



東北地方随一の商業地域に構える 「杜の都・仙台」を象徴するオフィスビル

東北の玄関口JR「仙台」駅から徒歩約8分

所在地交通

JR東北本線「仙台」駅 徒歩約8分
仙台市営地下鉄南北線「広瀬通」駅
徒歩約6分

古くは1600年に伊達政宗公が居城を定め「伊達62万石の城下町」として栄えたことでも知られる東北地方の中心都市・仙台。この街は、1989年に東北初の政令指定都市に指定され、「杜の都」と呼ばれる緑豊かな自然環境と「学都」としての高度な研究開発機能を有する、東北の政治・経済・学術文化の中枢都市として、今もなお発展を続けています。その緑豊かな仙台に本投資法人が初めて取得したオフィスビルが、「仙台グリーンプレイス」(宮城県仙台市)です。仙台の業務・商業集積エリアである「青葉通・広瀬通エリア」に位置し、仙台市営地下鉄南北線「広瀬通」駅から徒歩約6分、JR東北本線「仙台」駅からも徒歩圏(徒歩約8分)と、東北地方のビジネス拠点として抜群の立地条件を誇っています。

仙台の業務・商業集積
エリアに位置する
快適オフィス

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。

目的別おすすめコンテンツ

目的別コンテンツで初訪問の方も分かりやすい。

個人投資家の皆様へ

個人投資家の皆様に向けた特設ページ。初めて投資する方にも分かりやすいページ

株価情報

リアルタイムの株価情報で気になる動向をいち早くチェック

アクセスランキング

注目ワードが一目で分かるアクセスランキング

各賞を受賞

大和IR 2013 インターネットIR 優良賞受賞
日興IR 2013年度 全上場企業ホームページ総合ランキング 優良サイト受賞
企業ホームページ 優良サイト 2013 日興アイ・アール 総合ランキング

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

平和不動産リート投資法人

スマートフォン版はこちら

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

・ファンド情報
・新着情報
・決算資料

3つの情報を時間・場所を問わずにすぐに確認できます。

決算説明会のご案内

投資主の皆様を対象に本投資法人の決算説明会を、東京・名古屋・大阪の3会場で開催しています。
本説明会では、決算状況並びに日頃の運用状況についてご説明し、皆様からのご質問にもお答えしています。

第25期(平成26年5月期)は、東京会場<平成26年9月8日(月)>と名古屋会場<平成26年9月9日(火)>と大阪会場<平成26年9月10日(水)>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。
※詳細については本資産運用報告に同封してある決算説明会のご案内をご覧ください。

IR活動実績のご報告

投資家の皆様との対話を重視したIR活動に積極的に取り組んでおります。
その活動の一環として第25期は下記セミナーへの参加・実施を行いました。

開催日	イベント名	開催場所
平成26年2月21日	東証IRフェスタ2014	東京国際フォーラム
平成26年3月 4日	投資主向け決算説明会(大阪会場)	大阪証券取引所ビル
平成26年3月 5日	投資主向け決算説明会(東京会場)	東京証券会館
平成26年4月18日	ダイワJ-REITキャラバン(横浜会場)	新都市ホール

■REITの運用全般、IR等に関するお問い合わせ
平和不動産アセットマネジメント株式会社
電話番号 03-3669-8771(代表) 受付時間 午前9時～午後6時(土日祝祭日及び当社指定の休日を除く)

I. 投資法人の概要

ごあいさつ

投資主の皆様におかれましては、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
平和不動産リート投資法人の第25期(平成26年5月期)の運用状況及び決算の概要につきましてご報告申し上げます。
本投資法人は、本格的な成長を目指すステージ3「安定成長軌道」のフェーズに入り、平和不動産株式会社の強力なスポンサーサポートの下、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ております。その結果、当期は営業収益が5,059百万円、経常利益が1,445百万円、当期純利益が1,444百万円となり、1口当たり分配金は1,670円とさせて頂きました。
外部成長面では、不動産の取得環境が厳しくなる中、平和不動産株式会社のウェアハウジング機能を活用して、平成25年12月に愛知県名古屋市の、東京都中央区、宮城県仙台市のオフィス3物件を取得しました。これらは2年連続で実施した公募増資で得た資金をもとに取得したもので、利回りが高く、優良な物件を鑑定評価額を下回る価格で取得できたことはポートフォリオの強化にもつながっています。その結果、期末の保有物件数は92件、運用資産の規模は前期末より95億円増の1,476億円となりました。
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の実施など、安定稼働につながる施策を引き続き実施しました。この結果、ポートフォリオ全体の期末稼働率は96.50%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、前述の物件取得に係る公募増資及び新規借入や期中のリファイナンスを円滑に行ったことに加え、借入金の担保権が解除されたことにより、株式会社格付投資情報センター(R&I)の発行体格付が「A-」に格上げされるなど、本投資法人の信頼性が向上し、借入期間の長期化や金融コストの低減を進めることができました。また、資金調達手段の多様化に向け、コミットメント・ラインの設定や投資法人債の発行登録にも取組みました。
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**

Contents

I. 投資法人の概要	3	IV. 損益計算書	46
ごあいさつ	3	V. 投資主資本等変動計算書	47
第25期決算トピックス	4	VI. 注記表	48
特集 成長戦略	6	VII. 金銭の分配に係る計算書	58
外部成長戦略	8	VIII. 会計監査人の監査報告書	59
内部成長戦略	10	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	60
財務戦略	12	X. 投資主インフォメーション	62
ポートフォリオの概要	14	投資口の状況	63
II. 資産運用報告	25	投資法人の概要	64
III. 貸借対照表	44	資産運用会社の概要	65

「東北地方随一の商業地域に構える「社の都・仙台」を象徴するオフィスビル」は右面表紙よりご覧下さい。



平和不動産リート投資法人

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

第25期 決算トピックス

1口当たり分配金

1,670円

(分配金支払開始 平成26年8月15日)

ご参考

第26期(平成26年11月期)

1口当たり予想分配金※

※平成26年7月16日付公表の予想数値です。

1,684円

(分配金支払開始 平成27年2月下旬予定)

資産規模

1,476.69億円

物件数

92物件

期中平均稼働率

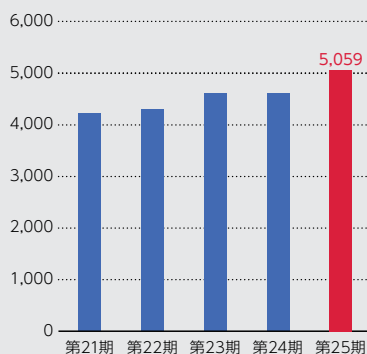
96.50%



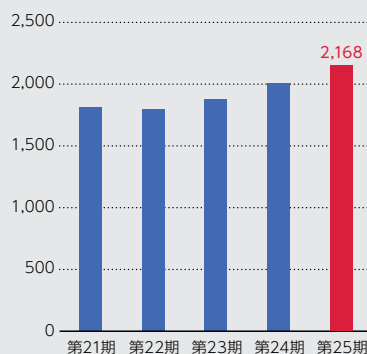
決算ハイライト

	第21期 平成24年5月31日	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
営業収益(百万円)	4,223	4,295	4,610	4,615	5,059
営業利益(百万円)	1,810	1,794	1,878	2,003	2,168
当期純利益(百万円)	1,073	1,049	1,210	1,335	1,444
分配金総額(百万円)	1,078	1,085	1,304	1,315	1,472
総資産額(百万円)	139,919	139,890	146,857	147,064	157,016
純資産額(百万円)	71,077	71,035	76,479	76,192	82,115
期末自己資本比率(%)	50.8	50.8	52.1	51.8	52.3
1口当たり純資産額(円)	102,138	102,077	96,146	95,785	93,160
1口当たり当期純利益(円)	1,541	1,507	1,535	1,678	1,638
1口当たり分配金額(円)	1,550	1,560	1,640	1,654	1,670

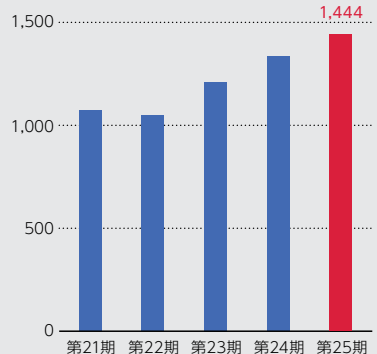
■ 営業収益 (百万円)



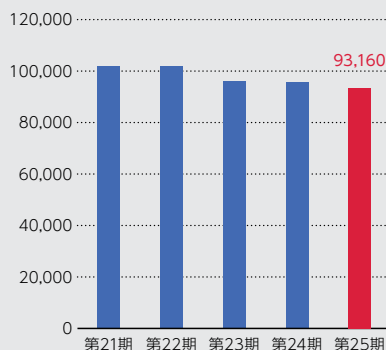
■ 営業利益 (百万円)



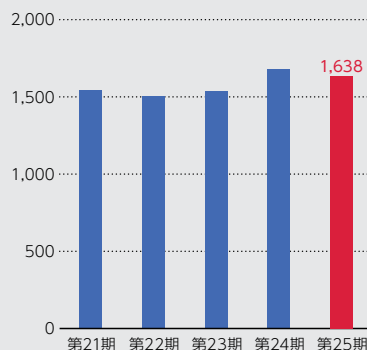
■ 当期純利益 (百万円)



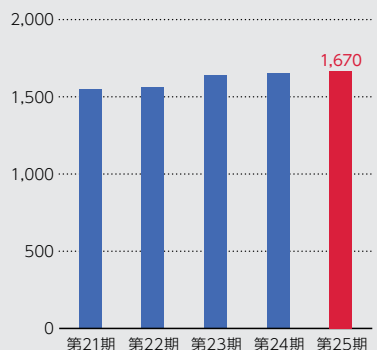
■ 1口当たり純資産額 (円)



■ 1口当たり当期純利益 (円)



■ 1口当たり分配金額 (円)



平和不動産によるスポンサーサポートの下、着実な成長基盤を構築

ステージ1

成長基盤の再構築

■ 平和不動産に対する第三者割当増資

■ 格付の向上
R&I BB+(ポジティブ)
↓
BBB(安定的)

■ 平和不動産の開発物件取得



茅場町平和ビル

■ 新規借入による物件取得資金の調達

■ JSR(ジャパン・シングルレジデンス投資法人)との合併による資産規模の拡大(約1.5倍)

■ 負ののれん(繰越利益)の発生益計上

■ 負ののれん(繰越利益)の活用による収益低下物件の売却

■ PM(プロパティ・マネジメント)業務委託先の集約

■ 担保共通化

■ 格付方向性の向上
R&I BBB(安定的)
↓
BBB(ポジティブ)

■ ウェアハウジング機能を活用した物件取得



広小路アクアプレイス

■ 投資法人債の償還対応完了

ステージ2

再成長軌道への回帰

■ 財務・負の
■ 基盤の強化と資金調達力の向上に注力
■ のれんも活用した分配金水準の安定確保

■ PM業務委託先の集約

■ 格付の向上
R&I BBB(ポジティブ)
↓
BBB+(安定的)

■ 格付の新規取得
JCR A-(安定的)

■ 公募及び第三者割当増資を実施

■ オフィス3物件の取得



神戸旧居留地 三田平和ビル(底地) 栄ミナミ平和ビル

■ PM業務委託先の集約

■ブリッジファンドへの匿名組合出資を通じた優先交渉権の確保

■ レジデンスの取得(物件入替え)



HF若松河田レジデンス

■ 格付方向性の向上
R&I BBB+(安定的)
↓
BBB+(ポジティブ)

ステージ3

安定成長軌道

■ 安定した資金調達による本格的な成長フェーズへ
■ 着実な外部成長・内部成長による分配金向上を指向

■ 公募及び第三者割当増資を実施

■ オフィス3物件の取得



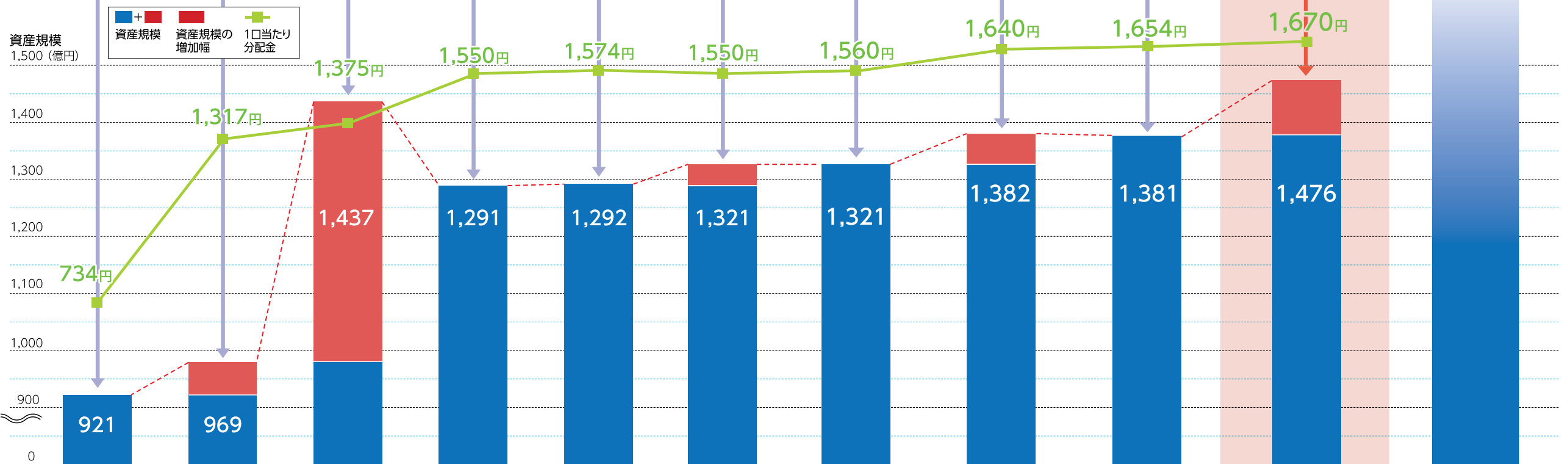
HF桜通ビルディング 日本橋浜町セントラルプレイスビルディング 仙台グリーンプレイスビルディング

