

所在地
交通
都営三田線「白山」駅・
東京メトロ南北線「東大前」駅徒歩5分



物件を訪ねて。 vol.12 Re-29 HF白山レジデンス

江戸時代から続く文教の地としての歴史に加え
アクセスの良さや緑豊かな公園、個性的な商店など
暮らしを彩る魅力があふれる文京区白山。
「HF白山レジデンス」は、
この素敵な街で快適な住環境を提供する
コンパクト・ファミリータイプのレジデンスです。



文教の地として名高い文京区白山
その豊かな魅力を享受する
コンパクト・ファミリータイプのレジデンス

第30期
資産運用報告

自 平成28年 6月 1日
至 平成28年11月30日

8966



東京都区部中心のオフィス・レジデンス複合型J-REIT
平和不動産リート投資法人

東京都中央区日本橋兜町9番1号
<http://www.heiwa-re.co.jp/>

ごあいさつ



平和不動産リート投資法人

執行役員

東原 正明

取得物件であるアクロス新川ビルと千住ミルディスII番館は、立地・規模・仕様等いずれも優れており、ポートフォリオの質及び収益力の向上に貢献することが期待できます。本投資法人は、こうしたポートフォリオの質を改善する資産入替を今後も積極的に行ってまいります。

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。

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

ここに本投資法人第30期（平成28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、当期も外部成長・内部成長・財務面における各種戦略を着実に遂行し、引き続き高稼働率のポートフォリオ運営や資金調達を中心としたコスト削減を達成することができました。その結果、当期の業績は営業収益5,698百万円、経常利益1,820百万円、当期純利益1,085百万円となり、1口当たり分配金は1,884円とさせて頂きました。

当期の活動の中で特筆すべき点は、資産入替によるポートフォリオの質の改善です。譲渡物件である渋谷AXヒルズとHF中目黒ビルディングは不動産価格が高騰していた平成19年に取得した物件で、当初から運用利回りは低迷し、改善の見込みが乏しい状態でしたが、渋谷駅及びその周辺の大規模再開発による不動産価格の上昇もあり、渋谷AXヒルズは帳簿価額を、HF中目黒ビルディングは鑑定評価額を共に上回る水準で売却することができました。一方、

第30期 決算ハイライト

1口当たり分配金 **1,884**円
(分配金支払開始 平成29年2月15日)

ご参考 第31期(平成29年5月期)

1口当たり予想分配金※ **1,980**円
※平成29年1月16日付公表の予想数値です。
(分配金支払開始 平成29年8月中旬予定)

ご参考 第32期(平成29年11月期)

1口当たり予想分配金※ **1,980**円
※平成29年1月16日付公表の予想数値です。
(分配金支払開始 平成30年2月中旬予定)

営業収益 **5,698**百万円

経常利益 **1,820**百万円

当期純利益 **1,085**百万円

Contents

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

[[物件を訪ねて。]vol.12[Re-29 HF白山レジデンス]]は右面表紙よりご覧下さい。

トップインタビュー



平和不動産アセットマネジメント株式会社

代表取締役社長

市川 隆也

本投資法人の成長には4つの節目がありました。1つ目が第7期（平成17年5月期）における東京証券取引所・不動産投資信託証券市場への上場です。次は第16期（平成21年11月期）から平和不動産グループの一員となったことです。第18期（平成22年11月期）にはジャパン・シングルレジデンス投資法人と合併し、現在のポートフォリオ構成と運用体制になりました。そして第23期（平成25年5月期）に初めて公募増資を行い、これ以降4年連続で4回の公募増資を行いました。

この間、ポートフォリオを改善しながら外部成長を成し遂げ、内部成長による営業収益の拡大に努めてきました。財務面におきましても、どのようなマーケット環境においても外部成長を続けられる資金を確保できる財務基盤の構築に努めながら、調達コストの低減に取り組んできました。平成14年1月の本投資法人設立以来、派手な取り組みとは無縁の15年間でしたが、投資主の皆様のご理解とご支援の下、着実な成長を継続することができたと自負しております。

安定成長軌道の下、資産の入替により
安定性及び収益性を向上させてまいります。

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。

運用会社であります平和不動産アセットマネジメント株式会社代表取締役社長 市川 隆也より、これまでの30期を振り返るとともに、今後の成長戦略をお話させていただきます。

Q. これまでの30期を振り返りどのような感想をお持ちですか。
A. 着実な成長を維持することができたという印象を持っています。

本投資法人の成長には4つの節目がありました。1つ目が第7期（平成17年5月期）における東京証券取引所・不動産投資信託証券市場への上場です。

次は第16期（平成21年11月期）から平和不動産グループの一員となったことです。第18期（平成22年11月期）にはジャパン・シングルレジデンス投資法人と合併し、現在のポートフォリオ構成と運用体制になりました。そして第23期（平成25年5月期）に初めて公募増資を行い、これ以降4年連続で4回の公募増資を行いました。

Q. 現在の成長ステージを「安定成長軌道」と位置づけています。今後の成長戦略についてお聞かせください。
A. 資産規模の拡大を図りつつ、資産の入替によるポートフォリオの質の向上を目指し、強固な体質を構築してまいります。

外部成長面では、不動産価格の高騰により物件取得が困難な状況になっていますが、時間をかけて取り組むことにより、投資目線にあった物件の取得は可能であると考えています。その一方で、物件の売却には良い時期になってきていると感

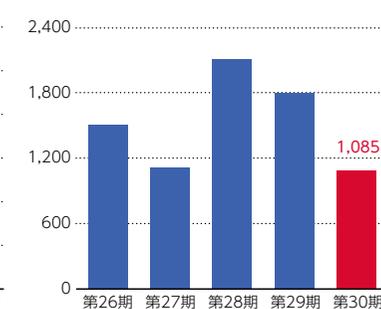
■ 営業収益 (百万円)



■ 営業利益 (百万円)



■ 当期純利益 (百万円)



じていますので、資産の入替がより効果的に行えるものと考えています。このような取り組みを通じてポートフォリオの質をさらに向上させてまいります。

内部成長面では、市場賃料が契約賃料を上回っているケースが多くなっていますので、契約テナント別に賃料増額改定を丁寧に行い、営業収益の拡大に注力してまいります。

財務面でも、安定した財務基盤をさらに強固なものにしていくとともに、日銀による低金利政策という強い追い風もあり、市場金利の低下のメリットを享受することで、資金調達コストのさらなる低減を進めることができると考えております。

Q. 第30期の運用実績、第31期の運用方針について教えてください。

A. 物件の入替を行い、新たにオフィス2物件・レジデンス1物件を取得しました。

外部成長面では第30期から第31期にかけて、都内のオフィス2物件を譲渡し、新たにオフィス2物件及びレジデンス1物件を取得します。今回の物件取得により含み損益、NOI、賃貸事業利益、NOI利回り、償却後利回りの各水準が改善され、1口当たり分配金に与える影響も51.7円（巡航：第34期以降）の改善を見込んでいます。



内部成長面では引き続きオフィスの既存テナントの賃料増額改定に組み込み、当期は22件改定しました。第30期のポートフォリオ全体の期末稼働率は97.75%で、期末時点でみると平成17年の上場以来最も高い水準となりました。これらの施策に積極的に取り組んだ結果、第30期末時点でポートフォリオ全体の含み益が176億円（前期比+40億円）に、1口当たりNAVは108,370円（同+3,454円）となりました。

