1口当たり分配金2,000円、資産規模2,000億円を中期目標として掲げてきました。様々な取り組みの積み重ねで得られた収益を投資主の皆様へ還元しておりますが、1口当たり分配金2,000円につきましては、今期達成することができました。資産規模2,000億円につきましては、外部成長で述べましたように、現在の不動産価格は歴史的な高値となっておりますので、慎重に進めております。このような局面では無理をして資産規模の拡大を追求するよりも、資産の入替を通じたポートフォリオの質の改善やキャッシュ・フローの成長など、中長期的な視点で資産価値形成の基盤を強化することが重要だと考えております。

今後は新たな中期目標として1口当たり分配金2,250円、資産規模2,000億円を目指していきます。現在の分配金の水準は、新規取得物件の公租公課が費用化されていないことや、歴史的に見ても高いオフィスの稼働率などに支えられていることから、まずは1口当たり分配金2,000円を確実なものとするために運用基盤を固め、資産規模の拡大に応じて2,250円の目標達成に向けて取り組んでまいります。

Q. 最後に投資主の皆様へのメッセージをお願いします。

A. 今後も各種施策をきめ細かく実施し、投資主価値の向上につながる成長を続けますので、引き続きご支援のほどお願いいたします。

本投資法人は、第16期のスポンサー変更以来、様々な取り組みを重ねてまいりました。資産入替によるポートフォリオの質向上や賃料増額改定などの各種施策をきめ細かく着実にを行い、物件収益力や含み益の増加などにつなげてきました。その結果、LTVが低下し、借入れによる物件取得余力を増大させることができました。厳しい投資環境から外部成長のペースはゆるやかになるものの、こうした体質強化にはさらに注力し、投資主価値の向上につながる成長を今後も続けてまいります。

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。

特集 ステージ3 安定成長軌道の進展

平和不動産によるスポンサー・サポートの下、継続的かつ着実な成長を実現

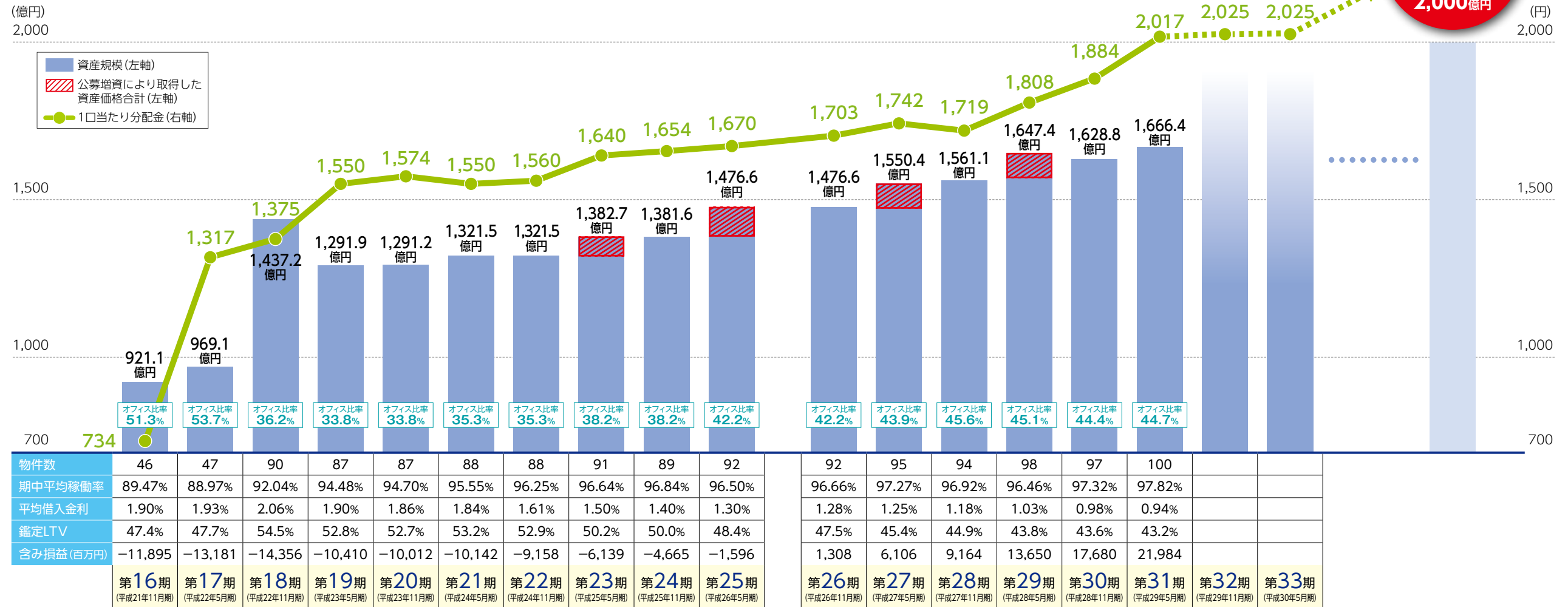
ステージ
1 成長基盤の再構築

ステージ
2 再成長軌道への回帰

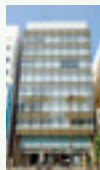
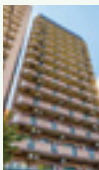
ステージ
3 安定成長軌道

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

中期目標
分配金
2,250円
資産規模
2,000億円

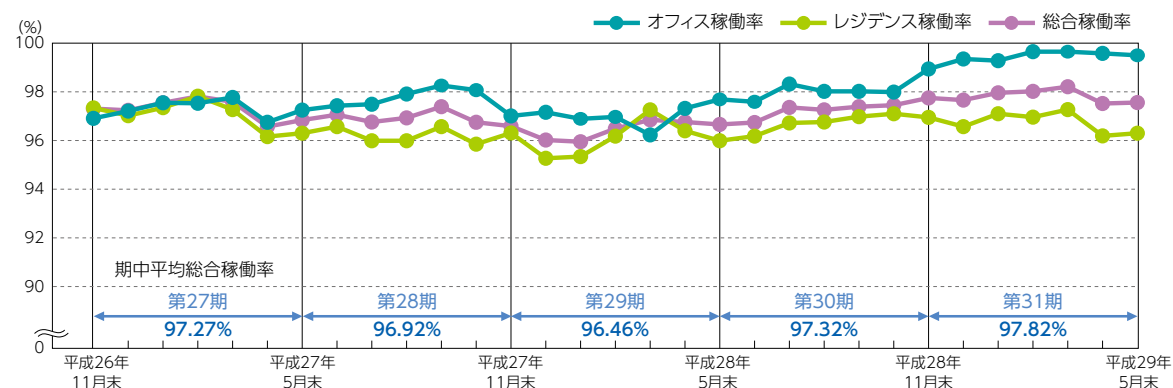


取得物件

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

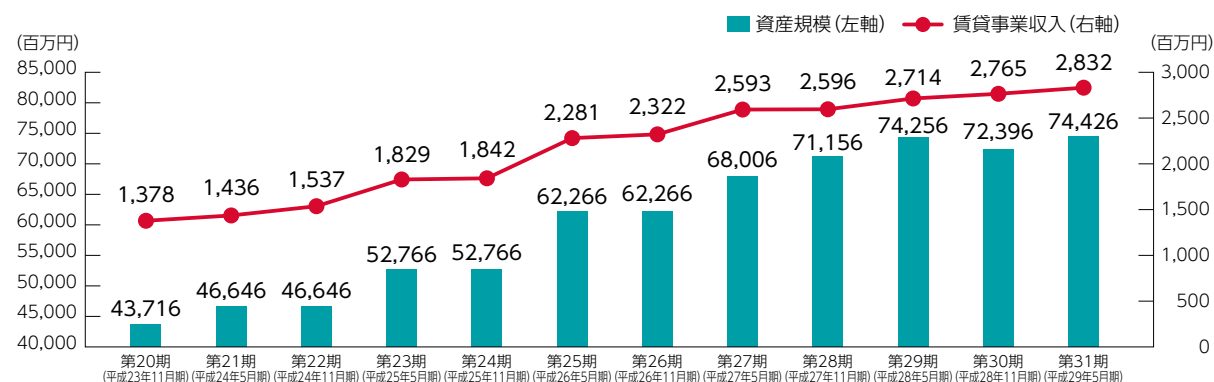
ポートフォリオの稼働率

稼働率は高い水準で安定的に推移しています。



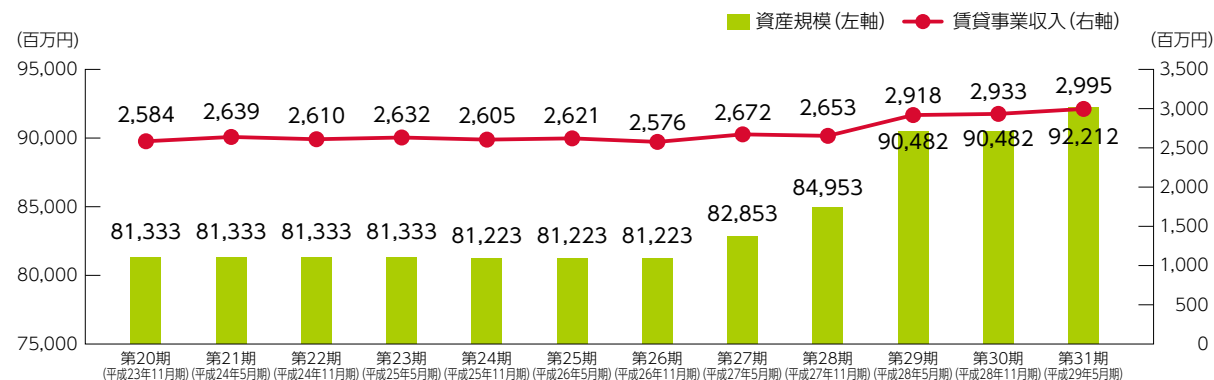
オフィスの資産規模と賃貸事業収入

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。



レジデンス資産規模と賃貸事業収入

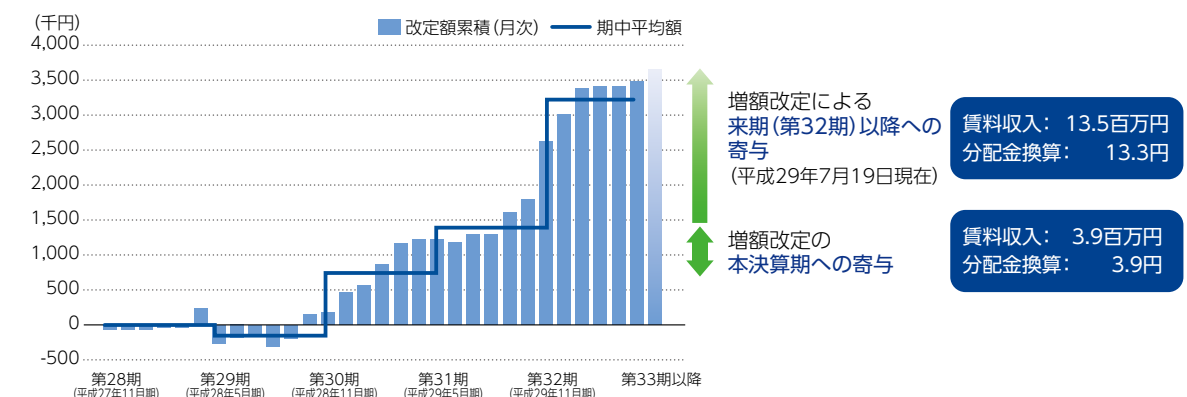
景気変動に左右されない安定した賃貸事業収入を生んでいます。



オフィス賃料増額改定実績

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

賃料改定による収益寄与実績と見通し（月額契約賃料ベース）



サステナビリティへの取り組み

GRESBへの参加

「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク (GRESB)」とは不動産会社やファンドを対象に、環境・社会・ガバナンス (ESG)の観点からサステナビリティ配慮を測るベンチマークです。欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際になどに評価結果を活用しています。

地域社会への貢献

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

環境認証取得への取り組み

HF桜通ビルディングは、平成25年12月に「SMBCサステナブルビルディング評価融資制度」からゴールドの評価を受け、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

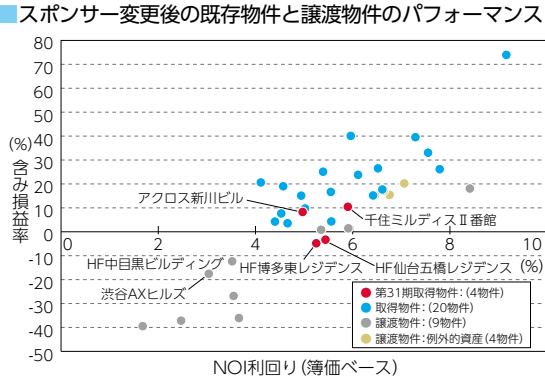


広小路アクアプレイス



資産の入替の実施

収益力の回復の見込が薄く、含み損を抱えていた物件を売却し、より高い利回りの含み益を見込むことができる物件への入替を推進。NAV（1口当たり純資産価値）の改善、収益力強化および景気変動リスクを受けにくいポートフォリオの構築を目指します。



資産入替および新規取得物件の概要

取得 アクロス新川ビル
千住ミルディスII番館

資産入替

アクロス新川ビル 千住ミルディスII番館

渋谷AXヒルズ HF中目黒ビルディング

渋谷AXヒルズ
HF中目黒ビルディング **譲渡**

取得物件 (新規)

HF博多東レジデンス

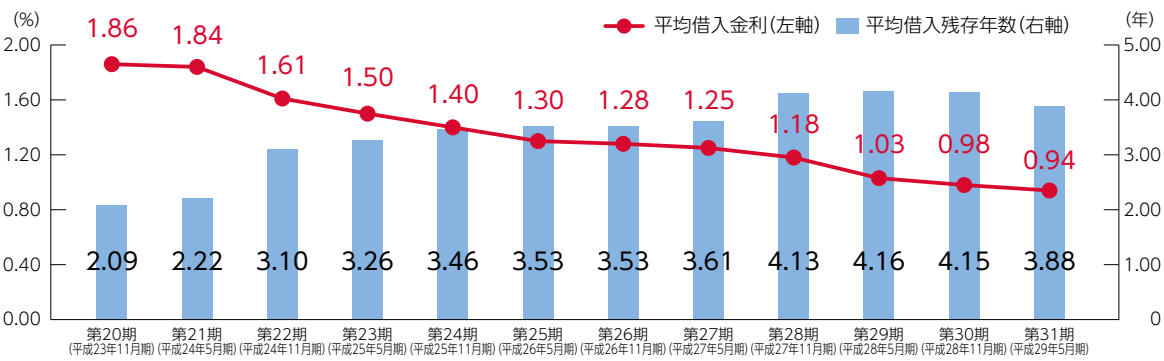
HF仙台五橋レジデンス

■ 資産入替および新規取得の効果

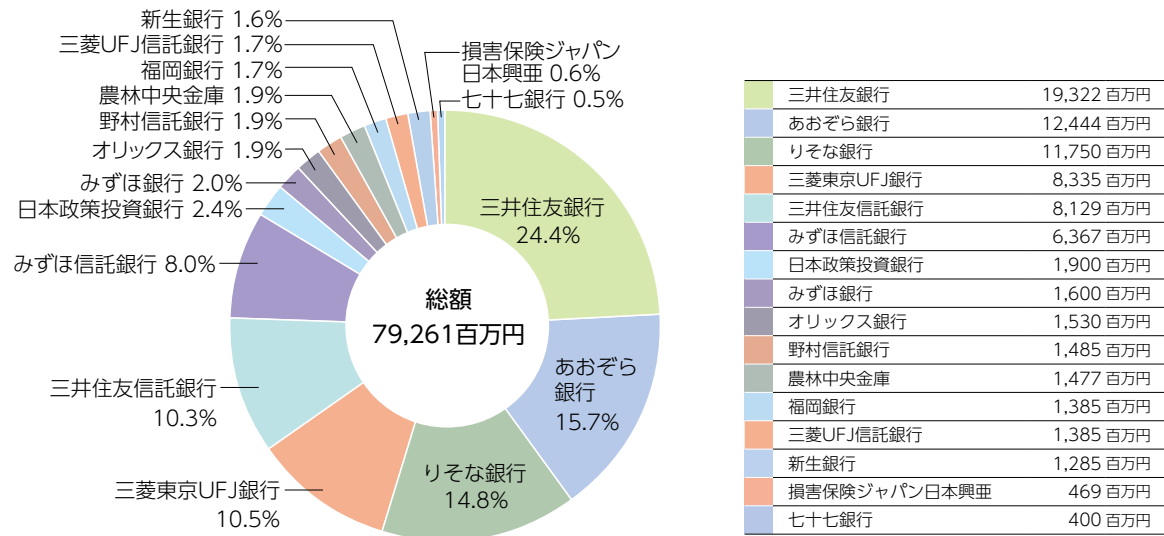
	売却物件 ①	入替・新規取得物件 ②	入替・新規取得による効果 ②-①
取得／売却物件数	2物件売却	4物件取得	+ 2物件
取得価格(百万円)	4,730	6,630	+ 1,900
鑑定評価額(百万円)	3,635	7,212	+ 3,577
含み損益(百万円)	▲ 1,023	373	+ 1,396
NOI利回り	3.36%	4.98%	+1.62%
償却後利回り	2.24%	4.05%	+1.82%
分配金への影響(第30期比)	▲ 35円	+ 103円	+ 68円

