

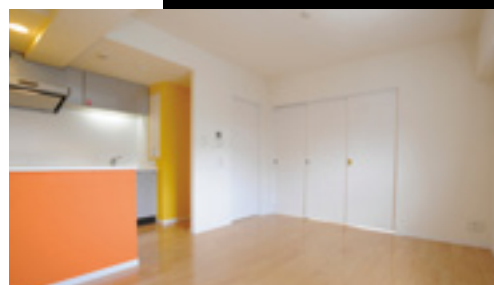


所在地
交通
横浜市営地下鉄 ブルーライン 新横浜駅 徒歩7分
JR 東海道新幹線・横浜線 新横浜駅 徒歩9分

発展著しい新横浜 そのアクティブな魅力を享受する シングル・ディンクス向けレジデンス

日産スタジアムや横浜アリーナ、ららぽーと横浜などスポーツやイベント、ショッピングをアクティブに楽しめる新横浜。

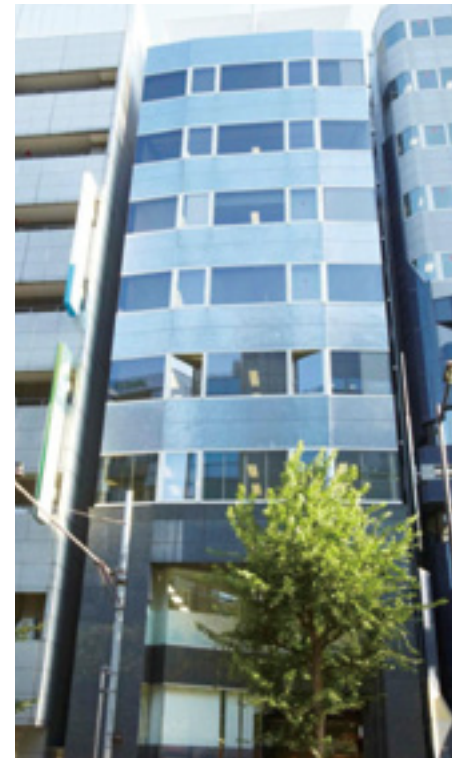
「HF新横浜レジデンス」は、この活気ある街で快適な住環境を提供するシングル・ディンクス向けレジデンスです。



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

第26期 資産運用報告

自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日



8966

ごあいさつ

投資家の皆様におかれましては、平素より、平和不動産リート投資法人並びに平和不動産アセットマネジメント株式会社に対しまして、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26期（平成26年11月期）の運用状況及び決算の概要につきましてご報告申し上げます。

本投資法人は、平和不動産株式会社の強力なスポンサーシップの下、第24期（平成25年11月期）より本格的な成長を目指すステージ3「安定成長軌道」のフェーズを推し進めておりますが、当期も外部成長・内部成長・財務面における各種戦略を着実に遂行しました。その結果、当期の業績は営業収益5,052百万円、経常利益1,502百万円、当期純利益1,501百万円となり、1口当たり分配金は1,703円とさせて頂きました。

外部成長面では、デフレ脱却への期待感から不動産売買マーケットにおいて、取得競争が激化するなど取得環境が厳しくなる中、平成26年12月（第27期）の東京23区内のオフィス3物件、仙台市のレジデンス1物件取得に向け準備活動を進めました。いずれの物件も立地に優れ、利回りも高く、本投資法人のポートフォリオ収益力強化に大きく貢献すると考えております。

内部成長面では、テナント満足度の維持・向上に向け、テナント・リレーションの強化やバリューアップ工事を引き続き計画的に実施しました。また、物件内覧会を実施するなど積極的なリーシング活動や解約後の空室期間をより短縮化させるため、原状回復工事の早期実施など各種施策を地道に取り組んできたことで、ポートフォリオ全体の期末稼働率は97.3%と引き続き高い水準を維持することができました。

財務面では、前述の物件取得を目的とした公募増資による資金調達を円滑に行うことができました。リファイナンスにおいては、引き続き借入期間の長期化、返済期限の分散、借入コストの低減をさらに進めることができました。金利上昇に備えた借入金利の固定化についても適宜実施いたしました。

本投資法人では、今後も平和不動産グループとの連携を活用しながら、基本理念である運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保を掲げ、投資主価値向上を目指してまいります。投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。



平和不動産リート投資法人

平和不動産
アセットマネジメント株式会社

執行役員 東原 正明

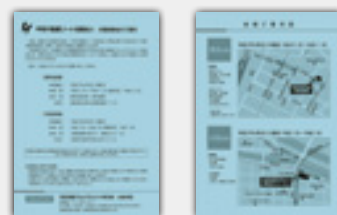
代表取締役社長 市川 隆也

決算説明会のご案内

投資主の皆様を対象に本投資法人の決算説明会を、東京・大阪の2会場で開催しています。

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

第26期(平成26年11月期)は、東京会場<平成27年3月5日(木)>と大阪会場<平成27年3月3日(火)>の開催を予定しておりますので、皆様のご参加をお待ちしております。



第26期 決算トピックス

1口当たり分配金

1,703円

(分配金支払開始 平成27年2月17日)

ご参考

第27期(平成27年5月期)

1口当たり予想分配金※

※平成27年1月21日付公表の予想数値です。

1,742円

(分配金支払開始 平成27年8月下旬予定)

資産規模

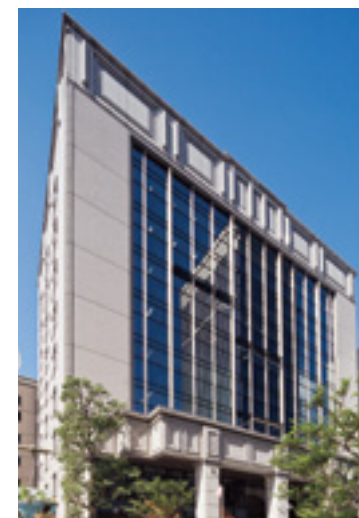
1,476億円

物件数

92物件

期中平均稼働率

96.6%



Contents

I. 投資法人の概要	2	III. 貸借対照表	46
ごあいさつ	2	IV. 損益計算書	48
第26期決算トピックス	3	V. 投資主資本等変動計算書	49
決算ハイライト	4	VI. 注記表	50
トピックス	5	VII. 金銭の分配に係る計算書	58
特集 成長戦略 安定成長軌道	6	VIII. 会計監査人の監査報告書	59
外部成長戦略	8	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	60
内部成長戦略	10	X. 投資主インフォメーション	62
財務戦略	12	投資口の状況	63
ポートフォリオの概要	14	投資法人の概要	64
II. 資産運用報告	25	資産運用会社の概要／ホームページのご紹介	65

「物件を訪ねて。」vol.8「Re-26 HF 新横浜レジデンス」は右面表紙よりご覧ください。



平和不動産リート投資法人

平和不動産リート投資法人 <http://www.heiwa-re.co.jp/>

東京都中央区日本橋兜町9番1号

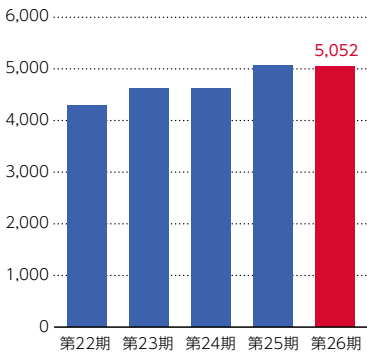
代表者:執行役員 東原 正明

銘柄コード: 8966 上場金融商品取引所: 東京証券取引所

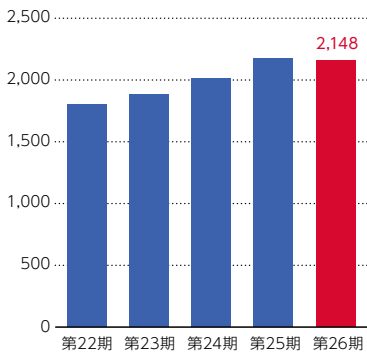
資産運用会社: 平和不動産アセットマネジメント株式会社

	第22期 平成24年11月30日	第23期 平成25年5月31日	第24期 平成25年11月30日	第25期 平成26年5月31日	第26期 平成26年11月30日
営業収益(百万円)	4,295	4,610	4,615	5,059	5,052
営業利益(百万円)	1,794	1,878	2,003	2,168	2,148
当期純利益(百万円)	1,049	1,210	1,335	1,444	1,501
分配金総額(百万円)	1,085	1,304	1,315	1,472	1,501
総資産額(百万円)	139,890	146,857	147,064	157,016	157,382
純資産額(百万円)	71,035	76,479	76,192	82,115	82,033
期末自己資本比率(%)	50.8	52.1	51.8	52.3	52.1
1口当たり純資産額(円)	102,077	96,146	95,785	93,160	93,067
1口当たり当期純利益(円)	1,507	1,535	1,678	1,638	1,703
1口当たり分配金額(円)	1,560	1,640	1,654	1,670	1,703

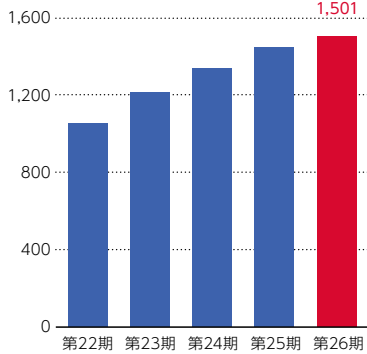
■ 営業収益 (百万円)



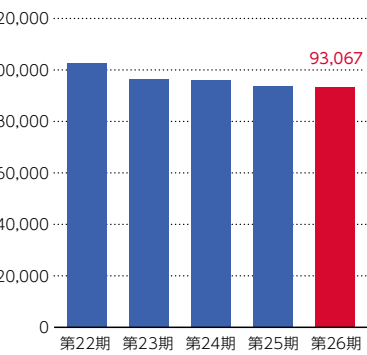
■ 営業利益 (百万円)



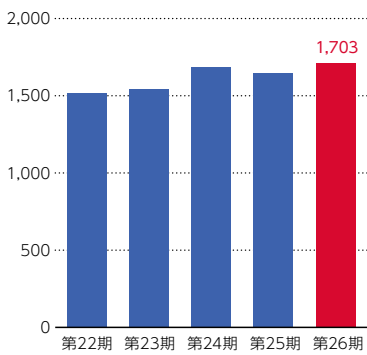
■ 当期純利益 (百万円)



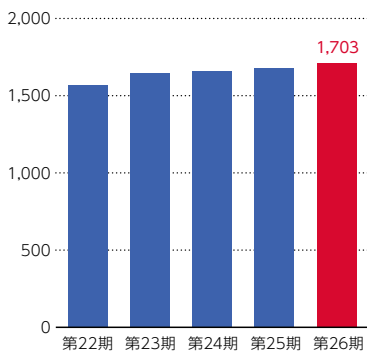
■ 1口当たり純資産額 (円)



■ 1口当たり当期純利益 (円)



■ 1口当たり分配金額 (円)



■3年連続での公募増資の実施

本投資法人は、平成26年12月4日に公募増資及び新規借入れによる調達資金並びに自己資金を元に、資産を取得しました。着実な外部成長の実現を図ることにより、ポートフォリオ及び財務面での改善を見込めるものと考えています。

取得物件については、p.8-9をご参照下さい

■ 公募増資の概要

発行決議日	発行価額総額 ^(注1)	発行口数 ^(注2)
平成26年11月7日	約58億円	69,700口

(注1)発行価額総額は、第三者割当による発行金額も含みます。

(注2)発行口数には、第三者割当による新投資口3,300口を含みます。

■ 本募集による各指標の変化

	第25期 (平成26年5月期)	第26期 (平成26年11月期)	平成26年12月4日 取得資産 ^(注1)	資産取得後 ^(注2)
ポートフォリオ	物件数	92物件	4物件	96物件
	取得価格の合計	1,476億円	91億円	1,567億円
	鑑定評価額の合計	1,426億円	97億円	1,548億円
	平均NOI利回り ^(注3)	4.95%	5.44%	4.94%
	平均償却後利回り ^(注3)	3.80%	4.35%	3.79%
	稼働率 ^(注4)	96.50%	99.62%	97.24%

財務	鑑定LTV	48.4%	47.5%	36.1%	46.8%
	平均借入金利	1.30%	1.28%	0.70%	1.25%
	平均借入残存年数	3.5年	3.53年	4.78年	3.58年

投資主価値 ご参考	1口当たり分配金	1,670円	1,703円	更なる向上を 目指します
	1口当たりNAV	91,349円	94,550円	
	時価総額	72,983百万円	79,506百万円	

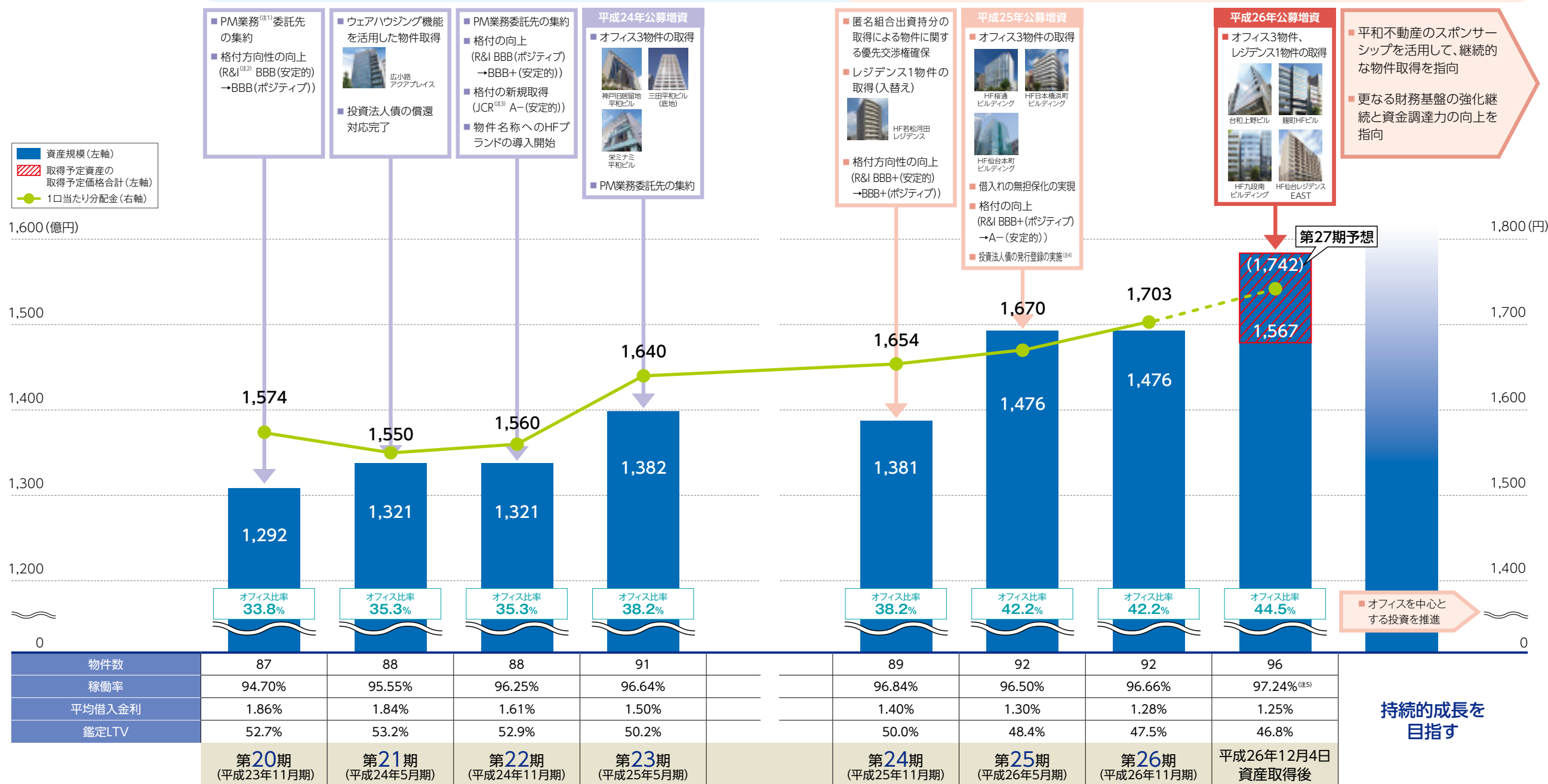
(注1) 平成26年12月4日取得資産の「稼働率」は、平成26年12月末時点の稼働率を記載しています。
(注2) 資産取得後の「平均NOI利回り」「平均償却後利回り」は平成27年1月21日付で開示した平成27年5月期の業績予想の前提となる数値を記載しています。
「稼働率」は平成26年12月末時点の数字を記載しています。
「鑑定LTV」「平均借入金利」「平均借入残存年数」は平成26年12月4日借入実行時の数値を記載しています。
(注3) 第25期、第26期の平均NOI利回り及び平均償却後利回りは各期の実績値を記載しており、平成26年12月4日取得資産は以下の計算式に基づいて記載しています。
NOI利回り=各取得資産に係る運営純収益(NOI)÷各取得価格
償却後利回り=各取得資産に係る(運用純収益(NOI)*減価償却費**)÷各取得価格
*NOIは各取得資産の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを用いています。
**減価償却費は本投資法人の既存運用資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により本投資法人が試算した1年間の試算値を用いています。

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

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

- 安定した資金調達による本格的な成長フェーズ
- 着実な外部成長及び内部成長による配当金向上を指向
- 景気回復局面において、賃料上昇が期待できるオフィスの取得を推進



(注1)「PM業務」とは、プロパティ・マネジメント業務をいいます。以下同じです。

(注2)「R&I」とは、株式会社格付投資情報センターをいいます。以下同じです。

(注3)「JCR」とは、株式会社日本格付研究所をいいます。以下同じです。

(注4) 本書の日付現在、投資法人債を発行する具体的予定はありません。

(注5) 稼働率は平成26年12月末時点の数値を記載しています。

■ポートフォリオの構築方針

東京都区部を中心とするオフィス及びレジデンスへの集中投資

オフィス → 中規模オフィスに対する重点投資

レジデンス → シングル・コンパクトタイプのレジデンスへの重点投資

分散されたポートフォリオの構築

タイプ別投資比率
(平成26年11月末現在)

エリア別投資比率
(平成26年11月末現在)

タイプ	比率
レジデンス	55.0%
オフィス	42.2%
例外的資産	2.8%

エリア	比率
東京都区部エリア	71.0%
地方都市エリア	20.8%
東京都周辺エリア	8.2%

■第27期取得物件

Of-33 台和上野ビル



物件概要 徒歩圏内で4駅5路線が利用可能で、東京の城東・城北地区を統括する営業拠点としてのエリア特性を有する立地のオフィス

- 東京メトロ日比谷線「御徒町」駅から徒歩約3分、JR「御徒町」駅から徒歩約6分の昭和通り沿いに立地しており、交通利便性に優れています。
- 小規模のビルが中心の当該エリアにおいて、延床面積約2,000坪、基準階面積が約130坪あることから、一定の規模訴求力を有しています。
- 設備水準については、天井高2,500mm、OAフロア、エレベータ2基、個別空調、駐車場55台であり、標準的な設備水準を有しています（天井高はOAフロア50mmを含みます。ただし、3階、7階にはOAフロアはありません。）。