財務面ではリファイナンスを行い、その結果、第30期の期末平均借入金利は0.98%となりました。本投資法人は、第18期以降一貫して借入金利を低下させてきましたが、これは本投資法人設立以来の低い水準です。

Q. 1口当たり分配金については、どのようにみているでしょうか。

A. 1口当たり分配金は緩やかながらも着実に上昇を続けており、第32期までには2,000円を達成したいと考えております。

スポンサー変更後の本投資法人の1口当たり分配金は概ね上昇トレンドを描いております。これは、平和不動産へのスポンサー変更、ジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併、継続的な物件の取得、賃料増額改定など、J-REITとしての運用に積極的に取り組んだ結果であると考えております。第31期の1口当たり予想分配金は1,980円（前期比+96円）としていますが、これはスポンサー変更後の7年間で、当初の第16期・734円に対して約2.7倍の水準まで拡大する見込みです。



また、平成27年税制改正により、合併時に得られた負ののれん発生益を投資主の皆様へ分配することが求められています。このため本投資法人は、第29期から毎期1口当たり40円を本来の分配金に上乗せしてお支払いすることにしました。なお、従来からの負ののれんの充当方針である、一時的な損失、突発的な費用支出、戦略的な修繕費用支出等が生じた場合には、安定的な1口当たり分配金の確保を目的として、さらに上積みすることも検討してまいります。

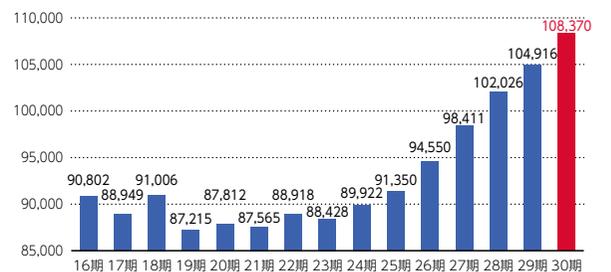
今後は、資産の入替、新規物件取得及び賃料増額改定等による収益拡大、あるいは金利費用削減などを通じて純利益の拡大を目指し、1口当たり分配金額は第32期までに現在の予想値である1,980円から2,000円を達成すべく努力する考えです。



1口当たり分配金額 (円) (注)



1口当たりNAV (円)



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

Q. 最後に投資主の皆様へのメッセージをお願いします。

A. 今後も各種施策をきめ細かく行い、投資主価値の向上及び分配金の安定化を図ってまいり所存ですので、引き続きご支援のほどお願いいたします。

本投資法人は、資産入替によるポートフォリオの質の向上や賃料増額改定などの各種施策をきめ細かく着実に実行し、物件収益力や含み益の増加などにつなげてきました。その結果、LTVが低下し、借入れによる物件取得余力を増大させることができました。この余力を原動力にして、さらなる資産入替や、物件取得を可能にしており、このような正の循環が安定的な成長を支えているものと考えています。

本投資法人は、さらなる成長を目指してまいりますので、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。

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30期(平成28年11月期)は、東京会場<平成29年2月28日(火)>、大阪会場<平成29年3月2日(木)>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。



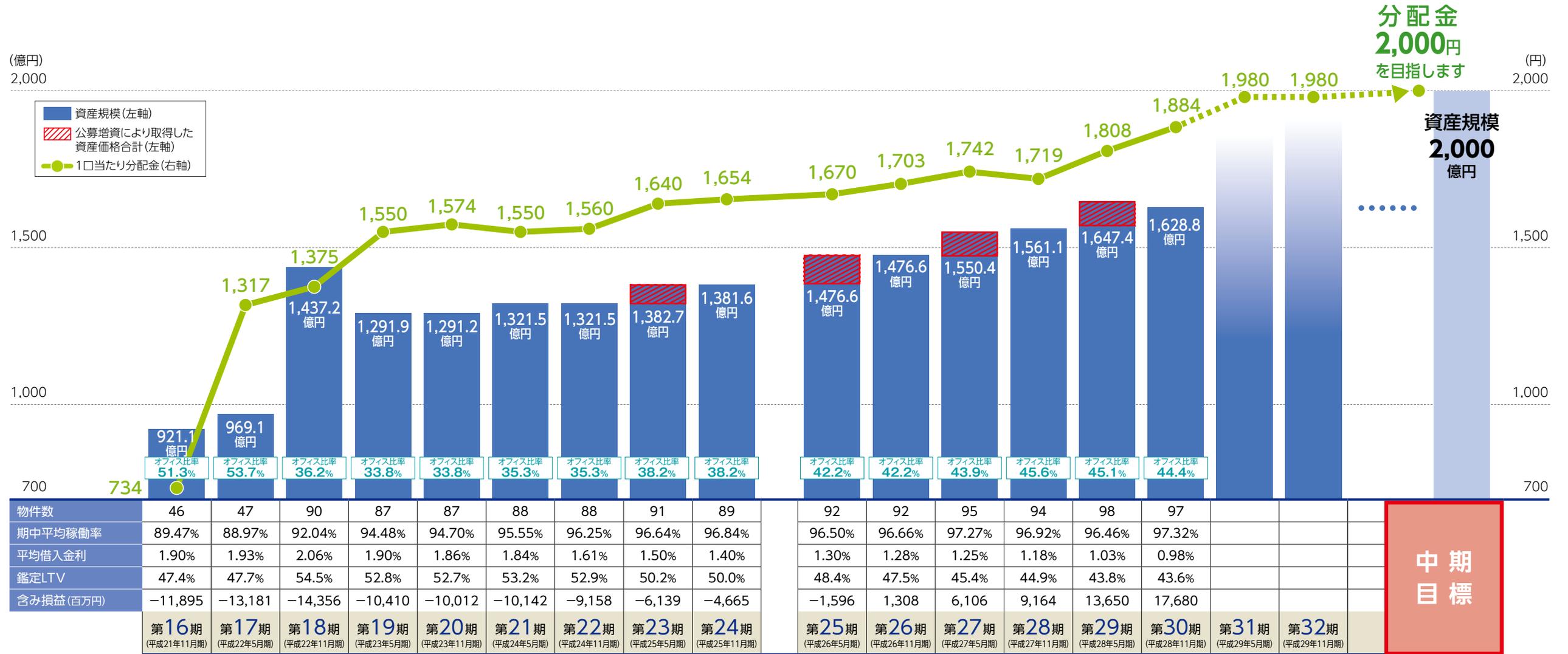
平和不動産によるスポンサー・サポートの下、継続的かつ着実な成長を実現

ステージ1 成長基盤の再構築

ステージ2 再成長軌道への回帰

ステージ3 安定成長軌道

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



取得物件

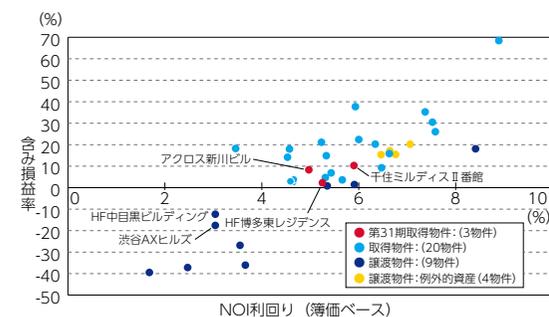
第17期	第21期	第23期			第24期		第25期			第27期		第28期			第29期			第31期				
平和不動産の開発物件	ウェアハウジング機能を活用した物件	公募及び第三者割当増資の実施により取得した物件			既存物件との入替による取得		公募及び第三者割当増資の実施により取得した物件			公募及び第三者割当増資の実施により取得した物件		既存物件との入替による取得			公募及び第三者割当増資の実施により取得した物件			新規及び既存物件との入替による取得				