■ 無担保化の実現

■ 格付の向上
R&I BBB+(ポジティブ)
↓
A-(安定的)

■ 更なる安定成長軌道に向けた継続的な物件取得を指向

■ 更なる財務基盤の強化と資金調達力の向上を指向



物件数	46	47	90	87	87	88	88	91	89	92
期中平均稼働率	89.47%	88.97%	92.04%	94.48%	94.70%	95.55%	96.25%	96.64%	96.84%	96.50%
LTV	37.4%	38.3%	45.8%	44.9%	45.0%	45.7%	45.6%	44.2%	44.4%	44.0%
平均借入金利	1.90%	1.93%	2.06%	1.90%	1.86%	1.84%	1.61%	1.50%	1.40%	1.30%
平均借入残存年数	1.87年	1.53年	1.35年	1.85年	2.10年	2.22年	3.10年	3.26年	3.46年	3.53年
	第16期 (平成21年11月期)	第17期 (平成22年5月期)	第18期 (平成22年11月期)	第19期 (平成23年5月期)	第20期 (平成23年11月期)	第21期 (平成24年5月期)	第22期 (平成24年11月期)	第23期 (平成25年5月期)	第24期 (平成25年11月期)	第25期 (平成26年5月期)

外部成長戦略

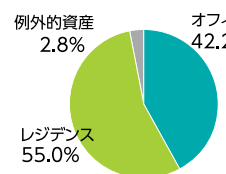
ポートフォリオの構築方針

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

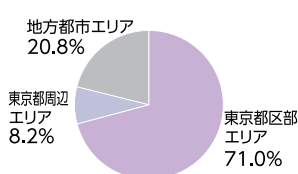


分散されたポートフォリオの構築

タイプ別投資比率
(第25期末)



エリア別投資比率
(第25期末)



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



第25期取得物件

Of-30 HF桜通ビルディング



物件概要

本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅から徒歩3分、同名城線・桜通線「久屋大通」駅から徒歩4分に位置し、伏見地区、栄地区へも徒歩圏内に位置するほか、複数路線が利用可能なため各方面へのアクセスは良好です。また、対象不動産と南側で接面している桜通は市内を横断する幹線道路であり、交通・アクセス条件は良好です。桜通沿いには金融機関の自社ビルや賃貸事務所ビルが建ち並んでおり、オフィス立地としても良好です。

- 名古屋のオフィスエリアである「丸の内エリア」に位置し、名古屋市営地下鉄「丸の内」駅から徒歩3分、「久屋大通」駅から徒歩4分と交通アクセス良好
- 基準階面積約240坪、天井高2.8m、整形の無柱空間を確保し、ゆとりのある室内を確保
- 個別空調、OAフロア、非接触型ICカードによるセキュリティなどテナント訴求力のある設備水準



投資区分	オフィス
取得資産の種類	信託受益権
PM業務委託先	平和不動産㈱
取得価格	4,900百万円
第25期末鑑定評価額	5,510百万円
第25期NOI利回り	6.10%
第25期償却後利回り	4.47%
取得日	平成25年 12月20日

Of-31 日本橋浜町セントラルビルディング



物件概要

本物件は、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅及び「浜町」駅から徒歩4分に位置し、都心主要部へのアクセスは良好です。また、箱崎ジャンクション（東京シティアターミナルが接続）が近いこと、交通利便性も高く、羽田・成田両空港へのアクセスも容易です。

- 最寄駅である都営地下鉄「東日本橋」駅、「馬喰横山」駅、「浜町」駅から複数路線の利用により、大手町や新宿への交通アクセス良好
- 清洲橋通り沿いに位置し、視認性良好
- 箱崎ジャンクション（東京シティアターミナルが接続）が近いこと、車両利便性は高く、羽田、成田両空港へのアクセスも容易



投資区分	オフィス
取得資産の種類	信託受益権
PM業務委託先	平和不動産㈱
取得価格	1,900百万円
第25期末鑑定評価額	2,110百万円
第25期NOI利回り	5.84%
第25期償却後利回り	4.79%
取得日	平成25年 12月20日

Of-32 仙台グリーンプレイス



物件概要

「物件を訪ねて。」もご覧ください

本物件は、ターミナル駅であるJR東北本線「仙台」駅から徒歩約8分、仙台市営地下鉄南北線「広瀬通」駅から徒歩約6分の距離にあり、都心へのアクセスに優れています。近隣地域は、中高層の店舗付事務所ビル等が建ち並ぶ国道45号沿線の商業地域であり、当該地域は、広幅員の幹線道路沿いに位置することから視認性に優れ、JR東北本線「仙台」駅から徒歩圏に位置するため、オフィスとしての立地条件は良好です。

- 仙台の業務・商業集積エリアである「青葉通・広瀬通エリア」に位置し、仙台市営地下鉄「広瀬通」駅から徒歩約6分、JR「仙台」駅から徒歩約8分と都心へのアクセス良好
- 基準階面積約173坪のほか、天井高2.7m、個別空調、OAフロアなどテナント訴求力のある設備水準
- 仙塩街道沿いに位置し、視認性良好



投資区分	オフィス
取得資産の種類	信託受益権
PM業務委託先	平和不動産㈱
取得価格	2,700百万円
第25期末鑑定評価額	2,990百万円
第25期NOI利回り	6.82%
第25期償却後利回り	4.48%
取得日	平成25年 12月20日

内部成長戦略

積極的かつ効率的な運営管理による、着実な内部成長

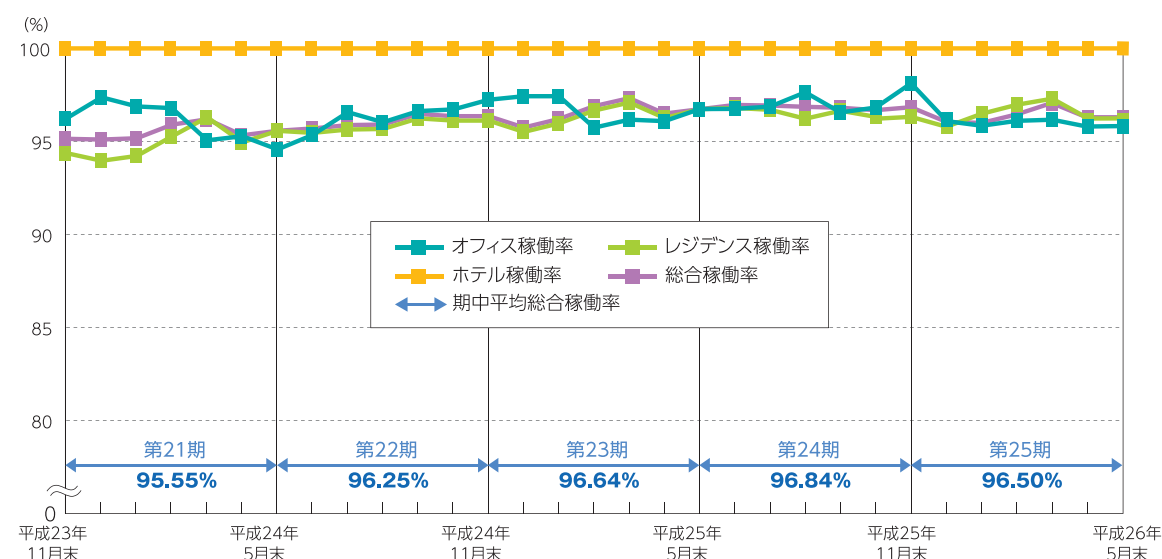
本投資法人は、以下の戦略に基づく積極的かつ効率的な運営管理により、着実な内部成長とテナント満足度の向上を目指しています。



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、機動性及びスピード感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



リニューアル工事による物件競争力の向上

物件の競争力を高めるリニューアル工事を積極的に行っています。

リニューアル事例1 Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER

地域のランドマークとなっているHF駒沢公園レジデンスTOWERは、HFブランドの採用に続き、外壁全面リフレッシュ工を行い、従来のイメージを一新した。新しさ、汚れにくさ、明るく快活であることをコンセプトとしつつ、周辺景観に馴染むことや既存部位とのバランスを考慮して、数十パターンの中から色を選定した。



Before



After



リニューアル事例2 Re-29 HF白山レジデンス

陳腐化していたエントランス内の意匠をリノベーションにより一新した。文京区白山の地域ブランドに馴染むよう、シックで重厚感のある意匠を目指しながらも、住んでいる方に親しみやすい空間を提供するためにベンチやプランターを配置した。



Before



After

CSRへの取組み



HF桜通ビルディングが「DBJ Green Building認証」からシルバーの評価及び「SMBCサステナブルビルディング評価融資制度」からゴールドの評価を受けました。



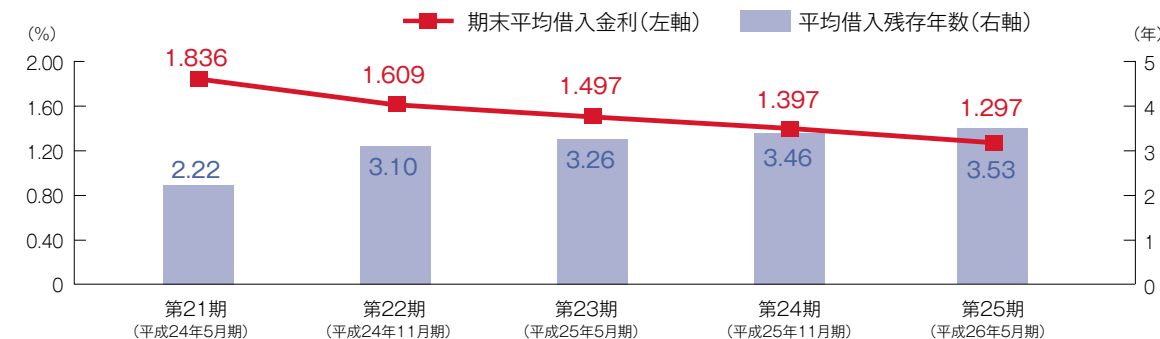
資金調達手段の多様化による、安定収益の確保

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



借入金利の低減及び平均借入金利の推移

借入残存年数の長期化及び借入金利の低減を推進します。



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の確保を進めました。

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
--	---	---

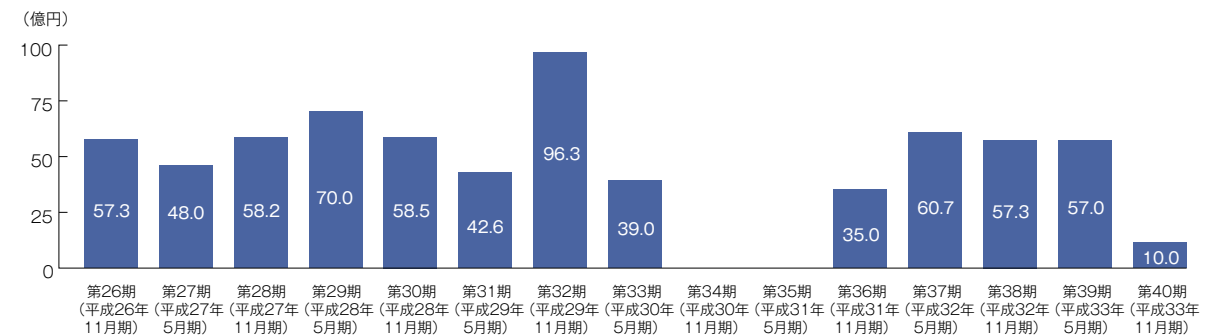
投資法人債の発行登録

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

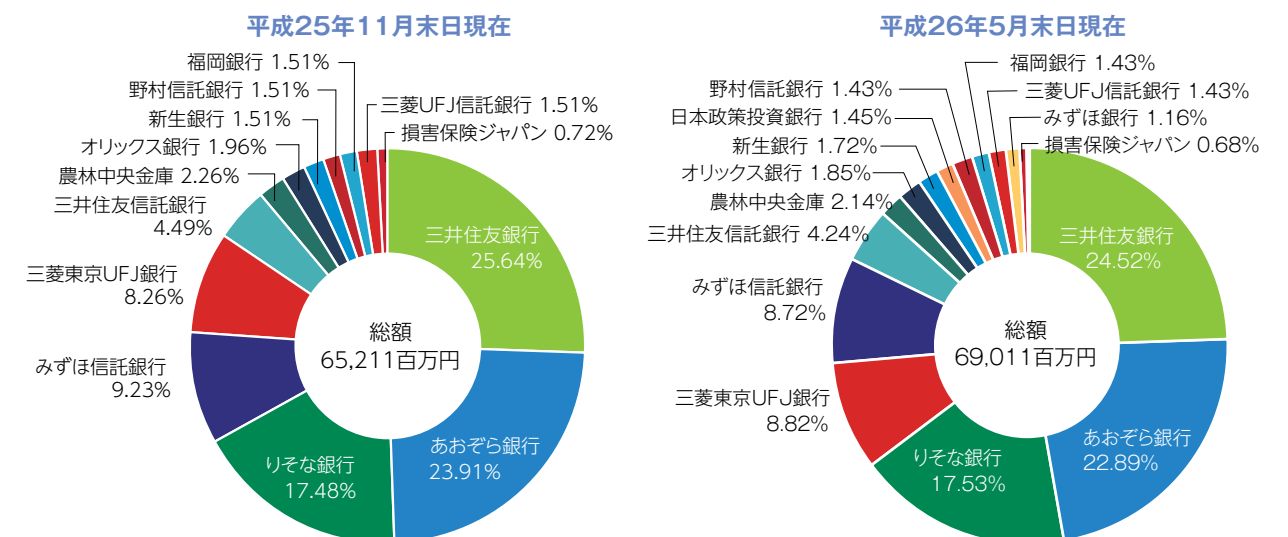
借入調達期間の長期化及び返済期限の分散化に配慮した財務運営を行います。

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っています。



格付の状況

本投資法人の格付の状況は以下の通りです。

R&I	A- 【安定的】	JCR	A- 【安定的】
-----	----------	-----	----------

ポートフォリオの概要

(平成26年5月31日現在)