投資区分	オフィス
取得資産の種類	信託受託権
PM業務委託先	平和不動産
取得価格	3,400百万円

取得時鑑定評価額	3,660百万円
想定NOI利回り	5.39%
想定償却後利回り	4.27%
取得日	平成26年12月4日

Of-34 麹町HFビル



物件概要 大使館や教育機関が多く集積し、皇居の西側に位置する、新宿通り沿いに立地するオフィス

- 東京メトロ有楽町線「麹町」駅から徒歩約2分、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅から徒歩約4分の新宿通り沿いに立地しており、交通利便性に優れています。
- 中小規模のビルが中心の当該エリアにおいて、延床面積が約1,000坪、基準階面積が約80坪あることから、一定の規模訴求力を有しています。
- 設備水準については、天井高2,530mm、OAフロア、エレベータ2基、個別空調、駐車場12台であり、標準的な設備水準を有しています（天井高はOAフロア40mmを含みます。）。

投資区分	オフィス
取得資産の種類	信託受託権
PM業務委託先	平和不動産
取得価格	1,350百万円

取得時鑑定評価額	1,550百万円
想定NOI利回り	5.44%
想定償却後利回り	4.66%
取得日	平成26年12月4日

オフィスの収益性とレジデンスの安定性

収益性

オフィス賃料

景気感応度が高く、収益の変動を受けやすいのが特徴

安定性

レジデンス賃料

景気変動の影響を比較的受けにくいのが特徴

+

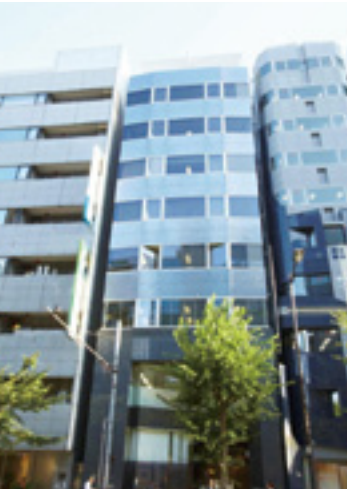
平和不動産が拠点を有する全国主要都市への投資

平和不動産の全国主要都市の営業拠点と保有・運営資産

○ 本・支店所在地

● 保有・運営資産

Of-35 HF九段南ビルディング



物件概要 各種教育機関が多数所在し、複数の路線が利用可能な、靖国通り沿いに立地するオフィス

- 都営地下鉄新線「市ヶ谷」駅から徒歩約4分、東京メトロ東西線「九段下」駅から徒歩約10分の靖国通り沿いに立地しており、交通利便性に優れています。
- 中小規模のビルが中心の当該エリアにおいて、延床面積約1,200坪、基準階面積が約110坪あることから、一定の規模訴求力を有しています。
- 設備水準については、天井高2,620mm、OAフロア、エレベータ2基、個別空調、駐車場10台であり、貸室の形状はL字型で執務空間は無柱となっており標準的な設備水準を有しています（天井高はOAフロア73mm～90mmを含みます。）。

投資区分	オフィス
取得資産の種類	信託受託権
PM業務委託先	平和不動産
取得価格	2,720百万円

取得時鑑定評価額	2,830百万円
想定NOI利回り	5.00%
想定償却後利回り	4.31%
取得日	平成26年12月4日

Re-75 HF仙台レジデンスEAST



物件概要 再開発が進む、JR仙台駅東口の徒歩圏に立地するマンション

- 再開発が進むJR「仙台」駅東口から徒歩約8分、地下鉄南北線「仙台」駅から徒歩約8分に位置します。
- 当該エリアの需要層は利便性と居住の快適性を求める単身者層及びディンクス層が中心で、築浅物件を中心に高稼働の状態が続いています。
- 設備水準については、オートロック、バス・トイレ別、追炊機能付きバス、浴室乾燥機、床暖房、システムキッチン、TVモニター付インターフォン、宅配ボックス等が備えられており、テナント訴求力のある設備水準を十分に有しています。

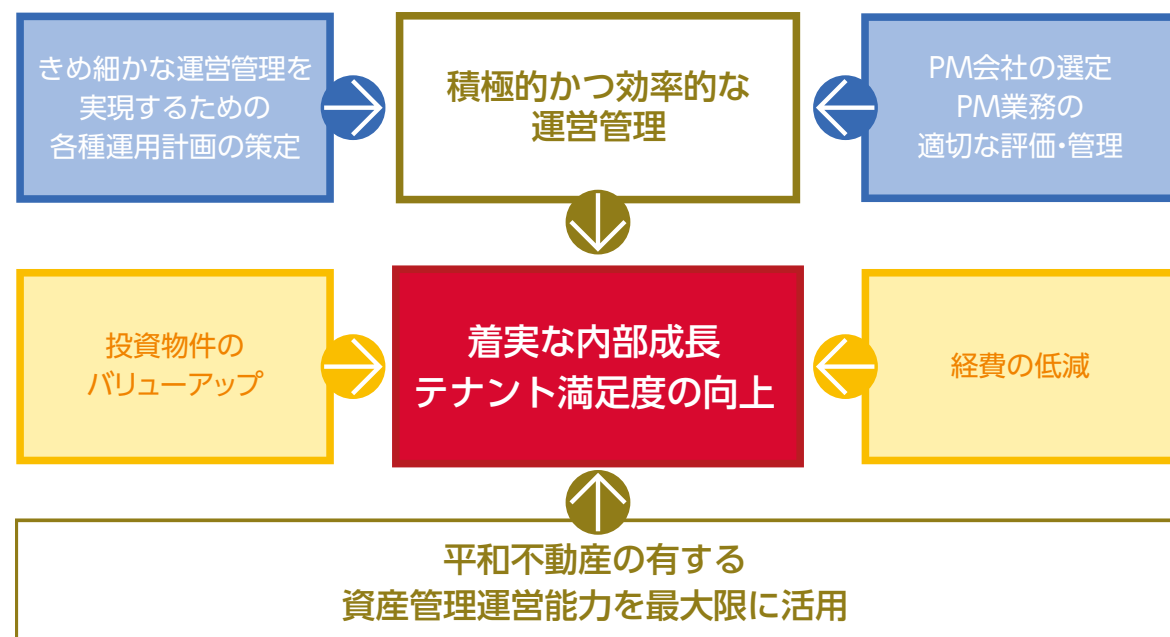
投資区分	レジデンス
取得資産の種類	信託受託権
PM業務委託先	株式会社アパマンショップサプリース
取得価格	1,630百万円

取得時鑑定評価額	1,660百万円
想定NOI利回り	6.26%
想定償却後利回り	4.31%
取得日	平成26年12月4日

(注) 上記写真のうち、本建物前方にある構造物は、取得資産ではありません。

■積極的かつ効率的な運営管理による、着実な内部成長

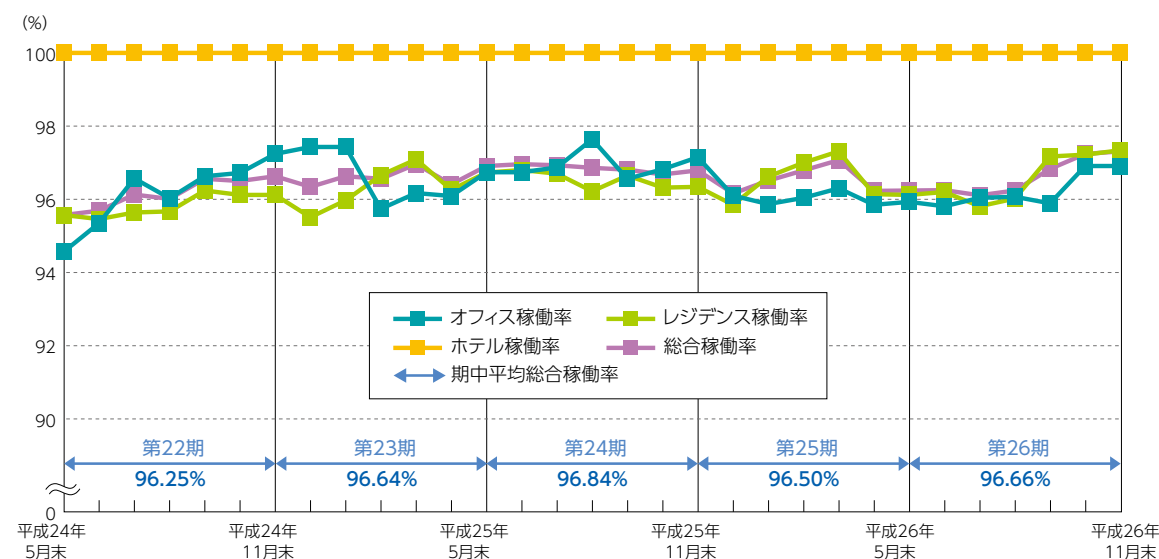
本投資法人は、以下の戦略に基づく積極的かつ効率的な運営管理により、着実な内部成長とテナント満足度の向上を目指しています。



■ポートフォリオの運用状況

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

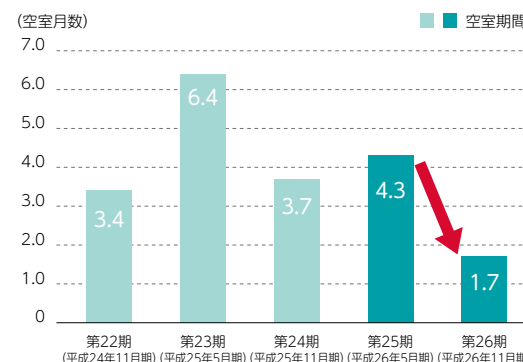
本投資法人ポートフォリオの稼働率の推移



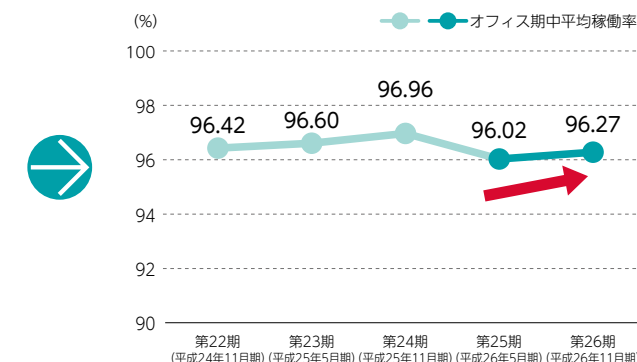
■リーシング活動による稼働率の向上

オフィス物件は空室期間の短縮、レジデンス物件は原状回復期間の短縮等に努め、それぞれ、期中平均稼働率の向上を実現しました。

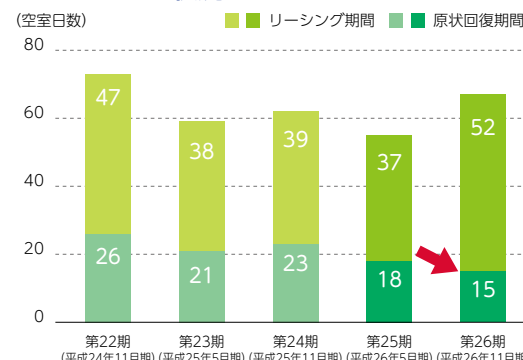
■オフィス状況



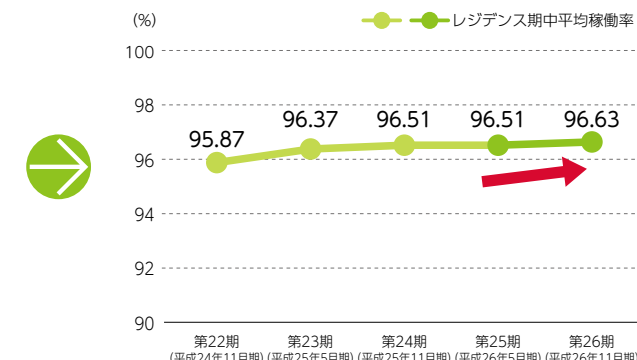
(注) オフィスの平均空室期間については、新規に入居が開始した貸室の平均空室期間をいいます。



■レジデンス状況



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



■環境への取組み

HF桜通ビルディングは、平成25年12月に「SMBCサステナブルビルディング評価融資制度」からゴールドの評価を、「DBJ Green Building認証」からはシルバーの評価を受けました。
 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賞しました。



HF桜通ビルディング



広小路アクアプレイス



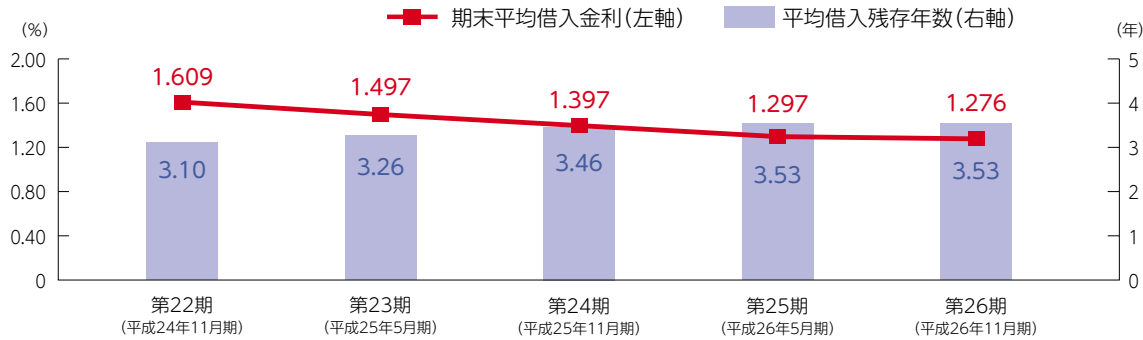
■資金調達手段の多様化による、安定収益の確保

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



■資金調達手段の多様化による、安定収益の確保

借入残存年数の長期化及び借入金利の低減を推進します。



■資金調達手段の拡充（バックアップ・ライン）

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

コミットメント・ラインの設定

三井住友銀行 借入極度額 25億円 契約期間 平成26年3月31日から 平成27年3月31日まで 無担保・無保証	三菱東京UFJ銀行 借入極度額 20億円 契約期間 平成26年3月31日から 平成27年3月31日まで 無担保・無保証	みずほ銀行 借入極度額 15億円 契約期間 平成26年3月31日から 平成27年3月31日まで 無担保・無保証
--	---	---

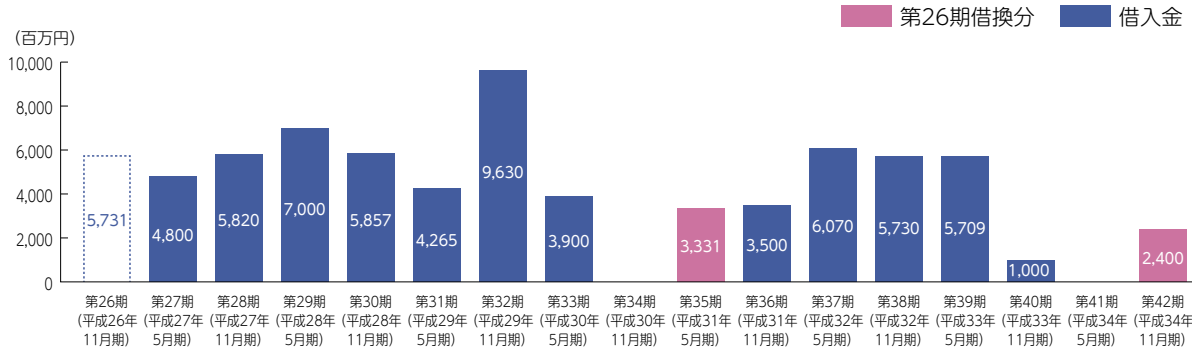
投資法人債の発行登録

種類	国内無担保投資法人債
発行予定額	1,000億円
包括決議の有効期間	平成27年4月24日まで

■返済期限の長期化及び分散化

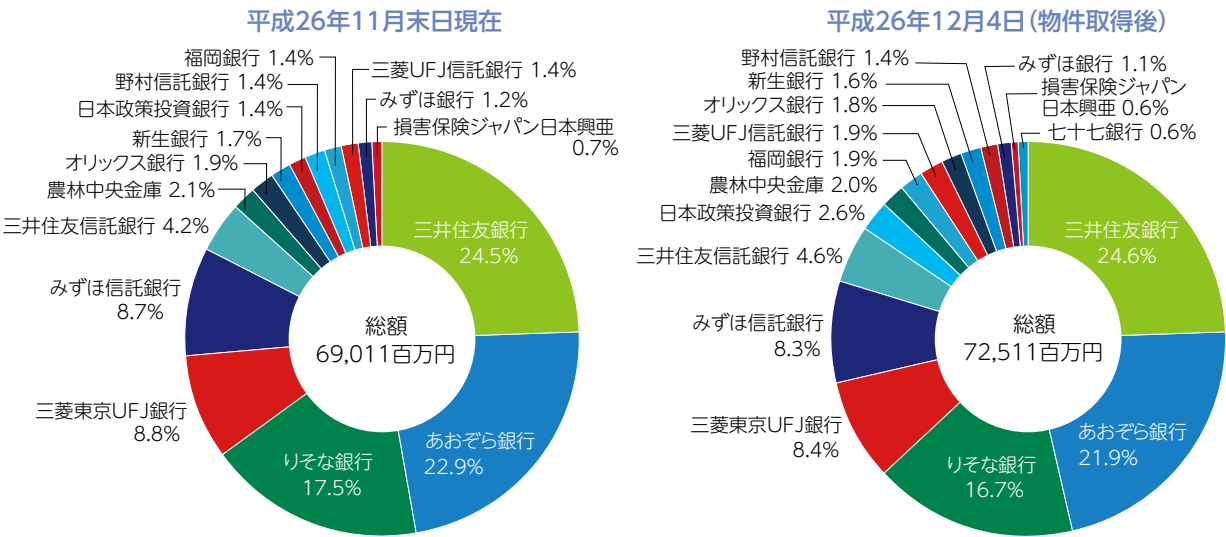
借入調達期間の長期化及び返済期限の分散化に配慮した財務運営を行います。

有利子負債の返済期限



■借入先の分散化

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



■格付の状況

本投資法人の格付の状況は以下の通りです。



(注)平成26年11月30日時点

ポートフォリオの概要

■ポートフォリオ物件一覧

(平成26年11月30日現在)