■資産の入替の実施

含み損を抱えるなど運用に苦戦していた物件を売却し、含み益のあるより高い利回りの物件への入替を推進。NAVの改善、収益力強化及び景気変動リスクを受けにくいポートフォリオの構築を目指します。



■これまで取得した物件の現在の状況と譲渡物件のパフォーマンス



■物件入替の効果

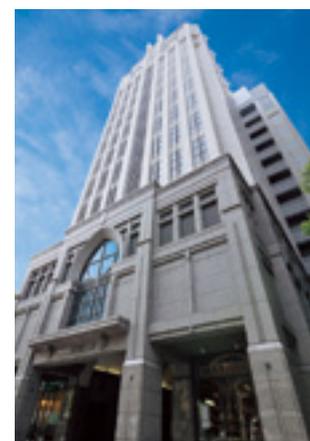
含み損益、NOI利回り、償却後利回りの各水準が改善

	第29期 (平成28年5月期)	物件譲渡 渋谷AXヒルズ	第30期 (平成28年11月期)	物件譲渡 HF中目黒ビルディング	物件取得 アクロス新川ビル	物件取得 千住ミルディスII番館	物件取得 HF博多東レジデンス	取引後
物件数	98物件	▲1物件	97物件	▲1物件	1物件	1物件	1物件	99物件
取得価格(百万円)	164,738	1,860	162,878	2,870	3,250	1,650	880	165,788
譲渡価格(百万円)	-	1,820	-	2,200	-	-	-	-
鑑定評価額(百万円)	173,983	1,500	174,891	2,134	3,520	1,820	900	178,997
含み損益 ^(注) /実現損益(百万円)	13,650	▲52	17,680	▲734	270	170	20	18,140
NOI利回り ^(注)	5.09%	2.96%	5.14%	3.04%	4.97%	5.90%	5.20%	5.25%
償却後利回り ^(注)	3.88%	2.46%	3.94%	1.83%	4.64%	4.60%	3.70%	4.05%
有利子負債残高(百万円)	76,262	-	76,262	-	-	-	-	79,262
鑑定LTV	43.80%	-	43.60%	-	-	-	-	44.28%
分配金への影響	-	▲11.9円	-	▲9.7円	+39.6円	+23.7円	+10.0円	+51.7円

(注) NOI利回り=各取得資産にかかる運用純収益(NOI)÷各取得価格
 償却後利回り=(各取得資産にかかる運用純収益(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。
 含み損益 HF中目黒ビルディングの含み損益は第29期(平成28年5月期)の数値を記載しています。尚、第30期(平成28年11月期)の鑑定評価額は、平成28年12月1日付の売買契約における譲渡価格から処分費用見込み額を控除した金額を記載しています。

■第31期取得物件

Of-38 アクロス新川ビル



- 東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅から徒歩5分の場所に立地。そのほかにも東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅と東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅を徒歩圏に擁し、複数路線、複数駅が利用可能です。
- 都内の主要幹線道路である「永代通り」に面し、落ち着いた高級感ある外観と合わせて高い視認性を有しています。本物件が立地する茅場町・八丁堀・新川エリアは、中小型オフィスが多く、本物件の競争力は高いと思われます。
- 事務所部分の基準階面積は約260坪で分割可能です。設備面ではOAフロア100mm、天井高2.7m、24時間利用可能であり、機械設備など高いスペックを有しています。
- 上層階の住戸部分は、高級感ある外観、レジデンス専用の中庭や内廊下を備え、設備水準についても入居希望者の高い要求水準を満たすものとなっています。



所在地	東京都中央区新川一丁目8番8号、一丁目8番15号	賃貸事業利益(償却後利回り)	150.7百万円 (4.64%)
取得価格	3,250百万円	取得面積/延床面積	5,138.7㎡/17,818.0㎡
鑑定評価額	3,520百万円	建築時期(築年数)	平成6年6月27日 (22.6年)
NOI(NOI利回り)	161.4百万円 (4.97%)	取得日	平成29年1月20日

Of-39 千住ミルディスII番館

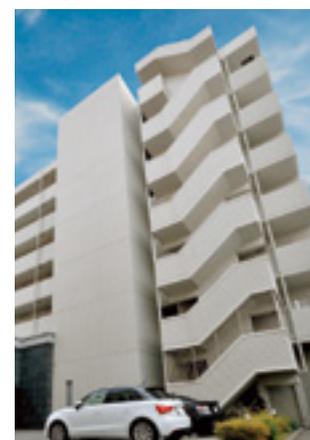


- 最寄駅はJR常磐線、東京メトロ千代田線・日比谷線、東武スカイツリーライン、つくばエクスプレス「北千住」駅でペDESTリアンデッキを経由して徒歩2分の場所に立地しており、物件へのアクセスが非常に良好です。
- 北千住駅西口地区市街地再開発として平成16年2月に建設され、「千住ミルディスI番館」と「千住ミルディスII番館」の2棟で構成される商業・オフィス・医療・住居エリアを備えた大規模複合施設の一部を占めています。
- 本取得物件である「千住ミルディスII番館」は地上26階地下3階の建物で、足立区内で最も高層の建築物となっています。



所在地	東京都足立区千住三丁目98番	賃貸事業利益(償却後利回り)	75.9百万円 (4.60%)
取得価格	1,650百万円	取得面積/延床面積	2,905.5㎡/26,466.7㎡
鑑定評価額	1,820百万円	建築時期(築年数)	平成16年2月1日 (13.0年)
NOI(NOI利回り)	97.4百万円 (5.90%)	取得日	平成28年12月15日

Re-81 HF博多東レジデンス



- 地下鉄空港線「東比恵」駅から徒歩6分の場所に立地しており、最寄駅からオフィス・商業施設等が集積する「博多」駅まで1駅約3分、「天神」駅まで4駅約9分と商業集積地域へのアクセスに優れています。また、福岡都市高速環状線の榎田出入口及び福岡空港へのアクセスも非常に良い場所に位置していることから、交通利便性に優れています。
- 設備水準については、オートロック、TVモニター付インターフォン等防犯面に配慮されているほか、バス・トイレ別、浴室乾燥機及び温水洗浄便座等が備えられています。本物件の主な需要層である単身者の高いニーズに応えられる仕様となっており、近隣物件と比較しても十分な競争力を有しています。



所在地	福岡県福岡市博多区東比恵三丁目27番7号	賃貸事業利益(償却後利回り)	35.2百万円 (4.00%)
取得価格	880百万円	延床面積	2,702.0㎡
鑑定評価額	900百万円	建築時期(築年数)	平成20年9月9日 (8.4年)
NOI(NOI利回り)	46.2百万円 (5.20%)	取得日	平成29年1月23日