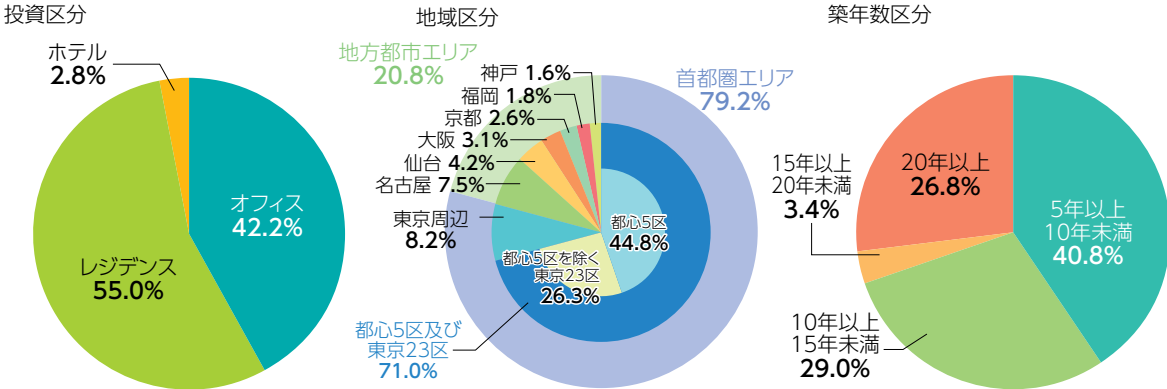
■ポートフォリオ物件一覧

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	日本橋浜町セントラルビルディング	東京都中央区	昭和62年 2月	9階建	1,900	1.3
Of-32	仙台グリーンプレイス	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

番号	物件名称	所在地	竣工年月	階数	取得価格 ^(注1) (百万円)	投資比率 ^(注2) (%)
Re-42	HF銀座レジデンス	東京都中央区	平成16年 7月	13階建	944	0.6
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	平成13年 1月	地下1階付30階建	6,520	4.4
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
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・丸丸五条	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。

■ポートフォリオ区分比率 (平成26年5月31日現在)



■ ポートフォリオマップ

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

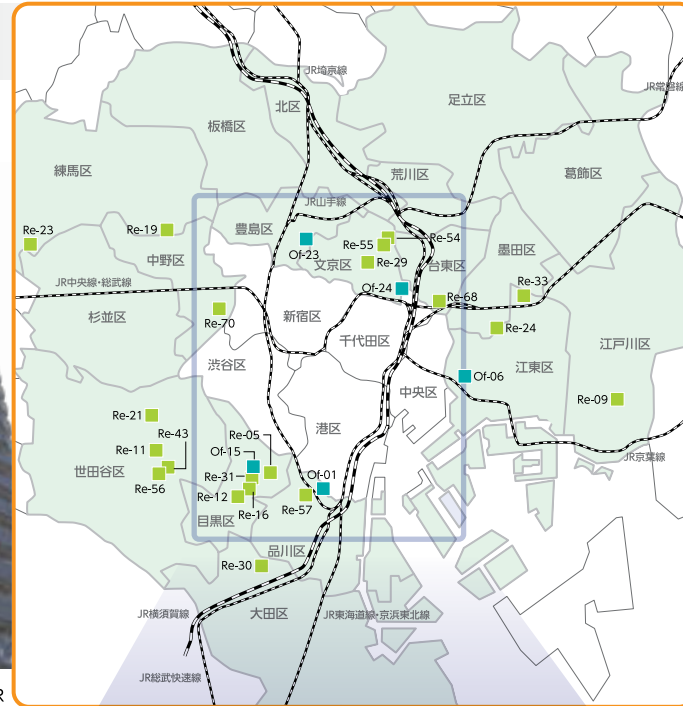
東京23区

物件数 **25** 物件 オフィス **5** レジデンス **20**

代表例



Of-15 HF中目黒ビルディング Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER



都心5区

物件数 **37** 物件 オフィス **16** レジデンス **21**

代表例



Of-25 茅場町平和ビル Re-20 HF白金高輪レジデンス



東京都周辺

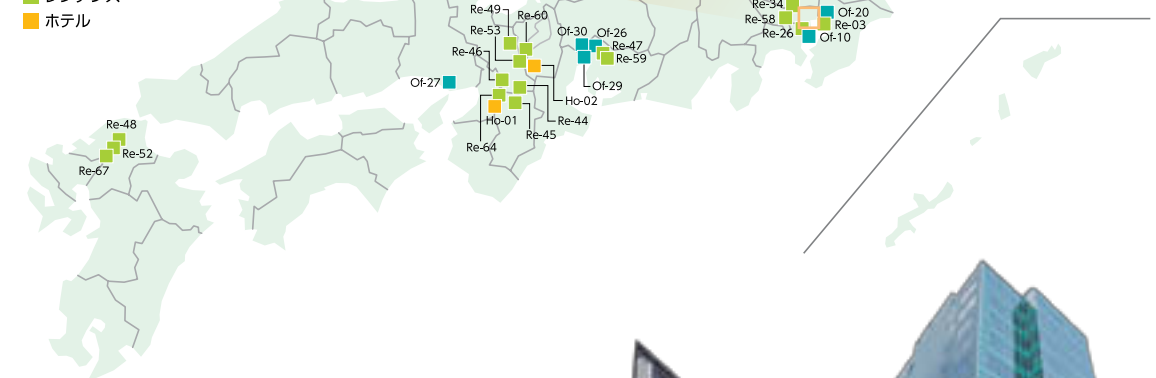
物件数 **7** 物件 オフィス **2** レジデンス **4** ホテル **1**

代表例



Of-20 船橋Faceビル Re-34 HF田無レジデンス

■ オフィス
■ レジデンス
■ ホテル



その他地域

物件数 **23** 物件

オフィス **5**
レジデンス **15**
ホテル **3**

代表例



Of-27 神戸旧居留地平和ビル Of-32 仙台グリーンプレイス

■ ポートフォリオの概要

(平成26年5月31日現在)

PORTFOLIO OVERVIEW

都心5区

物件数 **37** 物件 | オフィス **16** レジデンス **21**



水天宮平和ビル



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



八丁堀SFビル



渋谷AXヒルズ



KCAビル



安和司町ビル



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



茅場町平和ビル



三田平和ビル (底地)



日本橋浜町セントラルビルディング



HF南麻布レジデンス



HF麻布十番レジデンス



HF東神田レジデンス



HF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



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



HF銀座レジデンスEASTII

■ ポートフォリオの概要

(平成26年5月31日現在)



Re-40
HF八丁堀レジデンスII



Re-41
HF八丁堀レジデンスIII



Re-42
HF銀座レジデンス



Re-61
HF西新宿レジデンスWEST



Of-20
船橋Faceビル



Of-23
HF池袋ビルディング



Of-24
HF湯島ビルディング



Re-03
HF市川レジデンス



Re-62
HF西新宿レジデンスEAST



Re-63
HF東新宿レジデンス



Re-72 Re-73
HF早稲田レジデンス/HF早稲田レジデンスII



Re-74
HF若松河田レジデンス



Re-05
HF目黒レジデンス



Re-09
HF葛西レジデンス



Re-11
HF若林公園レジデンス



Re-12
HF碑文谷レジデンス



Re-16
HF学芸大学レジデンス



Re-19
HF練馬レジデンス



Re-21
HF明大前レジデンス



Re-23
HF上石神井レジデンス



Of-01
HF五反田ビルディング



Of-06
HF門前仲町ビルディング



Of-10
HF新横浜ビルディング



Of-15
HF中目黒ビルディング



Re-24
HF錦糸町レジデンス



Re-26
HF新横浜レジデンス



Re-29
HF白山レジデンス



Re-30
HF馬込レジデンス

PORTFOLIO OVERVIEW

東京23区及び首都圏エリア

物件数 **32** 物件 | オフィス **7** レジデンス **24** ホテル **1**

■ ポートフォリオの概要

(平成26年5月31日現在)



HF学芸大学レジデンスII



HF亀戸レジデンス



HF田無レジデンス



HF駒沢公園レジデンスTOWER



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



広小路アクアプレイス



神戸旧居留地平和ビル



栄ミナミ平和ビル



HF桜通ビルディング



HF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



仙台グリーンプレイス



HF梅田レジデンスTOWER



HF中之島レジデンス



HF阿波座レジデンス



HF丸の内レジデンス



HF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

■ ポートフォリオの概要

(平成26年5月31日現在)



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



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21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月			平成24年5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
営業成績	営業収益	百万円	4,223	4,295	4,610	4,615	5,059
	(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(4,223)	(4,295)	(4,610)	(4,595)	(5,051)
	営業費用	百万円	2,412	2,501	2,731	2,611	2,891
	(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,840)	(1,938)	(2,148)	(2,019)	(2,267)
	営業利益	百万円	1,810	1,794	1,878	2,003	2,168
	経常利益	百万円	1,073	1,049	1,211	1,335	1,445
	当期純利益	百万円	1,073	1,049	1,210	1,335	1,444
財産等の状況	総資産額	百万円	139,919	139,890	146,857	146,791	157,016
	(対前期増減比)	%	(1.4)	(△0.0)	(5.0)	(△0.0)	(7.0)
	有利子負債額	百万円	63,948	63,858	64,938	65,211	69,011
	純資産額	百万円	71,077	71,035	76,479	76,192	82,115
	(対前期増減比)	%	(△0.1)	(△0.1)	(7.7)	(△0.4)	(7.8)
	出資総額	百万円	59,412	59,412	64,652	64,652	70,527
	分配総額	百万円	1,078	1,085	1,304	1,315	1,472
分配	配当性向 ^(注2)	%	100.5	103.4	107.8	98.5	101.9
	一口当たり情報						
一口当たり情報	発行済投資口数	口	695,897	695,897	795,447	795,447	881,447
	1口当たり純資産額	円	102,138	102,077	96,146	95,785	93,160
	1口当たり分配金額	円	1,550	1,560	1,640	1,654	1,670
	(うち1口当たり利益分配金額)	円	(1,550)	(1,560)	(1,640)	(1,654)	(1,670)
	(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
	財務指標						
財務指標	総資産経常利益率 ^(注3)	%	0.8	0.8	0.8	0.9	1.0
	(年換算) ^(注3)	%	(1.5)	(1.5)	(1.7)	(1.8)	(1.9)
	自己資本当期純利益率 ^(注4)	%	1.5	1.5	1.6	1.7	1.8
	(年換算) ^(注4)	%	(3.0)	(2.9)	(3.3)	(3.5)	(3.7)
	期末自己資本比率 ^(注5)	%	50.8	50.8	52.1	51.9	52.3
	期末総資産有利子負債比率 ^(注6)	%	45.7	45.6	44.2	44.4	44.0
ポートフォリオ	不動産等の帳簿価額 ^(注7)	百万円	130,369	129,916	135,608	135,157	144,197
	期末投資物件数 ^(注7)	件	88	88	91	89	92
	期末総賃貸可能面積 ^(注7)	m ²	187,983.28	187,983.30	200,248.73	196,809.84	216,609.53
	期末テナント数 ^(注7、8)	件	3,591	3,614	3,665	3,602	3,678
	期末稼働率 ^(注7)	%	95.6	96.6	96.9	96.8	96.2
その他参考情報	減価償却費	百万円	719	741	774	777	836
	資本的支出額	百万円	296	289	273	337	324
	賃貸NOI ^(注9)	百万円	3,101	3,099	3,236	3,353	3,620
	FFO ^(注10)	百万円	1,792	1,790	1,984	2,093	2,281
	1口当たりFFO ^(注11)	円	2,575	2,573	2,495	2,632	2,587
	DSCR ^(注12)	倍	4.1	4.1	4.9	5.1	5.5
	当期運用日数	日	183	183	182	183	182

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。
(注2) 配当性向については、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。
(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。

④投資法人の主な推移

本投資法人は、平成17年3月8日に、その発行する投資口を株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード8966）。その後、前期までに複数回に亘る公募増資若しくは第三者割当増資による投資口の発行を、また平成22年10月1日には、ジャパン・シングルレジデンス投資法人（以下「JSR」といいます。）との合併（以下「本合併」といいます。）に伴う投資口分割及び投資口の割当交付を行っています。当期においては平成25年12月に公募増資を行い、その資金等によりオフィス3物件を取得しました。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70,527百万円となりました。