平均借入残存年数、平均借入金利の推移

借入残存年数の長期化および借入金利の低減を推進しています。



借入先の分散化 (平成29年5月末日現在)



投資法人債の発行 (第32期)

	第1回 無担保投資法人債	第2回 無担保投資法人債
年限	5年	10年
発行額	10億円	18億円
利率	0.30%	0.65%
発行日	平成29年6月30日	平成29年6月30日
償還予定日	平成34年6月30日	平成39年6月30日

コミットメント・ラインの設定状況

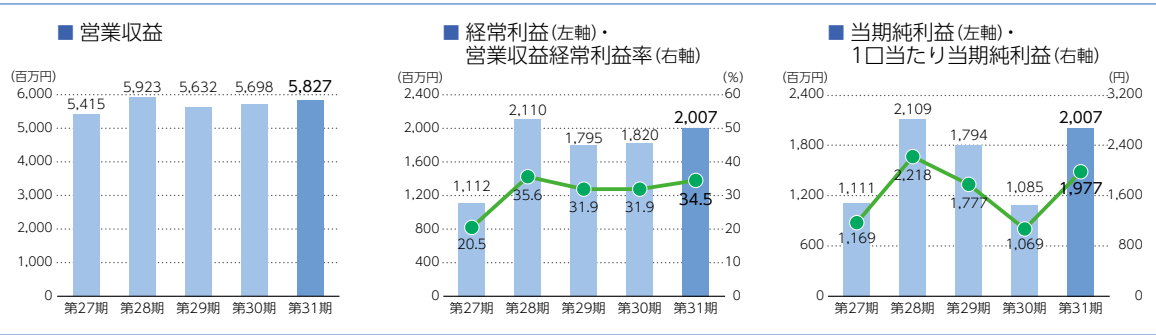
設定銀行	借入限度額	契約期間	備考
三井住友銀行	25億円	平成29年6月1日～ 平成30年5月31日	無担保 無保証
三菱東京UFJ銀行	20億円		
みずほ銀行	15億円		

格付

格付機関	格付
株式会社日本格付研究所 (JCR)	A (安定的)
株式会社格付投資情報センター (R&I)	A- (安定的)

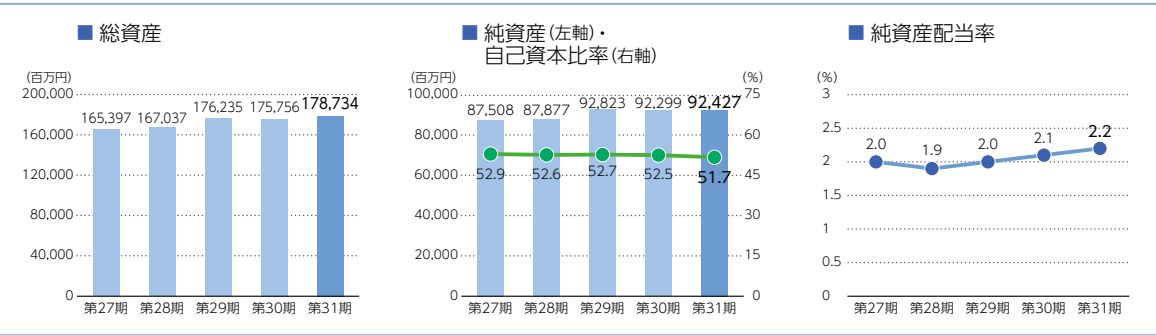
損益計算書

(単位：百万円)				
科目	第30期 (平成28年11月期) 平成28年 6月 1日から 平成28年11月30日まで	第31期 (平成29年5月期) 平成28年12月 1日から 平成29年 5月31日まで	増減	
営業収益	5,698	5,827	129	● 営業収益 第31期に新規取得した4物件の収益寄与および既存物件の稼働率の上昇により前期比で約1.3億円増加しました。
営業費用	3,324	3,305	△18	
賃貸事業費用	2,555	2,567	12	
不動産等売却損	52	—	△52	
資産運用報酬	520	531	10	
その他営業費用	195	206	10	
営業利益	2,374	2,521	147	
営業外収益	8	9	1	
営業外費用	562	523	△38	● 営業外費用 新規物件取得のために、新たな借入れを行いました。借入金のリファイナンスにより借入コストの低減が進みました。
支払利息	445	426	△19	
その他営業外費用	116	97	△19	
経常利益	1,820	2,007	187	
特別損失	734	—	△734	● 特別損失 HF中目黒ビルディングの売却にともない、前期に減損損失7.3億円を計上しました。
税引前当期純利益	1,086	2,007	921	
法人税等合計	0	0	—	
当期純利益	1,085	2,007	921	
前期繰越利益	495	—	△495	
当期末処分利益	1,581	2,007	425	



貸借対照表

(単位：百万円)				
科目	第30期末 (平成28年11月期末) 平成28年11月30日	第31期末 (平成29年5月期末) 平成29年5月31日	増減	
資産の部				
流動資産	17,827	16,775	△1,052	
現金及び預金	10,824	9,412	△1,412	● 現金及び預金 物件取得資金の一部として手元資金を活用しました。
信託現金及び信託預金	6,749	7,067	318	
その他流動資産	254	296	42	
貸倒引当金	△0	△1	△0	
固定資産	157,891	161,934	4,043	
有形固定資産	153,180	157,274	4,094	● 有形固定資産 「アクロス新川ビル」「千住ミルディスⅡ番館」「HF博多東レジデンス」「HF仙台五橋レジデンス」の取得により、有形固定資産が増加しました。
無形固定資産	4,031	4,031	—	
投資その他の資産	679	628	△21	
繰延資産	36	24	△12	
資産合計	175,756	178,734	2,978	
負債の部				
流動負債	13,736	17,398	3,662	● 流動負債 新規物件取得のために30億円の短期借入を行いました。本書の日付現在、投資法人債の発行によりこのうち28億円が固定負債となっています。
固定負債	69,720	68,908	△812	
負債合計	83,457	86,307	2,850	
純資産の部				
投資主資本	92,815	92,910	95	
出資総額	81,370	81,370	—	
剰余金	11,444	11,540	95	
評価・換算差額等	△516	△483	33	
純資産合計	92,299	92,427	128	
負債純資産合計	175,756	178,734	2,978	



ポートフォリオ物件一覧

(平成29年5月31日時点)

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-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	2.3
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	1.3
Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	平成14年 7月	地下1階付7階建	1,580	0.9
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	2.9
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	1.1
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	HF上野ビルディング	東京都台東区	平成 2年 2月	地下1階付10階建	3,400	2.0
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	1.6
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
Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	平成 6年 6月	地下2階付14階建	3,250	2.0
Of-39	千住ミルディスⅡ番館	東京都足立区	平成16年 2月	地下3階付26階建	1,650	1.0
オフィス小計					74,426	44.7
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

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-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	0.5
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	0.6
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	0.4
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
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	3.9
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	0.3
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	0.6
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
Re-81	HF博多東レジデンス	福岡県福岡市	平成20年 9月	7階建	880	0.5
Re-82	HF仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	平成18年11月	12階建	850	0.5
レジデンス小計					92,212	55.3
ポートフォリオ合計					166,638	100.0

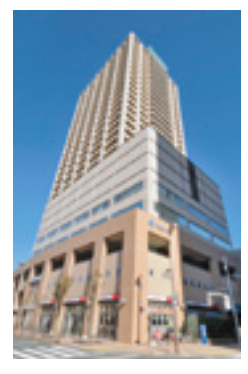
(注1) Re-35 HF芝公園レジデンスからRe-73 HF早稲田レジデンスⅡは、旧ジャパン・シングルレジデンス投資法人の保有物件であり、取得価格には平成22年10月1日現在の鑑定評価額を記載しています。

(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。

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

東京23区

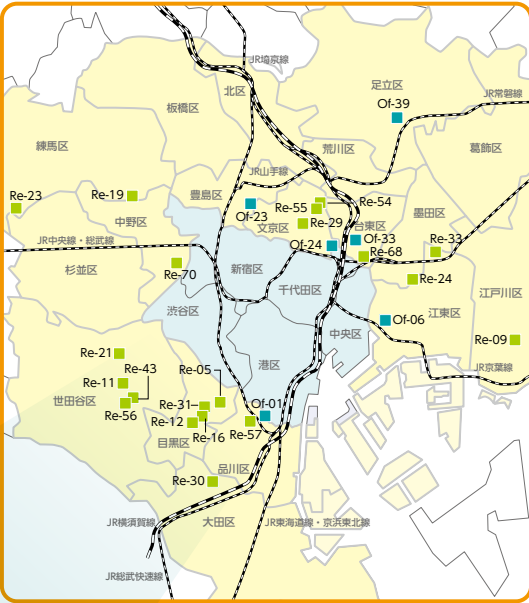
物件数 26 物件 オフィス 6 レジデンス 20



Of-39 千住ミルデイスⅡ 番館

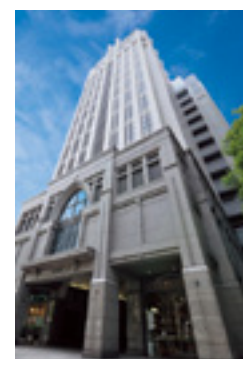


Re-29 HF白山レジデンス



都心5区

物件数 39 物件 オフィス 18 レジデンス 21



Of-38 アクロス新川ビル



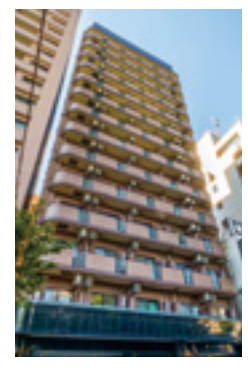
Re-20 HF白金高輪レジデンス

東京周辺

物件数 8 物件 オフィス 3 レジデンス 5



Of-20 船橋Faceビル



Re-78 HF関内レジデンス

■ オフィス
■ レジデンス



その他の地域

物件数 27 物件 オフィス 5 レジデンス 22

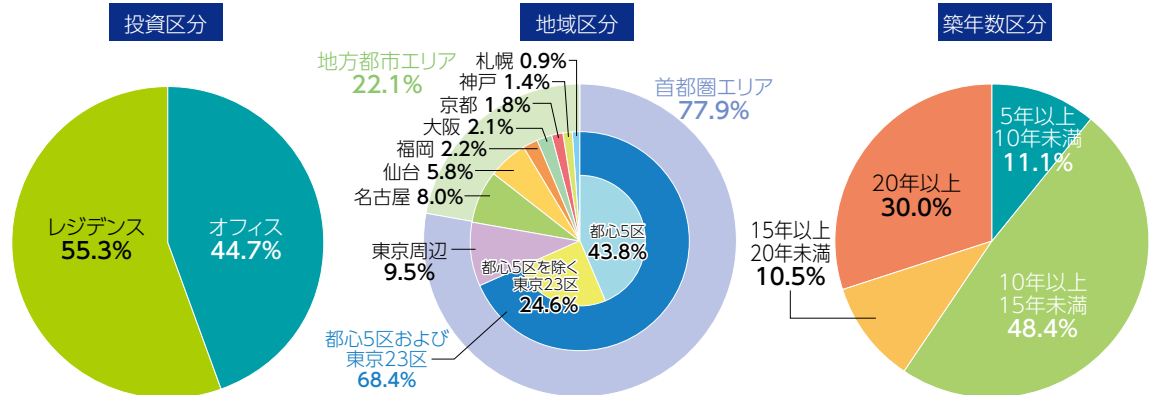


Of-30 HF桜通ビルディング



Re-44 HF梅田レジデンスTOWER

● ポートフォリオ区分比率



都心5区

物件数 **39** 物件
オフィス 18
レジデンス 21



Of-05 水天宮平和ビル



Of-07 HF浜松町ビルディング



Re-20 HF白金高輪レジデンス



Re-22 HF日本橋レジデンス



Re-25 HF銀座レジデンスEAST



Re-35 HF芝公園レジデンス



Re-36 HF三田レジデンス



Of-08 国際溜池ビル



Of-09 グレイスビル泉岳寺前



Of-11 日本橋第一ビル



Of-12 HF八丁堀ビルディング



Of-16 安和司町ビル



Re-37 HF高輪レジデンス



Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台



Re-39 HF銀座レジデンスEASTII



Re-40 HF八丁堀レジデンスII



Re-41 HF八丁堀レジデンスIII



Of-17 八丁堀MFビル



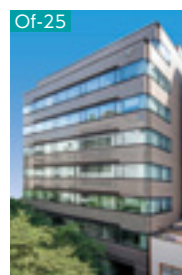
Of-18 エムズ原宿



Of-21 アデッソ西麻布



Of-22 HF虎ノ門ビルディング



Of-25 茅場町平和ビル



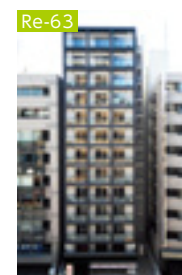
Re-42 HF銀座レジデンス



Re-61 HF西新宿レジデンスWEST



Re-62 HF西新宿レジデンスEAST



Re-63 HF東新宿レジデンス



Re-72 Re-73 HF早稲田レジデンス/
HF早稲田レジデンスII



Of-28 三田平和ビル (底地)



Of-31 HF日本橋浜町ビルディング



Of-34 麹町HFビル



Of-35 HF九段南ビルディング



Of-36 HF神田小川町ビルディング



Re-74 HF若松河田レジデンス



Of-38 アクロス新川ビル



Re-14 HF南麻布レジデンス



Re-15 HF麻布十番レジデンス



Re-17 HF東神田レジデンス



Re-18 HF東日本橋レジデンス

東京23区および首都圏エリア

物件数 **34** 物件
オフィス 9
レジデンス 25



Of-01 HF五反田ビルディング



Of-06 HF門前仲町ビルディング



Of-10 HF新横浜ビルディング



Of-20 船橋Faceビル



Of-23 HF池袋ビルディング



Of-24 HF湯島ビルディング



Of-33 HF上野ビルディング



Re-55 HF千駄木レジデンス



Re-56 HF駒沢公園レジデンス



Re-57 HF武蔵小山レジデンス



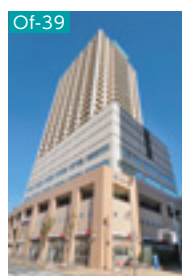
Re-58 HF国分寺レジデンス



Re-68 HF浅草橋レジデンス



Of-37 日総第5ビル



Of-39 千住ミルディスII番館



Re-03 HF市川レジデンス



Re-05 HF目黒レジデンス



Re-09 HF葛西レジデンス



Re-70 HF東中野レジデンス



Re-78 HF関内レジデンス



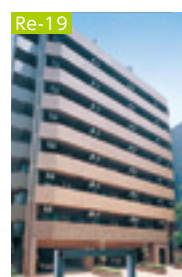
Re-11 HF若林公園レジデンス



Re-12 HF碑文谷レジデンス



Re-16 HF学芸大学レジデンス



Re-19 HF練馬レジデンス



Re-21 HF明大前レジデンス

地方都市エリア

物件数

27

物件

オフィス

5

レジデンス

22



Of-26 広小路アクアプレイス



Of-27 神戸旧居留地平和ビル



Re-23 HF上石神井レジデンス



Re-24 HF錦糸町レジデンス



Re-26 HF新横浜レジデンス



Re-29 HF白山レジデンス



Re-30 HF馬込レジデンス



Of-29 栄ナミ平和ビル



Of-30 HF桜通ビルディング



Of-32 HF仙台本町ビルディング



Re-44 HF梅田レジデンスTOWER



Re-45 HF中之島レジデンス



Re-31 HF学芸大学レジデンスII



Re-33 HF亀戸レジデンス



Re-34 HF田無レジデンス



Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER



Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木



Re-46 HF阿波座レジデンス



Re-47 HF丸の内レジデンス



Re-48 HF平尾レジデンス



Re-49 HF河原町二条レジデンス



Re-52 HF天神東レジデンス



HF四糸河原町レジデンス



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



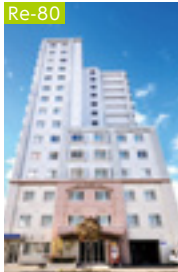
HF西公園レジデンス



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



HF博多東レジデンス



HF仙台五橋レジデンス

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	第30期 平成28年11月	第31期 平成29年5月
営業成績	営業収益	百万円	5,415	5,923	5,632	5,698	5,827
	(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(5,414)	(5,371)	(5,632)	(5,698)	(5,827)
	営業費用	百万円	3,654	3,136	3,237	3,324	3,305
	(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(2,421)	(2,421)	(2,530)	(2,555)	(2,567)
	営業利益	百万円	1,760	2,787	2,394	2,374	2,521
	経常利益	百万円	1,112	2,110	1,795	1,820	2,007
	当期純利益	百万円	1,111	2,109	1,794	1,085	2,007
財産等の状況	総資産額	百万円	165,397	167,037	176,235	175,756	178,734
	(対前期増減比)	%	(5.1)	(1.0)	(5.5)	(△0.3)	(1.7)
	有利子負債額	百万円	71,311	72,361	76,261	76,261	79,261
	純資産額	百万円	87,508	87,877	92,823	92,299	92,427
	(対前期増減比)	%	(6.7)	(0.4)	(5.6)	(△0.6)	(0.1)
	出資総額	百万円	76,372	76,372	81,370	81,370	81,370
	分配総額	百万円	1,656	1,635	1,834	1,911	2,046
分配	配当性向 ^(注2)	%	149.0	77.5	102.2	176.1	102.0
	発行済投資口の総口数	口	951,147	951,147	1,014,847	1,014,847	1,014,847
	1口当たり純資産額	円	92,002	92,391	91,465	90,948	91,075
	1口当たり分配金額	円	1,742	1,719	1,808	1,884	2,017
	(うち1口当たり利益分配金額)	円	(1,742)	(1,719)	(1,808)	(1,884)	(2,017)
	(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)	%	0.7	1.3	1.0	1.0	1.1
財務指標	(年換算) ^(注3)	%	(1.4)	(2.5)	(2.1)	(2.1)	(2.3)
	自己資本当期純利益率 ^(注4)	%	1.3	2.4	2.0	1.2	2.2
	(年換算) ^(注4)	%	(2.6)	(4.8)	(4.0)	(2.3)	(4.4)
	期末自己資本比率 ^(注5)	%	52.9	52.6	52.7	52.5	51.7
	(対前期増減) ^(注5)	%	(0.8)	(△0.3)	(0.1)	(△0.2)	(△0.8)
	期末総資産有利子負債比率 ^(注6)	%	43.1	43.3	43.3	43.4	44.3
	不動産等の帳簿価額 ^(注7, 8)	百万円	150,804	152,014	160,332	157,211	161,305
ポートフォリオ	期末投資物件数 ^(注7)	件	95	94	98	97	100
	期末総賃貸可能面積 ^(注7)	㎡	228,331.01	224,910.13	241,615.09	240,689.71	247,741.06
	期末テナント数 ^(注7, 9)	件	3,809	3,935	4,225	4,262	4,376
	期末稼働率 ^(注7)	%	96.8	96.6	96.7	97.8	97.6
その他参考情報	減価償却費	百万円	898	907	960	955	965
	資本的支出額	百万円	353	433	376	383	338
	賃貸NOI ^(注10)	百万円	3,891	3,857	4,062	4,098	4,225
	FFO ^(注11)	百万円	2,569	2,465	2,755	2,827	2,972
	1口当たりFFO ^(注12)	円	2,701	2,592	2,715	2,785	2,929
	DSCR ^(注13)	倍	6.2	6.0	6.7	7.4	8.0
	当期運用日数	日	182	183	183	183	182