番号	物件名称	所在地	竣工年月	階数	取得価格 ^(注1) (百万円)	投資比率 ^(注2) (%)
Of-01	HF五反田ビルディング	東京都品川区	昭和55年 5月	地下2階付9階建	1,290	0.9
Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	平成 3年 8月	9階建	1,550	1.1
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	1.7
Of-07	HF浜松町ビルディング	東京都港区	平成 3年12月	10階建	1,530	1.0
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区	平成 4年 2月	地下1階付7階建	2,700	1.8
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	平成 6年 6月	地下1階付10階建	1,220	0.8
Of-10	HF新横浜ビルディング	神奈川県横浜市	平成 5年 2月	地下1階付8階建	1,550	1.0
Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	昭和63年 3月	地下1階付9階建	2,150	1.5
Of-12	八丁堀SFビル	東京都中央区	平成 3年10月	地下1階付8階建	3,092	2.1
Of-13	渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区	平成18年 3月	地下1階付10階建	1,860	1.3
Of-14	KCAビル	東京都千代田区	昭和62年11月	地下1階付9階建	1,730	1.2
Of-15	HF中目黒ビルディング	東京都目黒区	昭和63年 2月	地下1階付8階建	2,870	1.9
Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区	平成 2年10月	9階建	1,385	0.9
Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	昭和63年 1月	9階建	1,110	0.8
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	2.3
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	2.6
Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	平成15年10月	地下1階付3階建	640	0.4
Of-22	HF虎ノ門ビルディング	東京都港区	平成 2年11月	9階建	1,675	1.1
Of-23	HF池袋ビルディング	東京都豊島区	平成 5年12月	地下1階付9階建	1,314	0.9
Of-24	HF湯島ビルディング	東京都文京区	平成 元年 7月	9階建	1,434	1.0
Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	平成 4年 4月	地下1階付9階建	4,798	3.2
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	2.0
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	1.6
Of-28	三田平和ビル(底地)	東京都港区	—	—	2,230	1.5
Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	平成14年 7月	地下1階付7階建	1,580	1.1
Of-30	HF桜通ビルディング	愛知県名古屋市	平成21年 2月	13階建	4,900	3.3
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	1.3
Of-32	HF仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	平成15年 9月	12階建	2,700	1.8
オフィス小計					62,266	42.2
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	2.4
Re-12	HF碑文谷レジデンス	東京都目黒区	平成16年 2月	地下1階付9階建	1,560	1.1
Re-14	HF南麻布レジデンス	東京都港区	平成16年 4月	11階建	1,370	0.9
Re-15	HF麻布十番レジデンス	東京都港区	平成17年 1月	8階建	1,260	0.9
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	0.7
Re-17	HF東神田レジデンス	東京都千代田区	平成17年 6月	12階建	1,100	0.7
Re-18	HF東日本橋レジデンス	東京都中央区	平成17年 6月	11階建	1,210	0.8
Re-19	HF練馬レジデンス	東京都練馬区	平成17年 5月	9階建	690	0.5
Re-20	HF白金高輪レジデンス	東京都港区	平成17年 8月	14階建	4,030	2.7
Re-21	HF明大前レジデンス	東京都世田谷区	平成17年 6月	8階建	1,070	0.7
Re-22	HF日本橋レジデンス	東京都中央区	平成17年 5月	13階建	1,130	0.8
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	4.0
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	2.3
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	1.6
Re-30	HF馬込レジデンス	東京都大田区	平成13年 8月	地下1階付3階建	1,630	1.1
Re-31	HF学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	平成17年 1月	5階建	1,650	1.1
Re-33	HF亀戸レジデンス	東京都江東区	平成20年 1月	13階建	1,050	0.7
Re-34	HF田無レジデンス	東京都西東京市	平成 元年 3月	6階建	911	0.6
Re-35	HF芝公園レジデンス	東京都港区	平成15年 8月	地下1階付12階建	836	0.6
Re-36	HF三田レジデンス	東京都港区	平成16年 3月	13階建	1,080	0.7
Re-37	HF高輪レジデンス	東京都港区	平成15年 2月	地下1階付7階建	749	0.5
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	平成16年 2月	15階建	730	0.5
Re-39	HF銀座レジデンスEASTII	東京都中央区	平成11年 2月	12階建	1,460	1.0
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	1.3
Re-41	HF八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	平成16年 1月	15階建	793	0.5
Re-42	HF銀座レジデンス	東京都中央区	平成16年 7月	13階建	944	0.6
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	平成13年 1月	地下1階付30階建	6,520	4.4
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	1.3

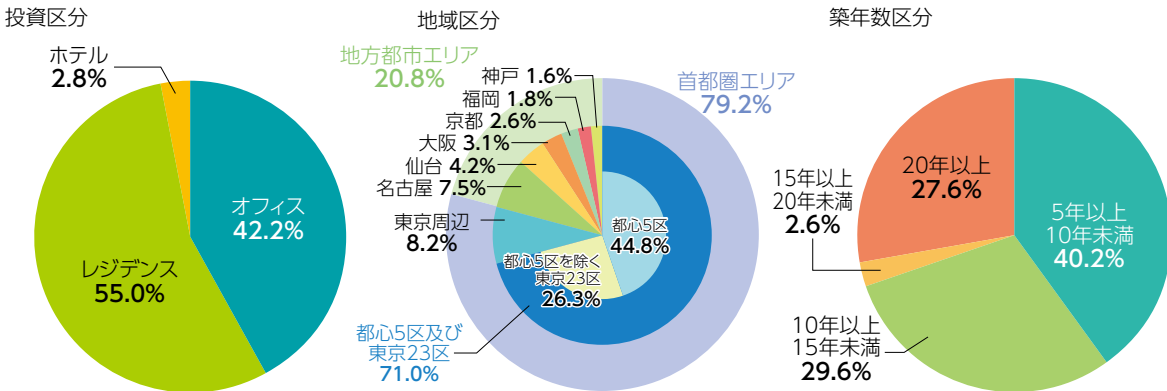
番号	物件名称	所在地	竣工年月	階数	取得価格 ^(注1) (百万円)	投資比率 ^(注2) (%)
Re-45	HF中之島レジデンス	大阪府大阪市	平成13年 6月	10階建	453	0.3
Re-46	HF阿波座レジデンス	大阪府大阪市	平成14年 3月	10階建	577	0.4
Re-47	HF丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	平成16年 2月	10階建	624	0.4
Re-48	HF平尾レジデンス	福岡県福岡市	平成15年 3月	15階建	1,780	1.2
Re-49	HF河原町二条レジデンス	京都府京都市	平成17年 2月	11階建	534	0.4
Re-52	HF天神東レジデンス	福岡県福岡市	平成17年 8月	12階建	502	0.3
Re-53	HF四条河原町レジデンス	京都府京都市	平成19年 3月	13階建	1,820	1.2
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	平成18年 2月	12階建	820	0.6
Re-55	HF千駄木レジデンス	東京都文京区	平成18年 2月	10階建	870	0.6
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	平成18年 7月	3階建	615	0.4
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	東京都品川区	平成18年11月	8階建	842	0.6
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	0.6
Re-59	HF久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	平成18年 3月	地下1階付13階建	1,080	0.7
Re-60	HF烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	平成19年 3月	6階建	572	0.4
Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	東京都新宿区	平成18年 3月	12階建	1,990	1.3
Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	東京都新宿区	平成18年 3月	13階建	1,170	0.8
Re-63	HF東新宿レジデンス	東京都新宿区	平成19年 3月	13階建	1,360	0.9
Re-64	HF東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	平成18年 9月	9階建	566	0.4
Re-65	HF北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	平成19年 1月	11階建	809	0.5
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	平成19年 1月	13階建	684	0.5
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	0.6
Re-70	HF東中野レジデンス	東京都中野区	平成19年 2月	11階建	942	0.6
Re-72	HF早稲田レジデンス	東京都新宿区	平成19年 5月	15階建	2,090	1.4
Re-73	HF早稲田レジデンスII	東京都新宿区	平成19年 5月	14階建	872	0.6
Re-74	HF若松河田レジデンス	東京都新宿区	平成16年 2月	12階建	1,158	0.8
レジデンス小計					81,223	55.0
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	平成16年 1月	9階建	1,080	0.7
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	平成16年 1月	10階建	900	0.6
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	平成18年 7月	10階建	1,050	0.7
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	平成19年 1月	10階建	1,150	0.8
ホテル小計					4,180	2.8
ポートフォリオ合計					147,669	100.00

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

■第27期取得物件

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-33	台和上野ビル	東京都台東区	平成 2年 2月	地下1階付10階建	3,400	—
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	—
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	—
Re-75	HF仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市	平成20年 7月	12階建	1,630	—

■ポートフォリオ区分比率 (平成26年11月30日現在)



■ ポートフォリオマップ

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

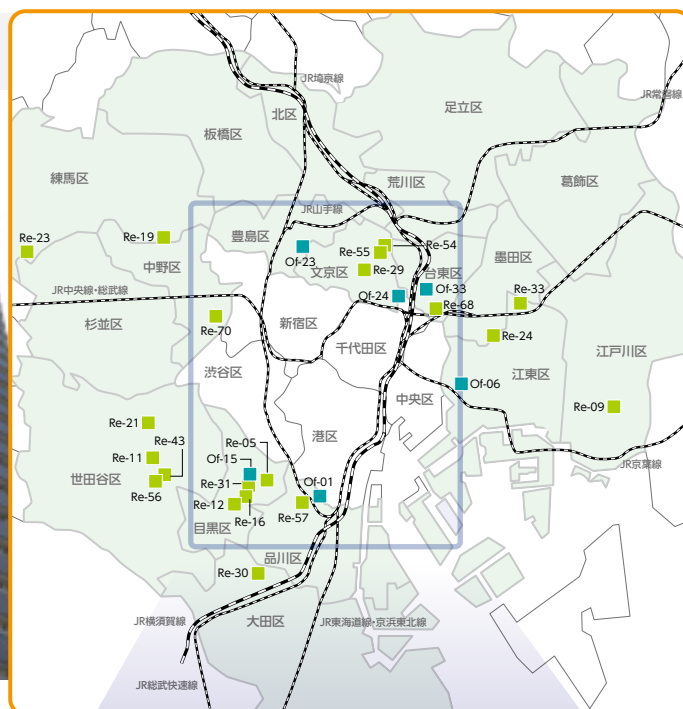
東京23区

物件数 **26** 物件 オフィス **6** レジデンス **20**



Of-33 台和上野ビル

Re-20 HF駒沢公園TOWER



東京都周辺

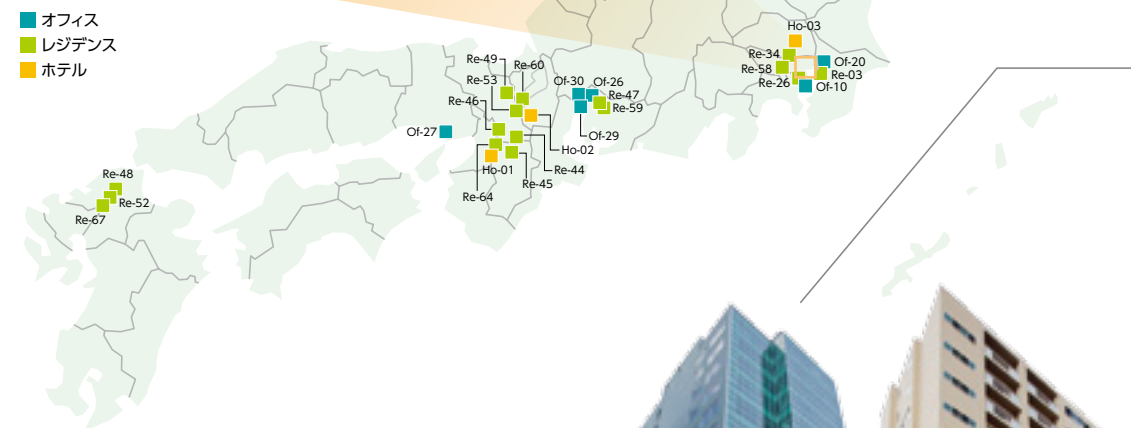
物件数 **7** 物件 オフィス **2** レジデンス **4** ホテル **1**



Of-20 船橋Faceビル

Re-20 HF田無レジデンス

■ オフィス
■ レジデンス
■ ホテル



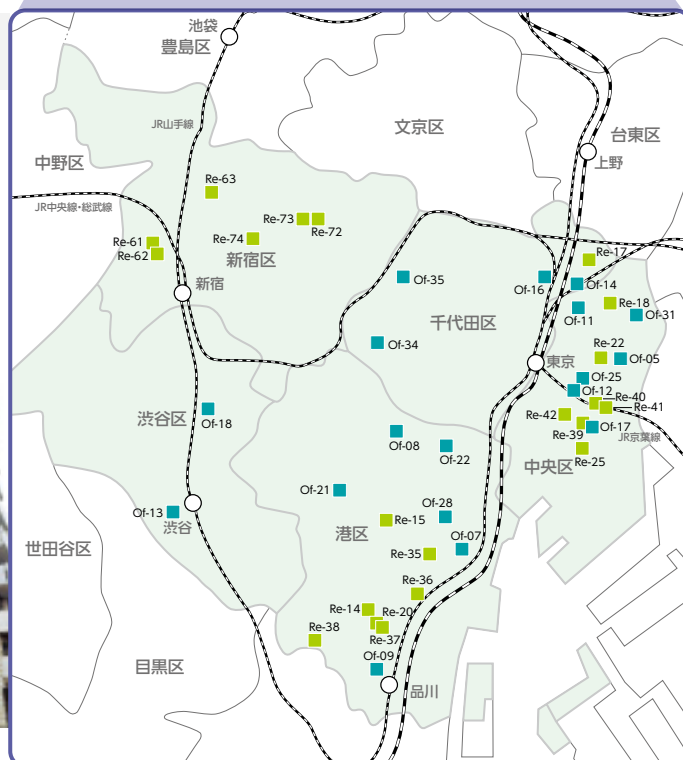
都心5区

物件数 **39** 物件 オフィス **18** レジデンス **21**



Of-34 麹町HFビル

Re-20 HF白金高輪レジデンス



その他地域

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



Of-32 HF仙台町ビルディング

Re-75 HF仙台レジデンスEAST

■ ポートフォリオの概要

(平成27年1月31日現在)

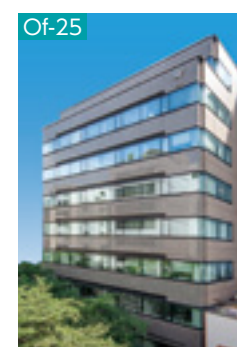
都心5区

物件数 **39** 物件

オフィス **18**
レジデンス **21**



水天宮平和ビル



茅場町平和ビル



三田平和ビル (底地)



HF日本橋浜町ビルディング



麹町HFビル



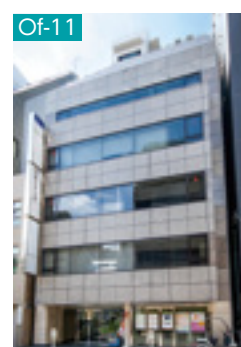
HF浜松町ビルディング



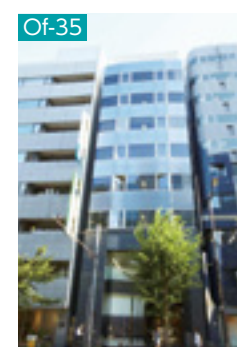
国際溜池ビル



グレイスビル泉岳寺前



日本橋第一ビル



HF九段南ビルディング



HF南麻布レジデンス



HF麻布十番レジデンス



HF東神田レジデンス



八丁堀SFビル



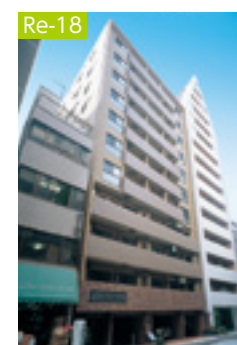
渋谷AXヒルズ



KCAビル



安和司町ビル



HF東日本橋レジデンス



HF白金高輪レジデンス



HF日本橋レジデンス



HF銀座レジデンスEAST



八丁堀MFビル



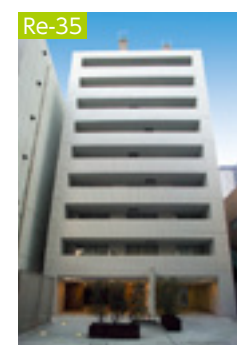
エムズ原宿



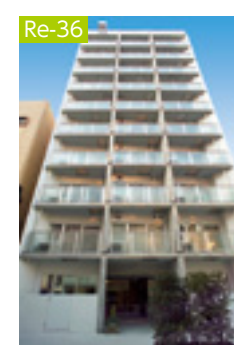
アデッソ西麻布



HF虎ノ門ビルディング



HF芝公園レジデンス



HF三田レジデンス



HF高輪レジデンス



ラ・レジダンス・ド・白金台

■ ポートフォリオの概要

(平成27年1月31日現在)



HF銀座レジデンスEASTII



HF八丁堀レジデンスII



HF八丁堀レジデンスIII



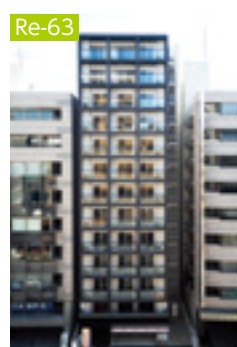
HF銀座レジデンス



HF西新宿レジデンスWEST



HF西新宿レジデンスEAST



HF東新宿レジデンス



HF早稲田レジデンス/HF早稲田レジデンスII



HF若松河田レジデンス



HF五反田ビルディング



HF門前仲町ビルディング



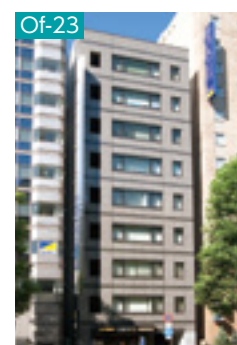
HF新横浜ビルディング



HF中目黒ビルディング



船橋Faceビル



HF池袋ビルディング



HF湯島ビルディング



台和上野ビル



HF市川レジデンス



HF目黒レジデンス



HF葛西レジデンス



HF若林公園レジデンス



HF碑文谷レジデンス

■ ポートフォリオの概要

(平成27年1月31日現在)



HF学芸大学レジデンス



HF練馬レジデンス



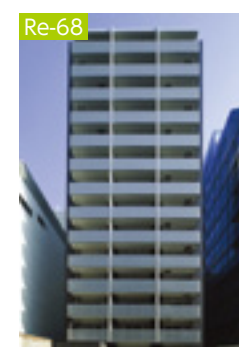
HF明大前レジデンス



HF上石神井レジデンス



HF国分寺レジデンス



HF浅草橋レジデンス



HF東中野レジデンス



スーパーホテルさいたま・大宮



HF錦糸町レジデンス



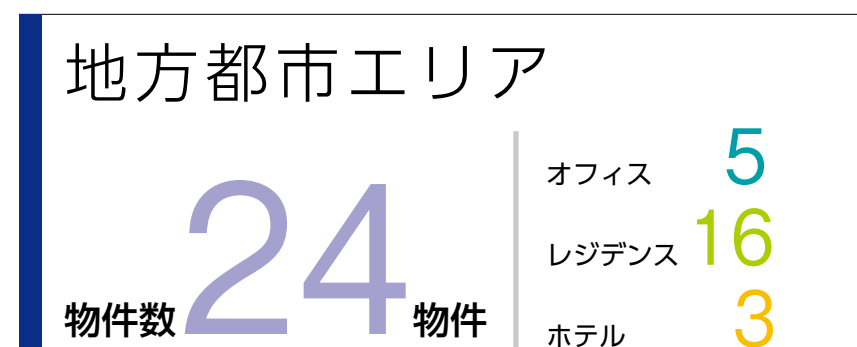
HF新横浜レジデンス



HF白山レジデンス



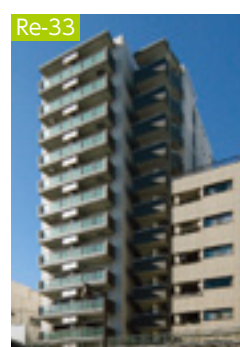
HF馬込レジデンス



広小路アクアプレイス



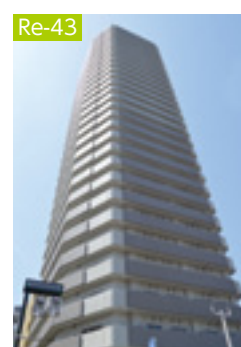
HF学芸大学レジデンスII



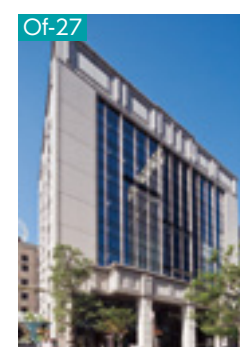
HF亀戸レジデンス



HF田無レジデンス



HF駒沢公園レジデンスTOWER



神戸旧居留地平和ビル



栄ミナミ平和ビル



HF桜通ビルディング



HF仙台本町ビルディング



ラ・レジダンス・ド・千駄木



HF千駄木レジデンス



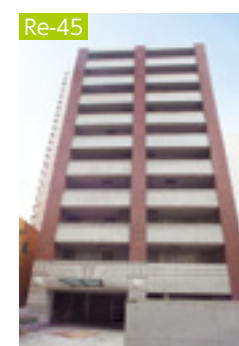
HF駒沢公園レジデンス



HF武蔵小山レジデンス



HF梅田レジデンスTOWER



HF中之島レジデンス



HF阿波座レジデンス



HF丸の内レジデンス

■ ポートフォリオの概要

(平成27年1月31日現在)