④運用環境

当期における国内経済は、政府による景気対策や日本銀行の低金利政策の効果により円安・株高の定着が進み、企業や消費者の景況感が改善したことに加え、企業収益の改善による設備投資の持ち直しから雇用・所得環境にも改善が見られるようになり、内需主導の穏やかな景気回復が続きました。4月からの消費税増税の影響については、駆け込み需要の反動により一時的な落ち込みが見られましたが、徐々に持ち直しの動きが見られています。このような環境下、東証REIT指数については、前期末の1467.84ポイントから、当期末には1565.02ポイントと堅調に推移しています。

■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、前期末の7.52％（平成25年11月末）から、当期末（平成26年5月末）には既存ビルの空室が着実に解消され6.52％まで低下してきています。同調査での平均空室率は11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16,219円/坪から当期末は16,501円/坪と小幅ながら上昇しており、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/リクルート住宅指数によれば、平成26年5月の首都圏のマンション賃料指数は、前年同月比0.68％上昇しました。平成25年度の貸家の新設住宅着工戸数は前年比15.3％増となり、増加傾向が続いていますが、今後もレジデンスの賃貸マーケットは首都圏への継続的な人口流入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、底堅く推移していくものと考えられます。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3月に発表された平成26年1月1日時点の公示価格においては、三大都市圏平均では、住宅地、商業地ともに上昇に転換しました。その内訳を見ると、三大都市圏における商業地では1.6％の上昇と、低金利、景況感の改善を背景に、東京圏、大阪圏、名古屋圏ともに上昇が見られます。また、住宅地についても0.5％の上昇となっており、低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えや景況感の改善による住宅需要の拡大もあり、上昇基調が見られるようになってきました。上昇地点数の割合は全国的に大幅に増加しており、特に三大都市圏では住宅地の約1/2の地点が上昇し、商業地の2/3の地点が上昇しました。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地域と考えている地方における政令指定都市については、住宅地、商業地ともに上昇が見られます。

④運用実績

■外部成長

本投資法人は、ポートフォリオの質の向上及び収益性の向上を目的として、平成25年12月20日付でオフィス3物件（Of-30 HF桜通ビルディング（信託受益権、取得価格：4,900百万円）、Of-31 日本橋浜町セントラルビルディング（信託受益権、取得価格：1,900百万円）、Of-32 仙台グリーンプレイス（信託受益権、取得価格：2,700百万円））を取得しました。この結果、当期末時点での運用資産は、オフィス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、テナントリーシング活動及びテナントニーズや物件毎の特性を踏まえた計画的なバリューアップ活動に取り組

みました。特にレジデンスにおいては、中長期的な安定稼働や安定収益の確保に繋げるため、本投資法人の保有物件の内、投資比率が最大のRe-43 HF駒沢公園レジデンスTOWERの外壁全面リフレッシュ工事やRe-29 HF白山レジデンスのエントランスリニューアル工事等を実施しました。こうした取組みにより物件の競争力の維持向上に努めた成果もあり、全運用資産合計の稼働率は、当期末時点で96.24％となり前期末時点の96.79％から若干低下したものの、期中の月末稼働率は期を通じて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きている運用資産の名称変更についても、当期中も2物件において実施し、その目的である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。

物件番号	旧物件名称	新物件名称
Of-07	浜松町SSビル	HF浜松町ビルディング
Re-74	アパートメンツ若松河田	HF若松河田レジデンス

④資金調達の概要

本投資法人は、物件取得資金等に充当することを目的として、平成25年12月16日に公募増資（発行投資口数81,900口、発行価額の総額：5,595,080千円）及び平成26年1月15日に第三者割当増資（発行投資口数：4,100口、発行価額の総額：280,095千円）による資金調達を行っています。また、公募増資に併せ、平成25年12月20日にタームローン22 トランシェA（借入期間1年5ヵ月）、タームローン22 トランシェB（借入期間7年5ヵ月）の新規借入れも行い、物件取得資金の一部に充当しています。更に平成26年5月30日に元本返済日を迎えたタームローンF（借入残高：5,708百万円）の返済資金に充当するため、同日付でタームローン23 トランシェA及びB（借入期間7年、7年5ヵ月）の借入れを行いました。これにより借入期間の長期化・分散化を図る一方で、借入コストの低減をも図ることができました。平成26年3月10日には、既に借入れを行っている2つのタームローン（借入残高：5,730百万円）を対象として金利スワップ契約を締結し、将来の金利上昇による支払利息の増加リスクを限定しました。

また、借入先金融機関との合意により、平成25年12月18日をもって本投資法人の借入金は全額、無担保・無保証となりました。更に、資金調達手段の拡充の一環として、コミットメントラインの新規設定や投資法人債の発行登録を行いました。

⑤業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は5,059百万円、営業利益は2,168百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は1,445百万円、当期純利益は1,444百万円を計上しました。

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、投資法人規約第32条第1項に定める方針に基づき、当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90％に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益1,444百万円に前期繰越利益から27百万円を充当した金額を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は1,670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)

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、合同会社エース・ワン、合同会社ラヴィータ・ワン、株式会社RAM TWO、D.B. Zwirn Special Opportunities Fund, Ltd.、東洋プロパティ株式会社、東洋ビルメンテナンス株式会社、BMS株式会社及びトータルハウジング株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

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

(注9) 投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行いました。

(注10) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、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21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月	平成24年5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
最 高	49,250	56,400	94,300	79,800	83,900
最 低	35,850	40,000	53,100	62,700	71,000

（４） 分 配 金 等 の 実 績

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約第32条第1項に定める分配方針に基づき、当期純利益1,444,682,675円に前期繰越利益から27,333,815円を充当した金額を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は1,670円となりました。

期 別		第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
		自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日	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
当期末処分利益総額	千円	4,279,503	4,249,995	4,374,936	4,405,647	4,534,660
利益留保額	千円	3,200,862	3,164,396	3,070,402	3,089,977	3,062,643
金銭の分配金総額	千円	1,078,640	1,085,599	1,304,533	1,315,669	1,472,016
(1口当たり分配金)	円	(1,550)	(1,560)	(1,640)	(1,654)	(1,670)
うち利益分配金総額	千円	1,078,640	1,085,599	1,304,533	1,315,669	1,472,016
(1口当たり利益分配金)	円	(1,550)	(1,560)	(1,640)	(1,654)	(1,670)
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増大を目指します。

①外部成長

本投資法人は、特にポートフォリオの質の向上及び財務基盤の強化に努めてきており、当期にも公募増資を行い、それら調達資金により良質な物件を取得したことで、ポートフォリオの質の向上と財務基盤の強化の双方を進めることができました。今後も、継続的な資産規模の拡大を図る一方で、資産の入替えの検討等も行い、中長期的なポートフォリオの質の向上を図るべく、物件の取得を行うことにより収益性の向上を図り、投資主価値の増大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及び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だ結果、当期には既存借入金の無担保化やR&Iから取得している格付のBBB+（ポジティブ）からA-（安定的）への格上げを実現しました。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・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、新規借入先の招聘を含め更なるバンクフォーメーションの強化を進めて参ります。これら施策、取組みを継続して行うことで、資金調達環境に左右されない健全な財務体質の構築に努めて参ります。

④一層の適時開示の推進

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

（６） 決 算 後 に 生 じ た 重 要 な 事 実

該当事項はありません。

2. 投資法人の概況

(1) 出 資 の 状 況

期 別		第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
		平成24年5月31日現在	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
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	695,897	795,447	795,447	881,447
出資総額	百万円	59,412	59,412	64,652	64,652	70,527
投資主数	人	10,689	10,403	13,046	12,472	12,915

(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)	287,504	32.61
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)	76,873	8.72
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	62,309	7.06
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	32,537	3.69
野村信託銀行株式会社 (投信口)	26,182	2.97
JP MORGAN CHASE BANK 380180	26,170	2.96
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)	6,856	0.77
CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	5,401	0.61
合 計	666,577	75.62

(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	－	11,660 (注3)

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。
また、監督役員は上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注2) 諸般の事情を考慮し、本投資法人にとって必要であると判断した場合には、会計監査人の解任又は不再任の決定を行うことがあります。
(注3) 平成25年12月に行われた新投資口発行の際のコンフォート・レター作成業務に係る報酬が含まれています。

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

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

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

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 不 動 産 投 資 法 人 の 財 産 の 構 成

資産の種類	用 途	地 域	第24期 (平成25年11月30日現在)		第25期 (平成26年5月31日現在)	
			保有総額 ^(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 ^(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産 ^(注2)	オフィス	東京23区	16,616	11.3	16,586	10.6
		首都圏 ^(注3)	5,134	3.5	5,107	3.3
	レジデンス	東京23区	11,894	8.1	11,839	7.5
		首都圏 ^(注3)	4,146	2.8	4,125	2.6
	小 計		37,792	25.7	37,658	24.0
信託不動産 ^(注2)	オフィス	東京23区	24,259	16.5	26,135	16.6
		その他 ^(注4)	6,778	4.6	14,313	9.1
	レジデンス	東京23区	48,612	33.1	48,491	30.9
		首都圏 ^(注3)	1,216	0.8	1,211	0.8
		その他 ^(注4)	12,533	8.5	12,452	7.9
	ホテル	首都圏 ^(注3)	997	0.7	990	0.6
		その他 ^(注4)	2,967	2.0	2,945	1.9
	小 計		97,365	66.3	106,539	67.9
不動産等計			135,157	92.1	144,197	91.8
匿名組合出資持分 ^(注5)			143	0.1	143	0.1
預金その他の資産			11,490	7.8	12,675	8.1
資産総額計			146,791	100.0	157,016	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	6,553	8,141.02	7,966.58	97.9	4.1	共同住宅
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	5,713	5,459.49	5,337.31	97.8	2.4	共同住宅
Of-30	HF桜通ビルディング	4,891	9,934.77	9,705.33	97.7	5.3	事務所
Of-25	茅場町平和ビル	4,822	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	3,874	4,457.76	4,150.48	93.1	2.2	共同住宅
Of-20	船橋Faceビル	3,676	2,520.22	2,520.22	100.0	2.5	事務所
Of-18	エムズ原宿	3,504	1,178.56	1,178.56	100.0	2.0	店舗
Re-11	HF若林公園レジデンス	3,269	5,490.36	4,833.48	88.0	2.2	共同住宅
Re-26	HF新横浜レジデンス	3,169	4,224.61	4,113.90	97.4	1.6	共同住宅
Of-12	ハ丁堀SFビル	3,135	2,255.96	2,255.96	100.0	1.5	事務所
合 計		42,610	47,819.28	46,218.35	96.7	28.2	

(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	1,263	1,352
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	1,225	1,468
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	2,280	2,418
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	1,490	1,552
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	2,550	2,796
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	1,470	1,180
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	1,070	1,431
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	1,740	2,237
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	2,360	3,135
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	1,360	1,834
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	1,729
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	2,050	2,914
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	1,090	1,315
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	919	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	4,214	3,504
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	2,850	3,676
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	446	626
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	1,270	1,730
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	1,090	1,336
Of-24	HF湯島ビルディング	東京都文京区湯島三丁目37番4号	不動産	1,380	1,464
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	5,610	4,822
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	4,024	2,867
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	2,560	2,288
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	2,504	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	1,790	1,567
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	5,510	4,891
Of-31	日本橋浜町セントラルビルディング	東京都中央区日本橋浜町一丁目2番1号	信託受益権	2,110	1,906
Of-32	仙台グリーンプレイス	宮城県仙台市青葉区本町一丁目11番1号	信託受益権	2,990	2,697
オフィス 小計				60,301	62,142
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	483	398
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	578	652
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	653	599
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	3,695	3,269
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	1,489	1,459
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	1,186	1,321
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	1,070	1,188
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	863	941
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	1,160	978
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	1,340	1,082
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	709	615
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	3,880	3,874
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	887	1,018
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	960	1,093
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	885	901
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	1,020	1,105
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	4,250	5,713
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	2,470	3,169
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	1,670	2,338

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	1,190	1,553
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	1,090	1,608
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	984	1,048
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	741	956
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	780	812
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	1,100	1,046
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	760	726
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	800	709
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	1,500	1,454
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	1,940	1,826
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	870	749
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	1,010	887
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	6,560	6,553
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	1,980	1,767
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	466	433
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	643	542
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	658	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	1,800	1,690
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	504	511
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	546	458
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	2,000	1,737
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	872	796
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	935	842
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	637	592
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	960	816
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	862	812
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	1,120	1,035
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	613	547
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	2,130	1,939
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	1,230	1,140
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	1,460	1,313
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	549
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	936	769
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	782	637
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	444	403
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	816	746
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	940	790
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	976	913
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	2,230	2,035
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	913	851
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	1,190	1,212
レジデンス 小計				77,818	78,120
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	1,150	1,023
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	973	852
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	1,110	990
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	1,250	1,069
ホテル 小計				4,483	3,935
合 計				142,602	144,197