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。
(注2) 配当性向については、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注3) 総資産経常利益率＝経常利益／平均総資産額×100 平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）÷2
(注4) 自己資本当期純利益率＝当期純利益／平均純資産額×100 平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷2
なお、上記（注3）とともに、運用日数により年換算した数値を記載しています。
(注5) 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100
(注6) 期末総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100
(注7) ポートフォリオの詳細については、「3. 投資法人の運用資産の状況（3）不動産等組入資産明細」をご参照下さい。
(注8) 第30期については、Of-15 HF中目黒ビルディングの譲渡に伴う減損損失計上後の帳簿価額を記載しています。
(注9) 期末テナント数については、本投資法人、信託受託者及びマスターリース業者を賃貸人としたエンドテナントの総数を記載しています。
但し、固定賃料型の物件については、「1」に記載しています。
(注10) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
(注11) FFO＝当期純利益－不動産等売却損益＋減価償却費＋減損損失
(注12) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口の総口数
(注13) DSCR＝（金利償却前当期純利益－不動産等売却損益＋減損損失）÷支払利息（投資法人債利息を含みます。）

（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29年5月末）現在の発行済投資口の総口数は1,014,847口、出資総額は81,370百万円となっています。

②運用環境

当期における国内経済は、堅調な企業業績を反映した設備投資の増加や継続的な雇用・所得環境の改善を背景に個人消費が底堅く推移していること等から、緩やかな回復基調が続きました。しかしながら、一方でトランプ政権の政策運営や英国のEU離脱交渉の動向、中東情勢等、一部で先行き不透明感も高まっています。

このような環境下、東証REIT指数については、前期末（平成28年11月末）の1796.89ポイントから、年末から年始にかけて上昇して、平成29年1月5日には1863.91ポイントをつける局面もありましたが、その後は、長期金利の上昇もあり期中を通じて低調に推移し、当期末には1748.56ポイントと前期末比約50ポイント下落しました。

■オフィスビル賃貸マーケット

三鬼商事株式会社の最新オフィスビル市況によれば、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）のオフィスビルの平均空室率は、前期末の3.75%から、新築ビルについては募集面積を残して竣工したケースが見られたものの、既存ビルについては統合や館内増床、拡張移転により空室解消が着実に進んだ結果、当期末には3.41%まで低下してきています。オフィスビルの賃貸マーケットは、景況感の改善による企業のオフィス需要の増加により着実に改善傾向が見られているといえます。平均賃料についても、前期末の18,476円/坪から当期末は18,801円/坪とこちらも小幅ながらも着実に上昇しており、賃料相場の回復傾向が顕著になってきています。

■レジデンス賃貸マーケット

IPD/リクルート日本住宅指数によれば、平成29年5月の首都圏の中古マンション賃料指数は、前年同月比0.4%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、同年5月の「建築着工統計調査報告」によると19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水準で推移し、賃料水準も上昇の傾向を示す物件数が増加する等、賃料収入は改善しつつあります。その先行きについては、レジデンスの特性ともいえる安定的な推移を示すものと予想されます。

■不動産市況

平成29年3月に発表された平成29年1月1日時点の地価の公示価格においては、三大都市圏平均では住宅地、商業地ともに昨年に引き続き上昇しました。その内訳を見ると、住宅地は東京圏、大阪圏、名古屋圏において、景況感の改善による住宅需要の拡大を背景に前年並みの小幅な上昇を継続しているものの、大阪圏、名古屋圏は上昇基調に鈍化が見られました。商業地は東京圏、大阪圏、名古屋圏ともに4年連続の上昇となり、今年度も上昇基調を強めました。住宅地については、低金利や住宅ローン減税の実施により住宅需要が堅調であり、商業地は低金利等により資金調達環境が良好なことや、主要都市の中心部ではオフィスの空室率低下傾向、外国人観光客の増加による店舗、ホテル需要の高まり、賃料の改善が見られたことで投資用不動産等への需要が強まったこと等が主な上昇要因と考えられます。

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

③運用実績

■外部成長

本投資法人は、ポートフォリオの収益性の改善及び質の向上を目的とし、平成28年12月15日付でオフィス1物件（Of-39 千住ミルディスⅡ番館（信託受益権、取得価格：1,650百万円））、平成29年1月20日付でオフィス1物件（Of-38 アクロス新川ビル（信託受益権、取得価格：3,250百万円））、平成29年1月23日付でレジデンス1物件（Re-81 HF博多東レジデンス（不動産、取得価格：880百万円））、平成29年2月23日付でレジデンス1物件（Re-82 HF仙台五橋レジデンス（不動産、取得価格：850百万円））を取得し、平成28年12月19日付でオフィス1物件（Of-15 HF中目黒ビルディング（不動産、取得価格：2,870百万円））を売却しました。

この結果、当期末時点での運用資産は、オフィス32物件（取得価格の総額：74,426百万円）、レジデンス68物件（取得価格の総額：92,212百万円）の合計100物件（取得価格の総額：166,638百万円）となっています。

■内部成長

本投資法人は、従来から稼働率の維持向上に注力することにより、収益の向上に努めて参りました。前期末の高稼働を維持すべく、当期においても、空室期間の短縮化に努めたテナントリーシング活動及びテナントニーズや物件毎の特性を踏まえた計画的なバリューアップ投資に取り組みました。こうした取組みによって物件の競争力の維持向上に努めた成果もあり、全運用資産合計の稼働率は、当期末時点で97.6%となり、前期末時点の97.8%から期中を通じて高稼働で安定的に推移させることができ、期中月末平均稼働率は97.8%と高水準となりました。特に、オフィスは、99.5%とほぼ満室稼働しました。

また、従来から継続して取り組んでいる運用資産の名称変更についても、当期首から本書の日付現在までに下記2物件において実施し、その目的である既存テナントへの安心感の提供、テナント候補者への訴求力の向上、より効率的なリーシングを目指しています。

平成29年5月1日付名称変更物件

物件番号	旧物件名称	新物件名称
Re-81	フォーサイト博多東	HF博多東レジデンス

平成29年6月1日付名称変更物件

物件番号	旧物件名称	新物件名称
Re-82	アーバンフラッツ五橋	HF仙台五橋レジデンス

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29年1月20日付でタームローン32（借入金額：3,000百万円）の借入れを行いました。更に、平成29年5月31日に元本返済期日を迎えたタームローン15（借入残高：2,295百万円）及びタームローン21トランシェA（借入残高：1,970百万円）の返済資金に充当するため、同日付でタームローン33（トランシェA（借入金額：1,500百万円）、トランシェB（借入金額：2,765百万円））の借入れを行いました。これらにより借入期間の長期化・償還期限の分散化（5月末時点の平均借入期間：6.4年、平均残存期間：3.9年）を図る一方で、借入コストの低減（5月末時点の平均借入金利：0.94%）をも図ることができました。これらの結果、当期末時点での借入総額は、79,261百万円（期末総資産有利子負債比率：44.35%）となりました。

⑤業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は5,827百万円、営業利益は2,521百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は2,007百万円、当期純利益は2,007百万円を計上しました。投信法第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、投資法人規約（以下「規約」といいます。）第32条第1項に定める方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益の範囲内で発行済投資口の総口数の1,014,847口の整数倍の最大値となる2,006,352,519円に一時差異等調整積立金の取崩額40,593,880円（1口当たり取崩額40円）を充当し、2,046,946,399円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,017円となりました。

（３）増資等の状況

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成24年12月11日	公募増資	90,500	786,397	4,763	64,176	(注1)
平成25年 1 月 9 日	第三者割当増資	9,050	795,447	476	64,652	(注2)
平成25年12月16日	公募増資	81,900	877,347	5,595	70,247	(注3)
平成26年 1 月15日	第三者割当増資	4,100	881,447	280	70,527	(注4)
平成26年12月 1 日	公募増資	66,400	947,847	5,567	76,095	(注5)
平成26年12月24日	第三者割当増資	3,300	951,147	276	76,372	(注6)
平成27年12月15日	公募増資	58,000	1,009,147	4,551	80,923	(注7)
平成27年12月28日	第三者割当増資	5,700	1,014,847	447	81,370	(注8)

(注1) 1口当たり発行価格54,600円（発行価額52,640円）にて、3個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。
(注2) 1口当たり発行価額52,640円にて、（注1）の公募による追加発行に伴い、SMBC日興証券株式会社を割当先とする投資口の追加発行（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27期	第28期	第29期	第30期	第31期
決算年月	平成27年5月	平成27年11月	平成28年5月	平成28年11月	平成29年5月
最 高	104,600	96,700	93,100	87,000	87,500
最 低	90,000	77,900	75,300	77,000	76,800

(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2,006,352,519円に一時差異等調整積立金の取崩額40,593,880円(1口当たり取崩額40円)を充当し、2,046,946,399円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,017円となりました。

期 別		第27期	第28期	第29期	第30期	第31期
		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	自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日	自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日
当期末処分利益総額	千円	4,175,031	4,627,876	2,290,094	1,581,316	2,007,108
一時差異等調整積立金繰入額	千円	－	2,497,604	－	－	－
一時差異等調整積立金取崩額	千円	－	－	40,593	330,655	40,593
利益留保額	千円	2,518,133	495,249	495,845	－	755
金銭の分配金総額	千円	1,656,898	1,635,021	1,834,843	1,911,971	2,046,946
(1口当たり分配金)	円	(1,742)	(1,719)	(1,808)	(1,884)	(2,017)
うち利益分配金総額	千円	1,656,898	1,635,021	1,834,843	1,911,971	2,046,946
(1口当たり利益分配金)	円	(1,742)	(1,719)	(1,808)	(1,884)	(2,017)
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	千円	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配	千円	－	－	－	－	－
からの分配金総額						
(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、前期から当期にかけて収益性改善の見込めない2物件を売却するとともに良質な新規4物件を取得することにより、ポートフォリオの質の改善と収益向上を図りました。今後も、継続的な資産規模の拡大を図る一方で、資産の入替えの検討等も行い、中長期的なポートフォリオの質の向上を図り、投資主価値の極大化を目指して参ります。良好な資金調達環境や景気の回復に伴う物件価格の上昇から、各社とも物件の取得意欲が旺盛であり、物件の取得環境は引き続き厳しい環境が続くものと考えられます。そのために、平和不動産のパイプラインの活用及び資産運用会社独自の情報ルートの強化により、優良物件情報の早期入手に努めます。基本戦略として、平和不動産が保有・開発する物件取得や、他のデベロッパーが保有・開発する物件取得等、取得機会の増加に努め、中長期的な安定収益の確保に貢献するポートフォリオの拡大を目指します。

②内部成長

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

③財務戦略

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

④一層の適時開示の推進

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

2. 投資法人の概況

(1) 出 資 の 状 況

期 別		第27期	第28期	第29期	第30期	第31期
		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	平成28年11月30日現在	平成29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	□	951,147	951,147	1,014,847	1,014,847	1,014,847
出資総額	百万円	76,372	76,372	81,370	81,370	81,370
投資主数	人	15,372	15,014	16,407	17,165	16,289

(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)	339,314	33.43
平和不動産株式会社	135,845	13.38
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	79,290	7.81
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	59,446	5.85
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	41,554	4.09
野村信託銀行株式会社 (投信口)	30,194	2.97
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
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	7,394	0.72
合 計	718,731	70.82

(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	－	4,255
監督役員 (注1)	福井 琢	柏木総合法律事務所 弁護士	3,712
監督役員 (注1)	窪川 秀一	窪川公認会計士事務所 公認会計士・税理士	
会計監査人 (注2)	有限責任 あずさ監査法人	－	9,660

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。
また、監督役員は上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注2) 諸般の事情を考慮し、本投資法人にとって必要であると判断した場合には、会計監査人の解任又は不再任の決定を行うことがあります。

(4) 資 産 運 用 会 社 、 資 産 保 管 会 社 及 び 一 般 事 務 受 託 者

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

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

(6) 決 算 後 に 生 じ た 重 要 な 事 実

投資法人債の発行

平成28年5月26日に開催した本投資法人役員会における「投資法人債の発行に係る包括決議」に基づき、第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債（発行総額の合計額2,800百万円。以下、第1回無担保投資法人債と第2回無担保投資法人債を個別に又は総称して「本投資法人債」といいます。）について、以下の条件にて平成29年6月30日付で発行しました。

(1) 第1回無担保投資法人債

名称	平和不動産リート投資法人 第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）
投資法人債の総額	1,000百万円
払込期日	平成29年6月30日
払込金額	各投資法人債の金額100円につき金100円
利率	年0.300%
担保及び保証の有無	無担保・無保証
償還期限	平成34年6月30日にその総額を償還します。本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関である株式会社証券保管振替機構の業務規程その他規則に別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
利払日	毎年6月30日及び12月30日
資金使途	既存借入金（タームローン32）の期限前返済資金の一部に充当しました。

(2) 第2回無担保投資法人債

名称	平和不動産リート投資法人 第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）
投資法人債の総額	1,800百万円
払込期日	平成29年6月30日
払込金額	各投資法人債の金額100円につき金100円
利率	年0.650%
担保及び保証の有無	無担保・無保証
償還期限	平成39年6月30日にその総額を償還します。本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関である株式会社証券保管振替機構の業務規程その他規則に別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
利払日	毎年6月30日及び12月30日
資金使途	既存借入金（タームローン32）の期限前返済資金の一部に充当しました。

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30期 (平成28年11月30日現在)		第31期 (平成29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	12,124	6.9	9,952	5.6
		首都圏 ^(注3)	4,934	2.8	4,903	2.7
	レジデンス	東京23区	11,578	6.6	11,513	6.4
		首都圏 ^(注3)	4,017	2.3	3,988	2.2
		その他 ^(注4)	－	－	1,857	1.0
	小 計		32,654	18.6	32,215	18.0
信託不動産 ^(注2)	オフィス	東京23区	36,756	20.9	41,699	23.3
		首都圏 ^(注3)	3,201	1.8	3,185	1.8
		その他 ^(注4)	14,032	8.0	13,956	7.8
	レジデンス	東京23区	47,674	27.1	47,492	26.6
		首都圏 ^(注3)	3,010	1.7	2,993	1.7
		その他 ^(注4)	19,880	11.3	19,763	11.1
	小 計		124,556	70.9	129,090	72.2
不動産等計		157,211	89.4	161,305	90.2	
預金その他の資産		18,544	10.6	17,428	9.8	
資産総額計		175,756	100.0	178,734	100.0	

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

（２）主要な保有資産

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

不動産等の名称		帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 ^(注1) (㎡)	賃貸面積 ^(注2) (㎡)	稼働率 ^(注3) (%)	対総賃貸事業 収入比率 ^(注4) (%)	主たる用途
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	6,516	8,141.02	7,799.97	95.8	3.6	共同住宅
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	5,567	5,459.49	5,459.49	100.0	2.2	共同住宅
Of-25	茅場町平和ビル	4,787	4,156.53	4,156.53	100.0	3.6	事務所
Of-30	HF桜通ビルディング	4,707	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	3,744	4,457.76	4,239.55	95.1	2.0	共同住宅
Of-20	船橋Faceビル	3,560	2,520.22	2,520.22	100.0	2.0	事務所
Of-33	HF上野ビルディング	3,512	4,168.79	4,168.79	100.0	2.3	事務所
Of-18	エムズ原宿	3,457	1,178.57	1,008.99	85.6	1.6	店舗
Of-38	アクロス新川ビル	3,296	3,204.21	3,204.21	100.0	1.2	事務所、 共同住宅
Of-36	HF神田小川町ビルディング	3,262	2,747.14	2,747.14	100.0	1.7	事務所
合 計		42,412	45,968.50	45,239.66	98.4	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が可能な面積（共用部分は含みません。）に記載しています。
(注2)「賃貸面積」は、賃貸借契約書に基づく賃貸面積を記載しています。
(注3)「稼働率」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。
(注4)「対総賃貸事業収入比率」は、ポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対して各物件の賃貸事業収入が占める割合を記載しています。