HF平尾レジデンス



HF河原町二条レジデンス



HF天神東レジデンス



HF四条河原町レジデンス



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



スーパーホテル 大阪・天王寺



スーパーホテル 京都・烏丸五条



スーパーホテル 仙台・広瀬通り

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期 別		単位	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
決算年月			平成24年11月	平成25年5月	平成25年11月	平成26年5月	平成26年11月
営業成績	営業収益	百万円	4,295	4,610	4,615	5,059	5,052
	(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(4,295)	(4,610)	(4,595)	(5,051)	(5,046)
	営業費用	百万円	2,501	2,731	2,611	2,891	2,903
	(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,938)	(2,148)	(2,019)	(2,267)	(2,269)
	営業利益	百万円	1,794	1,878	2,003	2,168	2,148
	経常利益	百万円	1,049	1,211	1,335	1,445	1,502
	当期純利益	百万円	1,049	1,210	1,335	1,444	1,501
財産等の状況	総資産額	百万円	139,890	146,857	146,791	157,016	157,382
	(対前期増減比)	%	(△0.0)	(5.0)	(△0.0)	(7.0)	(0.2)
	有利子負債額	百万円	63,858	64,938	65,211	69,011	69,011
	純資産額	百万円	71,035	76,479	76,192	82,115	82,033
	(対前期増減比)	%	(△0.1)	(7.7)	(△0.4)	(7.8)	(△0.1)
	出資総額	百万円	59,412	64,652	64,652	70,527	70,527
	分配総額	百万円	1,085	1,304	1,315	1,472	1,501
分配	配当性向 ^(注2)	%	103.5	107.8	98.5	101.9	100.0
	一口当たり情報	発行済投資口数	口	695,897	795,447	795,447	881,447
1口当たり純資産額		円	102,077	96,146	95,785	93,160	93,067
1口当たり分配金額		円	1,560	1,640	1,654	1,670	1,703
(うち1口当たり利益分配金額)		円	(1,560)	(1,640)	(1,654)	(1,670)	(1,703)
(うち1口当たり利益超過分配金額)		円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
財務指標		総資産経常利益率 ^(注3)	%	0.8	0.8	0.9	1.0
	(年換算) ^(注3)	%	(1.5)	(1.7)	(1.8)	(1.9)	(1.9)
	自己資本当期純利益率 ^(注4)	%	1.5	1.6	1.7	1.8	1.8
	(年換算) ^(注4)	%	(2.9)	(3.3)	(3.5)	(3.7)	(3.6)
	期末自己資本比率 ^(注5)	%	50.8	52.1	51.9	52.3	52.1
	期末総資産有利子負債比率 ^(注6)	%	45.6	44.2	44.4	44.0	43.8
ポートフォリオ	不動産等の帳簿価額 ^(注7)	百万円	129,916	135,608	135,157	144,197	143,868
	期末投資物件数 ^(注7)	件	88	91	89	92	92
	期末総賃貸可能面積 ^(注7)	m ²	187,983.30	200,248.73	196,809.84	216,609.53	216,608.56
	期末テナント数 ^(注7,8)	件	3,614	3,665	3,602	3,678	3,722
	期末稼働率 ^(注7)	%	96.6	96.9	96.8	96.2	97.3
その他参考情報	減価償却費	百万円	741	774	777	836	838
	資本的支出額	百万円	289	273	337	324	509
	賃貸NOI ^(注9)	百万円	3,099	3,236	3,353	3,620	3,614
	FFO ^(注10)	百万円	1,790	1,984	2,093	2,281	2,340
	1口当たりFFO ^(注11)	円	2,573	2,495	2,632	2,587	2,655
	DSCR ^(注12)	倍	4.1	4.9	5.1	5.5	5.7
	当期運用日数	日	183	182	183	182	183

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 配当性向については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

なお、上記(注3)とともに、運用日数により年換算した数値を記載しています。

(注5) 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100

(注6) 期末総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100

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

(注8) 期末テナント数については、本投資法人、信託受託者及びマスターリース業者を賃貸人としたエンドテナントの総数を記載しています。

但し、固定賃料型の物件については、「1」に記載しています。

(注9) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費

(注10) FFO＝当期純利益－不動産等売却損益＋減価償却費

(注11) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口数

(注12) DSCR＝(金利償却前当期純利益－不動産等売却損益)÷支払利息(投資法人債利息を含みます。)

（２）当期の資産の運用の経過

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

①投資法人の主な推移

本投資法人は、平成17年3月8日に、その発行する投資口を株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード8966）。その後、前期までに複数回に亘る公募増資若しくは第三者割当増資による投資口の発行を、また平成22年10月1日には、ジャパン・シングルレジデンス投資法人（以下「JSR」といいます。）との合併（以下「本合併」といいます。）に伴う投資口分割及び投資口の割当交付を行っています。この結果、当期末現在の発行済投資口数は881,447口、出資総額は70,527百万円となっています。

②運用環境

当期における国内経済は、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動減、製造業における生産調整、天候不順等の影響により平成26年7～9月の実質GDPが予想外のマイナス成長となるなど個人消費や生産面を中心に弱さがみられましたが、政府による経済対策や日本銀行による量的・質的金融緩和の継続を背景として、企業収益や雇用・所得環境の改善傾向が続き、個人消費や設備投資が徐々に持ち直すなど期の後半は緩やかな回復基調となりました。日本銀行による追加金融緩和、消費税増税の延期、円安、原油安等の影響により、今後も景気の回復が継続するものと予想されます。このような環境下、東証REIT指数については、10月31日の日本銀行による追加金融緩和の効果もあり、前期末の1,565.02ポイントから、当期末には1,826.72ポイントと大幅に上昇しました。

■オフィスビル賃貸マーケット

三鬼商事株式会社の最新オフィスビル市況によれば、都心5区（千代田区、港区、中央区、渋谷区、新宿区）のオフィスビルの平均空室率は、前期末（平成26年5月末）の6.52%から、当期末（平成26年11月末）には新築・既存ビルともに空室解消が着実に進み5.55%まで低下してきています。同調査での平均空室率は17ヵ月連続での低下であり、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。基準階の平均募集賃料水準についても、前期末の16,501円/坪から当期末は16,950円/坪とこちらも着実に上昇しており、賃料相場の底入れ傾向が見えています。

■レジデンス賃貸マーケット

IPD/リフルート住宅指数によれば、平成26年11月の首都圏のマンション賃料指数は、前年同月比0.94%上昇するなど、首都圏への継続的な人口流入超過や小世帯層の増加傾向により賃貸住宅への需要は堅調であり、新設住宅着工戸数（貸家）が対前年比で減少しており、供給は過去のピーク時と比較して限定的な水準にとどまっていることから、レジデンスの賃貸マーケットの需給動向は底堅く推移しました。本投資法人の運用資産においても稼働率は期中を通じて高稼働で推移し、賃料水準も上昇の傾向を示す物件数が増加する等、収益性は改善しつつあります。その先行きについては、景気回復による雇用や消費の改善が更に進展することが期待され、レジデンスの特性ともいえる安定的な推移を示すものと予想されます。

■不動産市況

平成26年9月に発表された平成26年7月1日時点の都道府県地価調査によると、東京圏と大阪圏において、景況感の改善による住宅需要の拡大を背景に住宅地が上昇に転じ、三大都市圏において商業地も前年より上昇率が拡大しました。住宅地については、低金利や住宅ローン減税の拡充等で住宅需要が堅調であり、商業地は大型再開発が相次いだことや低金利を背景とした不動産投資意欲の高まりがあったことが主な変動要因と考えられます。

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

③運用実績

■外部成長

当期における新規物件の取得及び保有物件の譲渡はなく、当期末時点での運用資産は、オフィス28物件（取得価格の総額：62,266百万円）、レジデンス60物件（取得価格の総額：81,223百万円）、ホテル4物件（取得価格の総額：4,180百万円）の合計92物件（取得価格の総額：147,669百万円）（匿名組合出資持分の取得は含みません。）となっています。

■内部成長

本投資法人は、従来から稼働率の維持向上に注力することにより、収益の向上に努めて参りました。前期末の高稼働を維持すべく、当期においても、空室期間の短縮化に努めたテナントリーシング活動及びテナントニーズや物件毎の特性を踏まえた計画的なバリュアアップ投資に取り組みました。こうした取組みによって物件の競争力の維持向上に努めた成果もあり、全運用資産合計の稼働率は、当期末時点で97.31%となり、前期末時点の96.24%から更に上昇しました。また、期中の月末稼働率は前期に引き続

ぎ、期を通じて96%以上の高稼働で安定的に推移させることができました。

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

平成27年1月5日付名称変更物件

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

④資金調達の概要

本投資法人は、平成26年10月31日に元本返済期日を迎えたタームローン10（借入残高：5,731百万円）の返済資金に充当するため、同日付でタームローン24（トランシェA（借入金額：800百万円）、トランシェB（借入金額：2,531百万円）、トランシェC（借入金額：2,400百万円））の借入れを行いました。かかる借入れにより借入期間の長期化・償還期限の分散化（11月末時点の平均借入期間：5.41年、平均残存期間：3.53年）を図る一方で、借入コストの低減（11月末時点の平均借入金利：1.28%）をも図ることができました。平成26年6月3日には、既に借入れを行っている3つのタームローン（借入残高：7,678百万円）を対象として金利スワップ契約を締結することにより利率を固定化し、将来の金利上昇による支払利息の増加リスクをヘッジしました（11月末時点の金利固定化比率：86.54%（金利キャップ購入分も含む。））。

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5,052百万円、営業利益は2,148百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は1,502百万円、当期純利益は1,501百万円を計上しました。

投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、投資法人規約（以下「規約」といいます。）第32条第1項に定める方針に基づき、当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益の範囲内で発行済投資口数881,447口の整数倍の最大値となる1,501,104,241円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は1,703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総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	発行済投資口総数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年 1 月31日	私募設立	1,000	1,000	100	100	(注1)
平成16年10月19日	投資口の併合	△800	200	－	100	(注2)
平成16年11月11日	私募増資	15,392	15,592	6,772	6,872	(注3)
平成17年 3 月 7 日	公募増資	30,000	45,592	14,325	21,197	(注4)
平成17年 4 月 5 日	第三者割当増資	1,200	46,792	573	21,770	(注5)
平成17年12月15日	公募増資	13,700	60,492	6,641	28,411	(注6)
平成19年 5 月29日	第三者割当増資	48,161	108,653	28,000	56,412	(注7)
平成21年10月19日	第三者割当増資	23,238	131,891	3,000	59,412	(注8)
平成22年10月 1 日	投資口の分割	395,673	527,564	－	59,412	(注9)
平成22年10月 1 日	合併	168,333	695,897	－	59,412	(注10)
平成24年12月11日	公募増資	90,500	786,397	4,763	64,176	(注11)
平成25年 1 月 9 日	第三者割当増資	9,050	795,447	476	64,652	(注12)
平成25年12月16日	公募増資	81,900	877,347	5,595	70,247	(注13)
平成26年 1 月15日	第三者割当増資	4,100	881,447	280	70,527	(注14)

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

(注2) 投資口の併合（5口を1口に併合）を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格440,000円にて、私募ファンド（資産運用会社が第5期に組成した匿名組合形式の不動産ファンドを指します。）からの18個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行（私募）を行いました。

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

(注5) 1口当たり発行価額477,500円にて、（注4）の公募による追加発行に伴い、野村證券株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

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

(注7) 1口当たり発行価格581,400円にて、11個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的として、MSREF VI River Five, Limited、MSREF VI River Six, Limited 日本支店、合同会社エスト・ワン、合同会社ラヴィータ・ワン、株式会社RAM TWO、D.B. Zwrn Special Opportunities Fund, Ltd.、東洋プロパティ株式会社、東洋ビルメンテナンス株式会社、BMS株式会社及びトータルハウジング株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

(注8) 1口当たり発行価格129,100円にて、平和不動産株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

(注9) 投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行いました。

(注10) 本投資法人を吸収合併統法人とし、JSRを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。
本合併により、JSRの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口3口を全てのJSRの投資口に対して割当交付しました。
なお、本合併時におけるJSRの発行済投資口総数は56,111口でした。

(注11) 1口当たり発行価格54,600円（発行価額52,640円）にて、3個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

(注12) 1口当たり発行価額52,640円にて、（注11）の公募による追加発行に伴い、SMBC日興証券株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

(注13) 1口当たり発行価格70,785円（発行価額68,316円）にて、3個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

(注14) 1口当たり発行価額68,316円にて、（注13）の公募による追加発行に伴い、SMBC日興証券株式会社を割当先とする新投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

【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22期	第23期	第24期	第25期	第26期
決算年月	平成24年11月	平成25年5月	平成25年11月	平成26年5月	平成26年11月
最 高	56,400	94,300	79,800	83,900	94,100
最 低	40,000	53,100	62,700	71,000	82,400

（４） 分 配 金 等 の 実 績

当期の分配金につきましては、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、当期純利益の範囲内で発行済投資口数881,447口の整数倍の最大値を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は1,703円となりました。

期 別		第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
		自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日	自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日	自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日	自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日	自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日
当期末処分利益総額	千円	4,249,995	4,374,936	4,405,647	4,534,660	4,564,300
利益留保額	千円	3,164,396	3,070,402	3,089,977	3,062,643	3,063,196
金銭の分配金総額	千円	1,085,599	1,304,533	1,315,669	1,472,016	1,501,104
(1口当たり分配金)	円	(1,560)	(1,640)	(1,654)	(1,670)	(1,703)
うち利益分配金総額	千円	1,085,599	1,304,533	1,315,669	1,472,016	1,501,104
(1口当たり利益分配金)	円	(1,560)	(1,640)	(1,654)	(1,670)	(1,703)
うち出資払戻総額	千円	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額)	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)

（５） 今 後 の 運 用 方 針 及 び 対 処 す べ き 課 題

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

①外部成長

本投資法人は、特にポートフォリオの質の向上及び財務基盤の強化に努めて参りました。後述の通り、平成26年11月7日及び平成26年11月17日に決議した新投資口発行により調達した資金及び平成26年12月4日に新たに借り入れたタームローン25（トランシェA（借入金額：1,300百万円）、トランシェB（借入金額：1,300百万円）、トランシェC（借入金額：900百万円））を原資として、平成26年12月4日付で平和不動産のサポートにより、新たにオフィス3物件（Of-33 台和上野ビル（信託受益権、取得価格：3,400百万円）、Of-34 麹町HFビル（信託受益権、取得価格：1,350百万円）、Of-35 HF九段南ビルディング（信託受益権、取得価格：2,720百万円））及びレジデンス1物件（Re-75 HF仙台レジデンスEAST（信託受益権、取得価格：1,630百万円））を取得しました。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るべく、物件の取得を行うことにより収益性の向上を図り、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駆使することにより、賃貸マーケットの動向を迅速に把握し、きめ細やかなプロパティ・マネジメントを行うことで、運用資産の稼働率及び賃料水準の維持・向上を図ることが可能になると考えています。稼働率維持・向上のために、退去者数の低減に重点を置いたテナント対応や退去者発生から新規入居者獲得までの期間短縮のため、原状回復工事期間の短縮等のリーシング管理を行って参ります。更に、物件競争力強化のために、運用資産の修繕・改修工事については、物件毎の築年数や設備水準等を勘案し、中長期的な資産価値の維持・向上を図るためのバリューアップ投資を引き続き積極的に行って参ります。これらの施策を行うことで、高位安定している稼働率の維持及び更なる向上を目指します。

③財務戦略

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

④一層の適時開示の推進

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

（６） 決 算 後 に 生 じ た 重 要 な 事 実

A. 新投資口の発行

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

1. 一般募集（公募）による新投資口の発行

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

2. 第三者割当による新投資口の発行

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

B. 資金の借入れ

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

[タームローン25 トランシェA]

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

[タームローン25 トランシェB]

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

[タームローン25 トランシェC]

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

(注) 同日が営業日でない場合には、直前の営業日とします。

C. 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、新投資口の発行による手取金（前記「A. 新投資口の発行」参照）及び借入れ（前記「B. 資金の借入れ」参照）により、平成26年12月4日付で、以下の4物件を取得しました。

物件番号：Of-33 物件名称：台和上野ビル

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

物件番号：Of-34 物件名称：麹町HFビル

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

物件番号：Of-35 物件名称：HF九段南ビルディング

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

物件番号：Re-75 物件名称：HF仙台レジデンスEAST (注1)

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

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

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

2.投資法人の概況

（１）出資の状況

期 別		第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
		平成24年11月30日現在	平成25年5月31日現在	平成25年11月30日現在	平成26年5月31日現在	平成26年11月30日現在
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
発行済投資口の総数	□	695,897	795,447	795,447	881,447	881,447
出資総額	百万円	59,412	64,652	64,652	70,527	70,527
投資主数	人	10,403	13,046	12,472	12,915	12,829

（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）	発行済投資口数の総数に対する 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）	297,469	33.74
平和不動産株式会社	135,845	15.41
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	78,319	8.88
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	38,337	4.34
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	36,511	4.14
JP MORGAN CHASE BANK 380180	36,338	4.12
野村信託銀行株式会社（投信口）	23,116	2.62
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140030	6,900	0.78
ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定J-REIT口）	6,886	0.78
四国旅客鉄道株式会社	4,273	0.48
合 計	663,994	75.32

（注）「発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合」は、小数点第3位を切り捨てて記載しています。

（３）役員等に関する事項

当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は、以下の通りです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職 毎の報酬の総額（千円）
執行役員（注1）	東原 正明	－	4,266
監督役員（注1）	福井 琢	柏木総合法律事務所 弁護士	3,739
監督役員（注1）	窪川 秀一	窪川公認会計士事務所 公認会計士・税理士	
会計監査人（注2）	有限責任 あずさ監査法人	－	9,660