(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24期（H25.6.1～H25.11.30）				第25期（H25.12.1～H26.5.31）			
		テナント総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸事業収入比率 (注4) (%)	テナント総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸事業収入比率 (注4) (%)
Of-01	HF五反田ビルディング	9	96.3	48,788	1.1	10	100.0	48,435	1.0
Of-05	水天宮平和ビル	7	100.0	52,439	1.1	6	100.0	52,097	1.0
Of-06	HF門前仲町ビルディング	5	100.0	91,807	2.0	5	100.0	91,968	1.8
Of-07	HF浜松町ビルディング	9	100.0	55,169	1.2	8	88.8	52,105	1.0
Of-08	国際溜池ビル	6	100.0	82,867	1.8	5	100.0	81,636	1.6
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	9	100.0	61,929	1.3	9	100.0	65,316	1.3
Of-10	HF新横浜ビルディング	11	94.8	45,882	1.0	10	80.0	47,554	0.9
Of-11	日本橋第一ビル	8	100.0	59,091	1.3	8	100.0	59,283	1.2
Of-12	八丁堀SFビル	7	100.0	77,063	1.7	7	100.0	76,151	1.5
Of-13	渋谷AXヒルズ	9	79.4	33,246	0.7	9	97.5	32,647	0.6
Of-14	KCAビル	7	82.2	31,084	0.7	7	82.2	31,521	0.6
Of-15	HF中目黒ビルディング	5	77.1	73,471	1.6	6	88.6	66,467	1.3
Of-16	安和司町ビル	9	100.0	35,764	0.8	8	85.3	34,040	0.7
Of-17	八丁堀MFビル	9	100.0	31,703	0.7	9	100.0	31,518	0.6
Of-18	エムズ原宿	5	100.0	96,290	2.1	5	100.0	99,612	2.0
Of-20	船橋Faceビル	9	100.0	126,037	2.7	9	100.0	125,853	2.5
Of-21	アデッソ西麻布	4	100.0	12,015	0.3	4	100.0	12,428	0.2
Of-22	HF虎ノ門ビルディング	8	92.7	40,419	0.9	9	100.0	39,368	0.8
Of-23	HF池袋ビルディング	7	100.0	35,581	0.8	7	100.0	35,723	0.7
Of-24	HF湯島ビルディング	9	100.0	53,440	1.2	9	100.0	53,210	1.1
Of-25	茅場町平和ビル	1	100.0	211,712	4.6	1	100.0	211,239	4.2
Of-26	広小路アクアプレイス	8	95.2	168,381	3.7	8	95.2	166,557	3.3
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	33	99.1	143,380	3.1	33	97.1	138,087	2.7
Of-28	三田平和ビル(底地)	1	100.0	90,900	2.0	1	100.0	90,900	1.8
Of-29	栄ミナミ平和ビル	9	100.0	83,712	1.8	8	94.6	82,502	1.6
Of-30	HF桜通ビルディング(注5)	－	－	－	－	21	97.7	269,950	5.3
Of-31	日本橋浜町セントラルビルディング(注5)	－	－	－	－	6	88.5	64,473	1.3
Of-32	仙台グリーンプレイス(注5)	－	－	－	－	34	92.9	120,828	2.4
	オフィス 小計	204	97.1	1,842,181	40.1	262	95.9	2,281,479	45.2
Re-03	HF市川レジデンス	1	100.0	17,280	0.4	1	100.0	17,306	0.3
Re-05	HF目黒レジデンス	21	100.0	19,484	0.4	21	100.0	20,103	0.4
Re-09	HF葛西レジデンス	39	93.7	22,892	0.5	41	100.0	23,363	0.5
Re-11	HF若林公園レジデンス	94	96.8	113,494	2.5	86	88.0	112,521	2.2
Re-12	HF碑文谷レジデンス	53	100.0	44,724	1.0	51	98.4	46,224	0.9
Re-14	HF南麻布レジデンス	52	95.0	35,911	0.8	54	96.6	36,719	0.7
Re-15	HF麻布十番レジデンス	29	100.0	31,430	0.7	25	86.3	29,780	0.6
Re-16	HF学芸大学レジデンス	21	82.2	24,997	0.5	24	92.2	25,763	0.5
Re-17	HF東神田レジデンス	56	95.4	35,251	0.8	58	95.4	35,496	0.7
Re-18	HF東日本橋レジデンス	66	100.0	41,312	0.9	65	98.8	41,130	0.8
Re-19	HF練馬レジデンス	47	98.1	24,562	0.5	47	98.1	24,211	0.5
Re-20	HF白金高輪レジデンス	63	97.3	111,579	2.4	61	93.1	112,249	2.2
Re-21	HF明大前レジデンス	44	96.3	28,853	0.6	43	92.5	28,442	0.6
Re-22	HF日本橋レジデンス	42	92.3	30,864	0.7	45	95.3	31,022	0.6
Re-23	HF上石神井レジデンス	55	93.8	27,963	0.6	58	98.1	30,866	0.6

不動産等の名称		第24期（H25.6.1～H25.11.30）				第25期（H25.12.1～H26.5.31）			
		テナント総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸事業収入比率 (注4) (%)	テナント総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸事業収入比率 (注4) (%)
Re-24	HF錦糸町レジデンス	51	93.0	30,919	0.7	51	94.8	31,332	0.6
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	101	98.2	121,899	2.7	100	97.8	123,245	2.4
Re-26	HF新横浜レジデンス	78	91.6	77,823	1.7	77	97.4	82,884	1.6
Re-29	HF白山レジデンス	48	96.2	55,065	1.2	47	96.2	54,446	1.1
Re-30	HF馬込レジデンス	30	100.0	44,054	1.0	28	93.6	43,338	0.9
Re-31	HF学芸大学レジデンスⅡ	22	100.0	34,289	0.7	19	87.0	32,959	0.7
Re-33	HF亀戸レジデンス	3	100.0	32,440	0.7	3	100.0	37,370	0.7
Re-34	HF田無レジデンス	31	94.0	31,104	0.7	32	97.1	32,092	0.6
Re-35	HF芝公園レジデンス	26	86.5	24,820	0.5	29	97.1	23,512	0.5
Re-36	HF三田レジデンス	43	91.6	34,315	0.7	46	97.9	34,447	0.7
Re-37	HF高輪レジデンス	28	95.5	24,053	0.5	29	100.0	25,510	0.5
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	26	92.9	25,175	0.5	27	96.4	25,257	0.5
Re-39	HF銀座レジデンスEASTⅡ	66	97.5	48,278	1.1	68	100.0	50,034	1.0
Re-40	HF八丁堀レジデンスⅡ	81	97.8	60,043	1.3	80	95.4	63,058	1.2
Re-41	HF八丁堀レジデンスⅢ	34	92.8	28,444	0.6	33	91.2	28,488	0.6
Re-42	HF銀座レジデンス	42	95.7	29,824	0.6	43	98.1	31,492	0.6
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	273	95.9	209,441	4.6	280	97.9	209,618	4.1
Re-44	HF梅田レジデンスTOWER	135	97.4	80,572	1.8	131	95.8	80,516	1.6
Re-45	HF中之島レジデンス	36	94.9	19,367	0.4	36	94.9	18,789	0.4
Re-46	HF阿波座レジデンス	58	91.9	25,228	0.5	61	97.0	25,089	0.5
Re-47	HF丸の内レジデンス	61	98.6	27,940	0.6	64	98.6	27,405	0.5
Re-48	HF平尾レジデンス	193	96.7	77,517	1.7	197	99.0	77,429	1.5
Re-49	HF河原町二条レジデンス	46	94.5	18,500	0.4	49	100.0	19,966	0.4
Re-50	HF南六条レジデンス(注6)	－	－	7,778	0.2	－	－	－	－
Re-51	HF天神南レジデンス(注6)	－	－	19,205	0.4	－	－	－	－
Re-52	HF天神東レジデンス	71	97.4	25,454	0.6	73	97.4	25,108	0.5
Re-53	HF四条河原町レジデンス	97	98.1	74,714	1.6	97	96.4	72,067	1.4
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	11	100.0	28,933	0.6	10	100.0	32,628	0.6
Re-55	HF千駄木レジデンス	11	97.2	31,653	0.7	12	100.0	35,147	0.7
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	34	97.2	20,354	0.4	34	97.2	20,944	0.4
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	52	100.0	31,266	0.7	52	100.0	31,163	0.6
Re-58	HF国分寺レジデンス	42	94.5	30,812	0.7	43	96.4	30,836	0.6
Re-59	HF久屋大通レジデンス	84	96.1	45,504	1.0	89	99.0	45,879	0.9
Re-60	HF烏丸鞍馬口レジデンス	37	91.8	20,827	0.5	38	93.2	22,034	0.4
Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	76	98.4	67,603	1.5	71	92.2	69,789	1.4
Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	44	91.2	40,471	0.9	46	95.2	42,477	0.8
Re-63	HF東新宿レジデンス	65	95.8	50,889	1.1	68	100.0	47,661	0.9
Re-64	HF東心斎橋レジデンス	33	90.0	21,961	0.5	34	93.2	20,757	0.4
Re-65	HF北四番丁レジデンス	86	98.9	38,490	0.8	83	97.8	39,459	0.8
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	64	100.0	33,361	0.7	64	98.8	33,737	0.7
Re-67	HF九大病院前レジデンス	45	96.7	18,767	0.4	45	94.9	18,876	0.4
Re-68	HF浅草橋レジデンス	39	100.0	24,362	0.5	37	94.9	26,641	0.5
Re-69	HF一番町レジデンス	74	100.0	39,536	0.9	74	100.0	40,242	0.8
Re-70	HF東中野レジデンス	46	95.0	30,370	0.7	46	92.3	29,518	0.6
Re-71	HF南五条レジデンス(注6)	－	－	11,836	0.3	－	－	－	－

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 6 月 至 平成26年11月	10,000	－	－
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 6 月 至 平成26年11月	12,000	－	－
Of-15	HF中目黒ビルディング	東京都目黒区	共用部 リニューアル工事	自 平成26年 6 月 至 平成26年11月	10,600	－	－
Of-31	日本橋浜町セントラル ビルディング	東京都中央区	エントランス リニューアル工事	自 平成26年 6 月 至 平成26年11月	30,000	－	－
Of-32	仙台グリーンプレイス	宮城県仙台市	共用部 リニューアル工事	自 平成26年 6 月 至 平成26年11月	14,000	－	－
			空調更新工事	自 平成26年 6 月 至 平成26年11月	18,500	－	－
Re-12	HF碑文谷レジデンス	東京都目黒区	機械式駐車場 更新工事	自 平成26年 6 月 至 平成26年11月	13,250	－	－
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 6 月 至 平成26年11月	32,353	－	－
Re-44	HF梅田レジデンス TOWER	大阪府大阪市	機械式駐車場 更新工事	自 平成26年 6 月 至 平成26年11月	24,100	－	－
Re-61	HF西新宿レジデンス WEST	東京都新宿区	外壁全面 リフレッシュ工事	自 平成26年 6 月 至 平成26年11月	78,742	－	－
Re-62	HF西新宿レジデンス EAST	東京都新宿区	外壁全面 リフレッシュ工事	自 平成26年 6 月 至 平成26年11月	51,298	－	－

（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	5,730	5,730	△32
	金利キャップ取引	40,234	33,957	225
合 計		45,964	39,687	192

（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324,336千円であり、費用に区分された修繕費190,316千円と合わせ、合計514,652千円の工事を実施しています。

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	トイレ給湯室改修工事	自 平成26年 5 月 至 平成26年 5 月	5,100
			空調更新工事	自 平成26年 4 月 至 平成26年 5 月	21,000
Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	機械式駐車場改修工事	自 平成26年 4 月 至 平成26年 5 月	12,000
Of-15	HF中目黒ビルディング	東京都目黒区	外構 リニューアル工事	自 平成26年 4 月 至 平成26年 5 月	10,715
Re-05	HF目黒レジデンス	東京都目黒区	外壁 全面リフレッシュ工事	自 平成25年11月 至 平成26年 3 月	22,959
Re-29	HF白山レジデンス	東京都文京区	エントランス リニューアル工事	自 平成25年11月 至 平成26年 3 月	5,628
Re-43	HF駒沢公園レジデンス TOWER	東京都世田谷区	外壁 全面リフレッシュ工事	自 平成25年12月 至 平成26年 3 月	51,673
Re-48	HF平尾レジデンス	福岡県福岡市	インターホン改修工事	自 平成25年11月 至 平成25年12月	22,050
	その他		空調設備更新工事他	自 平成25年12月 至 平成26年 5 月	173,209
合 計					324,336

(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。

営業期間	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
	自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日	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
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185,322千円を積み立てています。
(注2) 第20期以降各期のキャッシュ・フローの範囲内で各期の修繕支出額を賄える場合、修繕積立金の積み立ては行わないこととしました。

5.費用・負債の状況

(1) 運 用 等 に 係 る 費 用 明 細

(単位：千円)

項目	第24期	第25期
	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
(a) 資産運用報酬	422,108	452,301
(b) 資産保管手数料	19,617	19,635
(c) 一般事務委託手数料	42,881	42,372
(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	89,722	92,083
合 計	591,996	624,060