（３）不動産等組入資産明細

当期末において本投資法人が保有する不動産等の明細は、以下の通りです。

不動産等の名称		所在地 ^(注1)	所有形態	期末算定 価額 ^(注2) (百万円)	帳簿価額 ^(注3) (百万円)
Of-01	HF五反田ビルディング	東京都品川区東五反田五丁目25番16号	信託受益権	1,379	1,315
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	1,425	1,429
Of-06	HF門前仲町ビルディング	東京都江東区富岡二丁目1番9号	信託受益権	2,570	2,324
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	1,600	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	2,710	2,777
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	1,630	1,152
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	1,110	1,342
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	1,980	2,214
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	3,093
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	1,240	1,278
Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区入船一丁目2番9号	不動産	1,020	1,112
Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区神宮前六丁目27番8号	信託受益権	4,739	3,457
Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市本町一丁目3番1号	不動産	3,240	3,560
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	520	613
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	1,412	1,710
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	1,350	1,313
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	1,380	1,443
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	6,370	4,787
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	4,756	2,723
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	2,870	2,271
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	2,701	2,269
Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目19番8号	信託受益権	2,100	1,498
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	5,970	4,707
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	2,380	1,918
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	3,250	2,755
Of-33	HF上野ビルディング	東京都台東区上野五丁目6番10号	信託受益権	4,100	3,512
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	1,910	1,362
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	3,180	2,771
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	3,940	3,262
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	3,330	3,185
Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区新川一丁目8番8号、一丁目8番15号	信託受益権	3,570	3,296
Of-39	千住ミルディスⅡ番館	東京都足立区千住三丁目98番	信託受益権	1,860	1,684
オフィス 小計				84,052	73,697
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	529	385
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	677	632
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	742	594
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	4,122	3,163
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	1,627	1,441
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	1,342	1,293
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	1,220	1,141
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	959	914

不動産等の名称		所在地（注1）	所有形態	期末算定 価額（注2） （百万円）	帳簿価額 （注3） （百万円）
Re-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	1,340	919
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	1,550	1,017
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	786	579
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	4,440	3,744
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	981	994
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	1,100	1,065
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	989	876
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	1,140	1,077
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	4,790	5,567
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	2,690	3,052
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	1,890	2,280
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	1,370	1,526
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	1,230	1,576
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	1,090	1,012
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	780	935
Re-35	HF芝公園レジデンス	東京都港区芝三丁目14番15号	信託受益権	864	813
Re-36	HF三田レジデンス	東京都港区三田三丁目3番6号	信託受益権	1,240	1,045
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	892	725
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	881	695
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	1,690	1,409
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	2,160	1,816
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	989	720
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	1,170	845
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区駒沢二丁目7番1号	信託受益権	7,090	6,516
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	2,100	1,808
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	502	447
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	705	530
Re-47	HF丸の内レジデンス	愛知県名古屋市中西区幡下二丁目11番21号	信託受益権	725	541
Re-48	HF平尾レジデンス	福岡県福岡市南区那の川二丁目4番32号	信託受益権	2,060	1,673
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	577	496
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	618	427
Re-53	HF四条河原町レジデンス	京都府京都市下京区寺町通綾小路下る中之町560番地	信託受益権	2,250	1,679
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	959	779
Re-55	HF千駄木レジデンス	東京都文京区千駄木二丁目6番6号	信託受益権	1,030	821
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	684	577
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	東京都品川区小山四丁目8番6号	信託受益権	1,070	799
Re-58	HF国分寺レジデンス	東京都国分寺市南町三丁目18番7号	信託受益権	1,020	792
Re-59	HF久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市中区泉一丁目12番1号	信託受益権	1,250	1,011
Re-60	HF丸九鞍馬口レジデンス	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	666	531
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	2,510	1,969
Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	東京都新宿区西新宿八丁目7番11号	信託受益権	1,450	1,155
Re-63	HF東新宿レジデンス	東京都新宿区大久保二丁目2番8号	信託受益権	1,600	1,277
Re-64	HF東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目4番20号	信託受益権	663	534

不動産等の名称		所在地（注1）	所有形態	期末算定 価額（注2） （百万円）	帳簿価額 （注3） （百万円）
Re-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	1,070	736
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	873	604
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	495	386
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	929	727
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	1,070	760
Re-70	HF東中野レジデンス	東京都中野区東中野二丁目19番4号	信託受益権	1,070	891
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	2,500	1,988
Re-73	HF早稲田レジデンスⅡ	東京都新宿区弁天町23番地10	信託受益権	1,040	831
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	1,480	1,179
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	1,890	1,633
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	1,376
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	900	832
Re-78	HF関内レジデンス	神奈川県横浜市中区吉田町74番地	信託受益権	2,000	1,816
Re-79	HF名駅北レジデンス	（西棟）愛知県名古屋市中区菊井二丁目19番22号 （東棟）愛知県名古屋市中区菊井二丁目19番27号	信託受益権	2,260	2,175
Re-80	HF東札幌レジデンス	北海道札幌市白石区東札幌五条三丁目2番35号	信託受益権	1,650	1,575
Re-81	HF博多東レジデンス	福岡県福岡市博多区東比恵三丁目27番7号	不動産	901	946
Re-82	HF仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目4番19号	不動産	881	911
レジデンス 小計				99,238	87,608
合 計				183,290	161,305

（注1）「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
（注2）「期末算定価額」は、規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。
（注3）「帳簿価額」の欄には、取得価格（取得に係る諸経費及びその後の資本的支出を含みます。）から減価償却累計額を控除した平成29年5月31日時点の価額を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の状況は、以下の通りです。

不動産等の名称		第30期（H28.6.1～H28.11.30）				第31期（H28.12.1～H29.5.31）			
		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	96.3	50,793	0.9	10	100.0	52,304	0.9
Of-05	水天宮平和ビル	6	100.0	53,541	0.9	6	100.0	53,211	0.9
Of-06	HF門前仲町ビルディング	5	100.0	93,536	1.6	5	100.0	93,725	1.6
Of-07	HF浜松町ビルディング	9	100.0	41,437	0.7	9	100.0	49,323	0.8
Of-08	国際溜池ビル	5	100.0	78,175	1.4	5	100.0	77,184	1.3
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	9	100.0	61,818	1.1	9	100.0	62,534	1.1
Of-10	HF新横浜ビルディング	12	100.0	50,227	0.9	12	100.0	50,778	0.9
Of-11	日本橋第一ビル	8	100.0	60,795	1.1	8	100.0	61,262	1.1
Of-12	HF八丁堀ビルディング	8	100.0	63,621	1.1	8	100.0	68,409	1.2
Of-13	渋谷AXヒルズ（注6）	－	－	31,448	0.6	－	－	－	－
Of-15	HF中目黒ビルディング（注6）	7	77.1	58,011	1.0	－	－	6,584	0.1
Of-16	安和司町ビル	9	100.0	34,812	0.6	9	100.0	37,385	0.6
Of-17	八丁堀MFビル	9	100.0	31,437	0.6	9	100.0	31,771	0.5
Of-18	エムズ原宿	3	85.6	97,207	1.7	3	85.6	94,041	1.6

不動産等の名称		第30期（H28.6.1～H28.11.30）				第31期（H28.12.1～H29.5.31）			
		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-20	船橋Faceビル	9	100.0	114,414	2.0	9	100.0	116,890	2.0
Of-21	アデッソ西麻布	4	100.0	13,257	0.2	4	100.0	13,244	0.2
Of-22	HF虎ノ門ビルディング	9	100.0	37,986	0.7	9	100.0	38,590	0.7
Of-23	HF池袋ビルディング	9	100.0	41,897	0.7	9	100.0	38,267	0.7
Of-24	HF湯島ビルディング	9	100.0	51,662	0.9	9	100.0	51,485	0.9
Of-25	茅場町平和ビル	1	100.0	209,499	3.7	1	100.0	209,359	3.6
Of-26	広小路アクアプレイス	9	100.0	170,332	3.0	9	100.0	173,925	3.0
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	34	97.9	138,464	2.4	33	96.5	135,632	2.3
Of-28	三田平和ビル(底地)	1	100.0	90,900	1.6	1	100.0	90,900	1.6
Of-29	栄ミナミ平和ビル	9	100.0	88,229	1.5	8	100.0	84,424	1.4
Of-30	HF桜通ビルディング	20	100.0	301,383	5.3	20	100.0	301,365	5.2
Of-31	HF日本橋浜町ビルディング	7	100.0	85,949	1.5	7	100.0	84,496	1.5
Of-32	HF仙台北町ビルディング	38	98.9	138,560	2.4	38	97.8	142,251	2.4
Of-33	HF上野ビルディング	8	100.0	135,459	2.4	8	100.0	136,180	2.3
Of-34	麹町HFビル	8	100.0	64,394	1.1	8	100.0	64,670	1.1
Of-35	HF九段南ビルディング	3	100.0	95,662	1.7	3	100.0	96,115	1.6
Of-36	HF神田小川町ビルディング	7	100.0	96,525	1.7	7	100.0	100,731	1.7
Of-37	日総第5ビル	1	100.0	83,873	1.5	1	100.0	83,873	1.4
Of-38	アクロス新川ビル(注5)	－	－	－	－	11	100.0	71,461	1.2
Of-39	千住ミルディスⅡ番館(注5)	－	－	－	－	8	100.0	60,047	1.0
オフィス 小計		285	98.9	2,765,316	48.5	296	99.5	2,832,428	48.6
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	19	90.9	20,046	0.4	21	100.0	19,350	0.3
Re-09	HF葛西レジデンス	38	100.0	24,095	0.4	40	100.0	24,642	0.4
Re-11	HF若林公園レジデンス	96	99.1	116,637	2.0	93	97.1	114,371	2.0
Re-12	HF碑文谷レジデンス	51	96.7	45,595	0.8	50	96.7	44,554	0.8
Re-14	HF南麻布レジデンス	59	98.3	36,910	0.6	56	93.3	36,585	0.6
Re-15	HF麻布十番レジデンス	27	96.2	32,225	0.6	28	100.0	32,820	0.6
Re-16	HF学芸大学レジデンス	26	96.9	25,775	0.5	26	96.9	26,221	0.4
Re-17	HF東神田レジデンス	61	96.9	35,187	0.6	62	97.9	36,280	0.6
Re-18	HF東日本橋レジデンス	66	100.0	41,689	0.7	66	100.0	41,287	0.7
Re-19	HF練馬レジデンス	48	94.2	24,152	0.4	50	98.1	24,335	0.4
Re-20	HF白金高輪レジデンス	64	98.1	113,885	2.0	63	95.1	113,822	2.0
Re-21	HF明大前レジデンス	48	96.1	28,804	0.5	46	94.6	28,586	0.5
Re-22	HF日本橋レジデンス	48	100.0	31,337	0.5	48	100.0	33,076	0.6
Re-23	HF上石神井レジデンス	62	100.0	31,755	0.6	58	88.6	29,636	0.5
Re-24	HF錦糸町レジデンス	49	90.7	30,834	0.5	53	96.4	32,233	0.6
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	99	97.2	126,654	2.2	103	100.0	130,207	2.2
Re-26	HF新横浜レジデンス	63	98.5	83,073	1.5	62	95.1	84,110	1.4
Re-29	HF白山レジデンス	50	100.0	53,749	0.9	51	100.0	56,892	1.0
Re-30	HF馬込レジデンス	29	97.1	41,350	0.7	30	100.0	41,401	0.7

不動産等の名称		第30期（H28.6.1～H28.11.30）				第31期（H28.12.1～H29.5.31）			
		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-31	HF学芸大学レジデンスⅡ	22	100.0	34,661	0.6	22	100.0	33,017	0.6
Re-33	HF亀戸レジデンス	3	100.0	31,756	0.6	13	100.0	32,366	0.6
Re-34	HF田無レジデンス	26	85.4	29,039	0.5	30	100.0	30,632	0.5
Re-35	HF芝公園レジデンス	28	94.6	23,762	0.4	28	93.9	24,811	0.4
Re-36	HF三田レジデンス	43	97.9	32,811	0.6	42	95.7	35,587	0.6
Re-37	HF高輪レジデンス	29	100.0	24,047	0.4	26	90.0	24,659	0.4
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	27	96.4	24,990	0.4	28	100.0	24,508	0.4
Re-39	HF銀座レジデンスEASTⅡ	72	100.0	51,409	0.9	69	96.0	50,197	0.9
Re-40	HF八丁堀レジデンスⅡ	84	100.0	62,310	1.1	81	98.2	60,773	1.0
Re-41	HF八丁堀レジデンスⅢ	35	97.4	29,586	0.5	34	94.1	28,760	0.5
Re-42	HF銀座レジデンス	44	100.0	32,788	0.6	44	100.0	33,654	0.6
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	270	97.2	208,187	3.7	274	95.8	207,371	3.6
Re-44	HF梅田レジデンスTOWER	134	97.3	78,374	1.4	129	90.5	76,568	1.3
Re-45	HF中之島レジデンス	37	98.0	19,775	0.3	35	92.4	19,529	0.3
Re-46	HF阿波座レジデンス	62	98.3	24,382	0.4	62	98.3	24,167	0.4
Re-47	HF丸の内レジデンス	54	93.0	26,898	0.5	55	93.1	26,711	0.5
Re-48	HF平尾レジデンス	197	98.9	77,237	1.4	193	97.2	78,855	1.4
Re-49	HF河原町二条レジデンス	47	96.4	19,344	0.3	48	95.8	19,813	0.3
Re-52	HF天神東レジデンス	75	97.4	25,397	0.4	74	96.1	25,712	0.4
Re-53	HF四条河原町レジデンス	94	97.5	74,658	1.3	95	98.2	77,035	1.3
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	9	98.2	28,315	0.5	11	100.0	29,127	0.5
Re-55	HF千駄木レジデンス	10	94.0	30,851	0.5	12	100.0	32,260	0.6
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	36	100.0	20,864	0.4	34	97.2	20,696	0.4
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	48	92.8	30,037	0.5	52	100.0	32,656	0.6
Re-58	HF国分寺レジデンス	44	98.1	30,111	0.5	43	96.7	31,147	0.5
Re-59	HF久屋大通レジデンス	88	98.0	44,404	0.8	85	95.1	44,649	0.8
Re-60	HF烏丸鞍馬口レジデンス	39	96.0	21,386	0.4	35	86.4	21,754	0.4
Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	75	97.5	65,572	1.2	76	100.0	70,607	1.2
Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	44	93.5	39,896	0.7	46	96.1	40,972	0.7
Re-63	HF東新宿レジデンス	67	98.6	46,388	0.8	66	97.2	48,254	0.8
Re-64	HF東心斎橋レジデンス	37	100.0	21,185	0.4	34	92.7	21,057	0.4
Re-65	HF北四番丁レジデンス	72	94.5	41,213	0.7	71	93.4	41,502	0.7
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	63	97.5	34,631	0.6	56	91.3	33,536	0.6
Re-67	HF九大病院前レジデンス	46	98.4	18,093	0.3	40	85.0	18,315	0.3
Re-68	HF浅草橋レジデンス	38	97.4	26,441	0.5	35	89.7	26,510	0.5
Re-69	HF一番町レジデンス	67	95.8	41,701	0.7	70	96.4	42,049	0.7
Re-70	HF東中野レジデンス	47	96.9	30,745	0.5	49	100.0	31,805	0.5
Re-72	HF早稲田レジデンス	103	98.6	74,951	1.3	99	98.6	75,965	1.3
Re-73	HF早稲田レジデンスⅡ	42	97.9	31,406	0.6	40	98.3	31,668	0.5
Re-74	HF若松河田レジデンス	33	100.0	38,990	0.7	32	97.8	39,717	0.7
Re-75	HF仙台レジデンスEAST	138	97.0	64,580	1.1	132	95.6	64,543	1.1

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-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	キュービクル更新工事	自 平成29年 6 月 至 平成29年11月	15,770	－
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	自動火災報知機更新工事	自 平成29年 6 月 至 平成29年11月	20,000	－
Of-32	HF仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	空調更新工事	自 平成29年 6 月 至 平成29年11月	12,300	－
Of-33	HF上野ビルディング	東京都台東区	共用部 リニューアル工事	自 平成29年 6 月 至 平成29年11月	18,500	－
Of-34	麹町HFビル	東京都千代田区	外壁全面改修工事	自 平成29年 6 月 至 平成29年11月	27,000	－
Re-41	HF八丁堀レジデンスⅢ	東京都中央区	外壁全面改修工事	自 平成29年 6 月 至 平成29年11月	20,000	－
Re-72	HF早稲田レジデンス	東京都新宿区	機械式駐車場 部品交換	自 平成29年 6 月 至 平成29年11月	10,000	－
Re-74	HF若松河田レジデンス	東京都新宿区	外壁全面改修工事	自 平成29年 6 月 至 平成29年11月	25,000	－