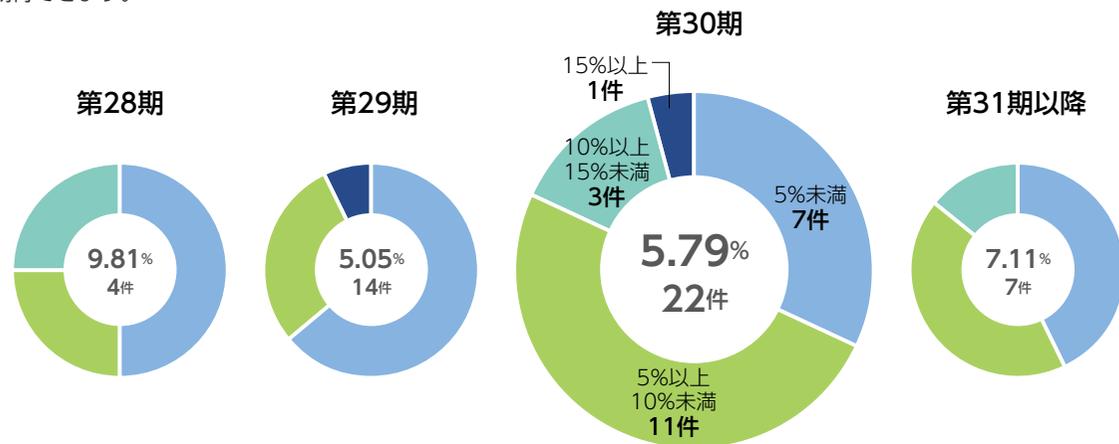
■オフィスの資産規模と賃貸事業収入

資産規模の拡大とともに、賃貸事業収入も着実に増加しています。



■オフィス賃料増額改定実績

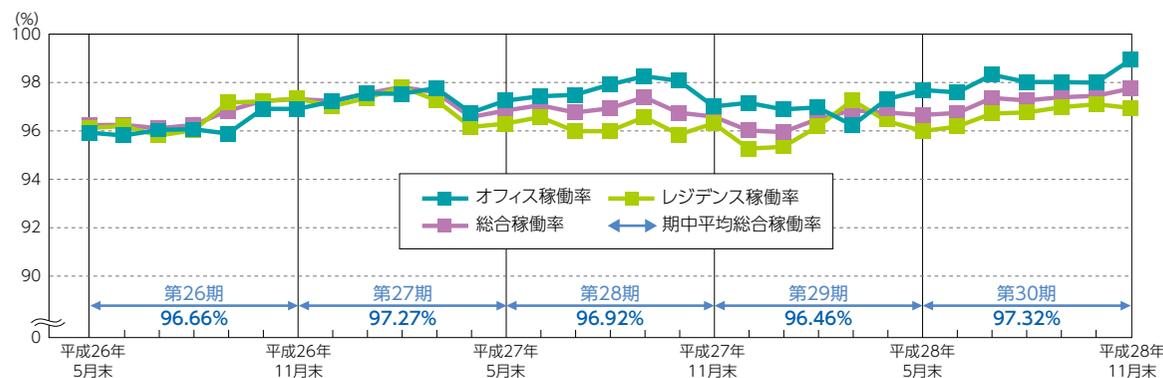
賃料の増額改定が着実に進んでいます。今期は5%以上の増額改定が増額改定実績の過半を占めており、今後の増収が期待できます。



(注) 第31期以降の増額改定実績件数及び改定割合は平成29年1月16日時点で合意済みのものを示しています。

■ポートフォリオの稼働率

稼働率は高い水準で安定的に推移しています。



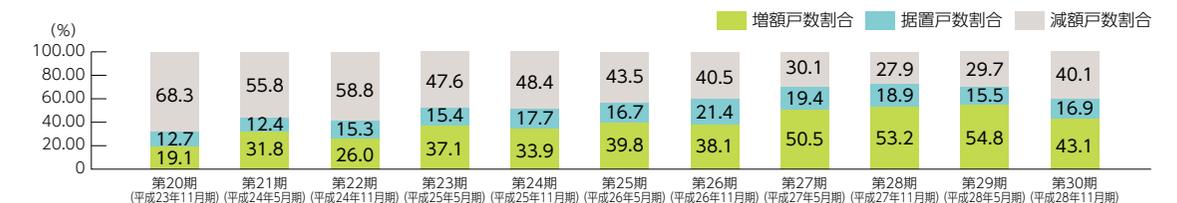
■レジデンス資産規模と賃貸事業収入

景気変動に左右されない安定した賃貸事業収入を生んでいます。



■レジデンス物件の新規入居時賃料増減状況

レジデンスでは新規入居時の賃料が増額傾向となっています。



■ポートフォリオPML

PMLとは、地震による予想最大損害額 (Probable Maximum Loss) を意味しています。たとえば、100億円 (再調達価格) の物件のPMLが1.0%であれば、1億円以上の損害を生じる地震が50年間で10%の確率で発生することを意味しています。本投資法人の所有する不動産の再調達価格の総額は674億円ですので、最大で24億円の損害額が想定されますが、手元資金で十分に対応可能な範囲に留まっています。なお、平成28年4月14日以降に発生した熊本地震における本投資法人の被害は確認されていませんが、平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震及びそれに関連する東日本大震災においては本投資法人の所有する物件も一部被害を受けています。しかし、その被害額は軽微であり投資法人の運用に影響を与えるようなものではありませんでした。

本投資法人の
ポートフォリオPML
3.6%

■環境への取組み

HF桜通ビルディングは、平成25年12月に「SMBCサステナブルビルディング評価融資制度」からゴールドの評価を、平成27年10月に「DBJ Green Building認証」を受けました。広小路アクアプレイスは、平成24年3月に「SMBCサステナブルビルディング評価融資制度」からシルバーの評価を受けました。