(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24期は12,280千円、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											
一年内返済予定長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成23年 5 月31日	623,700	－	1.80336	平成26年 5 月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証			
	株式会社りそな銀行		313,000	－								
	株式会社三井住友銀行		631,700	－								
	みずほ信託銀行株式会社		1,786,700	－								
	三井住友信託銀行株式会社		928,600	－								
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,425,000	－								
	株式会社三井住友銀行	平成23年10月31日	500,000	500,000	1.22107 (注2)	平成26年10月31日	期限一括					
	株式会社あおぞら銀行		500,000	500,000								
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000								
	農林中央金庫		1,477,000	1,477,000								
	株式会社福岡銀行		985,000	985,000								
	オリックス銀行株式会社		800,000	800,000								
	株式会社損害保険 ジャパン	469,000	469,000	1.16931 (注2)	平成27年 5 月31日	期限一括						
	オリックス銀行株式会社	平成24年10月25日	－				480,000					
	株式会社三井住友銀行	平成24年12月17日	－				760,000			0.79725	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					
	株式会社三井住友銀行	平成25年12月20日	－				200,000			0.42505	平成27年 5 月31日	期限一括
	株式会社あおぞら銀行		－				200,000					
	株式会社りそな銀行		－	700,000								
株式会社三菱東京UFJ銀行	－		700,000									
株式会社新生銀行	－		200,000									
株式会社みずほ銀行	－		800,000									
小 計		11,439,700	10,531,000									
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	940,000	2.12093 (注2)	平成27年10月31日	分割返済 (注4)	(注5)	無担保 無保証			
	株式会社三井住友銀行		940,000	940,000								
	株式会社りそな銀行		940,000	940,000								
	株式会社あおぞら銀行	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	1.41931 (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	1.26931 (注2)	平成27年10月30日	期限一括					
	株式会社三井住友銀行	平成24年 3 月30日	1,500,000	1,500,000								
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500,000	1,500,000	1.89206	平成29年10月31日	期限一括					
	株式会社あおぞら銀行	平成24年 5 月31日	5,130,000	5,130,000								
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000								

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称		取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額(注1) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額(注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益(注2) (百万円)
Of-30	HF桜通ビルディング	平成25年12月20日	4,900	－	－	－	－
Of-31	日本橋浜町セントラルビルディング	平成25年12月20日	1,900	－	－	－	－
Of-32	仙台グリーンプレイス	平成25年12月20日	2,700	－	－	－	－
合 計		－	9,500	－	－	－	－

(注1)「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（譲渡契約書等に記載された譲渡金額）を記載しています。
(注2)「売却損益」は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3) 特定資産の鑑定評価又は価格等の調査

①不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産の名称		取引年月日	取得価額又は譲渡価額 (百万円)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	信託不動産	Of-30	HF桜通ビルディング	平成25年12月20日	4,900	5,390	大和不動産鑑定株式会社	平成25年9月30日
取得	信託不動産	Of-31	日本橋浜町セントラルビルディング	平成25年12月20日	1,900	2,060	大和不動産鑑定株式会社	平成25年9月30日
取得	信託不動産	Of-32	仙台グリーンプレイス	平成25年12月20日	2,700	3,000	大和不動産鑑定株式会社	平成25年9月30日

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

②その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引のうち、前記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、有限責任 あずさ監査法人にその調査を委託しました。対象期間中（平成25年12月1日から平成26年5月31日まで）に該当した取引は、金利スワップ取引12件があり、当該取引については有限責任 あずさ監査法人から調査報告書を受領しました。なお金利スワップ取引に関する調査に際しては、取引の相手方の名称、約定数値、取引期間、その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関する事項について調査を委託しています。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

①取引状況

区 分		売買金額等(注2)	
		買付額等	売付額等
総 額		9,500	－
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額(注1)		うち利害関係人等及び主要株主からの売付額(注1)
		9,500 (100.0%)	－

利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳(注1)

平和不動産株式会社	9,500 (100.0%)	－
合 計	9,500 (100.0%)	－

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要	
長期借入金	オリックス銀行株式会社	平成24年10月25日	480,000	－	1.16931 (注2)	平成27年 5 月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行	平成24年10月25日	1,000,000	1,000,000	1.26931 (注2)	平成28年 5 月31日	期限一括			
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	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	1.41931 (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	1.07731 (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	1.17731 (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	1.31931 (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	0.79725	平成27年 5 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		760,000	－						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年12月17日	760,000	－	1.11931 (注2)	平成32年 3 月31日	期限一括			
	株式会社三井住友銀行	3,070,000	3,070,000							
	株式会社りそな銀行	1,000,000	1,000,000							
	みずほ信託銀行株式会社	平成25年 3 月29日	2,000,000	2,000,000	0.96998	平成32年10月30日	期限一括			
	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						
	野村信託銀行株式会社	平成25年10月31日	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	0.59931	平成29年 5 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		1,000,000	1,000,000						
	株式会社りそな銀行	平成25年10月31日	900,000	900,000	0.96998	平成32年10月31日	期限一括			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,700,000	1,700,000						
	株式会社三井住友銀行		－	－						
	株式会社あおぞら銀行	平成25年12月20日	－	－	0.42505	平成27年 5 月31日	期限一括			
	株式会社りそな銀行		－	－						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	－						
	株式会社新生銀行	平成25年12月20日	－	－	0.84636	平成33年 5 月31日	期限一括			
	株式会社みずほ銀行		－	－						
株式会社日本政策投資銀行	平成25年12月20日		－	1,000,000						
株式会社三井住友銀行	平成26年 5 月30日	－	631,700	1.46168	平成33年 5 月31日	期限一括				
株式会社あおぞら銀行		－	623,700							
株式会社りそな銀行		－	313,000							
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 5 月30日	－	425,000	0.84636	平成33年 5 月31日	期限一括				
みずほ信託銀行株式会社		－	1,786,700							
三井住友信託銀行株式会社		－	928,600							
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 5 月30日	－	1,000,000	0.84636	平成33年10月31日	期限一括				
小 計		53,772,000	58,480,700							
合 計		65,211,700	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。

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	538,703	平和不動産株式会社	196,166(注4)	36.4%
損害保険料	5,029	平和サービス株式会社	4,962	98.7%

(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) 売買金額等は、不動産又は不動産信託受益権の売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

(注3) () 内の数値は、それぞれの総額に対する比率を記載しています。

(注4) 上記金額のうち、上記支払先から建物管理委託料として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5) 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	142,948千円
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。

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16期 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	631	301	0.5
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

(注) 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

8.その他

(1) お 知 ら せ

該当事項はありません。

(2) 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25年11月30日）		当期 （平成26年5月31日）
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	※1	5,286,986	5,408,327
信託現金及び信託預金	※1	4,761,420	5,715,432
営業未収入金		84,700	102,193
前払費用		271,954	268,841
未収消費税等		－	210,729
その他		282	1,334
貸倒引当金		△365	△466
流動資産合計		10,404,979	11,706,392
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1	12,024,378	12,065,890
減価償却累計額		△2,603,502	△2,789,087
建物（純額）		9,420,875	9,276,802
構築物	※1	60,036	70,571
減価償却累計額		△26,828	△28,528
構築物（純額）		33,208	42,042
機械及び装置	※1	221,839	232,499
減価償却累計額		△101,729	△108,637
機械及び装置（純額）		120,109	123,861
工具、器具及び備品	※1	99,492	102,942
減価償却累計額		△49,368	△54,963
工具、器具及び備品（純額）		50,123	47,979
土地	※1	27,452,042	27,452,042
信託建物	※1	35,968,011	40,753,734
減価償却累計額		△4,990,404	△5,571,655
信託建物（純額）		30,977,606	35,182,079
信託構築物	※1	270,354	288,274
減価償却累計額		△39,882	△45,190
信託構築物（純額）		230,471	243,083
信託機械及び装置	※1	282,530	339,857
減価償却累計額		△96,956	△111,815
信託機械及び装置（純額）		185,574	228,042
信託工具、器具及び備品	※1	506,203	565,753
減価償却累計額		△276,350	△310,663
信託工具、器具及び備品（純額）		229,852	255,089
信託土地	※1	64,898,748	67,315,435
有形固定資産合計		133,598,613	140,166,458
無形固定資産			
借地権	※1	715,719	715,719
信託借地権	※1	843,410	3,315,665
その他		4,854	3,669
無形固定資産合計		1,563,984	4,035,055
投資その他の資産			
投資有価証券		143,061	143,061
差入保証金		10,015	10,016
長期前払費用		536,194	498,724
デリバティブ債権		336,725	224,729
その他		172,544	185,322
投資その他の資産合計		1,198,541	1,061,854
固定資産合計		136,361,139	145,263,367
繰延資産			
投資口交付費		25,439	46,454
繰延資産合計		25,439	46,454
資産合計		146,791,558	157,016,215

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成25年11月30日）		当期 （平成26年5月31日）
負債の部			
流動負債			
営業未払金		466,920	336,028
1年内返済予定の長期借入金	※1	11,439,700	10,531,000
未払費用		610,711	650,449
未払法人税等		469	－
未払消費税等		78,051	－
前受金		711,426	807,945
その他		12,409	11,253
流動負債合計		13,319,687	12,336,678
固定負債			
長期借入金	※1	53,772,000	58,480,700
預り敷金及び保証金		951,629	948,709
信託預り敷金及び保証金		2,555,780	3,101,410
デリバティブ債務		－	32,812
固定負債合計		57,279,410	62,563,632
負債合計		70,599,098	74,900,310
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		64,652,643	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（△）		4,405,647	4,534,660
剰余金合計		11,812,299	11,941,312
投資主資本合計		76,464,942	82,469,131
評価・換算差額等			
繰延ヘッジ損益		△272,482	△353,226
評価・換算差額等合計		△272,482	△353,226
純資産合計	※3	76,192,460	※3 82,115,904
負債純資産合計		146,791,558	157,016,215

(単位：千円)				
	前期（ご参考） (自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日)		当期 (自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	4,248,363	※1	4,626,607
その他賃貸事業収入	※1	347,578	※1	424,889
不動産等売却益	※2	19,365		－
匿名組合分配金		－		8,103
営業収益合計		4,615,307		5,059,600
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,019,814	※1	2,267,121
資産運用報酬		422,108		452,301
資産保管手数料		19,617		19,635
一般事務委託手数料		42,881		42,372
役員報酬		8,006		8,006
会計監査人報酬		9,660		9,660
その他営業費用		89,722		92,083
営業費用合計		2,611,810		2,891,181
営業利益		2,003,496		2,168,419
営業外収益				
受取利息		668		756
未払分配金戻入		384		847
その他		1,742		2,470
営業外収益合計		2,794		4,074
営業外費用				
支払利息		514,750		514,004
融資関連費用		144,993		199,129
投資口交付費償却		6,856		11,834
その他		3,842		2,237
営業外費用合計		670,442		727,206
経常利益		1,335,849		1,445,287
税引前当期純利益		1,335,849		1,445,287
法人税、住民税及び事業税		604		605
法人税等合計		604		605
当期純利益		1,335,244		1,444,682
前期繰越利益		3,070,402		3,089,977
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		4,405,647		4,534,660

(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	4,374,936	11,781,588	76,434,231
当期変動額					
新投資口の発行					－
剰余金の配当			△1,304,533	△1,304,533	△1,304,533
当期純利益			1,335,244	1,335,244	1,335,244
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	－	－	30,711	30,711	30,711
当期末残高	※1 64,652,643	7,406,652	4,405,647	11,812,299	76,464,942

	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	44,990	44,990	76,479,221
当期変動額			
新投資口の発行			－
剰余金の配当			△1,304,533
当期純利益			1,335,244
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△317,472	△317,472	△317,472
当期変動額合計	△317,472	△317,472	△286,761
当期末残高	△272,482	△272,482	76,192,460

(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

(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 6 月 1 日 至 平成25年11月30日)	当期 (自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日)
1. 資産の評価基準及び 評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持 分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 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 2～15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。） 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 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1,129千円です。	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2,107千円です。
6. ヘッジ会計の方法	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 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 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 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左

期 別 項 目	前期（ご参考） (自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日)	当期 (自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日)
7. 不動産等を信託財産 とする信託受益権に 関する会計処理方法	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につい ては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託 財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対 照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性 がある下記の科目については、貸借対照表において区分 掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託 工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 (3) 信託預り敷金及び保証金	同左
8. その他計算書類作成 のための基本となる 重要な事項	消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式に よっています。但し、固定資産に係る控除対象外消費 税は、個々の資産の取得原価に算入しています。	消費税等の会計処理 同左

(表示方法の変更に係る注記)

従来より繰延ヘッジ処理を行っていた金利キャップに加えて、当期より金利スワップについても繰延ヘッジ処理を実施しています。これに伴って、貸借対照表におけるデリバティブ取引残高のより明瞭な表示を意図して、従来、「流動資産」の「前払費用」及び「投資その他の資産」の「長期前払費用」に含めていたキャップ料を「投資その他の資産」の「デリバティブ債権」として表示することにしました。なお、この変更による損益計算書への影響はありません。

(貸借対照表に関する注記)