（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338,145千円であり、費用に区分された修繕費204,261千円と合わせ、合計542,406千円の工事を実施しています。当該工事は、既存テナントの満足度の向上及び新規テナント誘致における競争力確保を目的としたリニューアル工事です。

	不動産等の名称	所在地	目 的	実施期間	工事金額 (千円)
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区	非常用発電機更新工事	自 平成29年 5 月 至 平成29年 5 月	7,600
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	ELV制御盤 パッケージ交換工事	自 平成29年 1 月 至 平成29年 1 月	6,480
Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	トイレ給湯室改修工事	自 平成29年 4 月 至 平成29年 5 月	9,000
Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	非常用発電機更新工事	自 平成28年12月 至 平成28年12月	8,200
Of-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋市	機械式駐車場改修工事	自 平成29年 5 月 至 平成29年 5 月	5,960
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	機械式駐車場改修工事	自 平成29年 4 月 至 平成29年 5 月	8,600
Of-30	HF桜通ビルディング	愛知県名古屋市	機械式駐車場改修工事	自 平成29年 4 月 至 平成29年 4 月	7,590
Of-32	HF仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	空調更新工事	自 平成29年 3 月 至 平成29年 4 月	12,300
			中央監視盤更新工事	自 平成29年 3 月 至 平成29年 5 月	5,040
Of-33	HF上野ビルディング	東京都台東区	共用部リニューアル工事	自 平成29年 2 月 至 平成29年 4 月	12,200
Of-35	HF九段南ビルディング	東京都千代田区	機械警備システム改修工事	自 平成29年 3 月 至 平成29年 3 月	15,400
			自動火災報知機 設備交換工事	自 平成29年 4 月 至 平成29年 4 月	6,100
Re-36	HF三田レジデンス	東京都港区	外壁全面リニューアル工事	自 平成29年 2 月 至 平成29年 5 月	18,661
Re-43	HF駒沢公園 レジデンスTOWER	東京都世田谷区	駐車装置改修工事	自 平成29年 5 月 至 平成29年 5 月	9,000
Re-44	HF梅田レジデンス TOWER	大阪府大阪市	外壁全面リニューアル工事	自 平成28年12月 至 平成29年 2 月	37,048
	その他		空調設備更新工事他	自 平成28年12月 至 平成29年 5 月	168,965
合 計					338,145

不動産等の名称		第30期（H28.6.1～H28.11.30）				第31期（H28.12.1～H29.5.31）			
		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-76	HF西公園レジデンス	75	90.2	44,242	0.8	77	96.0	45,249	0.8
Re-77	HF晩翠通レジデンス	51	86.4	28,402	0.5	53	90.9	27,646	0.5
Re-78	HF関内レジデンス	96	93.2	61,469	1.1	99	97.4	60,863	1.0
Re-79	HF名駅北レジデンス	85	99.0	64,553	1.1	88	93.8	65,231	1.1
Re-80	HF東札幌レジデンス	137	95.2	60,144	1.1	141	97.7	59,845	1.0
Re-81	HF博多東レジデンス(注5)	－	－	－	－	71	96.1	20,149	0.3
Re-82	HF仙台五橋レジデンス(注5)	－	－	－	－	44	90.9	14,827	0.3
レジデンス 小計		3,977	97.0	2,933,047	51.5	4,080	96.3	2,995,076	51.4
合 計		4,262	97.8	5,698,364	100.0	4,376	97.6	5,827,504	100.0

(注1)「テナント総数」は、本投資法人、信託受託者及びマスターリース業者を賃貸人としたエンドテナントの総数を記載しています。但し、固定賃料型の物件については、「1」と記載しています。
(注2)「稼働率」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。
(注3)「賃貸事業収入」は、各不動産等の当期の賃貸事業収入を記載しています。
(注4)「対総賃貸事業収入比率」は、ポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対して各物件の賃貸事業収入が占める割合を記載しています。
(注5) Of-38アクロス新川ビルは平成29年1月20日付で、Of-39千住ミルディスⅡ 番館は平成28年12月15日付で、Re-81HF博多東レジデンスは平成29年1月23日付で、Re-82HF仙台五橋レジデンスは平成29年2月23日付で、それぞれ取得しています。
(注6) Of-13渋谷AXヒルズは、平成28年10月27日付で、Of-15HF中目黒ビルディングは平成28年12月19日付で譲渡しています。

（４）有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

（５）再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

（６）公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

（７）その他資産の状況

本投資法人が保有する不動産を信託財産とする信託受益権及び不動産は、前記「3. 投資法人の運用資産の状況（3）不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。当期末現在、本投資法人が主たる投資対象とする主なその他の特定資産は以下の通りです。

①特定取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区 分	種 類	契約額等 (注1)		時価 (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	36,199,700	34,899,700	△470,579
	金利キャップ取引	16,970,000	9,570,000	11,095
合 計		53,169,700	44,469,700	△459,484

(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。

(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27期	第28期	第29期	第30期	第31期
	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	自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日	自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日
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264,873千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30期	第31期
	自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日	自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日
(a) 資産運用報酬 (注)	520,623	531,452
(b) 資産保管手数料	19,528	19,460
(c) 一般事務委託手数料	42,144	44,332
(d) 役員報酬	7,967	7,967
(e) 会計監査人報酬	9,660	9,660
(f) その他営業費用	116,642	125,489
合 計	716,566	738,362

(注)「資産運用報酬」については、上記記載の金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が、第31期は49,737千円あります。

(2) 借入状況

当期末現在における金融機関毎の借入金の状況は、以下の通りです。

(単位：千円)

	区分	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成24年10月31日	895,000	－	0.91030 (注2)	平成29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		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	－	0.60079	平成29年 5 月31日 (注3)	期限一括		
	三菱UFJ信託銀行株式会社		985,000	－					
	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		
	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	1.25727 (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		1,500,000	1,500,000					

(単位：千円)

	区分	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要		
	借入先										
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成24年10月31日	－	1,000,000	1.01527 (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							
	株式会社りそな銀行		－	1,000,000							
	三井住友信託銀行株式会社		－	1,000,000							
	株式会社三井住友銀行	平成26年12月 4 日	－	500,000	0.26500	平成30年 5 月31日	期限一括				
	三井住友信託銀行株式会社		－	200,000							
	株式会社福岡銀行		－	200,000							
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	200,000							
	株式会社七十七銀行		－	200,000							
	三井住友信託銀行株式会社		平成29年 1 月20日	－						3,000,000	0.20634
	小 計		11,445,000	15,380,000							
	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	－	1.01527 (注2)	平成30年 5 月31日			期限一括	(注4)
株式会社あおぞら銀行		900,000		－							
株式会社りそな銀行		1,000,000		－							
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000		－							
株式会社三井住友銀行		平成26年12月 4 日	500,000	－	0.26500	平成30年 5 月31日	期限一括				
三井住友信託銀行株式会社			200,000	－							
株式会社福岡銀行			200,000	－							
三菱UFJ信託銀行株式会社			200,000	－							
株式会社七十七銀行		平成24年10月31日	200,000	－	1.15727 (注2)	平成31年10月31日	期限一括				
株式会社三井住友銀行			1,000,000	1,000,000							
株式会社あおぞら銀行			1,000,000	1,000,000							
株式会社りそな銀行			1,000,000	1,000,000							
株式会社新生銀行		平成25年 3 月29日	500,000	500,000	0.95727 (注2)	平成32年 3 月31日	期限一括				
株式会社三井住友銀行			3,070,000	3,070,000							
株式会社りそな銀行			1,000,000	1,000,000							
みずほ信託銀行株式会社			1,450,000	1,450,000							
株式会社三井住友銀行		平成25年 9 月13日	1,230,000	1,230,000	1.20000	平成32年10月30日	期限一括				
株式会社あおぞら銀行			900,000	900,000							
株式会社りそな銀行			1,000,000	1,000,000							
株式会社三菱東京UFJ銀行			900,000	900,000							
株式会社三井住友銀行		平成25年12月20日	1,150,000	1,150,000	1.46168	平成33年 5 月31日	期限一括				
株式会社日本政策投資銀行			1,000,000	1,000,000							
株式会社三井住友銀行			631,700	631,700							
株式会社あおぞら銀行			623,700	623,700							
株式会社りそな銀行		平成26年 5 月30日	313,000	313,000	1.16000	平成33年 5 月31日	期限一括				
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							

(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10月31日	400,000	400,000	1.17500	平成34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		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	400,000	400,000	0.29625	平成30年10月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		100,000	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	0.25200	平成31年 5 月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		200,000	200,000					
	オリックス銀行株式会社	平成27年 5 月29日	480,000	480,000	0.63000	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	1.18525	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		250,000	250,000					
	株式会社りそな銀行	平成27年10月29日	100,000	100,000	0.14625	平成30年10月31日	期限一括		
	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		1,100,000	1,100,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成27年10月29日	200,000	200,000	1.13300	平成35年10月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱東京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	0.58000	平成33年10月31日	期限一括			
株式会社三井住友銀行	平成27年10月30日	2,440,000	2,440,000	1.20800	平成36年 5 月31日	期限一括			
株式会社りそな銀行		940,000	940,000						
株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500,000	1,500,000						
株式会社三井住友銀行	平成27年12月18日	800,000	800,000	0.25000	平成31年10月31日	期限一括			
株式会社三菱東京UFJ銀行		300,000	300,000						
みずほ信託銀行株式会社		300,000	300,000						
三井住友信託銀行株式会社		800,000	800,000						
野村信託銀行株式会社		300,000	300,000						

(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27年12月18日	300,000	300,000	0.58000	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	100,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		200,000	200,000					
	三井住友信託銀行株式会社		300,000	300,000					
	株式会社みずほ銀行		200,000	200,000					
	野村信託銀行株式会社		200,000	200,000					
	株式会社新生銀行		100,000	100,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成28年 5月31日	1,000,000	1,000,000	0.63000	平成34年10月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	平成28年 5月31日	1,050,000	1,050,000	0.83000	平成36年10月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		1,600,000	1,600,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		700,000	700,000					
	株式会社三井住友銀行	平成28年10月31日	1,340,000	1,340,000	0.23000	平成30年10月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		380,000	380,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		280,000	280,000					
	株式会社三井住友銀行	平成28年10月31日	1,585,000	1,585,000	0.83000	平成37年 5月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		1,250,000	1,250,000					
	株式会社りそな銀行		452,000	452,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		320,000	320,000					
	オリックス銀行株式会社		250,000	250,000					
	野村信託銀行株式会社		平成29年 5月31日	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	－	515,000						
	株式会社三井住友銀行	平成29年 5月31日	－	895,000	0.80000	平成37年11月28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					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	470,000					
	小 計			64,816,700					
合 計			76,261,700	79,261,700					

(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-38	アクロス新川ビル	平成29年 1月20日	3,250	－	－	－	－
Of-39	千住ミルディスⅡ番館	平成28年 12月15日	1,650	－	－	－	－
Re-81	HF博多東レジデンス	平成29年 1月23日	880	－	－	－	－
Re-82	HF仙台五橋レジデンス	平成29年 2月23日	850	－	－	－	－
Of-15	HF中目黒ビルディング	－	－	平成28年 12月19日	2,200	2,134	－
合 計		－	6,630	－	2,200	2,134	－

(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-38	アクロス新川ビル	平成29年 1月20日	3,250	3,520	大和不動産 鑑定株式会社	平成28年 9月30日
取得	信託不動産	Of-39	千住ミルディスⅡ番館	平成28年 12月15日	1,650	1,820	大和不動産 鑑定株式会社	平成28年 9月30日
取得	不動産	Re-81	HF博多東レジデンス	平成29年 1月23日	880	900	森井総合 鑑定株式会社	平成28年 11月29日
取得	不動産	Re-82	HF仙台五橋レジデンス	平成29年 2月23日	850	877	一般財団法人 日本不動産研究所	平成28年 11月30日
譲渡	不動産	Of-15	HF中目黒ビルディング	平成28年 12月19日	2,200	2,180	大和不動産 鑑定株式会社	平成28年 5月31日

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

②その他

該当事項はありません。

（４）利害関係人等との取引状況等

①取引状況

(単位：千円)

区 分	売買金額等 ^(注2)			
	買付額等		売付額等	
総 額	6,630,000		2,200,000	
	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)	
	3,250,000 (49.0%)		－	

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	3,250,000 (49.0%)	－
合 計	3,250,000 (49.0%)	－

②支払手数料等の金額

(単位：千円)

区 分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等との取引内訳 ^(注1)		(B)／(A)
		支払先	支払金額(B)	
管理委託費	624,605	平和不動産株式会社	^(注4) 227,894	36.5%
		平和サービス株式会社	6,426	1.0%
売買仲介手数料	107,020	平和不動産株式会社	55,000	51.4%
地位承継手数料	24,750	平和不動産株式会社	24,750	100.0%
損害保険料	5,872	平和サービス株式会社	5,872	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、不動産及び不動産信託受益権の売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

(注3) () 内の数値はそれぞれの総額に対する比率を記載しています。

(注4) 上記金額のうち、平和不動産から建物管理委託料として支払われた金額は以下の通りです。

平和サービス株式会社 121,308千円
平和サービス株式会社以外の第三者 35,634千円

(注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 83,578千円
株式会社東京証券会館 113千円

（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
第30期 自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日	3,334	337	0.3
第31期 自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日	3,334	337	0.3

(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29年 5 月26日	投資法人債 発行引受等契約の締結	投資法人債の発行に伴い、SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社、大和証券株式会社、野村證券株式会社に投資法人債を引き受ける者の募集に関する一般事務を委託し、また、株式会社りそな銀行に投資法人債に関する事務並びに発行代理人業務及び支払代理人業務等を委託しました。

（２）海外不動産保有投資法人に係る開示

該当事項はありません。

（３）海外不動産保有投資法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

（４）金額及び比率の端数処理

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

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成28年11月30日）	当期 （平成29年5月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,824,603	9,412,320
信託現金及び信託預金	6,749,092	7,067,237
営業未収入金	75,518	70,850
前払費用	175,713	167,040
未収消費税等	－	55,875
その他	3,534	3,009
貸倒引当金	△512	△1,033
流動資産合計	17,827,949	16,775,300
固定資産		
有形固定資産		
建物	11,531,237	11,636,107
減価償却累計額	△3,555,306	△3,440,680
建物（純額）	7,975,931	8,195,427
構築物	67,607	61,080
減価償却累計額	△37,078	△36,397
構築物（純額）	30,529	24,683
機械及び装置	253,770	235,356
減価償却累計額	△145,253	△141,879
機械及び装置（純額）	108,516	93,477
工具、器具及び備品	143,822	142,222
減価償却累計額	△90,554	△93,280
工具、器具及び備品（純額）	53,268	48,942
土地	23,770,978	23,137,014
信託建物	49,059,090	50,262,614
減価償却累計額	△8,541,013	△9,243,474
信託建物（純額）	40,518,076	41,019,140
信託構築物	292,555	298,980
減価償却累計額	△72,371	△78,490
信託構築物（純額）	220,184	220,489
信託機械及び装置	502,730	555,075
減価償却累計額	△201,286	△223,774
信託機械及び装置（純額）	301,443	331,301
信託工具、器具及び備品	793,461	844,661
減価償却累計額	△450,962	△494,886
信託工具、器具及び備品（純額）	342,498	349,775
信託土地	79,858,725	83,854,309
有形固定資産合計	153,180,152	157,274,561
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	242	242
無形固定資産合計	4,031,627	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	364,037	329,621
デリバティブ債権	55,285	23,800
その他	250,096	264,873
投資その他の資産合計	679,672	628,548
固定資産合計	157,891,452	161,934,736
繰延資産		
投資口交付費	36,674	24,506
繰延資産合計	36,674	24,506
資産合計	175,756,076	178,734,544

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成28年11月30日）	当期 （平成29年5月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	535,067	360,379
1年内返済予定の長期借入金	11,445,000	15,380,000
未払費用	685,624	693,165
未払法人税等	－	594
未払消費税等	170,317	－
前受金	887,139	952,949
デリバティブ債務	1,874	－
その他	11,499	11,744
流動負債合計	13,736,523	17,398,834
固定負債		
長期借入金	64,816,700	63,881,700
預り敷金及び保証金	844,900	756,690
信託預り敷金及び保証金	3,738,130	3,961,803
デリバティブ債務	320,783	308,200
固定負債合計	69,720,514	68,908,394
負債合計	83,457,038	86,307,228
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	81,370,715	81,370,715
剰余金		
出資剰余金	7,406,652	7,406,652
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※3 2,457,010	※3 2,126,355
任意積立金合計	2,457,010	2,126,355
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,581,316	2,007,108
剰余金合計	11,444,979	11,540,115
投資主資本合計	92,815,694	92,910,830
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△516,656	△483,514
評価・換算差額等合計	△516,656	△483,514
純資産合計	※2 92,299,038	※2 92,427,316
負債純資産合計	175,756,076	178,734,544