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

（４）資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

3.投資法人の運用資産の状況

（１）不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	用 途	地 域	第25期 (平成26年5月31日現在)		第26期 (平成26年11月30日現在)	
			保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産(注2)	オフィス	東京23区	16,586	10.6	16,556	10.5
		首都圏(注3)	5,107	3.3	5,073	3.2
	レジデンス	東京23区	11,839	7.5	11,823	7.5
		首都圏(注3)	4,125	2.6	4,116	2.6
	小 計		37,658	24.0	37,569	23.9
信託不動産(注2)	オフィス	東京23区	26,135	16.6	26,084	16.6
		その他(注4)	14,313	9.1	14,288	9.1
	レジデンス	東京23区	48,491	30.9	48,412	30.8
		首都圏(注3)	1,211	0.8	1,204	0.8
		その他(注4)	12,452	7.9	12,400	7.9
	ホテル	首都圏(注3)	990	0.6	983	0.6
		その他(注4)	2,945	1.9	2,924	1.9
	小 計		106,539	67.9	106,298	67.5
不動産等計		144,197	91.8	143,868	91.4	
匿名組合出資持分(注5)		143	0.1	143	0.1	
預金その他の資産		12,675	8.1	13,371	8.5	
資産総額計		157,016	100.0	157,382	100.0	

（注1）「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。
（注2）建物等と併せて保有している借地権等については、建物等と合算して「不動産」及び「信託不動産」の欄に記載しています。
（注3）「首都圏」とは、東京都（東京23区を除きます。）、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。
（注4）「その他」とは、東京23区及び首都圏を除く投資対象エリアを指します。
（注5）「匿名組合出資持分」は、全て合同会社Herbを営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

（２）主要な保有資産

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

	不動産等の名称	帳簿価額 （百万円）	賃貸可能面積 （注1） （㎡）	賃貸面積 （注2） （㎡）	稼働率 （注3） （％）	対総賃貸事業 収入比率（注4） （％）	主たる用途
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	6,562	8,141.02	7,759.07	95.3	4.1	共同住宅
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	5,689	5,459.49	5,400.61	98.9	2.5	共同住宅
Of-30	HF桜通ビルディング	4,868	9,934.77	9,705.33	97.7	6.0	事務所
Of-25	茅場町平和ビル	4,814	4,156.53	4,156.53	100.0	4.2	事務所
Re-20	HF白金高輪レジデンス	3,852	4,457.76	4,401.91	98.7	2.2	共同住宅
Of-20	船橋Faceビル	3,656	2,520.22	2,520.22	100.0	2.2	事務所
Of-18	エムズ原宿	3,496	1,178.56	1,178.56	100.0	2.0	店舗
Re-11	HF若林公園レジデンス	3,247	5,490.36	5,490.36	100.0	2.2	共同住宅
Re-26	HF新横浜レジデンス	3,148	4,224.61	4,098.90	97.0	1.7	共同住宅
Of-12	ハ丁堀SFビル	3,126	2,255.96	2,255.96	100.0	1.5	事務所
合 計		42,461	47,819.28	46,967.45	98.2	28.4	

（注1）「賃貸可能面積」は、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。
（注2）「賃貸面積」は、賃貸借契約書に基づく賃貸面積を記載しています。
（注3）「稼働率」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。
（注4）「対総賃貸事業収入比率」は、ポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対して各物件の賃貸事業収入が占める割合を記載しています。

(3) 不 動 産 等 組 入 資 産 明 細

当期末において本投資法人が保有する不動産等の明細は、以下の通りです。

不動産等の名称		所在地（注1）	所有形態	期末算定 価額 ^(注2) (百万円)	帳簿価額 (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	1,283	1,349
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	1,246	1,461
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	2,310	2,404
Of-07	HF浜松町ビルディング	東京都港区芝大門二丁目12番9号	信託受益権	1,520	1,547
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	2,590	2,789
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	1,490	1,177
Of-10	HF新横浜ビルディング	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目17番19号	不動産	1,080	1,417
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	1,760	2,239
Of-12	八丁堀SFビル	東京都中央区八丁堀三丁目12番8号	不動産	2,410	3,126
Of-13	渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区道玄坂一丁目18番5号	不動産	1,400	1,829
Of-14	KCAビル	東京都千代田区鍛冶町一丁目7番11号	不動産	1,086	1,727
Of-15	HF中目黒ビルディング	東京都目黒区中目黒四丁目6番1号	不動産	2,080	2,913
Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区神田司町二丁目10番	不動産	1,100	1,313
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	935	1,125
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	4,315	3,496
Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市本町一丁目3番1号	不動産	2,920	3,656
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	456	624
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	1,271	1,729
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	1,110	1,331
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	1,410	1,457
Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区日本橋茅場町三丁目1番2号	信託受益権	5,770	4,814
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	4,097	2,848
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	2,580	2,285
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	2,563	2,269
Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目19番8号	信託受益権	1,810	1,557
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	5,580	4,868
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	2,150	1,908
Of-32	HF仙台本町ビルディング	宮城県仙台市青葉区本町一丁目11番1号	信託受益権	3,050	2,728
オフィス 小計				61,372	62,002
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	491	396
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	599	649
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	664	596
Re-11	HF若林公園レジデンス	東京都世田谷区若林四丁目33番14号	信託受益権	3,775	3,247
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	1,519	1,458
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	1,212	1,316
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	1,080	1,183
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	881	938
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	1,190	967
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	1,370	1,071
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	721	609
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	3,950	3,852
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	903	1,013
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	975	1,088
Re-23	HF上石神井レジデンス	東京都練馬区上石神井三丁目34番12	不動産	897	905
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	1,040	1,100
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	4,350	5,689
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	2,520	3,148
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	1,700	2,330

不動産等の名称		所在地（注1）	所有形態	期末算定 価額 ^(注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
Re-30	HF馬込レジデンス	東京都大田区東馬込一丁目38番8号	不動産	1,210	1,579
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	1,110	1,602
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	1,010	1,042
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	753	968
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	793	808
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	1,120	1,042
Re-37	HF高輪レジデンス	東京都港区三田四丁目17番22号	信託受益権	774	722
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	813	707
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	1,530	1,447
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	1,970	1,822
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	889	743
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	1,030	879
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区駒沢二丁目7番1号	信託受益権	6,650	6,562
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	1,990	1,774
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	472	434
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	648	537
Re-47	HF丸の内レジデンス	愛知県名古屋市中区幡下二丁目11番21号	信託受益権	673	576
Re-48	HF平尾レジデンス	福岡県福岡市南区那の川二丁目4番32号	信託受益権	1,820	1,676
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	514	512
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	553	453
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	2,050	1,727
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	883	793
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	946	838
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	647	589
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	974	813
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	879	808
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	1,140	1,033
Re-60	HF丸丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市上京区上御霊前通烏丸東入上御霊前町411番1	信託受益権	627	544
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	2,160	2,000
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	1,260	1,175
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	1,480	1,307
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	602	546
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	966	764
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市若林区土樋260番1	信託受益権	807	631
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	456	399
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	827	742
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	969	785
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	991	909
Re-72	HF早稲田レジデンス	東京都新宿区弁天町23番9	信託受益権	2,280	2,027
Re-73	HF早稲田レジデンスⅡ	東京都新宿区弁天町23番10	信託受益権	932	847
Re-74	HF若松河田レジデンス	東京都新宿区余丁町9番4	信託受益権	1,210	1,208
レジデンス 小計				79,245	77,958
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市天王寺区逢阪二丁目3番3号	信託受益権	1,170	1,016
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市下京区烏丸通五条下る大阪町396番3	信託受益権	989	847
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目12番6号	信託受益権	1,130	983
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市青葉区中央二丁目9番23号	信託受益権	1,270	1,060
ホテル 小計				4,559	3,907
合 計				145,176	143,868

(注1)「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
(注2)「期末算定価額」は、規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の状況は、以下の通りです。

不動産等の名称		第25期（H25.12.1～H26.5.31）				第26期（H26.6.1～H26.11.30）			
		テナント総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸事業収入比率 (注4) (%)	テナント総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸事業収入比率 (注4) (%)
Of-01	HF五反田ビルディング	10	100.0	48,435	1.0	10	100.0	49,577	1.0
Of-05	水天宮平和ビル	6	100.0	52,097	1.0	6	100.0	52,046	1.0
Of-06	HF門前仲町ビルディング	5	100.0	91,968	1.8	5	100.0	93,301	1.8
Of-07	HF浜松町ビルディング	8	88.8	52,105	1.0	9	100.0	49,941	1.0
Of-08	国際溜池ビル	5	100.0	81,636	1.6	5	100.0	83,066	1.6
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	9	100.0	65,316	1.3	9	100.0	62,580	1.2
Of-10	HF新横浜ビルディング	10	80.0	47,554	0.9	10	80.0	40,522	0.8
Of-11	日本橋第一ビル	8	100.0	59,283	1.2	8	100.0	59,931	1.2
Of-12	八丁堀SFビル	7	100.0	76,151	1.5	7	100.0	74,559	1.5
Of-13	渋谷AXヒルズ	9	97.5	32,647	0.6	9	97.5	33,780	0.7
Of-14	KCAビル	7	82.2	31,521	0.6	7	82.2	31,830	0.6
Of-15	HF中目黒ビルディング	6	88.6	66,467	1.3	6	88.6	68,533	1.4
Of-16	安和司町ビル	8	85.3	34,040	0.7	8	85.3	32,227	0.6
Of-17	八丁堀MFビル	9	100.0	31,518	0.6	9	100.0	31,505	0.6
Of-18	エムズ原宿	5	100.0	99,612	2.0	5	100.0	98,626	2.0
Of-20	船橋Faceビル	9	100.0	125,853	2.5	9	100.0	112,384	2.2
Of-21	アデッソ西麻布	4	100.0	12,428	0.2	4	100.0	12,879	0.3
Of-22	HF虎ノ門ビルディング	9	100.0	39,368	0.8	9	100.0	36,773	0.7
Of-23	HF池袋ビルディング	7	100.0	35,723	0.7	8	100.0	35,657	0.7
Of-24	HF湯島ビルディング	9	100.0	53,210	1.1	9	100.0	53,502	1.1
Of-25	茅場町平和ビル	1	100.0	211,239	4.2	1	100.0	211,777	4.2
Of-26	広小路アクアプレイス	8	95.2	166,557	3.3	8	95.2	169,127	3.4
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	33	97.1	138,087	2.7	34	97.9	141,284	2.8
Of-28	三田平和ビル(底地)	1	100.0	90,900	1.8	1	100.0	90,900	1.8
Of-29	栄ミナミ平和ビル	8	94.6	82,502	1.6	9	100.0	83,592	1.7
Of-30	HF桜通ビルディング(注5)	21	97.7	269,950	5.3	20	97.7	300,406	6.0
Of-31	HF日本橋浜町ビルディング(注5)	6	88.5	64,473	1.3	7	100.0	77,226	1.5
Of-32	HF仙台北町ビルディング(注5)	34	92.9	120,828	2.4	36	93.0	134,342	2.7
オフィス 小計		262	95.9	2,281,479	45.2	268	96.9	2,321,886	46.0
Re-03	HF市川レジデンス	1	100.0	17,306	0.3	1	100.0	17,288	0.3
Re-05	HF目黒レジデンス	21	100.0	20,103	0.4	20	95.1	18,851	0.4
Re-09	HF葛西レジデンス	41	100.0	23,363	0.5	41	97.9	23,914	0.5
Re-11	HF若林公園レジデンス	86	88.0	112,521	2.2	97	100.0	109,423	2.2
Re-12	HF碑文谷レジデンス	51	98.4	46,224	0.9	51	96.7	45,870	0.9
Re-14	HF南麻布レジデンス	54	96.6	36,719	0.7	57	95.0	34,796	0.7
Re-15	HF麻布十番レジデンス	25	86.3	29,780	0.6	28	97.1	29,679	0.6
Re-16	HF学芸大学レジデンス	24	92.2	25,763	0.5	25	96.4	24,781	0.5
Re-17	HF東神田レジデンス	58	95.4	35,496	0.7	61	98.4	35,089	0.7
Re-18	HF東日本橋レジデンス	65	98.8	41,130	0.8	65	98.8	41,048	0.8
Re-19	HF練馬レジデンス	47	98.1	24,211	0.5	49	100.0	24,025	0.5
Re-20	HF白金高輪レジデンス	61	93.1	112,249	2.2	64	98.7	108,741	2.2
Re-21	HF明大前レジデンス	43	92.5	28,442	0.6	44	95.8	27,457	0.5

不動産等の名称		第25期（H25.12.1～H26.5.31）				第26期（H26.6.1～H26.11.30）			
		テナント総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸事業収入比率 (注4) (%)	テナント総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸事業収入比率 (注4) (%)
Re-22	HF日本橋レジデンス	45	95.3	31,022	0.6	45	96.3	30,592	0.6
Re-23	HF上石神井レジデンス	58	98.1	30,866	0.6	58	98.6	31,251	0.6
Re-24	HF錦糸町レジデンス	51	94.8	31,332	0.6	53	98.3	31,286	0.6
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	100	97.8	123,245	2.4	102	98.9	124,534	2.5
Re-26	HF新横浜レジデンス	77	97.4	82,884	1.6	75	97.0	83,363	1.7
Re-29	HF白山レジデンス	47	96.2	54,446	1.1	46	94.3	54,412	1.1
Re-30	HF馬込レジデンス	28	93.6	43,338	0.9	28	94.0	39,808	0.8
Re-31	HF学芸大学レジデンスⅡ	19	87.0	32,959	0.7	20	91.0	30,390	0.6
Re-33	HF亀戸レジデンス	3	100.0	37,370	0.7	3	100.0	31,792	0.6
Re-34	HF田無レジデンス	32	97.1	32,092	0.6	31	94.5	30,441	0.6
Re-35	HF芝公園レジデンス	29	97.1	23,512	0.5	27	89.6	24,628	0.5
Re-36	HF三田レジデンス	46	97.9	34,447	0.7	47	100.0	34,617	0.7
Re-37	HF高輪レジデンス	29	100.0	25,510	0.5	29	100.0	25,311	0.5
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	27	96.4	25,257	0.5	28	100.0	24,795	0.5
Re-39	HF銀座レジデンスEASTⅡ	68	100.0	50,034	1.0	69	98.6	49,578	1.0
Re-40	HF八丁堀レジデンスⅡ	80	95.4	63,058	1.2	82	98.9	60,310	1.2
Re-41	HF八丁堀レジデンスⅢ	33	91.2	28,488	0.6	34	91.2	27,285	0.5
Re-42	HF銀座レジデンス	43	98.1	31,492	0.6	45	100.0	31,820	0.6
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	280	97.9	209,618	4.1	272	95.3	209,079	4.1
Re-44	HF梅田レジデンスTOWER	131	95.8	80,516	1.6	135	98.9	79,099	1.6
Re-45	HF中之島レジデンス	36	94.9	18,789	0.4	36	93.4	18,817	0.4
Re-46	HF阿波座レジデンス	61	97.0	25,089	0.5	62	98.3	24,880	0.5
Re-47	HF丸の内レジデンス	64	98.6	27,405	0.5	59	98.6	27,243	0.5
Re-48	HF平尾レジデンス	197	99.0	77,429	1.5	197	99.0	78,397	1.6
Re-49	HF河原町二条レジデンス	49	100.0	19,966	0.4	48	98.0	20,001	0.4
Re-52	HF天神東レジデンス	73	97.4	25,108	0.5	75	97.4	25,687	0.5
Re-53	HF四条河原町レジデンス	97	96.4	72,067	1.4	96	96.3	72,865	1.4
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	10	100.0	32,628	0.6	10	100.0	28,536	0.6
Re-55	HF千駄木レジデンス	12	100.0	35,147	0.7	11	97.2	31,950	0.6
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	34	97.2	20,944	0.4	34	94.4	20,047	0.4
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	52	100.0	31,163	0.6	50	96.4	30,460	0.6
Re-58	HF国分寺レジデンス	43	96.4	30,836	0.6	44	98.4	31,378	0.6
Re-59	HF久屋大通レジデンス	89	99.0	45,879	0.9	86	97.0	45,767	0.9
Re-60	HF烏丸鞍馬口レジデンス	38	93.2	22,034	0.4	39	96.0	21,309	0.4
Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	71	92.2	69,789	1.4	75	97.2	65,759	1.3
Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	46	95.2	42,477	0.8	48	100.0	39,216	0.8
Re-63	HF東新宿レジデンス	68	100.0	47,661	0.9	67	98.6	49,526	1.0
Re-64	HF東心斎橋レジデンス	34	93.2	20,757	0.4	36	97.7	21,003	0.4
Re-65	HF北四番丁レジデンス	83	97.8	39,459	0.8	86	98.9	39,777	0.8
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	64	98.8	33,737	0.7	64	98.8	33,779	0.7
Re-67	HF九大病院前レジデンス	45	94.9	18,876	0.4	45	96.7	19,062	0.4
Re-68	HF浅草橋レジデンス	37	94.9	26,641	0.5	38	100.0	25,610	0.5
Re-69	HF一番町レジデンス	74	100.0	40,242	0.8	73	100.0	40,304	0.8

4.保有不動産の資本的支出

（１）資本的支出の予定

保有する不動産等について、本報告作成日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれている可能性があります。

不動産等の名称		所在地	目 的	実施予定期間	工事予定金額（千円）		
					総 額	当期支払額	既支払総額
Of-01	HF五反田ビルディング	東京都品川区	空調更新工事	自 平成26年12月 至 平成27年 5 月	21,000	－	－
Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	空調更新工事	自 平成26年12月 至 平成27年 5 月	13,000	－	－
Of-32	HF仙台北町ビルディング	宮城県仙台市	共用部 リニューアル工事	自 平成26年12月 至 平成27年 5 月	18,500	－	－
			空調更新工事	自 平成26年12月 至 平成27年 5 月	12,500	－	－
Of-35	HF九段南ビルディング	東京都千代田区	共用部 リニューアル工事	自 平成26年12月 至 平成27年 5 月	13,000	－	－
Re-40	HF八丁堀レジデンスⅡ	東京都中央区	外壁全面 リフレッシュ工事	自 平成26年12月 至 平成27年 5 月	35,260	－	－
Re-45	HF中之島レジデンス	大阪府大阪市	外壁全面 リフレッシュ工事	自 平成26年12月 至 平成27年 5 月	16,401	－	－
Re-46	HF阿波座レジデンス	大阪府大阪市	外壁全面 リフレッシュ工事	自 平成26年12月 至 平成27年 5 月	18,373	－	－

（４）有価証券組入資産明細

当期末において本投資法人が保有する有価証券の明細は、以下の通りです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額（百万円）		評価額（百万円） ^{（注1）}		評価損益 （百万円）	備考
			単価	金額	単価	金額		
合同会社Herbを 営業者とする 匿名組合出資持分 ^{（注2）}	匿名組合 出資持分	－	－	143	－	143	－	－
合 計		－	－	143	－	143	－	－

（注1）「評価額」は、帳簿価額を記載しています。
（注2）営業者の運用資産は、台和上野ビル及び麴町HFビルを信託財産とする不動産信託受益権です。

（５）特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末における、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下の通りです。（単位：百万円）

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	13,338	13,338	△123
	金利キャップ取引	34,457	28,137	140
合 計		47,795	41,475	17

（注1）金利スワップ取引及び金利キャップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。
（注2）取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

（６）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、同欄以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

（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509,789千円であり、費用に区分された修繕費144,385千円と合わせ、合計654,174千円の工事を実施しています。当該工事は、既存テナントの満足度の向上及び新規テナント誘致における競争力確保を目的としたリニューアル工事です。