期 別	前期（ご参考） （平成25年11月30日現在）	当期 （平成26年5月31日現在）
*1 担保に供している資産及び担保を付している債務	担保に供している資産は次の通りです。 （単位：千円） 現金及び預金 829,860 信託現金及び信託預金 4,761,420 建物 9,420,875 信託建物 30,977,606 構築物 33,208 信託構築物 230,471 機械及び装置 120,109 信託機械及び装置 185,574 工具、器具及び備品 50,123 信託工具、器具及び備品 229,852 土地 27,452,042 信託土地 64,898,748 借地権 715,719 信託借地権 843,410 合計 140,749,025 担保を付している債務は次の通りです。 （単位：千円） 1年内返済予定の長期借入金 11,439,700 長期借入金 53,772,000 合計 65,211,700	平成25年12月18日付で担保権が解除されていません。
2 コミットメントライン契約	—	本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 （単位：千円） コミットメントライン契約の総額 6,000,000 借入残高 — 差引 6,000,000
*3 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 6 月 1 日 至 平成25年11月30日)	当期 (自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日)	
* 1 不動産賃貸事業損益 の内訳	(単位：千円)	(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	3,797,313	賃料収入	4,080,707
共益費収入	451,049	共益費収入	545,899
計	4,248,363	計	4,626,607
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
駐車場収入	88,320	駐車場収入	116,126
付帯収益	245,506	付帯収益	288,516
解約違約金収入	6,169	解約違約金収入	12,438
雑収入	7,581	雑収入	7,808
計	347,578	計	424,889
不動産賃貸事業収益合計	4,595,942	不動産賃貸事業収益合計	5,051,497
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理委託費	463,010	管理委託費	538,703
公租公課	326,822	公租公課	337,175
水道光熱費	187,098	水道光熱費	199,460
修繕費	174,985	修繕費	190,316
保険料	4,526	保険料	5,029
信託報酬	46,401	信託報酬	46,481
減価償却費	777,746	減価償却費	836,500
その他賃貸事業費用	39,223	その他賃貸事業費用	113,454
不動産賃貸事業費用合計	2,019,814	不動産賃貸事業費用合計	2,267,121
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	2,576,127	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	2,784,376
* 2 不動産等売却損益の 内訳	(単位：千円)		
Re-50 HF南六条レジデンス			
不動産等売却収入	245,400		
不動産等売却原価	216,152		
その他売却費用	5,497		
不動産等売却益	23,749		
Re-51 HF天神南レジデンス			
不動産等売却収入	680,000		
不動産等売却原価	617,468		
その他売却費用	12,628		
不動産等売却益	49,902		
Re-71 HF南五条レジデンス			
不動産等売却収入	350,400		
不動産等売却原価	397,844		
その他売却費用	6,842		
不動産等売却損	△54,286		

(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25年11月30日現在)	当期 (平成26年5月31日現在)
*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 795,447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25年11月30日）	当期 （平成26年5月31日）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位:千円)	(単位:千円)
繰延税金資産(流動)		繰延税金資産(流動)
繰延ヘッジ損益	99,701	繰延ヘッジ損益
繰延税金資産(流動)小計	99,701	繰延税金資産(流動)小計
評価性引当金	△99,701	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	2,841,365	合併時受入評価差額
合併時受入繰越欠損金	79,214	合併時受入繰越欠損金
繰越欠損金	2,043,439	繰越欠損金
繰延税金資産(固定)小計	4,964,018	繰延税金資産(固定)小計
評価性引当金	△4,964,018	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) 36.59% 支払分配金の損金算入額 △27.14% 評価性引当金の増減 △9.45% その他 0.05% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05%	法定実効税率 (調整) 36.59% 支払分配金の損金算入額 △35.42% 評価性引当金の増減 △1.17% その他 0.04% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%

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

(金融商品に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日）	当期 （自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日）
1.金融商品の状況に関する事項 (1)金融商品に対する取組方針 本投資法人では、新たな投資対象不動産等の取得に当たっては、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等による資金調達を行います。デリバティブ取引については、借入金の金利変動リスクのヘッジ等を目的として利用し、投機的な取引は行いません。余資産運用に関しては、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。	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。余資産運用に関しては、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。

前期（ご参考）
(自 平成25年 6 月 1 日
至 平成25年11月30日)

(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えます。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。
2.金融商品の時価等に関する事項
平成25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	5,286,986	5,286,986	－
(2)信託現金及び信託預金	4,761,420	4,761,420	－
(3)1年内返済予定の長期借入金	11,439,700	11,474,343	34,643
(4)長期借入金	53,772,000	54,153,397	381,397
(5)デリバティブ取引*	336,769	336,769	－

*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	金利キャップ取引	長期借入金
合 計		

契約額等	うち1年超	時 価
40,234	34,457	336（*）
40,234	34,457	336

（*）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	951,629
信託預り敷金及び保証金＊2	2,555,780

*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。

当期
(自 平成25年12月 1 日
至 平成26年 5 月31日)

(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えます。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。
2.金融商品の時価等に関する事項
平成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 金利キャップ取引	長期借入金 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。

前期（ご参考） （自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日）				当期 （自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日）			
(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)				(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)			
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
現金及び預金	5,286,986	－	－	現金及び預金	5,408,327	－	－
信託現金及び信託預金	4,761,420	－	－	信託現金及び信託預金	5,715,432	－	－
合計	10,048,407	－	－	合計	11,123,760	－	－
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	－	－	－	現金及び預金	－	－	－
信託現金及び信託預金	－	－	－	信託現金及び信託預金	－	－	－
合計	－	－	－	合計	－	－	－
(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)				(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)			
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
長期借入金	11,439,700	7,820,000	12,857,000	長期借入金	10,531,000	12,820,000	10,122,000
合計	11,439,700	7,820,000	12,857,000	合計	10,531,000	12,820,000	10,122,000
	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	13,895,000	3,900,000	15,300,000	長期借入金	13,530,000	－	22,008,700
合計	13,895,000	3,900,000	15,300,000	合計	13,530,000	－	22,008,700

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日）				当期 （自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日）			
本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル、賃貸住宅、ホテル等を保有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。 (単位：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
当期首残高	当期増減額	当期末残高		当期首残高	当期増減額	当期末残高	
135,608	△450	135,157	130,493	135,157	9,040	144,197	142,602
(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若松河田レジデンスの取得(1,220百万円)によるものであり、主な減少額はHF南六条レジデンス他2物件の売却(1,231百万円)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。 なお、賃貸等不動産に関する平成25年11月期における賃貸損益については、(損益計算書に関する注記)をご参照下さい。				(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 当期増減額のうち、主な増加額は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。			

(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6月1日 至 平成25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	17.07 (注3)	管理委託費	136,043	営業未払金	23,843
				売買仲介手数料	19,137	－	－
主要投資主の子会社	平和サービス株式会社	不動産管理業	なし	管理委託費	5,617	営業未払金	1,130
				損害保険料	4,459	－	－
				修繕工事等	117,549	営業未払金	37,975
	株式会社 東京証券会館	不動産業	なし	貸会議室代	230	－	－
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	12,021	－	－
				仲介手数料	34,800	－	－
				信託報酬	22,845	未払費用	1,697
				借入金の借入	1,230,000	一年内 返済予定の 長期借入金	2,786,700
				借入金の返済	88,000	長期借入金	3,230,000
				借入金利息	36,556	未払費用	3,991

(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) 小数点第3位を切り捨てて記載しています。

当期（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、日本橋浜町セントラルビルディング及び仙台グリーンプレイスに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほか、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額を含みますが、その他の取得に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。

(1口当たり情報に関する注記)

前期（ご参考） (自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日)		当期 (自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日)	
1口当たり純資産額	95,785円	1口当たり純資産額	93,160円
1口当たり当期純利益	1,678円	1口当たり当期純利益	1,653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 6 月 1 日 至 平成25年11月30日)	当期 (自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日)
当期純利益（千円）	1,335,244	1,444,682
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）	1,335,244	1,444,682
期中平均投資口数（口）	795,447	873,683

(重要な後発事象に関する注記)

前期（ご参考） (自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日)	当期 (自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日)												
A.新投資口の発行 平成25年11月28日及び平成25年12月9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25年12月16日、第三者割当による新投資口については平成26年1月15日にそれぞれ払込みが完了しました。この結果、本書日付現在の出資総額は70,527百万円、発行済投資口総数は881,447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 81,900口 ②発行価格 70,785円 ③発行価格の総額 5,797,291,500円 ④発行価額 68,316円 ⑤発行価額の総額 5,595,080,400円 ⑥払込期日 平成25年12月16日 ⑦分配金起算日 平成25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 4,100口 ②発行価額 68,316円 ③発行価額の総額 280,095,600円 ④割当先 SMBC日興証券株式会社 ⑤払込期日 平成26年1月15日 B. 資金の借入れ 平成25年12月20日付で取得した3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、以下の通り資金の借入れを行いました。 [タームローン22 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 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社新生銀行 株式会社みずほ銀行</td><td>2,800百万円</td><td>平成27年5月31日 (注)</td></tr><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>	借入先	借入金額	元本返済期日	株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社新生銀行 株式会社みずほ銀行	2,800百万円	平成27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	該当事項はありません。
借入先	借入金額	元本返済期日											
株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社新生銀行 株式会社みずほ銀行	2,800百万円	平成27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											

前期（ご参考） (自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日)			当期 (自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日)		
[タームローン22 トランシェB]					
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		1,000百万円		平成33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	
(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25年12月20日付で、以下の3物件を取得しました。					
物件番号：Of-30					
物件名称：HF桜通ビルディング					
取得日		平成25年12月20日			
取得価格		4,900百万円			
所在地(住居表示)		愛知県名古屋市中区丸の内三丁目23番20号			
用途		事務所、店舗、車庫			
建築時期		平成21年2月10日			
構造		鉄骨造陸屋根13階建			
延床面積		13,160.83㎡			
総賃貸可能面積		9,934.77㎡			
物件番号：Of-31					
物件名称：日本橋浜町セントラルビルディング					
取得日		平成25年12月20日			
取得価格		1,900百万円			
所在地(住居表示)		東京都中央区日本橋浜町一丁目2番1号			
用途		事務所、駐車場			
建築時期		昭和62年2月15日			
構造		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根9階建			
延床面積		4,226.25㎡			
総賃貸可能面積		3,286.58㎡			
物件番号：Of-32					
物件名称：仙台グリーンプレイス					
取得日		平成25年12月20日			
取得価格		2,700百万円			
所在地(住居表示)		宮城県仙台市青葉区本町一丁目11番1号			
用途		事務所、店舗、駐車場			
建築時期		平成15年9月19日			
構造		鉄骨造陸屋根12階建			
延床面積		8,988.49㎡			
総賃貸可能面積		6,577.21㎡			
D. 担保権の解除					
平成25年11月30日時点の借入れについては、平成25年12月18日付で担保権が解除されています。なお、本書の日付現在において、全ての借入れが無担保無保証となっています。					

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日）	当期 （自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日）
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	4,405,647,094	4,534,660,431
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,315,669,338 (1,654)	1,472,016,490 (1,670)
III 次期繰越利益	3,089,977,756	3,062,643,941
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1,335,244,103円から不動産等売却益相当額19,365,791円を内部留保し、その残額のうち発行済投資口数795,447口の整数倍の最大値となる1,315,669,338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。

独立監査人の監査報告書

平成 26 年 7 月 16 日

平和不動産リート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員 公認会計士

羽 太 典 明

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員 公認会計士

久 野 佳 樹

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、平和不動産リート投資法人の平成 25 年 12 月 1 日から平成 26 年 5 月 31 日までの第 25 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

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

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

以 上

(単位：千円)			
	前期 (自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日)	当期 (自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	1,335,849	1,445,287	
減価償却費	777,746	836,500	
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△739	100	
投資口交付費償却	6,856	11,834	
受取利息	△668	△756	
支払利息	514,750	514,004	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△8,758	△18,085	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	75,882	△210,729	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	78,051	△78,051	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	70,022	35,740	
営業未払金の増減額 (△は減少)	△37,470	△69,447	
未払費用の増減額 (△は減少)	10,395	33,358	
前受金の増減額 (△は減少)	△25,497	96,519	
預り金の増減額 (△は減少)	△2,289	1,554	
信託有形固定資産の売却による減少額	1,231,465	－	
デリバティブ債権の増減額 (△は増加)	△233,675	－	
その他	△36,411	△9,101	
小計	3,755,508	2,588,729	
利息の受取額	668	756	
利息の支払額	△489,125	△443,862	
法人税等の支払額	△610	△1,461	
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,266,441	2,144,162	
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出	△81,347	△122,645	
信託有形固定資産の取得による支出	△1,409,018	△7,349,333	
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	46,824	39,592	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△75,189	△49,576	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	67,926	670,940	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△165,115	△112,190	
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	165,115	112,190	
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	△67,926	△670,940	
投資有価証券の取得による支出	△143,061	－	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,661,793	△9,954,217	
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	7,700,000	9,508,700	
長期借入金の返済による支出	△7,427,000	△5,708,700	
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	△1,304,132	△1,315,668	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,031,132	8,326,657	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	573,515	516,602	
現金及び現金同等物の期首残高	6,919,111	7,492,626	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,492,626	※1 8,009,229	

(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。

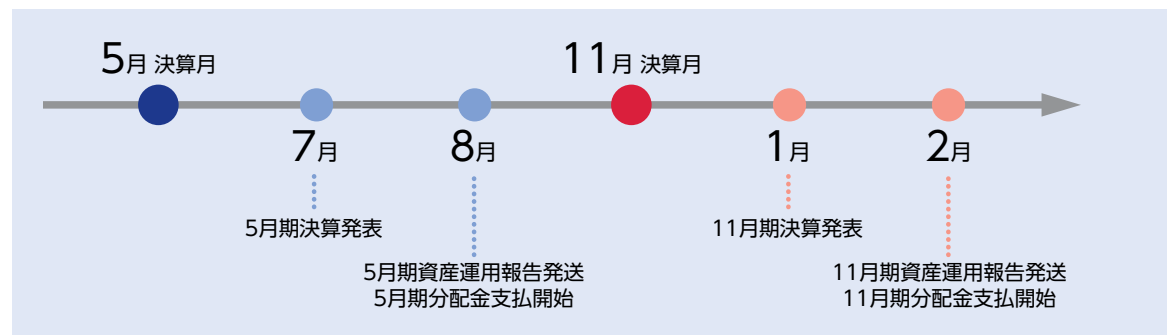
(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