(単位：千円)				
	前期（ご参考） (自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日)		当期 (自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	5,223,397	※1	5,347,673
その他賃貸事業収入	※1	474,966	※1	479,830
営業収益合計		5,698,364		5,827,504
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,555,077	※1	2,567,349
不動産等売却損	※2	52,384	※2	－
資産運用報酬		520,623		531,452
資産保管手数料		19,528		19,460
一般事務委託手数料		42,144		44,332
役員報酬		7,967		7,967
会計監査人報酬		9,660		9,660
その他営業費用		116,642		125,489
営業費用合計		3,324,027		3,305,711
営業利益		2,374,336		2,521,792
営業外収益				
受取利息		2,706		1,259
未払分配金戻入		847		718
受取保険金		3,973		7,525
その他		522		－
営業外収益合計		8,049		9,504
営業外費用				
支払利息		445,747		426,332
融資関連費用		95,896		79,403
投資口交付費償却		17,643		12,168
その他		3,018		5,678
営業外費用合計		562,306		523,583
経常利益		1,820,080		2,007,713
特別損失				
減損損失	※3	734,003		－
特別損失合計		734,003		－
税引前当期純利益		1,086,076		2,007,713
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		1,085,471		2,007,108
前期繰越利益		495,845		－
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,581,316		2,007,108

前期（ご参考）（自 平成28年6月1日 至 平成28年11月30日）					
(単位：千円)					
	投資主資本				
	出資総額	剰余金			
		出資剰余金	任意積立金		当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)
			一時差異等調整積立金	任意積立金合計	
当期首残高	81,370,715	7,406,652	2,497,604	2,497,604	2,290,094
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩			△40,593	△40,593	40,593
剰余金の配当					△1,834,843
当期純利益					1,085,471
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	－	－	△40,593	△40,593	△708,778
当期末残高	81,370,715	7,406,652	2,457,010	2,457,010	1,581,316
	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計	
	剰余金合計				
	当期首残高	12,194,351	93,565,066	△741,425	△741,425
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩	－	－			－
剰余金の配当	△1,834,843	△1,834,843			△1,834,843
当期純利益	1,085,471	1,085,471			1,085,471
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)			224,769	224,769	224,769
当期変動額合計	△749,372	△749,372	224,769	224,769	△524,602
当期末残高	11,444,979	92,815,694	△516,656	△516,656	92,299,038
当期（自 平成28年12月1日 至 平成29年5月31日）					
(単位：千円)					
	投資主資本				
	出資総額	剰余金			
		出資剰余金	任意積立金		当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)
			一時差異等調整積立金	任意積立金合計	
当期首残高	81,370,715	7,406,652	2,457,010	2,457,010	1,581,316
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩			△330,655	△330,655	330,655
剰余金の配当					△1,911,971
当期純利益					2,007,108
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	－	－	△330,655	△330,655	425,792
当期末残高	81,370,715	7,406,652	2,126,355	2,126,355	2,007,108
	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計	
	剰余金合計				
	当期首残高	11,444,979	92,815,694	△516,656	△516,656
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩	－	－			－
剰余金の配当	△1,911,971	△1,911,971			△1,911,971
当期純利益	2,007,108	2,007,108			2,007,108
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)			33,141	33,141	33,141
当期変動額合計	95,136	95,136	33,141	33,141	128,277
当期末残高	11,540,115	92,910,830	△483,514	△483,514	92,427,316

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	前期（ご参考） (自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日)	当期 (自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下の通りです。 建物 2～64年 構築物 4～62年 機械及び装置 3～15年 工具、器具及び備品 2～18年 ②長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託財産を含みます。） 同左 ②長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。	投資口交付費 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ありません。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は24,020千円です。
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 原則として、繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理によっています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引、金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左

期 別 項 目	前期（ご参考） (自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日)	当期 (自 平成28年12月 1 日 至 平成29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28年11月30日)	当期 (平成29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>2,497,604</td></tr><tr><td>当期積立額</td><td>—</td></tr><tr><td>当期取崩額</td><td>40,593</td></tr><tr><td>当期末残高</td><td>2,457,010</td></tr><tr><td>積立て、取崩しの発生事由</td><td>分配金に充当</td></tr></table> (注) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額を積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。		負ののれん発生益（注）	当初発生額	2,497,604	前期末残高	2,497,604	当期積立額	—	当期取崩額	40,593	当期末残高	2,457,010	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当	(単位：千円) <table><tr><th></th><th>負ののれん発生益（注）</th></tr><tr><td>当初発生額</td><td>2,497,604</td></tr><tr><td>前期末残高</td><td>2,457,010</td></tr><tr><td>当期積立額</td><td>—</td></tr><tr><td>当期取崩額</td><td>330,655</td></tr><tr><td>当期末残高</td><td>2,126,355</td></tr><tr><td>積立て、取崩しの発生事由</td><td>分配金に充当</td></tr></table> (注) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額を積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。		負ののれん発生益（注）	当初発生額	2,497,604	前期末残高	2,457,010	当期積立額	—	当期取崩額	330,655	当期末残高	2,126,355	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当
	負ののれん発生益（注）																													
当初発生額	2,497,604																													
前期末残高	2,497,604																													
当期積立額	—																													
当期取崩額	40,593																													
当期末残高	2,457,010																													
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当																													
	負ののれん発生益（注）																													
当初発生額	2,497,604																													
前期末残高	2,457,010																													
当期積立額	—																													
当期取崩額	330,655																													
当期末残高	2,126,355																													
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当																													

(損益計算書に関する注記)

期 別 項 目	前期（ご参考） (自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日)	当期 (自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日)										
※1 不動産賃貸事業損益 の内訳	(単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 4,593,477 共益費収入 629,920 計 5,223,397 その他賃貸事業収入 駐車場収入 152,902 付帯収益 308,543 解約違約金収入 2,171 雑収入 11,347 計 474,966 不動産賃貸事業収益合計 5,698,364 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 603,332 公租公課 410,426 水道光熱費 219,633 修繕費 191,090 保険料 5,576 信託報酬 44,385 減価償却費 955,382 その他賃貸事業費用 125,249 不動産賃貸事業費用合計 2,555,077 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,143,286	(単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 4,691,994 共益費収入 655,679 計 5,347,673 その他賃貸事業収入 駐車場収入 154,941 付帯収益 308,056 解約違約金収入 4,938 雑収入 11,893 計 479,830 不動産賃貸事業収益合計 5,827,504 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 624,605 公租公課 401,389 水道光熱費 205,712 修繕費 204,261 保険料 5,872 信託報酬 42,821 減価償却費 965,459 その他賃貸事業費用 117,228 不動産賃貸事業費用合計 2,567,349 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,260,155										
※2 不動産等売却損益の 内訳	(単位：千円) Of-13 渋谷AXヒルズ 不動産等売却収入 1,820,000 不動産等売却原価 1,813,562 その他売却費用 58,821 不動産等売却損 52,384	(単位：千円) Of-15 HF中目黒ビルディング 不動産等売却収入 2,200,000 不動産等売却原価 2,134,623 その他売却費用 65,377 不動産等売却損 -										
※3 減損損失の内訳	本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。 Of-15 HF中目黒ビルディング (単位：千円) <table><tr><th>用途</th><th>場所</th><th>種類</th><th>減損損失</th></tr><tr><td rowspan="2">オフィス</td><td rowspan="2">東京都目黒区</td><td>土地</td><td>551,297</td></tr><tr><td>建物等</td><td>182,706</td></tr></table> 減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件毎に1つの資産グループとしており、売却を予定している資産グループ1件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。減損損失の内訳は、建物175,621千円、構築物2,306千円、機械及び装置4,029千円、工具、器具及び備品749千円、土地551,297千円です。なお、実際の売却価額から処分費用見込額を控除した正味売却価額を回収可能価額としています。		用途	場所	種類	減損損失	オフィス	東京都目黒区	土地	551,297	建物等	182,706
用途	場所	種類	減損損失									
オフィス	東京都目黒区	土地	551,297									
		建物等	182,706									

(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28年11月30日)	当期 (平成29年5月31日)
1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 8,000,000口 発行済投資口の総口数 1,014,847口	発行可能投資口総口数 8,000,000口 発行済投資口の総口数 1,014,847口

(税効果会計に関する注記)

期 別 項 目	前期（ご参考） (平成28年11月30日)	当期 (平成29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	327
	繰延ヘッジ損益	153,467
	繰延税金資産（流動）小計	153,795
	評価性引当金	△153,795
	繰延税金資産（流動）合計	—
	繰延税金資産（流動）の純額	—
	繰延税金資産（固定）	繰延税金資産（固定）
	合併時受入評価差額	2,431,006
	減損損失	1,405,880
	繰越欠損金	3,836,887
	繰延税金資産（固定）小計	△3,836,887
	評価性引当金	—
繰延税金資産（固定）合計	—	
繰延税金資産（固定）の純額	—	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	法定実効税率	法定実効税率
	31.74%	31.74%
	(調整)	(調整)
	支払分配金の損金算入額	△19.48%
	評価性引当金の増減	△12.27%
	その他	0.04%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期（ご参考） (自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日)	当期 (自 平成28年12月 1 日 至 平成29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28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日）	当期 （自 平成28年12月 1 日 至 平成29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れのリファイナンスです。これらは満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成することにより管理するとともに、手元資金の確保、借入れ・償還期限の分散化、借入先金融機関の多様化、コミットメント型タームローン契約の締結等により当該リスクを限定しています。変動金利の借入金は、金利の上昇リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引、金利キャップ取引）を利用し、当該リスクを限定しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理規程に従い、資産運用会社の助言に基づき行っており、また、デリバティブ取引の利用に当たっては、信用リスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。 預り敷金及び保証金はテナントからの預り金であり、退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則として返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。 (3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もありえます。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。	1.金融商品の状況に関する事項 (1)金融商品に対する取組方針 同左 (2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 同左 (3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 同左 2.金融商品の時価等に関する事項 平成29年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）をご参照下さい。）。 <table><tr><th></th><th>貸借対照表計上額 (千円)</th><th>時価 (千円)</th><th>差額 (千円)</th></tr><tr><td>(1)現金及び預金</td><td>10,824,603</td><td>10,824,603</td><td>－</td></tr><tr><td>(2)信託現金及び信託預金</td><td>6,749,092</td><td>6,749,092</td><td>－</td></tr><tr><td>(3)1年内返済予定の長期借入金</td><td>11,445,000</td><td>11,526,260</td><td>81,260</td></tr><tr><td>(4)長期借入金</td><td>64,816,700</td><td>64,880,266</td><td>63,566</td></tr><tr><td>(5)デリバティブ取引*</td><td>(266,602)</td><td>(449,904)</td><td>(183,302)</td></tr></table> * デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（ ）で示しています。		貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)	(1)現金及び預金	10,824,603	10,824,603	－	(2)信託現金及び信託預金	6,749,092	6,749,092	－	(3)1年内返済予定の長期借入金	11,445,000	11,526,260	81,260	(4)長期借入金	64,816,700	64,880,266	63,566	(5)デリバティブ取引*	(266,602)	(449,904)	(183,302)
	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)																						
(1)現金及び預金	10,824,603	10,824,603	－																						
(2)信託現金及び信託預金	6,749,092	6,749,092	－																						
(3)1年内返済予定の長期借入金	11,445,000	11,526,260	81,260																						
(4)長期借入金	64,816,700	64,880,266	63,566																						
(5)デリバティブ取引*	(266,602)	(449,904)	(183,302)																						

前期（ご参考） （自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日）			当期 （自 平成28年12月 1 日 至 平成29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>28,519,700</td><td>26,619,700</td><td>△300,894＊</td></tr><tr><td>19,280,000</td><td>13,470,000</td><td>34,292＊</td></tr><tr><td>9,580,000</td><td>9,580,000</td><td>△183,302＊</td></tr><tr><td>57,379,700</td><td>49,669,700</td><td>△449,904</td></tr></table>			契約額等	うち1年超	時価	28,519,700	26,619,700	△300,894＊	19,280,000	13,470,000	34,292＊	9,580,000	9,580,000	△183,302＊	57,379,700	49,669,700	△449,904	<table><tr><th>契約額等</th><th>うち1年超</th><th>時価</th></tr><tr><td>26,619,700</td><td>25,319,700</td><td>△293,848＊</td></tr><tr><td>16,970,000</td><td>9,570,000</td><td>11,095＊</td></tr><tr><td>9,580,000</td><td>9,580,000</td><td>△176,730＊</td></tr><tr><td>53,169,700</td><td>44,469,700</td><td>△459,484</td></tr></table>			契約額等	うち1年超	時価	26,619,700	25,319,700	△293,848＊	16,970,000	9,570,000	11,095＊	9,580,000	9,580,000	△176,730＊	53,169,700	44,469,700	△459,484		
契約額等	うち1年超	時価																																			
28,519,700	26,619,700	△300,894＊																																			
19,280,000	13,470,000	34,292＊																																			
9,580,000	9,580,000	△183,302＊																																			
57,379,700	49,669,700	△449,904																																			
契約額等	うち1年超	時価																																			
26,619,700	25,319,700	△293,848＊																																			
16,970,000	9,570,000	11,095＊																																			
9,580,000	9,580,000	△176,730＊																																			
53,169,700	44,469,700	△459,484																																			
＊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>844,900</td></tr><tr><td>信託預り敷金及び保証金＊1</td><td>3,738,130</td></tr></table> ＊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)			区 分	貸借対照表計上額（千円）	預り敷金及び保証金＊1	844,900	信託預り敷金及び保証金＊1	3,738,130	＊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>756,690</td></tr><tr><td>信託預り敷金及び保証金＊1</td><td>3,961,803</td></tr></table> ＊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)			区 分	貸借対照表計上額（千円）	預り敷金及び保証金＊1	756,690	信託預り敷金及び保証金＊1	3,961,803																				
区 分	貸借対照表計上額（千円）																																				
預り敷金及び保証金＊1	844,900																																				
信託預り敷金及び保証金＊1	3,738,130																																				
区 分	貸借対照表計上額（千円）																																				
預り敷金及び保証金＊1	756,690																																				
信託預り敷金及び保証金＊1	3,961,803																																				
<table><tr><th></th><th>1年以内</th><th>1年超 2年以内</th><th>2年超 3年以内</th></tr><tr><td>現金及び預金</td><td>10,824,603</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>6,749,092</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>合計</td><td>17,573,695</td><td>－</td><td>－</td></tr></table>				1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	現金及び預金	10,824,603	－	－	信託現金及び信託預金	6,749,092	－	－	合計	17,573,695	－	－	<table><tr><th></th><th>1年以内</th><th>1年超 2年以内</th><th>2年超 3年以内</th></tr><tr><td>現金及び預金</td><td>9,412,320</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>7,067,237</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>合計</td><td>16,479,557</td><td>－</td><td>－</td></tr></table>				1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	現金及び預金	9,412,320	－	－	信託現金及び信託預金	7,067,237	－	－	合計	16,479,557	－	－
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																		
現金及び預金	10,824,603	－	－																																		
信託現金及び信託預金	6,749,092	－	－																																		
合計	17,573,695	－	－																																		
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																		
現金及び預金	9,412,320	－	－																																		
信託現金及び信託預金	7,067,237	－	－																																		
合計	16,479,557	－	－																																		
<table><tr><th></th><th>3年超 4年以内</th><th>4年超 5年以内</th><th>5年超</th></tr><tr><td>現金及び預金</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>合計</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr></table>				3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	現金及び預金	－	－	－	信託現金及び信託預金	－	－	－	合計	－	－	－	<table><tr><th></th><th>3年超 4年以内</th><th>4年超 5年以内</th><th>5年超</th></tr><tr><td>現金及び預金</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>合計</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr></table>				3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	現金及び預金	－	－	－	信託現金及び信託預金	－	－	－	合計	－	－	－
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超																																		
現金及び預金	－	－	－																																		
信託現金及び信託預金	－	－	－																																		
合計	－	－	－																																		
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超																																		
現金及び預金	－	－	－																																		
信託現金及び信託預金	－	－	－																																		
合計	－	－	－																																		

前期（ご参考） （自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日）				当期 （自 平成28年12月 1 日 至 平成29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	11,445,000	－	－	1年内返済予定の 長期借入金	15,380,000	－	－
長期借入金	－	9,350,000	10,031,000	長期借入金	－	9,681,000	11,520,000
合計	11,445,000	9,350,000	10,031,000	合計	15,380,000	9,681,000	11,520,000
	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	10,700,000	9,528,700	25,207,000	長期借入金	10,888,700	3,820,000	27,972,000
合計	10,700,000	9,528,700	25,207,000	合計	10,888,700	3,820,000	27,972,000

（賃貸等不動産に関する注記）

前期（ご参考） （自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日）				当期 （自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日）			
本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル、賃貸住宅を保有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。 （単位：千円）				本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル、賃貸住宅を保有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。 （単位：千円）			
貸借対照表計上額			当期末の時価	貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高		当期首残高	当期増減額	当期末残高	
160,332,765	△3,121,227	157,211,537	174,891,623	157,211,537	4,094,409	161,305,946	183,290,000
（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、主な減少額は渋谷AXヒルズの売却（1,813,562千円）、減価償却費（955,382千円）及びHF中目黒ビルディングの減損損失（734,003千円）によるものです。 （注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。なお、HF中目黒ビルディングについては、平成28年12月1日付の売買契約における譲渡価格から処分費用見込額を控除した金額（2,134,623千円）に基づいています。 なお、賃貸等不動産に関する平成28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。				（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 （注2）当期増減額のうち、主な増加額はアクロス新川ビル他3件の取得（6,860,454千円）によるものであり、主な減少額はHF中目黒ビルディングの売却（2,134,623千円）、減価償却費（965,459千円）によるものです。 （注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。 なお、賃貸等不動産に関する平成29年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28年6月1日 至 平成28年11月30日）（単位：千円）