不動産等の名称		所在地	目 的	実施期間	工事金額（千円）
Of-01	HF五反田ビルディング	東京都品川区	空調更新工事	自 平成26年 9 月 至 平成26年 9 月	7,150
Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	空調更新工事	自 平成26年 9 月 至 平成26年 9 月	12,600
Of-15	HF中目黒ビルディング	東京都目黒区	トイレ改修工事	自 平成26年 8 月 至 平成26年10月	7,990
Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区	トイレ給湯室改修工事	自 平成26年 9 月 至 平成26年 9 月	5,400
Of-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋市	エレベーター改修工事	自 平成26年 9 月 至 平成26年 9 月	5,321
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	LED化工事	自 平成26年11月 至 平成26年11月	15,830
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26年 9 月 至 平成26年11月	5,060
Of-32	HF仙台北町ビルディング	宮城県仙台市	共用部リニューアル工事	自 平成26年10月 至 平成26年11月	18,500
			空調更新工事	自 平成26年10月 至 平成26年11月	35,500
Re-23	HF上石神井レジデンス	東京都練馬区	モニター付きインターホン 交換工事	自 平成26年11月 至 平成26年11月	9,365
Re-30	HF馬込レジデンス	東京都大田区	外壁全面リフレッシュ工事	自 平成26年 9 月 至 平成26年11月	30,301

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25期	第26期
	自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日	自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日
(a) 資産運用報酬 (注)	452,301	455,872
(b) 資産保管手数料	19,635	19,346
(c) 一般事務委託手数料	42,372	39,575
(d) 役員報酬	8,006	8,006
(e) 会計監査人報酬	9,660	9,660
(f) その他営業費用	92,083	101,572
合 計	624,060	634,038

(注)「資産運用報酬」については、上記記載の金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が、第25期は45,125千円あります。

(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								
一年以内返済予定長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成23年10月31日	500,000	—	1.21072 (注2)	平成26年10月31日 (注3)	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		500,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	—					
	農林中央金庫		1,477,000	—					
	株式会社福岡銀行		985,000	—					
	オリックス銀行株式会社		800,000	—					
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社		469,000	—					
	オリックス銀行株式会社	平成24年10月25日	480,000	480,000	1.15783 (注2)	平成27年 5 月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	平成24年12月17日	760,000	760,000	0.79516	平成27年 5 月31日	期限一括		
	株式会社三菱東京UFJ銀行		760,000	760,000					
	株式会社三井住友銀行	平成25年12月20日	200,000	200,000	0.42016	平成27年 5 月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		200,000	200,000					
	株式会社りそな銀行		700,000	700,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		700,000	700,000					
	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						
株式会社あおぞら銀行	平成22年10月27日		—	940,000				2.10566 (注2)	平成27年10月31日
株式会社三井住友銀行		—	940,000						
株式会社りそな銀行		—	940,000						
株式会社三井住友銀行	平成24年 3 月30日	—	1,500,000	1.25783 (注2)	平成27年10月30日	期限一括			
株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,500,000						
	小 計		10,531,000	10,620,000					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成22年10月27日	940,000	—	2.10566 (注2)	平成27年10月31日	分割返済 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		940,000	—					
	株式会社りそな銀行		940,000	—					
	株式会社あおぞら銀行	平成23年 5 月31日	1,000,000	1,000,000	2.14200	平成28年 5 月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行	平成23年10月31日	2,525,000	2,525,000	1.40783 (注2)	平成28年10月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		2,500,000	2,500,000					
	株式会社りそな銀行		832,000	832,000					
	株式会社三井住友銀行	平成24年 3 月30日	1,500,000	—	1.25783 (注2)	平成27年10月30日	期限一括		
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500,000	—					
	株式会社あおぞら銀行	平成24年 5 月31日	5,130,000	5,130,000	1.89206	平成29年10月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					

(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22期	第23期	第24期	第25期	第26期
	自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日	自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日	自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日	自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日	自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日
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195,396千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。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

②その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引のうち、前記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、有限責任 あずさ監査法人にその調査を委託しました。対象期間中（平成26年6月1日から平成26年11月30日まで）に該当した取引は、金利スワップ取引3件があり、当該取引については有限責任 あずさ監査法人から調査報告書を受領しました。なお金利スワップ取引に関する調査に際しては、取引の相手方の名称、約定数値、取引期間、その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関する事項について調査を委託しています。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

①取引状況

該当事項はありません。

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)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳(注1)		(B) / (A)
		支払先	支払金額(B)	
管理委託費	534,423	平和不動産株式会社	(注2) 200,665	37.5%
損害保険料	4,955	平和サービス株式会社	4,889	98.6%

(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。また主要株主とは、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）第29条の4第2項に規定される、資産運用会社の主要株主をいいます。

(注2) 上記金額のうち、上記支払先から建物管理委託料として以下の通り支払われています。

平和サービス株式会社 101,597千円
平和サービス株式会社以外の第三者 42,164千円

(注3) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等又は主要株主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 68,049千円
株式会社東京証券会館 130千円

(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。

(単位：千円)

	区分	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成24年10月25日	1,000,000	1,000,000	1.25783 (注2)	平成28年 5 月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行	平成24年10月25日	1,000,000	1,000,000	1.40783 (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					
	株式会社三井住友銀行	平成24年10月31日	895,000	895,000	1.06583 (注2)	平成29年 5 月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		915,000	915,000					
	株式会社新生銀行		485,000	485,000					
	株式会社三井住友銀行	平成24年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.16583 (注2)	平成30年 5 月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		900,000	900,000					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社	平成24年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.30783 (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	平成24年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.10783 (注2)	平成32年 3 月31日	期限一括		
	株式会社新生銀行		500,000	500,000					
	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	平成25年 3 月29日	1,000,000	1,000,000	1.20000	平成32年10月30日	期限一括		
	みずほ信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	平成25年 9 月13日	1,230,000	1,230,000	0.60152	平成29年 5 月31日	期限一括		
	野村信託銀行株式会社		985,000	985,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年10月31日	985,000	985,000	1.20000	平成32年10月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行		900,000	900,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成25年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.46168	平成33年 5 月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		900,000	900,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年12月20日	1,700,000	1,700,000	1.11030	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	平成26年 5 月30日	631,700	631,700	1.11030	平成33年 5 月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		623,700	623,700					
	株式会社りそな銀行		313,000	313,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		425,000	425,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,786,700	1,786,700					
	三井住友信託銀行株式会社		928,600	928,600					
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 5 月30日	1,000,000	1,000,000	1.11030	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	0.75000	平成31年 5 月31日	期限一括			
株式会社三井住友銀行	平成26年10月31日	—	100,000	0.58930	平成31年 5 月31日	期限一括			
農林中央金庫		—	1,477,000						
株式会社福岡銀行		—	485,000						
損害保険ジャパン日本興亜株式会社		—	469,000						
株式会社三井住友銀行	平成26年10月31日	—	400,000	0.93930	平成34年10月31日	期限一括			
株式会社あおぞら銀行		—	500,000						
みずほ信託銀行株式会社		—	1,000,000						
株式会社福岡銀行		—	500,000						
	小 計		58,480,700	58,391,700					
	合 計		69,011,700	69,011,700					

(注1) 平均利率は、期中の加重平均を記載しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、平均利率にその効果を勘案して記載しています。

(注2) 金利上昇リスクを回避する目的で金利キャップを購入しています。

(注3) 最終の返済期限に返済しています。

(注4) 約定返済分についてはすでに全額返済しており、残額である当期末残高を最終の返済期限に返済する予定です。

(注5) 資金の使途は、いずれも不動産等の取得資金又は有利子負債の借換資金です。

(3) 投資法人債

該当事項はありません。

7.経理の状況

（１）資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

（２）減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

（３）不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

（４）自社設定投資信託受益証券等の状況等

①取得等の状況

本投資法人の資産運用会社が保有している本投資法人の投資口の状況は、以下の通りです。

年月日	取得口数(口)	処分口数(口)	保有口数(口)
平成14年 1 月31日	1,000	－	1,000
平成16年10月19日	(注1) △800	－	200
平成16年11月11日	231	－	431
平成17年 3 月 7 日	200	－	631
平成22年10月 1 日	(注2) 1,893	－	2,524
平成22年10月 1 日	(注3) 810	－	3,334
累 計	3,334	－	－

(注1) 5口を1口に併合しています。
(注2) 1口を4口に分割しています。
(注3) 平成22年10月1日付で、本投資法人の資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社とジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社（以下「JSAM」といいます。）との合併に伴い、JSAM保有のJSRの投資口270口（本投資法人の投資口810口）を引き継いでいます。

②保有等の状況

	期末保有口数(口)	期末保有総額(注) (百万円)	総発行済口数に 対する比率(%)
第17期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日	631	301	0.5
第18期 自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日	3,334	337	0.5
第19期 自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日	3,334	337	0.5
第20期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日	3,334	337	0.5
第21期 自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日	3,334	337	0.5
第22期 自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日	3,334	337	0.5
第23期 自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日	3,334	337	0.4
第24期 自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日	3,334	337	0.4
第25期 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日	3,334	337	0.4
第26期 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日	3,334	337	0.4

(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26年11月7日	新投資口引受契約の締結	新投資口の発行に伴い、SMBC日興証券株式会社、大和証券株式会社、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、岩井コスモ証券株式会社、SMBCフレンド証券株式会社、岡三証券株式会社、東海東京証券株式会社、東洋証券株式会社、水戸証券株式会社、藍澤証券株式会社、いちよし証券株式会社及び高木証券株式会社に投資口の募集に関する一般事務を委託しました。

（２）金額及び比率の端数処理

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

(単位：千円)		
	前期（ご参考） (平成26年5月31日)	当期 (平成26年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,408,327	6,472,394
信託現金及び信託預金	5,715,432	5,726,641
営業未収入金	102,193	103,949
前払費用	268,841	250,304
未収消費税等	210,729	－
その他	1,334	7,051
貸倒引当金	△466	△387
流動資産合計	11,706,392	12,559,953
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,065,890	12,153,844
減価償却累計額	△2,789,087	△2,975,396
建物（純額）	9,276,802	9,178,448
構築物	70,571	71,302
減価償却累計額	△28,528	△30,617
構築物（純額）	42,042	40,685
機械及び装置	232,499	235,299
減価償却累計額	△108,637	△115,818
機械及び装置（純額）	123,861	119,481
工具、器具及び備品	102,942	124,226
減価償却累計額	△54,963	△60,939
工具、器具及び備品（純額）	47,979	63,286
土地	27,452,042	27,452,042
信託建物	40,753,734	41,050,370
減価償却累計額	△5,571,655	△6,153,977
信託建物（純額）	35,182,079	34,896,392
信託構築物	288,274	288,274
減価償却累計額	△45,190	△50,616
信託構築物（純額）	243,083	237,657
信託機械及び装置	339,857	377,681
減価償却累計額	△111,815	△127,437
信託機械及び装置（純額）	228,042	250,244
信託工具、器具及び備品	565,753	627,365
減価償却累計額	△310,663	△344,116
信託工具、器具及び備品（純額）	255,089	283,249
信託土地	67,315,435	67,315,435
有形固定資産合計	140,166,458	139,836,924
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	3,669	2,485
無形固定資産合計	4,035,055	4,033,871
投資その他の資産		
投資有価証券	143,061	143,061
差入保証金	10,016	10,016
長期前払費用	498,724	434,040
デリバティブ債権	224,729	134,898
その他	185,322	195,396
投資その他の資産合計	1,061,854	917,413
固定資産合計	145,263,367	144,788,209
繰延資産		
投資口交付費	46,454	34,619
繰延資産合計	46,454	34,619
資産合計	157,016,215	157,382,782

(単位：千円)		
	前期（ご参考） (平成26年5月31日)	当期 (平成26年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	336,028	615,028
1年内返済予定の長期借入金	10,531,000	10,620,000
未払費用	650,449	658,496
未払消費税等	－	97,748
前受金	807,945	779,315
その他	11,253	8,284
流動負債合計	12,336,678	12,778,872
固定負債		
長期借入金	58,480,700	58,391,700
預り敷金及び保証金	948,709	922,620
信託預り敷金及び保証金	3,101,410	3,132,314
デリバティブ債務	32,812	123,460
固定負債合計	62,563,632	62,570,095
負債合計	74,900,310	75,348,968
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	70,527,819	70,527,819
剰余金		
出資剰余金	7,406,652	7,406,652
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,534,660	4,564,300
剰余金合計	11,941,312	11,970,952
投資主資本合計	82,469,131	82,498,771
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△353,226	△464,957
評価・換算差額等合計	△353,226	△464,957
純資産合計	※2 82,115,904	※2 82,033,814
負債純資産合計	157,016,215	157,382,782

(単位：千円)				
	前期（ご参考） (自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日)		当期 (自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	4,626,607	※1	4,650,423
その他賃貸事業収入	※1	424,889	※1	395,900
匿名組合分配金		8,103		6,395
営業収益合計		5,059,600		5,052,718
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,267,121	※1	2,269,925
資産運用報酬		452,301		455,872
資産保管手数料		19,635		19,346
一般事務委託手数料		42,372		39,575
役員報酬		8,006		8,006
会計監査人報酬		9,660		9,664
その他営業費用		92,083		101,572
営業費用合計		2,891,181		2,903,964
営業利益		2,168,419		2,148,754
営業外収益				
受取利息		756		818
未払分配金戻入		847		817
その他		2,470		2,243
営業外収益合計		4,074		3,880
営業外費用				
支払利息		514,004		501,843
融資関連費用		199,129		134,377
投資口交付費償却		11,834		11,834
その他		2,237		2,316
営業外費用合計		727,206		650,372
経常利益		1,445,287		1,502,261
税引前当期純利益		1,445,287		1,502,261
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		1,444,682		1,501,656
前期繰越利益		3,089,977		3,062,643
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		4,534,660		4,564,300

(単位：千円)					
	投資主資本				
	出資総額	剰余金			投資主資本合計
		出資剰余金	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計	
当期首残高	64,652,643	7,406,652	4,405,647	11,812,299	76,464,942
当期変動額					
新投資口の発行	5,875,176				5,875,176
剰余金の配当			△1,315,669	△1,315,669	△1,315,669
当期純利益			1,444,682	1,444,682	1,444,682
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	5,875,176	－	129,013	129,013	6,004,189
当期末残高	※1 70,527,819	7,406,652	4,534,660	11,941,312	82,469,131

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計	
当期首残高	△272,482	△272,482	76,192,460
当期変動額			
新投資口の発行			5,875,176
剰余金の配当			△1,315,669
当期純利益			1,444,682
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△80,744	△80,744	△80,744
当期変動額合計	△80,744	△80,744	5,923,444
当期末残高	△353,226	△353,226	82,115,904

(単位：千円)					
	投資主資本				
	出資総額	剰余金			投資主資本合計
		出資剰余金	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計	
当期首残高	70,527,819	7,406,652	4,534,660	11,941,312	82,469,131
当期変動額					
剰余金の配当			△1,472,016	△1,472,016	△1,472,016
当期純利益			1,501,656	1,501,656	1,501,656
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	－	－	29,640	29,640	29,640
当期末残高	※1 70,527,819	7,406,652	4,564,300	11,970,952	82,498,771

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

(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25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日)	当期 (自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 同左
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託不動産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下の通りです。 建物 2～64年 構築物 4～62年 機械及び装置 3～15年 工具、器具及び備品 2～18年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託不動産を含みます。） 同左 ②無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左
3. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。	投資口交付費 同左
4. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 同左
5. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は2,107千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。
6. ヘッジ会計の方法	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引、金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき規約に規定するリスク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、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であるものについては、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジ有効性の評価を省略しています。	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左
7. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 (3) 信託預り敷金及び保証金	同左

期 別 項 目	前期（ご参考） (自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日)	当期 (自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日)
8. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。	消費税等の会計処理 同左

(貸借対照表に関する注記)

期 別 項 目	前期（ご参考） (平成26年5月31日)	当期 (平成26年11月30日)
1 コミットメントライン契約	本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円) コミットメントライン契約の総額 6,000,000 借入残高 <u>－</u> 差引 6,000,000	本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円) コミットメントライン契約の総額 6,000,000 借入残高 <u>－</u> 差引 6,000,000
※2 投信法第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	同左

(損益計算書に関する注記)

期 別 項 目	前期（ご参考） (自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日)	当期 (自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日)
※1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 4,080,707 共益費収入 <u>545,899</u> 計 4,626,607 その他賃貸事業収入 駐車場収入 116,126 付帯収益 288,516 解約違約金収入 12,438 雑収入 <u>7,808</u> 計 424,889 不動産賃貸事業収益合計 5,051,497 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 538,703 公租公課 337,175 水道光熱費 199,460 修繕費 190,316 保険料 5,029 信託報酬 46,481 減価償却費 836,500 その他賃貸事業費用 113,454 不動産賃貸事業費用合計 <u>2,267,121</u> C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) <u>2,784,376</u>	(単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 4,092,855 共益費収入 <u>557,567</u> 計 4,650,423 その他賃貸事業収入 駐車場収入 118,002 付帯収益 269,099 解約違約金収入 1,123 雑収入 <u>7,674</u> 計 395,900 不動産賃貸事業収益合計 5,046,323 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 534,423 公租公課 358,550 水道光熱費 230,298 修繕費 144,385 保険料 4,955 信託報酬 46,307 減価償却費 838,593 その他賃貸事業費用 112,411 不動産賃貸事業費用合計 <u>2,269,925</u> C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) <u>2,776,397</u>

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

期 別 項 目	前期（ご参考） (平成26年5月31日)	当期 (平成26年11月30日)
※1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数 8,000,000口 発行済投資口数 881,447口	発行可能投資口の総口数 8,000,000口 発行済投資口数 881,447口

(税効果会計に関する注記)

期 別 項 目	前期（ご参考） (平成26年5月31日)	当期 (平成26年11月30日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位：千円)	(単位：千円)
	繰延税金資産(流動)	繰延税金資産(流動)
	繰延ヘッジ損益	繰延ヘッジ損益
	繰延税金資産(流動)小計	繰延税金資産(流動)小計
	評価性引当金	評価性引当金
	繰延税金資産(流動)合計	繰延税金資産(流動)合計
	繰延税金資産(流動)の純額	繰延税金資産(流動)の純額
	繰延税金資産(固定)	繰延税金資産(固定)
	合併時受入評価差額	合併時受入評価差額
	合併時受入繰越欠損金	合併時受入繰越欠損金
	繰越欠損金	繰越欠損金
	繰延税金資産(固定)小計	繰延税金資産(固定)小計
	評価性引当金	評価性引当金
	繰延税金資産(固定)合計	繰延税金資産(固定)合計
	繰延税金資産(固定)の純額	繰延税金資産(固定)の純額
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	法定実効税率 (調整)	法定実効税率 (調整)
	支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
	評価性引当金の増減	評価性引当金の増減
	その他	その他
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率

(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25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日)	当期 (自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日)
該当事項はありません。	同左

(金融商品に関する注記)