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

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

期 別	前期 (自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日)	当期 (自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日)
項 目		
*1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成25年11月30日現在)	(平成26年5月31日現在)
	(単位：千円)	(単位：千円)
	現金及び預金	現金及び預金
	5,286,986	5,408,327
	信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
	4,761,420	5,715,432
	信託預り敷金及び保証金	信託預り敷金及び保証金
	対応信託預金 (注)	対応信託預金 (注)
	△2,555,780	△3,114,530
	現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
	7,492,626	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。	(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。

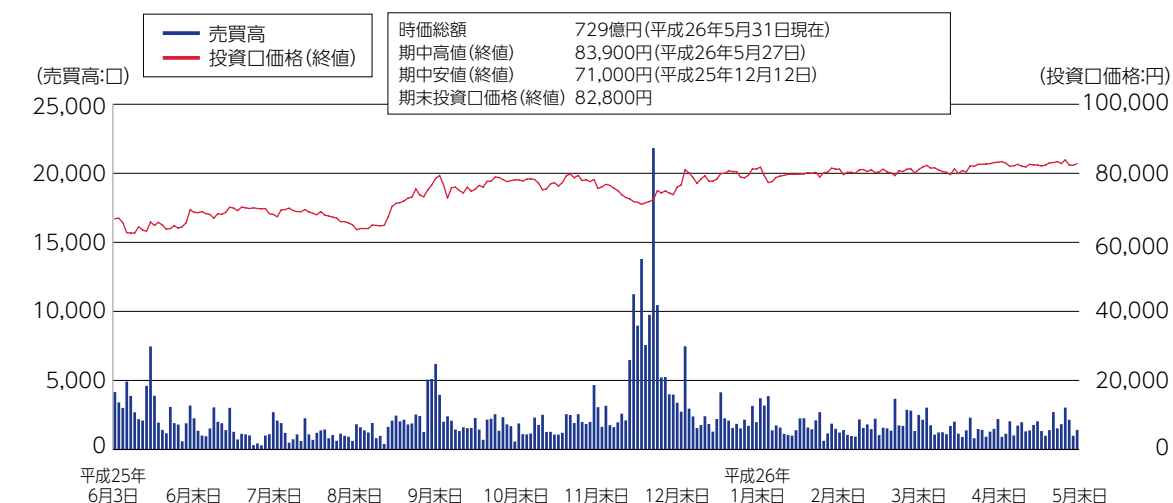
分配金計算書について

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。

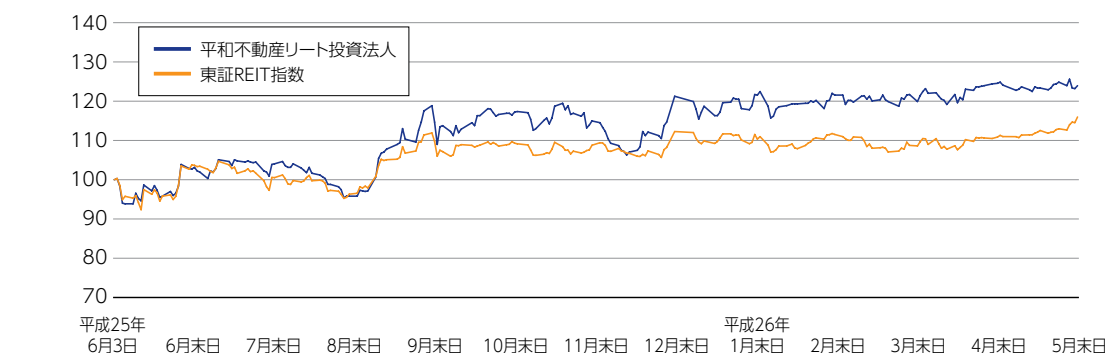
投資口の状況

■ 投資口価格の推移

平成25年6月3日から平成26年5月30日までの、株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は、以下の通りです。



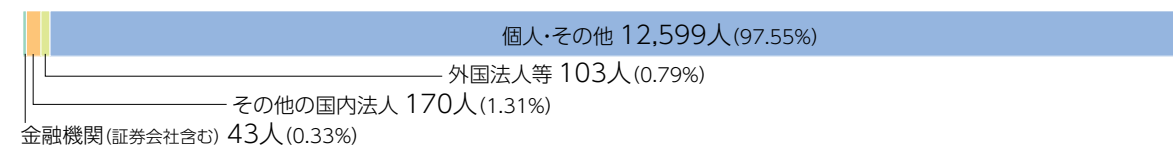
■ 東証REIT指数との比較



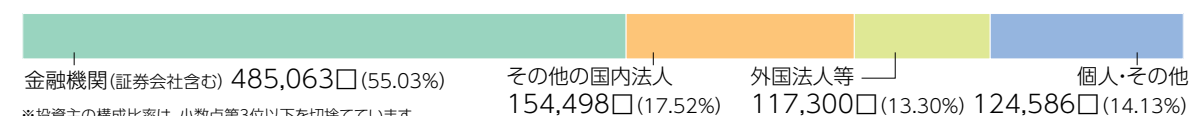
(注)平成25年6月3日の投資口価格及び東証REIT指数をそれぞれ100として表示しています。

■ 投資主の構成 (平成26年5月31日現在)

投資主数ベース(12,915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



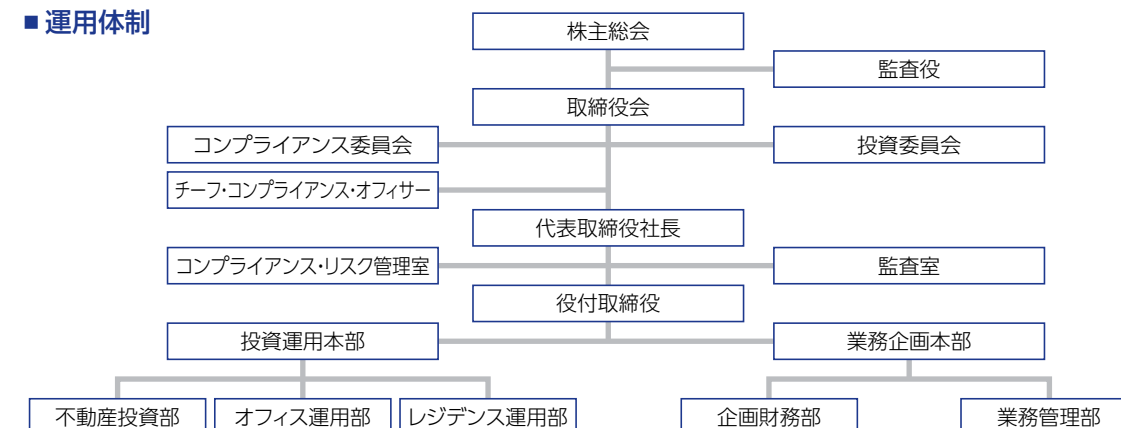
平和不動産アセットマネジメント株式会社

<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3月31日現在)
株主構成	平和不動産株式会社(100%)
事業内容	投資運用業
登録・許可等	金融商品取引業登録 関東財務局長(金商)第316号 宅地建物取引業免許 東京都知事(3)第79529号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第8号

■運用体制



■経営理念

Mission PEACE

私たちは平和不動産アセットマネジメントは、この経営理念のもと、熱き心と高い志をもってJ-REIT市場の持続的な発展に寄与し、社会経済に貢献できる企業を目指します。

1. 投資主第一主義(Priority)

私たちは、投資主価値の向上を第一の目標として誠実に行動します。

2. 信頼の獲得(Earning Trust)

私たちは、資産運用にあたり投資主・テナント・金融機関をはじめ、全てのステークホルダーの皆様から信頼を頂けるよう努めます。

3. 積極的なファンド運営(Aggressiveness)

私たちは、高い専門性を持ったプロフェッショナル集団として、運用資産の収益性の向上と安定に資する積極的で質の高いファンド運営を目指します。

4. 快適な都市生活空間(Comfort)

私たちは、多くの優良な収益不動産に投資・運用することで、快適な都市生活空間とサービスの提供に努めます。

5. 高い企業倫理観(Ethics)

私たちは、高い企業倫理観を持ち、コンプライアンスの徹底及び透明性の高い組織運営を目指します。

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26年10月15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



ビル屋上より仙台駅方面を望む
正面は東北電力本店



復興事業が進捗する仙台 で高い競争優位性を保つ オフィスビル

2013年のプロ野球東北楽天ゴールデンイーグルスの優勝に続き、2014年には仙台市出身の羽生結弦選手がソチオリンピックフィギュアスケート男子シングルで金メダルを獲得するなど、スポーツ界からの嬉しいニュースが立て続けに飛び込んできている仙台。

その仙台が、2011年の東日本大震災で甚大な被害を受けたことは、いまだ記憶に新しいですが、震災後の仙台には、東北の復興に向けた拠点としての役割も加わり、2012年には国連の「防災模範都市」に選定されるなど、その防災復興への取り組みが世界から注目を集めています。仙台の随所で「がんばろう！東北」のスローガンが見られますが、前述のスポートズニュース等でこの街全体が歓喜に湧く様子は、東北に限らず、日本全体を元気づけるパワーが宿っているようにも映ります。

その仙台で2013年12月に本投資法人は、レジデンス3物件、ホテル1物件に続いて初のオフィスビル物件となる「仙台グリーンプレイス」を取得しました。「杜の都」を象徴するような緑を基調としたガラスカーテンウォールが美しい本物件は、東北の玄関口・JR「仙台」駅から徒歩圏というアクセス至便な位置にあります。仙台では、オフィスビルへの入居を検討する際のチェック項目のひとつとしてJR

できます。地上12階までの各階にはリフレッシュスペースが設けられており、バリアフリー等で障がい者の使用にも配慮された設計となっています。セキュリティ面でも、2003年の竣工ですから新耐震基準を満たしているほか、24時間機械警備システムに加えて、平日の日中は常駐管理がなされています。

本投資法人では、仙台市の優良物件に、関しての情報を他社よりいち早く入手し、平和不動産株式会社のウェアハウジング機能を活用することで本物件の取得にいたしました。東京都心の優良不動産が不動産価格の上昇で割高感を示す中、仙台は、復興事業の進捗に伴って転入超過が続き、オフィスビル市場動向も、築浅物件を中心に平均空室率の継続的な低下や賃料調整が見られています。また、本物件が立地するエリアは、JR「仙台駅」からのアクセスは至便であるものの築年数が経過したビルが多いため、築10年前後までの築浅ビルに対するオフィスビル需要は高く、今後も安定した稼働が見込めること、また、平和不動産株式会社が開発し、保有しているオフィスビルが仙台にも所在していることから信頼性の高いプロパティマネジメント業務を委託することが可能であることが、取得の上で大きな要素となりました。

現在、本投資法人では、保有資産に対する戦略的な中長期修繕計画を実施しています。本物件に関しても共用部のリニューアル計画を予定しており、東北の復興事業の進捗とともに、物件価値の持続的な向上が期待できると考えています。

「仙台」駅へのアクセスが挙げられます。JR「仙台」駅からJR「東京」駅までは東北新幹線で約1時間40分、加えて東北の空の玄関口・仙台空港へも仙台高速線に乗って最速17分ですから、そこから徒歩圏にある強みは非常に大きいアピールポイントになります。近隣には東北電力本店をはじめとする中高層の店舗付事務所ビル等が建ち並ぶほか、少し歩けば県庁をはじめとした各種行政施設が所在します。すぐそばの錦町公園に足を踏み入れれば、誰もが深呼吸したくなるような深い緑に囲まれ、「杜の都」仙台を感じさせます。また本物件は、車の利用の観点でも高い利便性があります。仙塩街道という主要幹線道路に面した角地に立地しており、機械式駐車場が64台、駐車場出入口は雨に濡れない吹き抜け空間となっており、特に搬出入の多いテナント様からは好評です。

本物件の1階には郵便局が入居しています。郵便局の存在は周辺地域の方や入居テナント様の利便性が高まるだけでなく、本物件の目印としての機能も果たしています。また、公共性の高いテナント様でもあるため、本物件への信頼感にも繋がっています。中に入ると、高いグレード感が漂う、落ち着いたあるエントランスが、外からの明るい光で来訪者を迎えます。基準フロアが約173坪の本物件は、無柱かつ整形貸室であることからオフィスビルとしてのレイアウト効率も高く、また最小21坪から分割が可能のため、テナントの拡張や縮小などに機動的に対応することが

仙台グリーンプレイス

本物件は、ターミナル駅であるJR東北本線「仙台」駅から徒歩約8分、仙台市営地下鉄南北線「広瀬通」駅から徒歩約6分の距離にあり、都心へのアクセスに優れています。近隣地域は、中高層の店舗付事務所ビル等が建ち並び国道45号沿線の商業地域であり、当該地域は、広幅員の幹線道路沿いに位置することから視認性に優れ、JR東北本線「仙台」駅から徒歩圏に位置するため、オフィスとしての立地条件は良好です。

物件概要

所在地	宮城県仙台市青葉区本町一丁目11番1号
最寄駅	JR東北本線「仙台」駅 徒歩約8分 仙台市営地下鉄南北線「広瀬通」駅 徒歩約6分
構造・階数	鉄骨造陸屋根12階建
敷地面積	1,598.83 m ²
延床面積	8,988.49 m ²
竣工	平成15年9月
取得年月日	平成25年12月20日
所有形態	土地:所有権 建物:所有権
P M 会社	平和不動産株式会社