HF桜通ビルディング

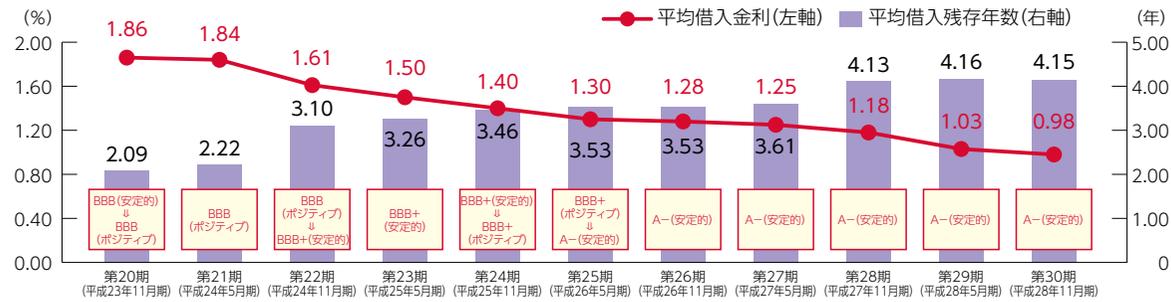


広小路アクアプレイス



■平均借入残存年数、平均借入金利及び格付の推移

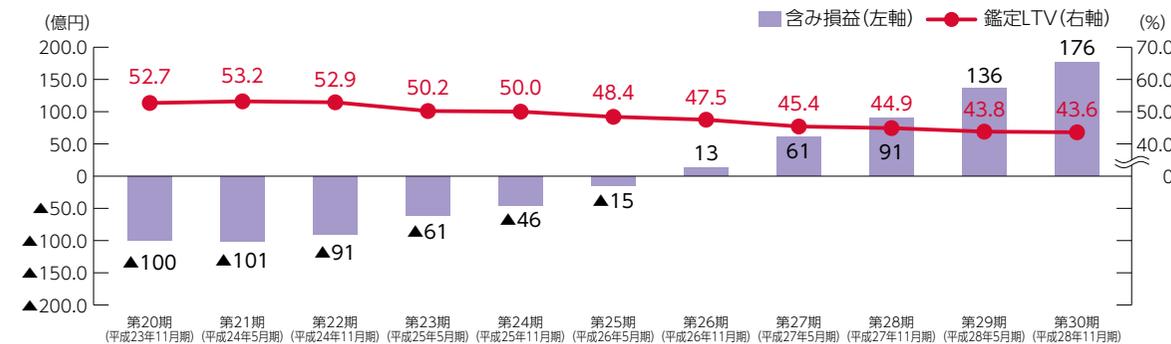
借入残存年数の長期化及び借入金利の低減を推進しています。



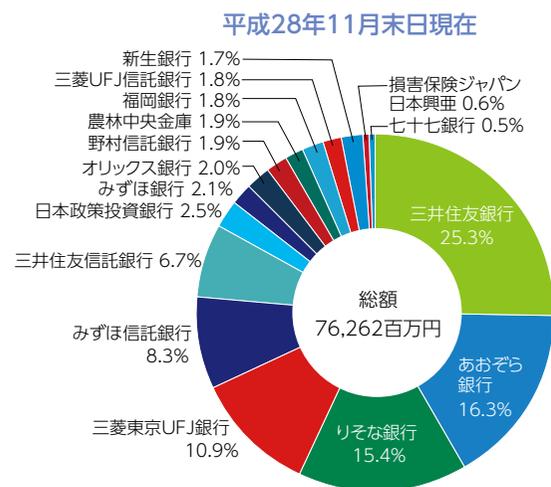
(注) 格付については、株式会社格付投資情報センターに付与された発行体格付を記載しています。

■鑑定LTV及び含み損益の推移

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



■借入先の分散化



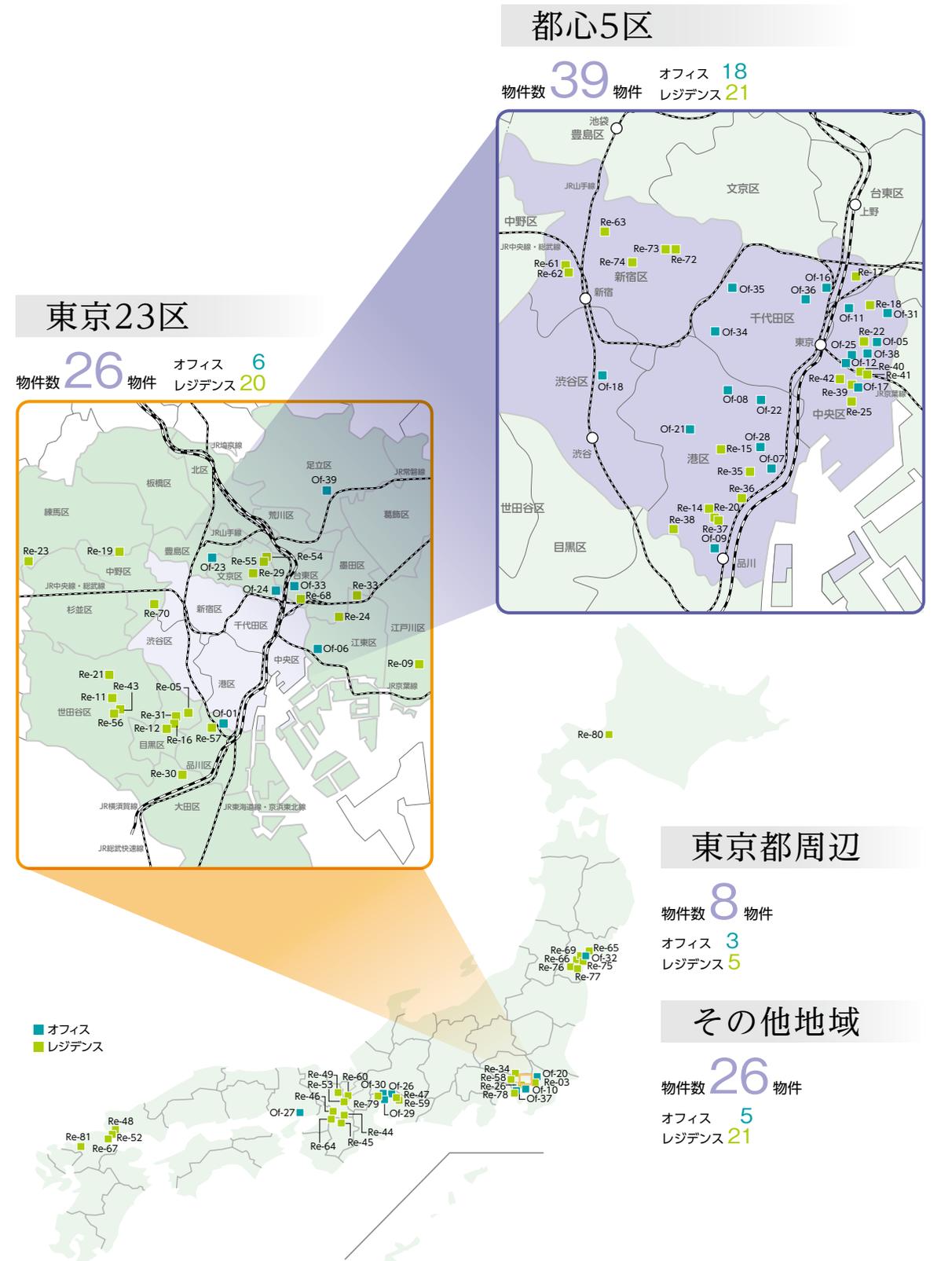
■コミットラインの設定

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

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

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

高い需要に支えられた「東京都区部を中心とする投資エリアに位置するオフィス及びレジデンス」に集中的に投資しています。
(平成29年1月23日現在)



ポートフォリオの概要

■ポートフォリオ物件一覧

(平成28年11月30日時点)