前期（ご参考） (自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日)	当期 (自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日)
1.金融商品の状況に関する事項 (1)金融商品に対する取組方針 本投資法人では、新たな投資対象不動産等の取得に当たっては、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等による資金調達を行います。デリバティブ取引については、借入金の金利変動リスクのヘッジ等を目的として利用し、投機的な取引は行いません。余資運用に関しては、有価証券及び金銭債権に投資することもできますが、積極的には投資を行っていません。 (2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金の資金使途は、主に物件の取得又は既往の借入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、リスク管理方針を定めた規程に従い、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。 (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、市場価値がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。	1.金融商品の状況に関する事項 (1)金融商品に対する取組方針 本投資法人では、新たな投資対象不動産等の取得に当たっては、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等による資金調達を行います。デリバティブ取引については、借入金の金利変動リスクのヘッジ等を目的として利用し、投機的な取引は行いません。余資運用に関しては、有価証券及び金銭債権に投資することもできますが、積極的には投資を行っていません。 (2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金の資金使途は、主に物件の取得又は既往の借入のリファイナンスです。これらは満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成することにより管理するとともに、手元資金の確保、借入れ・償還期限の分散化、借入先金融機関の多様化、コミットメント型タームローン契約の締結等により当該リスクを限定しています。変動金利の借入金は、金利の上昇リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引、金利キャップ取引）を利用し、当該リスクを限定しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定めた規程に従い、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。 (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、市場価値がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

前期（ご参考）
(自 平成25年12月 1 日
至 平成26年 5 月31日)

2.金融商品の時価等に関する事項
平成26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。

	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	5,408,327	5,408,327	－
(2)信託現金及び信託預金	5,715,432	5,715,432	－
(3)1年内返済予定の長期借入金	10,531,000	10,531,000	－
(4)長期借入金	58,480,700	58,860,951	380,251
(5)デリバティブ取引*	192,503	192,503	－

*デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（ ）で示しています。
(注1) 金融商品の時価の算定方法
(1)現金及び預金並びに(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並びに(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：百万円)

	種 類	主なヘッジ対象
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	長期借入金
	金利キャップ取引	長期借入金
合 計		

契約額等	うち1年超	時 価
5,730	5,730	△32*
40,234	33,957	225*
45,964	39,687	192

*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

区 分	貸借対照表計上額（千円）
投資有価証券＊1	143,061
預り敷金及び保証金＊2	948,709
信託預り敷金及び保証金＊2	3,101,410

*1 投資有価証券に関しては市場価格がなく、時価を把握す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。
*2 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・フローを見積も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

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
現金及び預金	5,408,327	－	－
信託現金及び信託預金	5,715,432	－	－
合計	11,123,760	－	－

	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	－	－	－

当期
(自 平成26年 6 月 1 日
至 平成26年11月30日)

2.金融商品の時価等に関する事項
平成26年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

	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	6,472,394	6,472,394	－
(2)信託現金及び信託預金	5,726,641	5,726,641	－
(3)1年内返済予定の長期借入金	10,620,000	10,620,000	－
(4)長期借入金	58,391,700	58,739,012	347,312
(5)デリバティブ取引*	17,196	17,196	－

*デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（ ）で示しています。
(注1) 金融商品の時価の算定方法
(1)現金及び預金並びに(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並びに(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：百万円)

	種 類	主なヘッジ対象
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	長期借入金
	金利キャップ取引	長期借入金
合 計		

契約額等	うち1年超	時 価
13,338	13,338	△123*
34,457	28,137	140*
47,795	41,475	17

*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

区 分	貸借対照表計上額（千円）
投資有価証券＊1	143,061
預り敷金及び保証金＊2	922,620
信託預り敷金及び保証金＊2	3,132,314

*1 投資有価証券に関しては市場価格がなく、時価を把握す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。
*2 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・フローを見積も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。
(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
現金及び預金	6,472,394	－	－
信託現金及び信託預金	5,726,641	－	－
合計	12,199,035	－	－

	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25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日）				当期 （自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日）			
（注4）長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 （単位：千円）				（注4）長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 （単位：千円）			
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
長期借入金	10,531,000	12,820,000	10,122,000	長期借入金	10,620,000	12,857,000	13,895,000
合計	10,531,000	12,820,000	10,122,000	合計	10,620,000	12,857,000	13,895,000
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	13,530,000	－	22,008,700	長期借入金	3,900,000	6,831,000	20,908,700
合計	13,530,000	－	22,008,700	合計	3,900,000	6,831,000	20,908,700

（賃貸等不動産に関する注記）

前期（ご参考） （自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日）				当期 （自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日）			
本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル、賃貸住宅、ホテル等を保有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。 （単位：百万円）				本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル、賃貸住宅、ホテル等を保有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。 （単位：百万円）			
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
当期末首残高	当期増減額	当期末残高		当期末首残高	当期増減額	当期末残高	
135,157	9,040	144,197	142,602	144,197	△329	143,868	145,176
（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。				（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。			
（注2）当期増減額のうち、主な増加額はHF桜通ビルディング他2物件の取得（9,552百万円）によるものです。				（注2）当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費（838百万円）によるものです。			
（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。				（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。			
なお、賃貸等不動産に関する平成26年5月期における賃貸損益については、（損益計算書に関する注記）をご参照下さい。				なお、賃貸等不動産に関する平成26年11月期における賃貸損益については、（損益計算書に関する注記）をご参照下さい。			

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（ご参考）（自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日）								（単位：千円）
属性	会社等の名称	事業の内容	投資口等の 所有割合（%）	取引の内容	取引金額 （注1）	科目	期末残高 （注1）	
主要投資主	平和不動産株式会社	不動産業	15.41 （注5）	管理委託費 （注3）	196,166	営業未払金	38,303	
				不動産信託 受益権の購入 （注4）	9,502,107	－	－	
主要投資主の子会社	平和サービス株式会社	不動産管理業	なし	損害保険料	4,962	－	－	
				修繕工事等	142,948	営業未払金	41,591	
	株式会社 東京証券会館	不動産業	なし	貸会議室代	130	－	－	
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	10,147	－	－	
				信託報酬	20,407	未払費用	1,720	
				借入金の借入	1,786,700	一年内 返済予定の 長期借入金	1,000,000	
				借入金の返済	1,786,700	長期借入金	5,016,700	
				借入金利息	39,252	未払費用	4,388	

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。
（注2）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

（注3）上記金額のうち、平和不動産株式会社から建物管理委託料として以下の通り支払われています。
平和サービス株式会社 93,156千円
平和サービス株式会社以外の第三者 45,755千円

（注4）上記記載の不動産信託受益権の購入は、HF桜通ビルディング、HF日本橋浜町ビルディング及びHF仙台本町ビルディングに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほかに、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額を含みますが、その他の取得にかかる諸経費は含んでいません。

（注5）小数点第3位を切り捨てて記載しています。

当期（自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日）								（単位：千円）
属性	会社等の名称	事業の内容	投資口等の 所有割合（%）	取引の内容	取引金額 （注1）	科目	期末残高 （注1）	
主要投資主	平和不動産株式会社	不動産業	15.41 （注4）	管理委託費 （注3）	200,665	営業未払金	38,471	
主要投資主の子会社	平和サービス株式会社	不動産管理業	なし	損害保険料	4,889	－	－	
				修繕工事等	68,049	営業未払金	42,527	
	株式会社 東京証券会館	不動産業	なし	貸会議室代	130	－	－	
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	信託銀行業	なし	一般事務 受託報酬等	9,935	－	－	
				信託報酬	20,202	未払費用	1,638	
				借入金の返済	1,000,000	一年内 返済予定の 長期借入金	－	
				借入金の借入	1,000,000	長期借入金	6,016,700	
				借入金利息	29,718	未払費用	2,951	

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。
（注2）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。
（注3）上記金額のうち、平和不動産株式会社から建物管理委託料として以下の通り支払われています。
平和サービス株式会社 101,597千円
平和サービス株式会社以外の第三者 42,164千円
（注4）小数点第3位を切り捨てて記載しています。

（1口当たり情報に関する注記）

前期（ご参考） （自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日）		当期 （自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日）	
1口当たり純資産額	93,160円	1口当たり純資産額	93,067円
1口当たり当期純利益	1,653円	1口当たり当期純利益	1,703円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		同左	

（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25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日）	当期 （自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日）
当期純利益（千円）	1,444,682	1,501,656
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）	1,444,682	1,501,656
期中平均投資口数（口）	873,683	881,447

(重要な後発事象に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日）	当期 （自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日）																																																												
該当事項はありません。	A. 新投資口の発行 平成26年11月7日及び平成26年11月17日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成26年12月1日、第三者割当による新投資口については平成26年12月24日にそれぞれ払込みが完了しました。この結果、本書の日付現在の出資総額は76,372百万円、発行済投資口総数は951,147口となっています。 1. 一般募集（公募）による新投資口の発行 <table><tr><td>①発行新投資口数</td><td>66,400口</td></tr><tr><td>②発行価格</td><td>86,790円</td></tr><tr><td>③発行価格の総額</td><td>5,762,856,000円</td></tr><tr><td>④発行価額</td><td>83,852円</td></tr><tr><td>⑤発行価額の総額</td><td>5,567,772,800円</td></tr><tr><td>⑥払込期日</td><td>平成26年12月1日</td></tr><tr><td>⑦分配金起算日</td><td>平成26年12月1日</td></tr></table> 2. 第三者割当による新投資口の発行 <table><tr><td>①発行新投資口数</td><td>3,300口</td></tr><tr><td>②発行価額</td><td>83,852円</td></tr><tr><td>③発行価額の総額</td><td>276,711,600円</td></tr><tr><td>④割当先</td><td>SMBC日興証券株式会社</td></tr><tr><td>⑤払込期日</td><td>平成26年12月24日</td></tr></table> B. 資金の借入れ 平成26年12月4日付で取得した4物件（後記「C. 資産の取得」参照）の取得資金等に充当するため、同日付で以下の通り資金の借入れを行いました。 [タームローン25 トランシェA] <table><tr><th>借入先</th><th>借入金額</th><th>元本返済期日</th></tr><tr><td>株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社福岡銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社七十七銀行</td><td>1,300百万円</td><td>平成30年5月31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> [タームローン25 トランシェB] <table><tr><th>借入先</th><th>借入金額</th><th>元本返済期日</th></tr><tr><td>株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社福岡銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社七十七銀行</td><td>1,300百万円</td><td>平成30年10月31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> [タームローン25 トランシェC] <table><tr><th>借入先</th><th>借入金額</th><th>元本返済期日</th></tr><tr><td>株式会社日本政策投資銀行</td><td>900百万円</td><td>平成34年10月31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。	①発行新投資口数	66,400口	②発行価格	86,790円	③発行価格の総額	5,762,856,000円	④発行価額	83,852円	⑤発行価額の総額	5,567,772,800円	⑥払込期日	平成26年12月1日	⑦分配金起算日	平成26年12月1日	①発行新投資口数	3,300口	②発行価額	83,852円	③発行価額の総額	276,711,600円	④割当先	SMBC日興証券株式会社	⑤払込期日	平成26年12月24日	借入先	借入金額	元本返済期日	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社福岡銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社七十七銀行	1,300百万円	平成30年5月31日 (注)	元本返済方法	使途	摘要	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保 無保証	借入先	借入金額	元本返済期日	株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社福岡銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社七十七銀行	1,300百万円	平成30年10月31日 (注)	元本返済方法	使途	摘要	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保 無保証	借入先	借入金額	元本返済期日	株式会社日本政策投資銀行	900百万円	平成34年10月31日 (注)	元本返済方法	使途	摘要	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保 無保証
①発行新投資口数	66,400口																																																												
②発行価格	86,790円																																																												
③発行価格の総額	5,762,856,000円																																																												
④発行価額	83,852円																																																												
⑤発行価額の総額	5,567,772,800円																																																												
⑥払込期日	平成26年12月1日																																																												
⑦分配金起算日	平成26年12月1日																																																												
①発行新投資口数	3,300口																																																												
②発行価額	83,852円																																																												
③発行価額の総額	276,711,600円																																																												
④割当先	SMBC日興証券株式会社																																																												
⑤払込期日	平成26年12月24日																																																												
借入先	借入金額	元本返済期日																																																											
株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社福岡銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社七十七銀行	1,300百万円	平成30年5月31日 (注)																																																											
元本返済方法	使途	摘要																																																											
期限一括返済	物件の取得資金等	無担保 無保証																																																											
借入先	借入金額	元本返済期日																																																											
株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社福岡銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社七十七銀行	1,300百万円	平成30年10月31日 (注)																																																											
元本返済方法	使途	摘要																																																											
期限一括返済	物件の取得資金等	無担保 無保証																																																											
借入先	借入金額	元本返済期日																																																											
株式会社日本政策投資銀行	900百万円	平成34年10月31日 (注)																																																											
元本返済方法	使途	摘要																																																											
期限一括返済	物件の取得資金等	無担保 無保証																																																											

前期（ご参考） (自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日)	当期 (自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日)																																																																
	C. 資産の取得 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、新投資口の発行による手取金（前記「A. 新投資口の発行」参照）及び借入れ（前記「B. 資金の借入れ」参照）により、平成26年12月4日付で、以下の4物件を取得しました。 物件番号：Of-33 物件名称：台和上野ビル <table> <tr> <td>取得日</td><td>平成26年12月4日</td></tr> <tr> <td>取得価格</td><td>3,400百万円</td></tr> <tr> <td>所在地(住居表示)</td><td>東京都台東区上野五丁目6番10号</td></tr> <tr> <td>用途</td><td>事務所、駐車場</td></tr> <tr> <td>建築時期</td><td>平成2年2月7日</td></tr> <tr> <td>構造</td><td>鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建</td></tr> <tr> <td>延床面積</td><td>6,212.84㎡</td></tr> <tr> <td>総賃貸可能面積</td><td>4,160.67㎡</td></tr> </table> 物件番号：Of-34 物件名称：麴町HFビル <table> <tr> <td>取得日</td><td>平成26年12月4日</td></tr> <tr> <td>取得価格</td><td>1,350百万円</td></tr> <tr> <td>所在地(住居表示)</td><td>東京都千代田区麴町三丁目2番4号</td></tr> <tr> <td>用途</td><td>事務所、駐車場</td></tr> <tr> <td>建築時期</td><td>平成6年3月31日</td></tr> <tr> <td>構造</td><td>鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建</td></tr> <tr> <td>延床面積</td><td>3,314.53㎡</td></tr> <tr> <td>総賃貸可能面積</td><td>2,117.45㎡</td></tr> </table> 物件番号：Of-35 物件名称：HF九段南ビルディング <table> <tr> <td>取得日</td><td>平成26年12月4日</td></tr> <tr> <td>取得価格</td><td>2,720百万円</td></tr> <tr> <td>所在地(住居表示)</td><td>東京都千代田区九段南三丁目9番14号</td></tr> <tr> <td>用途</td><td>事務所、車庫</td></tr> <tr> <td>建築時期</td><td>平成3年3月31日</td></tr> <tr> <td>構造</td><td>鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建</td></tr> <tr> <td>延床面積</td><td>3,836.10㎡</td></tr> <tr> <td>総賃貸可能面積</td><td>2,614.25㎡</td></tr> </table> 物件番号：Re-75 物件名称：HF仙台レジデンスEAST（注1） <table> <tr> <td>取得日</td><td>平成26年12月4日</td></tr> <tr> <td>取得価格</td><td>1,630百万円</td></tr> <tr> <td>所在地(地番)</td><td>宮城県仙台市宮城野区元寺小路219番3、219番4、220番1、220番2、221番、222番、223番、223番1、宮城県仙台市宮城野区花京院通5番14（注2）</td></tr> <tr> <td>用途</td><td>共同住宅</td></tr> <tr> <td>建築時期</td><td>平成20年7月23日</td></tr> <tr> <td>構造</td><td>鉄筋コンクリート造陸屋根12階建</td></tr> <tr> <td>延床面積</td><td>5,662.45㎡</td></tr> <tr> <td>総賃貸可能面積</td><td>4,088.40㎡</td></tr> </table> (注1) 本書の日付現在の名称は「アジリア仙台イースト」ですが、平成27年2月1日付で「HF仙台レジデンスEAST」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。 (注2) 住居表示が実施されていないため、登記簿上の建物所在地を記載しています。なお、本敷地部分は仮換地の指定を受けていますが、所在地には従前地の登記簿上の所在を記載しています。	取得日	平成26年12月4日	取得価格	3,400百万円	所在地(住居表示)	東京都台東区上野五丁目6番10号	用途	事務所、駐車場	建築時期	平成2年2月7日	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建	延床面積	6,212.84㎡	総賃貸可能面積	4,160.67㎡	取得日	平成26年12月4日	取得価格	1,350百万円	所在地(住居表示)	東京都千代田区麴町三丁目2番4号	用途	事務所、駐車場	建築時期	平成6年3月31日	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	延床面積	3,314.53㎡	総賃貸可能面積	2,117.45㎡	取得日	平成26年12月4日	取得価格	2,720百万円	所在地(住居表示)	東京都千代田区九段南三丁目9番14号	用途	事務所、車庫	建築時期	平成3年3月31日	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	延床面積	3,836.10㎡	総賃貸可能面積	2,614.25㎡	取得日	平成26年12月4日	取得価格	1,630百万円	所在地(地番)	宮城県仙台市宮城野区元寺小路219番3、219番4、220番1、220番2、221番、222番、223番、223番1、宮城県仙台市宮城野区花京院通5番14（注2）	用途	共同住宅	建築時期	平成20年7月23日	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	延床面積	5,662.45㎡	総賃貸可能面積	4,088.40㎡
取得日	平成26年12月4日																																																																
取得価格	3,400百万円																																																																
所在地(住居表示)	東京都台東区上野五丁目6番10号																																																																
用途	事務所、駐車場																																																																
建築時期	平成2年2月7日																																																																
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建																																																																
延床面積	6,212.84㎡																																																																
総賃貸可能面積	4,160.67㎡																																																																
取得日	平成26年12月4日																																																																
取得価格	1,350百万円																																																																
所在地(住居表示)	東京都千代田区麴町三丁目2番4号																																																																
用途	事務所、駐車場																																																																
建築時期	平成6年3月31日																																																																
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建																																																																
延床面積	3,314.53㎡																																																																
総賃貸可能面積	2,117.45㎡																																																																
取得日	平成26年12月4日																																																																
取得価格	2,720百万円																																																																
所在地(住居表示)	東京都千代田区九段南三丁目9番14号																																																																
用途	事務所、車庫																																																																
建築時期	平成3年3月31日																																																																
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建																																																																
延床面積	3,836.10㎡																																																																
総賃貸可能面積	2,614.25㎡																																																																
取得日	平成26年12月4日																																																																
取得価格	1,630百万円																																																																
所在地(地番)	宮城県仙台市宮城野区元寺小路219番3、219番4、220番1、220番2、221番、222番、223番、223番1、宮城県仙台市宮城野区花京院通5番14（注2）																																																																
用途	共同住宅																																																																
建築時期	平成20年7月23日																																																																
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建																																																																
延床面積	5,662.45㎡																																																																
総賃貸可能面積	4,088.40㎡																																																																

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日）	当期 （自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日）
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	4,534,660,431	4,564,300,558
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,472,016,490 (1,670)	1,501,104,241 (1,703)
III 次期繰越利益	3,062,643,941	3,063,196,317
分配金の額の算出方法	規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90％に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益1,444,682,675円に前期繰越利益から27,333,815円を充当し、1,472,016,490円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。	規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90％に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益の範囲内で発行済投資口数881,447口の整数倍の最大値となる1,501,104,241円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。