属性	会社等の名称	事業の内容	投資口の 所有割合(%)	取引の内容	取引金額 (注1)	科目	期末残高 (注1)
主要投資主	平和不動産 株式会社	不動産業	13.38 (注4)	管理委託費 (注3)	237,751	営業未払金	42,157
				売買仲介手数料	54,600	－	－
主要投資主の子会社	平和サービス 株式会社	不動産管理業	なし	管理委託費	6,959	営業未払金	1,116
				損害保険料	5,576	－	－
				修繕工事等	102,056	営業未払金	38,233
	株式会社 東京証券会館	不動産業	なし	貸会議室代	148	－	－
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	10,834	－	－
				信託報酬	18,758	未払費用	1,512
				資金の借入	－	長期借入金	6,366,700
				借入金利息	33,954	未払費用	2,539

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。
（注2）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。
（注3）上記金額のうち、平和不動産から建物管理委託料として支払われた金額は以下の通りです。
平和サービス株式会社 127,731千円
平和サービス株式会社以外の第三者 33,595千円
（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28年12月1日 至 平成29年5月31日）（単位：千円）

属性	会社等の名称	事業の内容	投資口の 所有割合(%)	取引の内容	取引金額 (注1)	科目	期末残高 (注1)
主要投資主	平和不動産 株式会社	不動産業	13.38 (注4)	管理委託費 (注3)	227,894	営業未払金	42,405
				不動産信託 受益権の購入 (注5)	3,266,070	－	－
				売買仲介手数料	55,000	－	－
				地位承継手数料	24,750	－	－
主要投資主の子会社	平和サービス 株式会社	不動産管理業	なし	管理委託費	6,426	営業未払金	1,066
				損害保険料	5,872	－	－
				修繕工事等	83,578	営業未払金	20,064
		株式会社 東京証券会館	不動産業	なし	貸会議室代	113	－
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	10,757	－	－
				信託報酬	18,461	未払費用	1,512
				資金の借入	－	長期借入金	6,366,700
				借入金利息	33,745	未払費用	2,774

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。
（注2）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。
（注3）上記金額のうち、平和不動産から建物管理委託料として支払われた金額は以下の通りです。
平和サービス株式会社 121,308千円
平和サービス株式会社以外の第三者 35,634千円
（注4）小数点第3位を切り捨てて記載しています。
（注5）上記記載の不動産信託受益権の購入は、アクロス新川ビルに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほか、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額を含みますが、その他の取得にかかる諸費用は含んでいません。

(1口当たり情報に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日）		当期 （自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日）	
1口当たり純資産額	90,948円	1口当たり純資産額	91,075円
1口当たり当期純利益	1,069円	1口当たり当期純利益	1,977円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。		同左	
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。			

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期（ご参考） （自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日）	当期 （自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日）
当期純利益（千円）	1,085,471	2,007,108
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,085,471	2,007,108
期中平均投資口数（口）	1,014,847	1,014,847

(重要な後発事象に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日）		当期 （自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日）	
A.資産の取得		投資法人債の発行	
規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、平成28年12月1日付で不動産信託受益権1物件（取得価格：1,650百万円）の売買契約上の地位承継契約を締結し、平成28年12月15日付で手元資金により取得しました。また、平成28年10月17日付で不動産信託受益権1物件（取得予定価格：3,250百万円）及び平成28年12月26日付で不動産1物件（取得予定価格：880百万円）の売買契約を締結しました。		平成28年5月26日に開催した本投資法人役員会における「投資法人債の発行に係る包括決議」に基づき、本投資法人債（発行総額の合計額2,800百万円）について、以下の条件にて平成29年6月30日付で発行しました。	
物件番号：Of-38		(1) 第1回無担保投資法人債	
物件名称：アクロス新川ビル			
契約日(注1)	平成28年10月17日	名称	平和不動産リート投資法人 第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）
取得予定日(注1)	平成29年1月20日	投資法人債の総額	1,000百万円
取得予定価格	3,250百万円	払込期日	平成29年6月30日
所在地(住居表示)	東京都中央区新川一丁目8番8号、一丁目8番15号	払込金額	各投資法人債の金額100円につき金100円
用途(注2)	事務所、共同住宅	利率	年0.300%
建築時期	平成6年6月27日	担保及び保証の有無	無担保・無保証
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建	償還期限	平成34年6月30日にその総額を償還します。本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関である株式会社証券保管振替機構の業務規程その他規則に別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
延床面積(注3)	5,138.70㎡	利払日	毎年6月30日及び12月30日
総賃貸可能面積	3,204.21㎡	資金使途	既存借入金（タームローン32）の期限前返済資金の一部に充当しました。
(注1) 本物件の取得に係る信託受益権売買契約（以下本（注1）において「本契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本契約においては、本投資法人又は相手方の責めに帰すべき事由に基づき本契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として売買対象である不動産信託受益権の売買代金の10%相当額を違約金として支払うことになっています。また、本投資法人の売買代金支払義務の履行は、本			

前期（ご参考）
(自 平成28年 6 月 1 日
至 平成28年11月30日)

当期
(自 平成28年12月 1 日
至 平成29年 5 月31日)

投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることを条件としています。取得予定日の時点ではかかる資金調達をすることができない場合、本投資法人の売買代金の支払義務は生じず、かつ、本投資法人は違約金の支払義務を負うことなく売買契約を解除することができるものとされています。このように、本投資法人は、資金調達ができなかった場合には、賠償及び補償（違約金の支払いを含みます。）その他売主に対する何らの負担も生じることなく売買契約を解除することができるため、本投資法人の財務及び分配金等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。
なお、本物件については、平成28年9月30日を鑑定時点とする大和不動産鑑定株式会社の鑑定評価書を取得しており、同日時点における鑑定評価額は3,520百万円です。また、同鑑定会社より同日時点から平成28年11月30日時点までの価格変動はない旨の意見書を取得しております。

(注2) 本投資法人が取得予定の部分は、建物のうち、2階事務所部分の一部、4階から6階事務所部分、14階住居部分の一部であり、専有面積の割合は建物全体の専有面積の28.84%です。

(注3) 信託建物は区分所有建物であり、信託受託者が1棟の建物のうち28.84%（専有面積割合）を保有しています。

物件番号：Of-39
物件名称：千住ミルディスⅡ番館

契約日	平成28年12月1日
取得日	平成28年12月15日
取得価格	1,650百万円
所在地(住居表示)	東京都足立区千住三丁目98番
用途(注1)	事務所
建築時期	平成16年2月1日
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付26階建
延床面積(注2)	2,905.48㎡
総賃貸可能面積	2,099.98㎡

(注1) 本投資法人が取得した部分は、建物のうち、4階から5階事務所部分であり、専有面積の割合は建物全体の専有面積の10.98%です。

(注2) 信託建物は区分所有建物であり、信託受託者が1棟の建物のうち10.98%（専有面積割合）を保有しています。

物件番号：Re-81
物件名称：HF博多東レジデンス（注1）

契約日	平成28年12月26日
取得予定日	平成29年1月23日
取得予定価格	880百万円
所在地(住居表示)	福岡県福岡市博多区東比恵三丁目27番7号
用途	共同住宅
建築時期	平成20年9月9日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
延床面積	2,702.02㎡
総賃貸可能面積	2,486.82㎡

(注1) 本書の日付現在の名称は「フォーサイト博多東」ですが、平成29年5月1日付で「HF博多東レジデンス」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。

(2) 第2回無担保投資法人債

名称	平和不動産リート投資法人 第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）
投資法人債の総額	1,800百万円
払込期日	平成29年6月30日
払込金額	各投資法人債の金額100円につき金100円
利率	年0.650%
担保及び保証の有無	無担保・無保証
償還期限	平成39年6月30日にその総額を償還します。本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関である株式会社証券保管振替機構の業務規程その他規則に別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
利払日	毎年6月30日及び12月30日
資金使途	既存借入金（タームローン32）の期限前返済資金の一部に充当しました。

前期（ご参考） (自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日)		当期 (自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日)																										
B. 資産の譲渡 本投資法人は、第30期末までに、以下の資産の譲渡につき譲渡先と協議を重ねた結果、平成28年12月1日付で売買契約を締結し、平成28年12月19日付で譲渡しました。 物件番号：Of-15 物件名称：HF中目黒ビルディング <table><tr><td>譲渡資産</td><td>不動産</td></tr><tr><td>所在地(住居表示)</td><td>東京都目黒区中目黒四丁目6番1号</td></tr><tr><td>譲渡価格</td><td>2,200百万円</td></tr><tr><td>帳簿価額(注1)</td><td>2,134百万円</td></tr><tr><td>契約締結日</td><td>平成28年12月1日</td></tr><tr><td>譲渡日</td><td>平成28年12月19日</td></tr><tr><td>譲渡先(注2)</td><td>非開示</td></tr></table> (注1) 当該資産の譲渡に伴う減損損失計上後の帳簿価額を記載しています。 (注2) 譲渡先より開示することにつき同意が得られていないため非開示としています。 C. 資金の借入れ 平成29年1月20日付で取得予定のオフィス1物件（前記「A. 資産の取得」をご参照下さい。）の取得資金等に充当するため、以下の通り資金の借入れ（借入金額：3,000百万円）を平成28年12月26日付で決定し、平成29年1月20日付で借入れを実行します。 [タームローン32] <table><tr><th>借入先</th><th>借入金額</th><th>元本返済期日</th></tr><tr><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td>3,000百万円</td><td>平成30年2月28日 (注)</td></tr></table> <table><tr><th>元本返済方法</th><th>使途</th><th>摘要</th></tr><tr><td>期限一括返済</td><td>物件の取得資金等</td><td>無担保無保証</td></tr></table> (注) 同日が営業日でない場合には、直前の営業日とします。		譲渡資産	不動産	所在地(住居表示)	東京都目黒区中目黒四丁目6番1号	譲渡価格	2,200百万円	帳簿価額(注1)	2,134百万円	契約締結日	平成28年12月1日	譲渡日	平成28年12月19日	譲渡先(注2)	非開示	借入先	借入金額	元本返済期日	三井住友信託銀行株式会社	3,000百万円	平成30年2月28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	
譲渡資産	不動産																											
所在地(住居表示)	東京都目黒区中目黒四丁目6番1号																											
譲渡価格	2,200百万円																											
帳簿価額(注1)	2,134百万円																											
契約締結日	平成28年12月1日																											
譲渡日	平成28年12月19日																											
譲渡先(注2)	非開示																											
借入先	借入金額	元本返済期日																										
三井住友信託銀行株式会社	3,000百万円	平成30年2月28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																										

期 別 前期（ご参考） （自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日）	当期 （自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日）
項 目 I 当期末処分利益 II 任意積立金取崩額 一時差異等調整積立金取崩額 III 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額） IV 次期繰越利益	（単位：円） 1,581,316,134 330,655,614 1,911,971,748 （1,884） － （単位：円） 2,007,108,190 40,593,880 2,046,946,399 （2,017） 755,671
分配金の額の算出方法	規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90％に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益1,085,471,088円に一時差異等調整積立金の取崩額40,593,880円（1口当たり取崩額40円）を加え、不動産等売却損及び減損損失相当額785,906,780円（前期繰越利益495,845,046円と一時差異等調整積立金の取崩額290,061,734円）を充当し、1,911,971,748円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。 規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90％に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益の範囲内で発行済投資口の総口数1,014,847口の整数倍の最大値となる2,006,352,519円に一時差異等調整積立金の取崩額40,593,880円（1口当たり取崩額40円）を充当し、2,046,946,399円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。

独立監査人の監査報告書

平成 29 年 7 月 18 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 28 年 12 月 1 日から平成 29 年 5 月 31 日までの第 31 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は投資法人債の発行を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

以 上

(単位：千円)

	前期 (自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日)	当期 (自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,086,076	2,007,713
減価償却費	955,382	965,459
貸倒引当金の増減額（△は減少）	94	520
投資口交付費償却	17,643	12,168
減損損失	734,003	－
受取利息	△2,706	△1,259
支払利息	445,747	426,332
営業未収入金の増減額（△は増加）	1,847	5,862
未収消費税等の増減額（△は増加）	127,422	△55,875
未払消費税等の増減額（△は減少）	170,317	△170,317
長期前払費用の増減額（△は増加）	39,848	34,416
営業未払金の増減額（△は減少）	53,597	△66,639
未払費用の増減額（△は減少）	7,410	9,427
前受金の増減額（△は減少）	△29,894	65,810
預り金の増減額（△は減少）	△102	190
有形固定資産の売却による減少額	1,813,562	2,134,623
その他	10,472	△1,426
小計	5,430,725	5,367,006
利息の受取額	6,084	66
利息の支払額	△401,617	△378,928
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,360	316
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,033,831	4,988,461
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△41,544	△1,894,633
信託有形固定資産の取得による支出	△306,778	△5,413,966
預り敷金及び保証金の受入による収入	76,016	45,948
預り敷金及び保証金の返還による支出	△124,799	△134,098
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	105,830	320,017
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△101,088	△94,452
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	101,088	94,452
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	△105,830	△320,017
投資活動によるキャッシュ・フロー	△397,106	△7,396,750
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	5,857,000	7,265,000
長期借入金の返済による支出	△5,857,000	△4,265,000
分配金の支払額	△1,835,197	△1,911,413
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,835,197	1,088,586
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,801,527	△1,319,702
現金及び現金同等物の期首残高	8,033,932	10,835,459
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,835,459	※1 9,515,757

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

(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

期 別 項 目	前期 (自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日)	当期 (自 平成28年12月 1 日 至 平成29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28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日)	当期 (自 平成28年12月 1 日 至 平成29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28年11月30日現在) (単位：千円) 現金及び預金 10,824,603 信託現金及び信託預金 6,749,092 信託預り敷金及び保証金 対応信託預金 (注) △3,738,235 預入期間が3ヵ月を超える 定期預金 △3,000,000 現金及び現金同等物 10,835,459 (注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のた めに留保されている信託預金です。	(平成29年5月31日現在) (単位：千円) 現金及び預金 9,412,320 信託現金及び信託預金 7,067,237 信託預り敷金及び保証金 対応信託預金 (注) △3,963,800 預入期間が3ヵ月を超える 定期預金 △3,000,000 現金及び現金同等物 9,515,757 (注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のた めに留保されている信託預金です。

X. 投資主インフォメーション

投資法人の概要

概要

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

仕組図



資産運用会社の概要



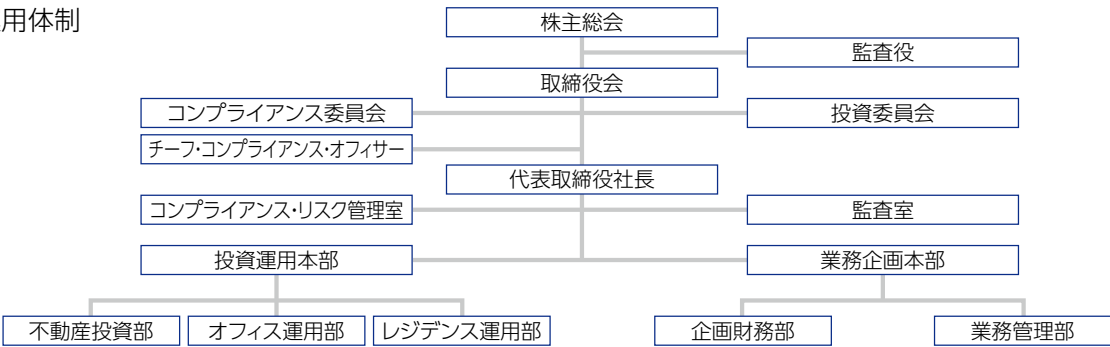
平和不動産アセットマネジメント株式会社

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

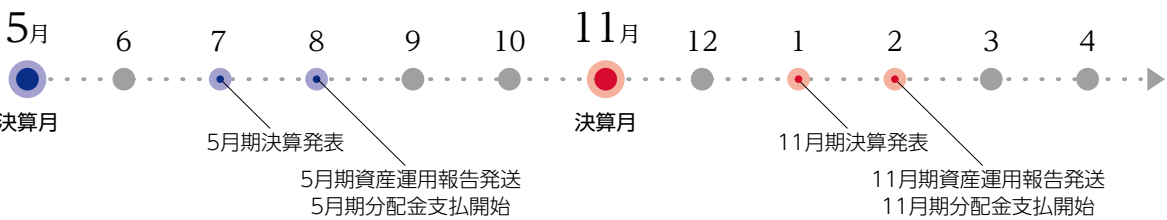
会社概要

商 号	平和不動産アセットマネジメント株式会社	資 本 金	295,575千円(平成29年5月31日現在)
設 立	平成12年3月24日	株 主 構 成	平和不動産株式会社(100%)
本店所在地	〒103-0026 東京都中央区日本橋兜町9番1号	事 業 内 容	投資運用業
代 表 者	代表取締役社長 市川 隆也	登 録 ・ 許 可 等	金融商品取引業登録 関東財務局長(金商)第316号 宅地建物取引業免許 東京都知事(4)第79529号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第8号

運用体制



年間スケジュール



投資主メモ

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

●『マイナンバー制度』のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、税務関係のお手続きで必要となります。

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

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

住所、氏名、届出印等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更手続きについては、お取引証券会社へお申し出ください。なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されている投資主様は、特別口座管理機関であるみずほ信託銀行株式会社証券代行部へお申し出ください。旧ジャパン・シングルレジデンス投資法人の投資口を保有していた投資主様で、特別口座に記録された投資口を、現在も継続してご所有の投資主様につきましては、平成28年8月より特別口座の口座管理機関を三井住友信託銀行株式会社からみずほ信託銀行株式会社に変更しました。今後のお問い合わせ先につきましては、上記をご確認ください。