番号	物件名称	所在地	竣工年月	階数	取得価格 ^(注1) (百万円)	投資比率 ^(注2) (%)
Of-01	HF五反田ビルディング	東京都品川区	昭和55年 5月	地下2階付9階建	1,290	0.8
Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	平成 3年 8月	9階建	1,550	1.0
Of-06	HF門前仲町ビルディング	東京都江東区	平成 2年12月	8階建	2,500	1.5
Of-07	HF浜松町ビルディング	東京都港区	平成 3年12月	10階建	1,530	0.9
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区	平成 4年 2月	地下1階付7階建	2,700	1.7
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	平成 6年 6月	地下1階付10階建	1,220	0.7
Of-10	HF新横浜ビルディング	神奈川県横浜市	平成 5年 2月	地下1階付8階建	1,550	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	1.3
Of-12	HF八丁堀ビルディング	東京都中央区	平成 3年10月	地下1階付8階建	3,092	1.9
Of-15	HF中目黒ビルディング ^(注3)	東京都目黒区	昭和63年 2月	地下1階付8階建	2,870	1.8
Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区	平成 2年10月	9階建	1,385	0.9
Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	昭和63年 1月	9階建	1,110	0.7
Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	昭和45年 1月	地下1階付5階建	3,418	2.1
Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	平成15年 4月	地下3階付14階建	3,900	2.4
Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	平成15年10月	地下1階付3階建	640	0.4
Of-22	HF虎ノ門ビルディング	東京都港区	平成 2年11月	9階建	1,675	1.0
Of-23	HF地袋ビルディング	東京都豊島区	平成 5年12月	地下1階付9階建	1,314	0.8
Of-24	HF湯島ビルディング	東京都文京区	平成 元年 7月	9階建	1,434	0.9
Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	平成 4年 4月	地下1階付9階建	4,798	2.9
Of-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋市	平成20年 5月	11階建	2,930	1.8
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	平成10年 2月	地下2階付9階建	2,310	1.4
Of-28	三田平和ビル(底地)	東京都港区	—	—	2,230	1.4
Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	平成14年 7月	地下1階付7階建	1,580	1.0
Of-30	HF桜通ビルディング	愛知県名古屋市	平成21年 2月	13階建	4,900	3.0
Of-31	HF日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	昭和62年 2月	9階建	1,900	1.2
Of-32	HF仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	平成15年 9月	12階建	2,700	1.7
Of-33	HF上野ビルディング	東京都台東区	平成 2年 2月	地下1階付10階建	3,400	2.1
Of-34	麹町HFビル	東京都千代田区	平成 6年 3月	地下1階付9階建	1,350	0.8
Of-35	HF九段南ビルディング	東京都千代田区	平成 3年 3月	地下1階付8階建	2,720	1.7
Of-36	HF神田小川町ビルディング	東京都千代田区	平成20年 3月	9階建	3,150	1.9
Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	昭和62年 7月	地下1階付10階建	3,100	1.9
オフィス小計					72,396	44.4
Re-03	HF市川レジデンス	千葉県市川市	平成15年 3月	9階建	430	0.3
Re-05	HF目黒レジデンス	東京都目黒区	平成15年 4月	12階建	660	0.4
Re-09	HF葛西レジデンス	東京都江戸川区	平成14年11月	9階建	650	0.4
Re-11	HF若林公園レジデンス	東京都世田谷区	平成16年 2月	地下1階付8階建	3,610	2.2
Re-12	HF碑文谷レジデンス	東京都目黒区	平成16年 2月	地下1階付9階建	1,560	1.0
Re-14	HF南麻布レジデンス	東京都港区	平成16年 4月	11階建	1,370	0.8
Re-15	HF麻布十番レジデンス	東京都港区	平成17年 1月	8階建	1,260	0.8
Re-16	HF学芸大学レジデンス	東京都目黒区	平成17年 3月	10階建	1,000	0.6
Re-17	HF東神田レジデンス	東京都千代田区	平成17年 6月	12階建	1,100	0.7
Re-18	HF東日本橋レジデンス	東京都中央区	平成17年 6月	11階建	1,210	0.7
Re-19	HF練馬レジデンス	東京都練馬区	平成17年 5月	9階建	690	0.4
Re-20	HF白金高輪レジデンス	東京都港区	平成17年 8月	14階建	4,030	2.5
Re-21	HF明大前レジデンス	東京都世田谷区	平成17年 6月	8階建	1,070	0.7
Re-22	HF日本橋レジデンス	東京都中央区	平成17年 5月	13階建	1,130	0.7
Re-23	HF上石神井レジデンス	東京都練馬区	平成18年 5月	8階建	950	0.6
Re-24	HF錦糸町レジデンス	東京都墨田区	平成17年 3月	11階建	1,100	0.7
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	東京都中央区	平成17年 3月	地下1階付13階建	5,940	3.6
Re-26	HF新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	平成18年 9月	10階建	3,350	2.1
Re-29	HF白山レジデンス	東京都文京区	平成12年 1月	地下1階付11階建	2,350	1.4
Re-30	HF馬込レジデンス	東京都大田区	平成13年 8月	地下1階付3階建	1,630	1.0
Re-31	HF学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	平成17年 1月	5階建	1,650	1.0
Re-33	HF亀戸レジデンス	東京都江東区	平成20年 1月	13階建	1,050	0.6
Re-34	HF田無レジデンス	東京都西東京市	平成 元年 3月	6階建	911	0.6
Re-35	HF芝公園レジデンス	東京都港区	平成15年 8月	地下1階付12階建	836	0.5
Re-36	HF三田レジデンス	東京都港区	平成16年 3月	13階建	1,080	0.7
Re-37	HF高輪レジデンス	東京都港区	平成15年 2月	地下1階付7階建	749	0.5
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	平成16年 2月	15階建	730	0.4
Re-39	HF銀座レジデンスEASTII	東京都中央区	平成11年 2月	12階建	1,460	0.9
Re-40	HF八丁堀レジデンスII	東京都中央区	平成14年 1月	13階建	1,890	1.2
Re-41	HF八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	平成16年 1月	15階建	793	0.5
Re-42	HF銀座レジデンス	東京都中央区	平成16年 7月	13階建	944	0.6
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	平成13年 1月	地下1階付30階建	6,520	4.0
Re-44	HF梅田レジデンスTOWER	大阪府大阪市	平成15年 8月	地下1階付25階建	1,920	1.2
レジデンス小計					90,482	55.6
ポートフォリオ合計					162,878	100.0

番号	物件名称	所在地	竣工年月	階数	取得価格 ^(注1) (百万円)	投資比率 ^(注2) (%)
Re-45	HF中之島レジデンス	大阪府大阪市	平成13年 6月	10階建	453	0.3
Re-46	HF阿波座レジデンス	大阪府大阪市	平成14年 3月	10階建	577	0.4
Re-47	HF丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	平成16年 2月	10階建	624	0.4
Re-48	HF平尾レジデンス	福岡県福岡市	平成15年 3月	15階建	1,780	1.1
Re-49	HF河原町二条レジデンス	京都府京都市	平成17年 2月	11階建	534	0.3
Re-52	HF天神東レジデンス	福岡県福岡市	平成17年 8月	12階建	502	0.3
Re-53	HF武蔵小山レジデンス	京都府京都市	平成19年 3月	13階建	1,820	1.1
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	平成18年 2月	12階建	820	0.5
Re-55	HF千駄木レジデンス	東京都文京区	平成18年 2月	10階建	870	0.5
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	平成18年 7月	3階建	615	0.4
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	東京都品川区	平成18年11月	8階建	842	0.5
Re-58	HF国分寺レジデンス	東京都国分寺市	平成18年 1月	11階建	839	0.5
Re-59	HF久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	平成18年 3月	地下1階付13階建	1,080	0.7
Re-60	HF丸の内レジデンス	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	1.2
Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	東京都新宿区	平成18年 3月	13階建	1,170	0.7
Re-63	HF東新宿レジデンス	東京都新宿区	平成19年 3月	13階建	1,360	0.8
Re-64	HF東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	平成18年 9月	9階建	566	0.3
Re-65	HF北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	平成19年 1月	11階建	809	0.5
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	平成19年 1月	13階建	684	0.4
Re-67	HF九大病院前レジデンス	福岡県福岡市	平成19年 1月	13階建	426	0.3
Re-68	HF浅草橋レジデンス	東京都台東区	平成18年 9月	14階建	771	0.5
Re-69	HF一番町レジデンス	宮城県仙台市	平成19年 2月	12階建	834	0.5
Re-70	HF東中野レジデンス	東京都中野区	平成19年 2月	11階建	942	0.6
Re-72	HF早稲田レジデンス	東京都新宿区	平成19年 5月	15階建	2,090	1.3
Re-73	HF早稲田レジデンスII	東京都新宿区	平成19年 5月	14階建	872	0.5
Re-74	HF若松河田レジデンス	東京都新宿区	平成16年 2月	12階建	1,158	0.7
Re-75	HF仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市	平成20年 7月	12階建	1,638	1.0
Re-76	HF西公園レジデンス	宮城県仙台市	平成18年 2月	14階建	1,310	0.8
Re-77	HF晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	平成18年 2月	12階建	790	0.5
Re-78	HF関内レジデンス	神奈川県横浜市	平成18年11月	地下1階付14階建	1,800	1.1
Re-79	HF名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	平成19年 8月	地上15階建	2,160	1.3
Re-80	HF東札幌レジデンス	北海道札幌市	平成20年 3月	地上15階建	1,560	1.0
レジデンス小計					90,482	55.6
ポートフォリオ合計					162,878	100.0