独立監査人の監査報告書

平成 27 年 1 月 21 日

平和不動産リート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員 公認会計士

羽 太 典 明

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員 公認会計士

久 野 経 樹

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、平和不動産リート投資法人の平成 26 年 6 月 1 日から平成 26 年 11 月 30 日までの第 26 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、投資法人は新投資口の発行、資金の借入れ及び資産の取得を行った。
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25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日)	当期 (自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	1,445,287	1,502,261	
減価償却費	836,500	838,593	
貸倒引当金の増減額（△は減少）	100	△78	
投資口交付費償却	11,834	11,834	
受取利息	△756	△818	
支払利息	514,004	501,843	
営業未収入金の増減額（△は増加）	△18,085	△2,289	
未収消費税等の増減額（△は増加）	△210,729	210,729	
未払消費税等の増減額（△は減少）	△78,051	97,748	
長期前払費用の増減額（△は増加）	35,740	64,683	
営業未払金の増減額（△は減少）	△69,447	80,589	
未払費用の増減額（△は減少）	33,358	14,096	
前受金の増減額（△は減少）	96,519	△28,630	
預り金の増減額（△は減少）	1,554	△2,020	
その他	△9,101	9,828	
小計	2,588,729	3,298,371	
利息の受取額	756	818	
利息の支払額	△443,862	△443,783	
法人税等の支払額	△1,461	△1,251	
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,144,162	2,854,154	
投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の預入による支出	－	△2,000,000	
有形固定資産の取得による支出	△122,645	△85,013	
信託有形固定資産の取得による支出	△7,349,333	△213,245	
無形固定資産の取得による支出	△2,472,255	－	
預り敷金及び保証金の受入による収入	39,592	139,879	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△49,576	△165,968	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	670,940	89,319	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△112,190	△71,535	
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	112,190	71,535	
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	△670,940	△89,319	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,954,217	△2,324,348	
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	9,508,700	5,731,000	
長期借入金の返済による支出	△5,708,700	△5,731,000	
投資口の発行による収入	5,875,176	－	
投資口交付費の支出	△32,849	－	
分配金の支払額	△1,315,668	△1,472,315	
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,326,657	△1,472,315	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	516,602	△942,508	
現金及び現金同等物の期首残高	7,492,626	8,009,229	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,009,229	※1 7,066,721	

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

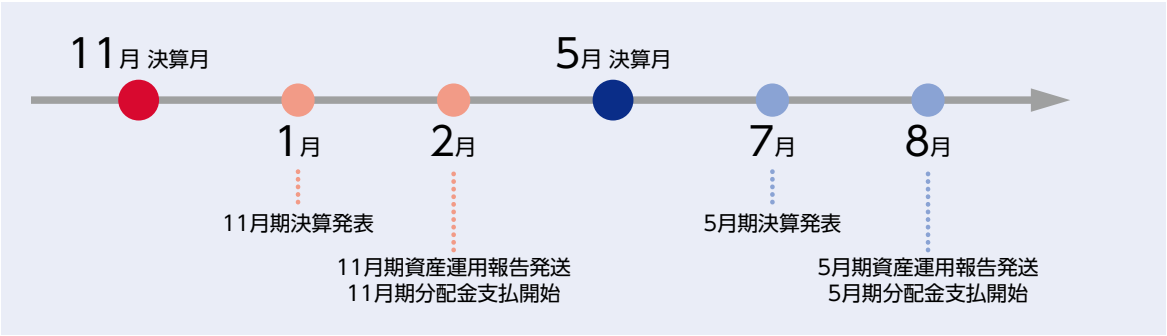
(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

期 別	前期 (自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日)	当期 (自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日)
項 目		
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

期 別	前期 (自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日)	当期 (自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日)
項 目		
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成26年5月31日現在) (単位：千円) 現金及び預金 5,408,327 信託現金及び信託預金 5,715,432 信託預り敷金及び保証金 対応信託預金 (注) △3,114,530 預入期間が3ヵ月を超える定期預金 現金及び現金同等物 8,009,229 (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26年11月30日現在) (単位：千円) 現金及び預金 6,472,394 信託現金及び信託預金 5,726,641 信託預り敷金及び保証金 対応信託預金 (注) △3,132,314 預入期間が3ヵ月を超える定期預金 △2,000,000 現金及び現金同等物 7,066,721 (注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。

■ 年間スケジュール



■ 投資主メモ

決算期日	毎年5月31日・11月30日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第15条に定める日
分配金支払い確定基準日	毎年5月31日・11月30日 (分配金は支払い確定基準日より3ヵ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8966)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人 特別口座管理機関	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
同事務取扱場所 (郵便物送付先及び照会先)	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-288-324(フリーダイヤル)
旧ジャパン・シングルレジデンス 投資法人の特別口座管理機関	三井住友信託銀行株式会社
同事務取扱場所 (郵便物送付先及び照会先)	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 証券代行事務センター 電話 0120-782-031(フリーダイヤル)

住所、氏名、届出印等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更手続きについては、お取引証券会社へお申し出下さい。なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されている投資主様は、特別口座管理機関であるみずほ信託銀行株式会社証券代行部へお申し出下さい。なお、本投資法人は平成22年10月1日付で旧ジャパン・シングルレジデンス投資法人と合併しておりますが、同投資法人の投資口を保有していた投資主様で特別口座に記録された投資口の特別口座管理機関は、三井住友信託銀行株式会社となりますので、ご注意下さい。

分配金に関する手続きについて

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

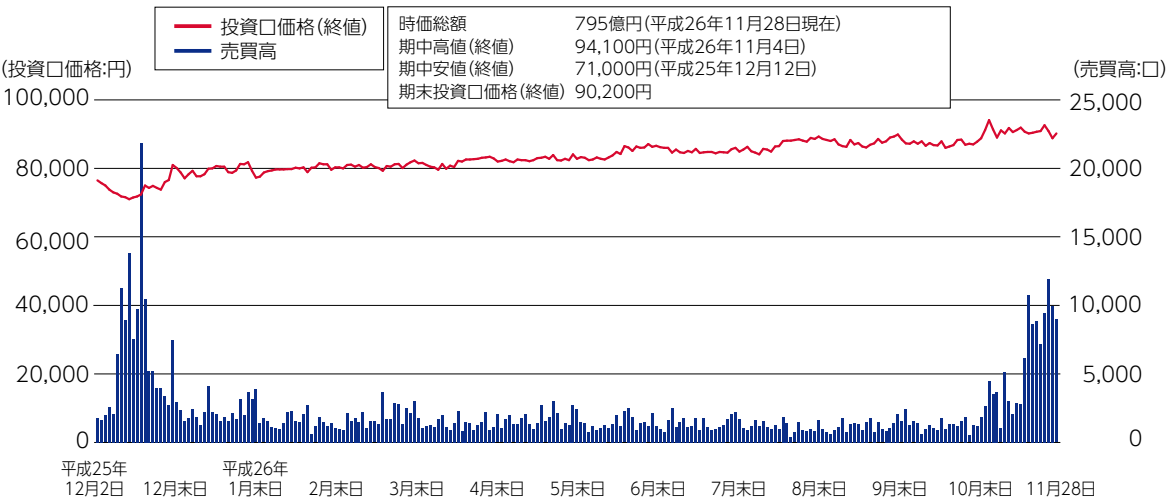
分配金計算書について

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

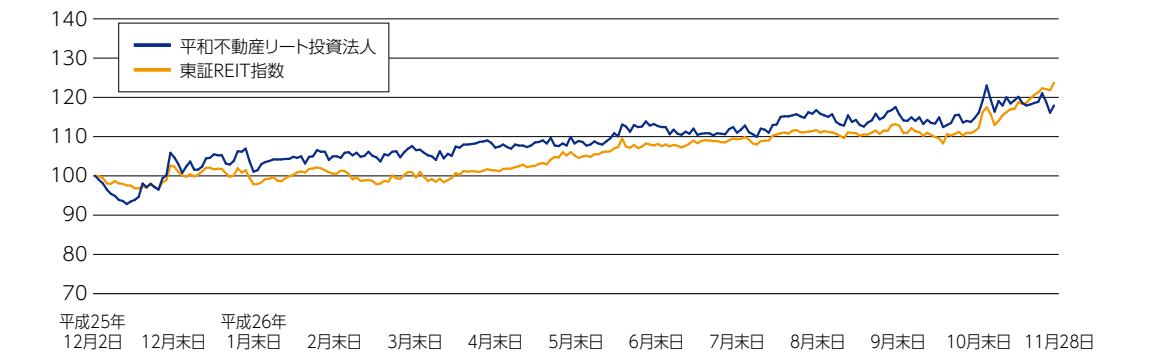
投資口の状況

■ 投資口価格の推移

平成25年12月2日から平成26年11月28日までの、株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は、以下の通りです。



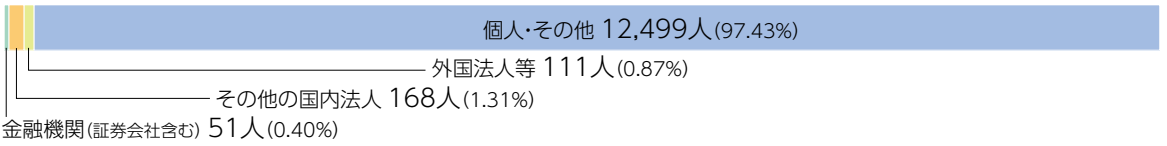
■ 東証REIT指数との比較



(注)平成25年12月2日の投資口価格及び東証REIT指数をそれぞれ100として表示しています。

■ 投資主の構成 (平成26年11月30日現在)

投資主数ベース(12,829人)



投資口数ベース(881,447口)

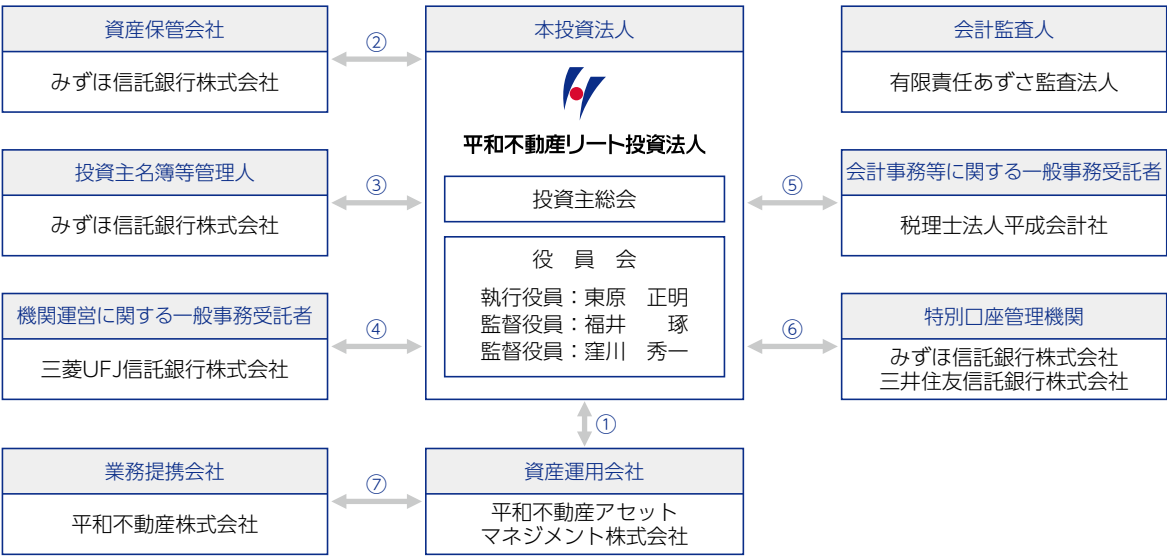


投資法人の概要

■概要

投資法人名	平和不動産リート投資法人(英文表示:HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc.)
代表者	執行役員 東原 正明
所在地	東京都中央区日本橋兜町9番1号
決算期	5月、11月

■仕組図



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

資産運用会社の概要



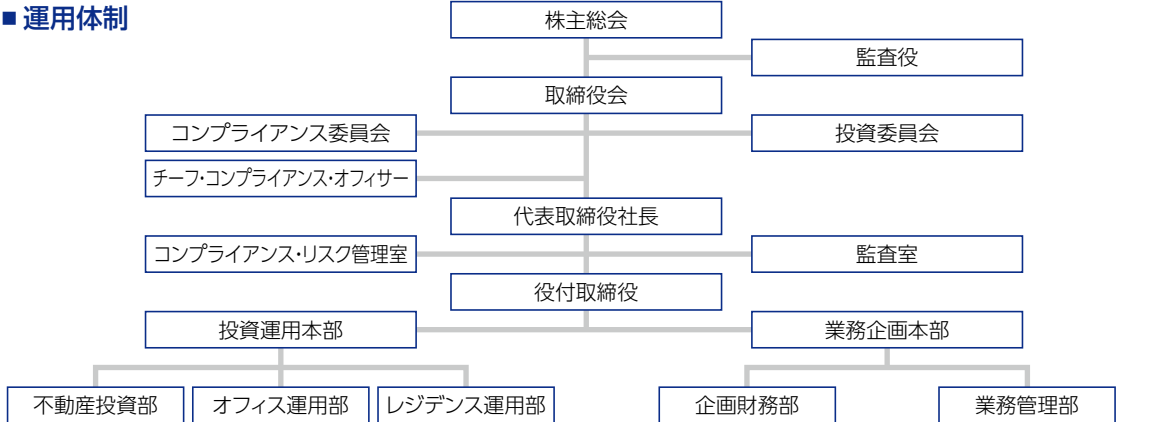
平和不動産アセットマネジメント株式会社

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

■会社概要

商号	平和不動産アセットマネジメント株式会社
設立	平成12年3月24日
本店所在地	〒103-0026 東京都中央区日本橋兜町9番1号
代表者	代表取締役社長 市川 隆也
資本金	295,575千円(平成26年11月30日現在)
株主構成	平和不動産株式会社(100%)
事業内容	投資運用業
登録・許可等	金融商品取引業登録 関東財務局長(金商)第316号 宅地建物取引業免許 東京都知事(3)第79529号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第8号

■運用体制



投資主様向けアンケート

投資主の皆様の声をお聞かせ下さい

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

アンケートハガキ 同封のハガキにてご返信下さい。

http://www.e-kabunushi.com/ アクセスコード 8966

いいかぶ 検索

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

●アンケート実施期間は、本資産運用報告がお手元に到着してから約2ヵ月間(平成27年4月20日まで)です。

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

※本アンケートは、株式会社 a2media(エーツーメディア)の提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施致します。(株式会社 a2mediaについての詳細 <http://www.a2media.co.jp>)

※ご回答内容は統計資料としてのみ使用させて頂き、事前の承諾なしにこれ以外の目的に使用することはありません。

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

■ホームページのご紹介

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

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

・ファンド情報
・新着情報
・決算資料

3つの情報を時間・場所を問わずに確認できます。

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

平和不動産リート投資法人 検索 スマートフォン版はこちら



新幹線の開通以来、発展を続ける新横浜。2002年FIFAワールドカップの決勝戦が開催された横浜国際競技場（現・日産スタジアム）やトップアスリートによるアيسショーが行われる新横浜スケートセンター、ビッグアーティストによるコンサートが開催される横浜アリーナなど、スポーツと

街の活気と生活利便性が魅力 快適な毎日を提供する住空間

イベントの街として知られています。その一方で、IT企業が集積するビジネスの街という一面もあります。この成長を続ける新横浜の活力を感じながら伸びやかに暮らせるのが、「HF新横浜レジデンス」（神奈川県横浜市）です。スポーツとイベント、ビジネスの街というイメージがある新横浜ですが、実際に街を歩いてみると、マンションが多いことに気づきます。ほぼ碁盤の目状に区画整理が行われた電線のない街並みが続き、車道に対してかなり広い歩道があること、建物の高さが一定に保たれているせいか、空が大きく感じる明るい街並みになっています。本物件近くの鳥山川沿いには簡易アスレチックが併設された「新横浜駅前公園」があり、近隣住民の散歩コースになっています。日産スタジアムまで足を伸ばせば、広大な「新横浜公園」が広がり、テニスやサッカー、野球、バスケットボールなどを楽しむことができます。また、日々の生活においても「プリンスペ」や「キュービックスプラザ新横浜」などのショッピングセンターや数多くのレストランもあり、便利で快適な暮らしをサポート。ラー

本投資法人が保有する「HF」を冠したレジデンス物件には「人に心から満足していただける住空間にできる、安心のセキュリティときめ細やかなサービスを提供する」というコンセプトがあり、本物件も例外ではありません。新横浜スケートセンターに面したエントランスに入ると、白を基調とした品格のある空間が迎えてくれ、ホテルライクなカーペット貼りの内廊下が各住戸に繋がるアプローチとなっています。また、防犯カメラやエレベーターの防犯モニターなど、セキュリティ面も安心です。部屋の間取りはシングルやデュックス向けのワンルームや1LDKが中心で、カラーモニター付インターホン、Wドアロックなど居室のセキュリティも万全です。更に、追炊機能付きの広い浴室、浴室乾燥機、温水洗浄便座、宅配ボックス、ネット接続無料など、快適で便利な生活をサポートしています。これだけの環境と設備ですから、本物件の第26期末稼働率は97・02%と高水準を維持しています。平成31年には東急線（東横線・目黒線）・相鉄線直通の新線・新駅の開業が予定されており、今後の更なる発展が期待されている新横浜。その好立地で暮らしやすい住環境を提供する本物件は、その価値をますます高めていくことでしょう。

HF新横浜レジデンス

本物件は、横浜市営地下鉄ブルーライン「新横浜」駅から徒歩7分、JR東海道新幹線・横浜線「新横浜」駅から徒歩9分に位置するシングル・デュックス向け113戸のレジデンス物件です。都心・横浜方面へのアクセスが良く、ショッピングや医療など生活環境も充実しています。設備・仕様等の建物グレードもハイスペックで、セキュリティにも十分な配慮が施されている物件です。

物件概要

所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目7番6号
最寄駅	横浜市営地下鉄ブルーライン「新横浜」駅徒歩7分、JR東海道新幹線・横浜線「新横浜」駅から徒歩9分
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
敷地面積	805.00㎡
延床面積	5,415.20㎡
竣工	平成18年9月
取得年月日	平成19年5月31日
所有形態	土地:所有権 建物:所有権
PM会社	株式会社長谷工ライブネット



メン好きには「新横浜ラーメン博物館」も見逃せません。こうした生活環境の充実ぶりから住む街としての人気が高まっているでしょう。本物件は横浜市営地下鉄ブルーライン「新横浜」駅から徒歩7分、JR東海道新幹線・横浜線「新横浜」駅から徒歩9分と交通利便性も抜群。新幹線を利用すれば「東京」駅まで18分、市営地下鉄で「横浜」駅へ11分、JR横浜線・東急東横線特急利用で「渋谷」駅へ22分など、都心にも横浜方面にも良好なアクセスです。また、すべての新幹線が停車する新横浜駅からは関西方面へのアクセスも抜群で、本物件でも

西日本に本社を置く企業の法人契約が多いという特徴になって表れています。カーライフでは「横浜環状道路」や「第三京浜」を使えば、みなとみらいエリアや都内に短時間で移動。ドライブがてら「ららぽーと横浜」や「トレッサ横浜」「IKEA港北」などの大型商業施設でショッピングを楽しむのもよいでしょう。ちなみに本物件は38台分の駐車場を確保しています。更に、周辺の医療機関が充実している点も本物件の魅力です。多彩な診療科目を持つ地域中核病院として24時間対応の救急診療体制を敷いている「横浜労災病院」が本物件近くにありま



横浜アリーナ



新横浜スケートセンター



日産スタジアム