分配金に関する手続きについて

分配金は、分配金領収証をお近くのゆうちょ銀行全国本支店および出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことにより、お受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、分配金領収証の裏面に受取方法をご指定のうえ、みずほ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同信託銀行またはみずほ銀行株式会社の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座への振込みのご指定等の手続きをご希望の方は、お取引の証券会社等へご連絡ください。第21期(平成24年5月期)の分配金よりゆうちょ銀行(郵便局)の貯金口座へのお振込がご選択いただけるようになりました。ご希望の方は、お取引の証券会社等にお問い合わせください。

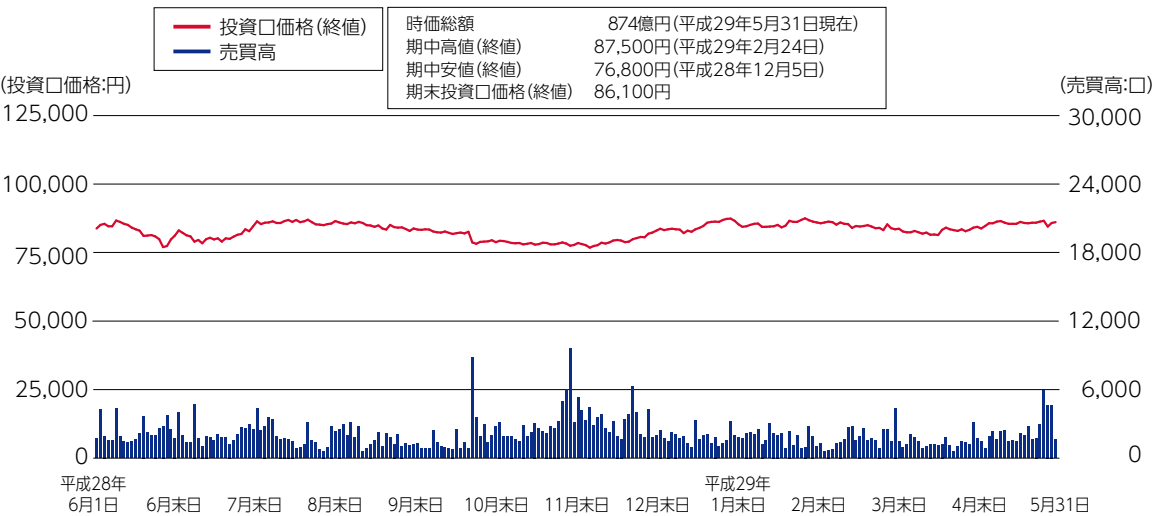
分配金計算書について

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

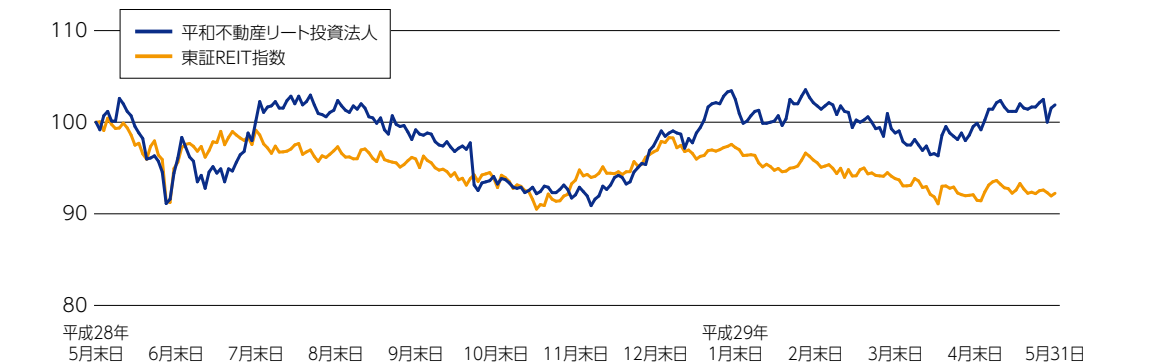
投資口の状況

● 投資口価格の推移

平成28年6月1日から平成29年5月31日までの、株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)および売買高の推移は、以下の通りです。



● 東証REIT指数との比較



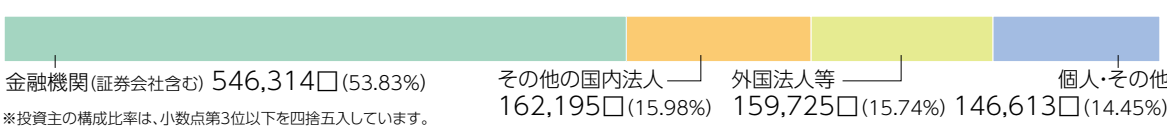
(注)平成28年5月31日の投資口価格および東証REIT指数をそれぞれ100として表示しています。

● 投資主の構成 (平成29年5月31日現在)

投資主数ベース (16,289人)



投資口数ベース (1,014,847口)



IR活動実績のご報告 (第31期:平成28年12月~平成29年5月)

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



開催日	イベント名	開催場所	開催都市
平成29年1月17日(火)	第30期 アナリスト向け決算説明会	東京証券取引所 東証ホール	東京都中央区
平成29年1月26日(木)	ダイワJ-REITキャラバン2016 名古屋	名古屋国際ホテル	愛知県名古屋市
平成29年1月28日(土)	J-REITファン2017	東京証券取引所	東京都中央区
平成29年2月 8日(水)	平和不動産リート投資法人 個人投資家向けIR会社説明会	三菱UFJモルガン・スタンレー証券 福島支店	福島県福島市
平成29年2月10日(金)	ダイワJ-REITキャラバン2016 福岡	エルガーラホール	福岡県福岡市
平成29年2月15日(水)	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 鹿児島支店	鹿児島県鹿児島市
平成29年2月17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 京都支店	京都府京都市
平成29年2月23日(木)	Nomura Global Real Estate Forum 2017	シャングリ・ラ・ホテル 東京	東京都千代田区
平成29年2月24日(金)	東証IRフェスタ2017	東京国際フォーラム	東京都千代田区
平成29年2月28日(火)	第30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29年3月 2日(木)	第30期 個人投資主向け決算説明会 大阪	大阪証券取引所ビル	大阪府大阪市
平成29年4月18日(火)	三菱UFJモルガン・スタンレー証券 本店プレミアムセミナー	三菱UFJモルガン・スタンレー証券 本店	東京都千代田区
平成29年4月26日(水)	平和不動産リート投資法人 個人投資家向けIR会社説明会	東海東京証券本社 ミッドランドスクエア	愛知県名古屋市

決算説明会のご案内 (第31期 (平成29年5月期))

投資主の皆様を対象に本投資法人の決算説明会を開催します。

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

第31期(平成29年5月期)は、右表のように**東京・名古屋・大阪の3会場で開催**いたします。**詳細は同封のリーフレット**をご覧ください。皆様のご参加をお待ちしております。

決算説明会 開催日時 (詳細は、同封のリーフレットをご覧ください)	
東京会場※	平成29年8月30日(水) 午前10:00から(開場 午前9:30)
名古屋会場	平成29年9月11日(月) 午前10:30から(開場 午前10:00)
大阪会場	平成29年9月11日(月) 午後3:00から(開場 午後2:30)

※東京会場は、投資主総会と同時開催とさせていただきます。
決算説明会にご参加いただける場合は、投資主総会からご出席をお願いいたします。

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。ぜひご覧ください。

- ・ファンド情報
- ・新着情報
- ・決算資料

3つの情報を時間・場所を問わずにすぐ確認できます。



スマートフォン版 Webサイト

QRコードからスマートフォンへ簡単アクセス

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

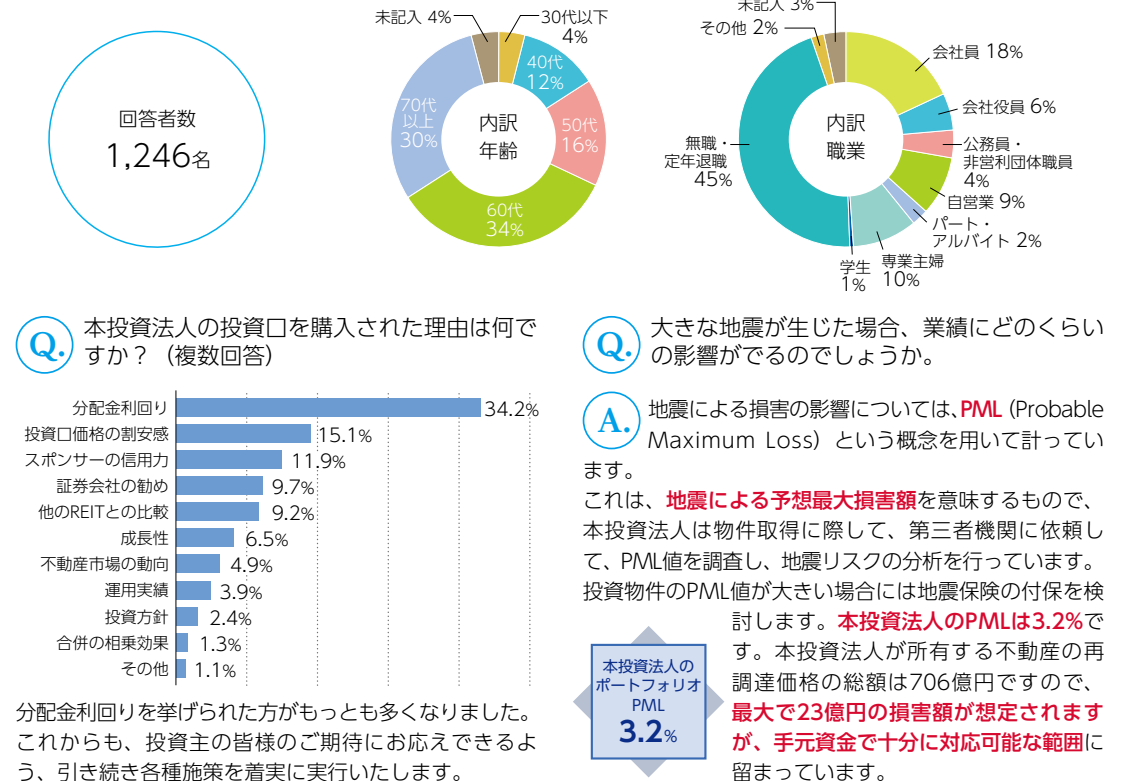
検索

スマートフォン版はこちら



アンケート結果のご報告

本投資法人では、資産運用報告のご送付と同時に投資主の皆様へアンケートをお願いしております。第30期資産運用報告におきましても多くの投資主の方からご回答をいただきました。ありがとうございました。



同封のハガキまたは下記にご案内しておりますインターネットを通じてアンケートへのご協力をお願いいたします。

ハガキ (同封しています)

〒103-8790 東京都中央区日本橋区本町1-10-1 平和不動産リート投資法人 投資主アンケート係 行

103-8790 906

(受取人) 東京都中央区日本橋区本町1-10-1 平和不動産リート投資法人 投資主アンケート係 行

〒103-8790 東京都中央区日本橋区本町1-10-1 平和不動産リート投資法人 投資主アンケート係 行

1. 郵便・郵便物
2. 郵便
3. 郵便
4. 郵便
5. 郵便
6. 郵便
7. 郵便
8. 郵便
9. 郵便
10. 郵便
11. 郵便
12. 郵便
13. 郵便
14. 郵便
15. 郵便
16. 郵便
17. 郵便
18. 郵便
19. 郵便
20. 郵便

インターネット (下記要領でご回答ください)

投資主様 投資主の皆様の声をお聞かせください
向け アンケート

同封のハガキをご返信いただくか、下記URLにアクセスいただき、アクセスコード入力後に表示されるアンケートサイトにてご回答ください。所要時間は5分程度です。

<http://www.e-kabunushi.com>

いいかぶ 検索 アクセスコード 8966

空メールにより kabu@wj.jpへ空メールを送信してください。(タイトル、本文は無記入) URL自動返信 アンケート回答用のURLが直ちに自動返信されます。

●アンケート実施期間は、本資産運用報告がお手元に到着してから約2ヵ月間(平成29年10月20日まで)です。
インターネットでご回答いただいた方の中から、抽選で薄謝(図書カード500円)を進呈させていただきます

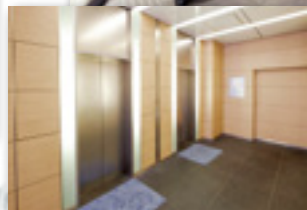
※本アンケートは、株式会社 a2media(エーツーメディア)の提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。
(株式会社 a2media)についての詳細 <http://www.a2media.co.jp>
※ご回答内容は統計資料としてのみ使用させていただきます。事前の承諾なしにこれ以外の目的に使用することはありません。
●アンケートのお問い合わせ「e-株主リサーチ事務局」
TEL:03-5777-3900(平日10:00~17:30) MAIL:info@e-kabunushi.com

01-36 HF神田小川町ビルディング

本物件は、靖国通り沿いに立地し、東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅および都営地下鉄新宿線「小川町」駅、東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄新宿線・三田線「神保町」駅からいずれも徒歩5分。複数路線、複数駅が利用可能で都内各方面へのアクセスは良好です。築年数が経過したビルが主体のエリアにおける貴重な築浅物件です。

物件概要

所在地	東京都千代田区神田小川町三丁目3番地5	敷地面積	432.54㎡
最寄駅	東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅徒歩5分、 都営地下鉄新宿線「小川町」駅徒歩5分、 東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄新宿線・ 三田線「神保町」駅徒歩5分	延床面積	3,016.16㎡
構造・階数	鉄骨造陸屋根9階建	竣工	平成20年3月
		取得年月日	平成27年10月29日
		所有形態	土地:所有権 建物:所有権
		P M 会社	平和不動産株式会社



学生の街・スポーツの街など多面的な発展を 遂げてきた街・神田小川町の希少な築浅ビル



に盛り上がりを見せています。

他にも、明大通りから「御茶ノ水」駅周辺には様々な楽器店や音楽関係の店が軒を連ね、楽器店街を形成しているほか、明大通りから一步入ると、川端康成や三島由紀夫など数多くの作家が愛した山の上ホテルのオール・デコ洋式の建物があります。淡路町交差点の北東エリアには戦災を逃れた古い街並みが残っており、蕎麦や和食・洋食などの老舗が趣きのある店舗で今も営業をしています。また、ニコライ堂を望む本郷通り周辺はオフィス街としての再開発が進み、靖国通りの南側には居住用マンションが増えるなど、新しい街の表情も見ることが出来ます。

本物件は、こうした様々な表情を持つ街の中心になる駿河台下交差点近くの靖国通りに面しています。1階は商業施設、2階から9階がオフィスとして利用されています。

東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅および都営地下鉄新宿線「小川町」駅、東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄新宿線・三田線「神保町」駅の3駅からいずれも徒歩5分の距離にあり、複数路線、複数駅が利用可能で都内各方面へのアクセスは良好です。「御茶ノ水」駅から靖国通りにかけてのエリアはオフィスも多く、朝夕の通勤時や昼の靖国通りの歩道にはビジネスパーソンがふれます。街の雰囲気も良く、交通至便の立地にある人気のエリアですが、歴史を感じさせる街並みからもわかるように築年数が経過したビルが主体になっています。本物件はそうした中で、平成20年竣工という築浅物件であることから、賃貸需要者に対して優れた訴求力を有しています。

歴史と文化が香る活気に満ちたオフィス街の神田小川町。その中で本物件は数少ない築浅オフィスとして存在感を発揮し、様々なテナントのご期待に応えていくことでしょう。

徳川家康が江戸の地に本城を定めて以来、江戸は急速に発展していきましたが、ここ神田小川町と周辺地域も当時世界最大級の都市であった江戸を構成する町の一つとして発展を続けてきました。この地が大きく変わり始めたのが明治時代、この地域に後の明治大学、中央大学、日本大学、専修大学といった法律学校が相次いで創立されたことです。これらの大学が建ち並ぶ街並みは、パリの高等教育機関が集まる地区であるカルチェ・ラタンにちなんで「日本のカルチェ・ラタン」と呼ばれました。そして、学生を対象にした本屋や古書店、楽器店、飲食店などが増え、出版社や印刷会社も集まるようになりました。現在、靖国通り沿いのこのエリアは「学生の街」「古書の街」「楽器の街」「出版の街」といった独特の雰囲気があるオフィス街になっています。

古書店街には100軒以上の古書店が軒を連ねています。その特徴は専門分野を持つ書店が多いことで、専門分野も文学・自然科学・社会科学・洋書などバラエティに富んでいます。毎年秋には「神田古本まつり」が開かれ、毎年大勢の人が訪れます。この街は、古書店をはじめ老舗の喫茶店や洋食店が軒を連ねる独特の雰囲気から、環境省選定の「かおり風景100選」にも選ばれています。

駿河台下交差点と小川町交差点の間の靖国通りを中心とする半径500メートルのエリアは、約50店ものスポーツ用品店が集中している世界でも類をみない街で「神田スポーツ街」と呼ばれています。毎年10月には小川広場や靖国通りで「神田スポーツ祭り」が開催され、親子連れなど大勢の人が賑わいます。また、スポーツ店街として知られる神田小川町ですが、最近では約100店ものカレー店が集まるカレーの街としても注目されています。当初は神田スポーツ祭りの特別イベントとして開催された「神田カレーグランプリ」も今年で7回目の開催となり、回を追うごとに