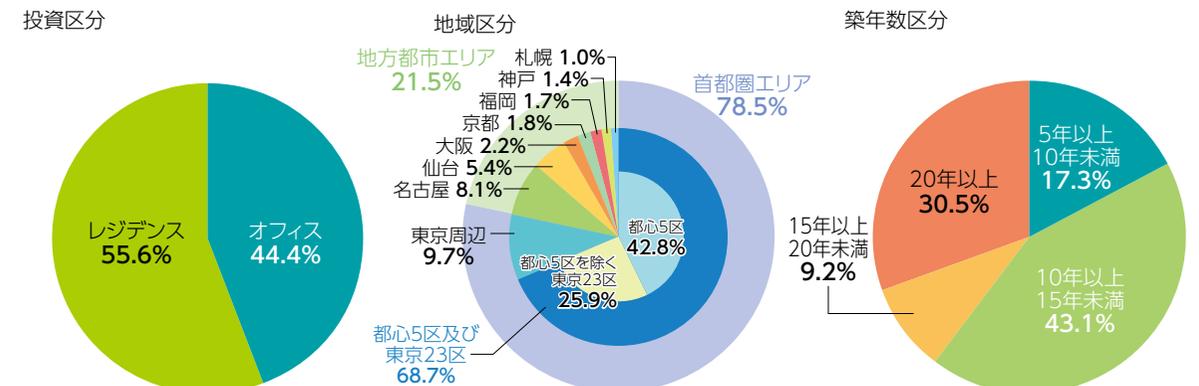
(注1) Re-35 HF芝公園レジデンスからRe-73 HF早稲田レジデンスIIは、旧ジャパン・シングルレジデンス投資法人の保有物件であり、取得価格には平成22年10月1日現在の鑑定評価額を記載しています。
 (注2) ポートフォリオ合計に対する各物件の取得価格の割合を記載しており、小数点以下第2位を四捨五入しています。
 (注3) Of-15 HF中目黒ビルディングは平成28年12月19日付で売却しています。

■第31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-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	平成 6年 6月	地下2階付14階建	3,250	—
Of-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	平成16年 2月	地下3階付26階建	1,650	—
Re-81	HF博多東レジデンス	福岡県福岡市	平成20年 9月	7階建	880	—

(注1) 平成29年1月16日現在で確定しているものを記載しています。
 (注2) Re-81HF博多東レジデンスの本日時点における物件名称はフォーサイト博多東ですが、本投資法人による取得後、平成29年5月1日付で名称変更をする予定です。

■ポートフォリオ区分比率 (平成28年11月30日現在)



■ ポートフォリオの概要

(平成29年1月23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



HF日本橋浜町ビルディング



麹町HFビル



HF九段南ビルディング



HF神田小川町ビルディング



HF浜松町ビルディング



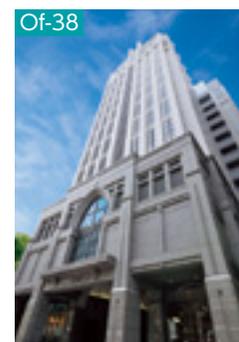
国際溜池ビル



グレイスビル泉岳寺前



日本橋第一ビル



アクロス新川ビル



HF南麻布レジデンス



HF麻布十番レジデンス



HF東神田レジデンス



HF八丁堀ビルディング



安和司町ビル



八丁堀MFビル



エムズ原宿



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



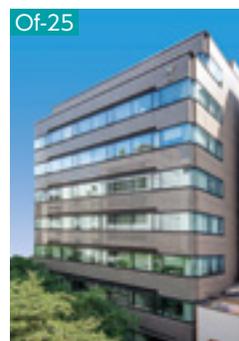
HF銀座レジデンスEAST



アデッソン西麻布



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)



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・D・白金台

■ ポートフォリオの概要

(平成29年1月23日現在)



Re-39
HF銀座レジデンスEASTII



Re-40
HF八丁堀レジデンスII



Re-41
HF八丁堀レジデンスIII



Re-42
HF銀座レジデンス



Of-23
HF池袋ビルディング



Of-24
HF湯島ビルディング



Of-33
HF上野ビルディング



Of-37
日総第5ビル



Re-61
HF西新宿レジデンスWEST



Re-62
HF西新宿レジデンスEAST



Re-63
HF東新宿レジデンス



Re-72 Re-73
HF早稲田レジデンス/HF早稲田レジデンスII



Of-39
千住ミルディスII番館



Re-03
HF市川レジデンス



Re-05
HF目黒レジデンス



Re-09
HF葛西レジデンス



Re-74
HF若松河田レジデンス

東京23区及び首都圏エリア

物件数 **34** 物件

オフィス **9**
レジデンス **25**



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



Of-01
HF五反田ビルディング



Of-06
HF門前仲町ビルディング



Of-10
HF新横浜ビルディング



Of-20
船橋Faceビル



Re-21
HF明大前レジデンス



Re-23
HF上石神井レジデンス



Re-24
HF錦糸町レジデンス



Re-26
HF新横浜レジデンス

■ ポートフォリオの概要

(平成29年1月23日現在)



HF白山レジデンス



HF馬込レジデンス



HF学芸大学レジデンスII



HF亀戸レジデンス



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

地方都市エリア

物件数 **26** 物件

オフィス **5**
レジデンス **21**



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仙台北町ビルディング



HF駒沢公園レジデンス



HF武蔵小山レジデンス



HF国分寺レジデンス



HF浅草橋レジデンス



HF梅田レジデンスTOWER



HF中之島レジデンス



HF阿波座レジデンス



HF丸の内レジデンス



HF東中野レジデンス



HF関内レジデンス



HF平尾レジデンス



HF河原町二条レジデンス



HF天神東レジデンス



HF四条河原町レジデンス

■ ポートフォリオの概要

(平成29年1月23日現在)



HF久屋大通レジデンス



HF丸亀馬口レジデンス



HF東心斎橋レジデンス



HF北四番丁レジデンス



HF愛宕橋レジデンス



HF九大病院前レジデンス



HF一番町レジデンス



HF仙台レジデンスEAST



HF西公園レジデンス



HF晩翠通レジデンス



HF名駅北レジデンス



HF東札幌レジデンス



HF博多東レジデンス

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

項目	単位	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	
		平成26年11月	平成27年5月	平成27年11月	平成28年5月	平成28年11月	
営業成績	営業収益	百万円	5,052	5,415	5,923	5,632	5,698
	(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(5,046)	(5,414)	(5,371)	(5,632)	(5,698)
	営業費用	百万円	2,903	3,654	3,136	3,237	3,324
	(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(2,269)	(2,421)	(2,421)	(2,530)	(2,555)
	営業利益	百万円	2,148	1,760	2,787	2,394	2,374
	経常利益	百万円	1,502	1,112	2,110	1,795	1,820
財産等の状況	当期純利益	百万円	1,501	1,111	2,109	1,794	1,085
	総資産額	百万円	157,382	165,397	167,037	176,235	175,756
	(対前期増減比)	%	(0.2)	(5.1)	(1.0)	(5.5)	(△0.3)
	有利子負債額	百万円	69,011	71,311	72,361	76,261	76,261
	純資産額	百万円	82,033	87,508	87,877	92,823	92,299
	(対前期増減比)	%	(△0.1)	(6.7)	(0.4)	(5.6)	(△0.6)
分配	出資総額	百万円	70,527	76,372	76,372	81,370	81,370
	分配総額	百万円	1,501	1,656	1,635	1,834	1,911
	配当性向 ^(注2)	%	100.0	149.0	77.5	102.2	176.1
	発行済投資口の総口数	口	881,447	951,147	951,147	1,014,847	1,014,847
	1口当たり純資産額	円	93,067	92,002	92,391	91,465	90,948
	1口当たり分配金額	円	1,703	1,742	1,719	1,808	1,884
一口当たり情報	(うち1口当たり利益分配金額)	円	(1,703)	(1,742)	(1,719)	(1,808)	(1,884)
	(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
	総資産経常利益率 ^(注3)	%	1.0	0.7	1.3	1.0	1.0
	(年換算) ^(注3)	%	(1.9)	(1.4)	(2.5)	(2.1)	(2.1)
	自己資本当期純利益率 ^(注4)	%	1.8	1.3	2.4	2.0	1.2
	(年換算) ^(注4)	%	(3.6)	(2.6)	(4.8)	(4.0)	(2.3)
財務指標	期末自己資本比率 ^(注5)	%	52.1	52.9	52.6	52.7	52.5
	(対前期増減) ^(注5)	%	(△0.2)	(0.8)	(△0.3)	(0.1)	(△0.2)
	期末総資産有利子負債比率 ^(注6)	%	43.8	43.1	43.3	43.3	43.4
	不動産等の帳簿価額 ^(注7,8)	百万円	143,868	150,804	152,014	160,332	157,211
	期末投資物件数 ^(注7)	件	92	95	94	98	97
	期末総賃貸可能面積 ^(注7)	m ²	216,608.56	228,331.01	224,910.13	241,615.09	240,689.72
ポートフォリオ	期末テナント数 ^(注7,9)	件	3,722	3,809	3,935	4,225	4,262
	期末稼働率 ^(注7)	%	97.3	96.8	96.6	96.7	97.8
	減価償却費	百万円	838	898	907	960	955
	資本的支出額	百万円	509	353	433	376	383
	賃貸NOI ^(注10)	百万円	3,614	3,891	3,857	4,062	4,098
	FFO ^(注11)	百万円	2,340	2,569	2,465	2,755	2,093
その他参考情報	1口当たりFFO ^(注12)	円	2,655	2,701	2,592	2,715	2,062
	DSCR ^(注13)	倍	5.7	6.2	6.0	6.7	5.7
	当期運用日数	日	183	182	183	183	183

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

①投資法人の主な推移

本投資法人は、平成17年3月8日に、その発行する投資口を株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード8966）。その後、前期までに複数回に亘る公募増資若しくは第三者割当増資による新投資口の発行を、また平成22年10月1日には、ジャパン・シングルレジデンス投資法人（以下「JSR」といいます。）との合併に伴う投資口分割及び投資口の割当交付を行っています。この結果、当期末（平成28年11月末）現在の発行済投資口の総口数は1,014,847口、出資総額は81,370百万円となっています。

②運用環境

当期における国内経済は、前半は平成28年6月の英国のEU離脱決定による円高・株安の進展、中国を始めとするアジア新興国経済の減速等の海外要因及び天候不順により先行きが懸念されましたが、堅調な企業業績を反映した継続的な雇用・所得環境の改善が下支えし全体としては緩やかな回復基調が続きました。特に後半は日銀の「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」導入、第二次補正予算の成立、米国大統領選挙後の想定外の円安・株高の進展等により回復傾向が強まりました。しかしながら、一方で米国の新大統領就任後の産業政策、英国のEU離脱交渉等欧州の政治・経済体制の変化、新興国におけるマネー流出による経済成長への影響等先行き不透明感も高まっています。

このような環境下、東証REIT指数については、前期末（平成28年5月末）の1895.71ポイントから英国のEU離脱決定を受けて投資家のリスク回避姿勢が強まり、平成28年6月27日には1729.56ポイントまで下落し、その後、堅調な不動産市況及びオフィスビル市況から持ち直す局面もありましたが、長期金利の上昇もあり期を通じて低調に推移し、当期末には1796.89ポイントと前期末比約100ポイント下落しました。

■オフィスビル賃貸マーケット

三鬼商事株式会社の最新オフィスビル市況によれば、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）のオフィスビルの平均空室率は、前期末の4.05%から、当期末には新築ビルの空室率が着実に低下し、更に、既存ビルについても統合や館内増床により空室解消が着実に進んだ結果、3.75%まで低下してきています。オフィスビルの賃貸マーケットは、景況感の改善による企業のオフィス需要の増加により着実に改善傾向が見られているといえます。平均賃料についても、前期末の18,107円/坪から当期末は18,476円/坪とこちらも小幅ながらも着実に上昇しており、賃料相場の回復傾向が顕著になってきています。

■レジデンス賃貸マーケット

IPD/リクルート日本住宅指数によれば、平成28年11月の首都圏の中古マンション賃料指数は、前年同月比0.2%下落しましたが、首都圏への継続的な人口流入超過や小世帯層の増加傾向により賃貸住宅への需要は堅調に推移しています。一方で新設住宅着工戸数（貸家）は、同年11月の「建築着工統計調査報告」によると13ヵ月連続で増加しており、供給は増えているものの、レジデンスの賃貸マーケットの需給動向は底堅く推移しました。本投資法人の運用資産においても稼働率は期中を通じて高水準で推移し、賃料水準も上昇の傾向を示す物件数が増加する等、賃料収入は改善しつつあります。その先行きについては、景気動向に不透明感が残るものの、レジデンスの特性ともいえる安定的な推移を示すものと予想されます。

■不動産市況

平成28年9月に発表された平成28年7月1日時点の都道府県地価調査においては、三大都市圏平均では住宅地、商業地ともに昨年に引き続き上昇しました。その内訳を見ると、住宅地は東京圏、大阪圏、名古屋圏において、景況感の改善による住宅需要の拡大を背景に前年並みの小幅な上昇を継続しているものの、名古屋圏は上昇基調に鈍化が見られました。商業地は東京圏、大阪圏、名古屋圏ともに3年連続の上昇となり、今年度も上昇基調を強めました。住宅地については、低金利や住宅ローン減税の実施により住宅需要が堅調であり、商業地は低金利等により資金調達環境が良好なことや、主要都市の中心部ではオフィスの空室率低下傾向、外国人観光客の増加による店舗、ホテル需要の高まり、賃料の改善が見られたことで投資用不動産等への需要が強まったこと等が主な上昇要因と考えられます。

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

③運用実績

■外部成長

本投資法人は、ポートフォリオの収益性の改善及び質の向上を目的とし、平成28年10月27日付でオフィス1物件（Of-13 渋谷AXヒルズ（不動産、取得価格：1,860百万円））を売却しました。この結果、当期末時点での運用資産は、オフィス31物件（取

得価格の総額：72,396百万円）、レジデンス66物件（取得価格の総額：90,482百万円）の合計97物件（取得価格の総額：162,878百万円）となっています。

■内部成長

本投資法人は、従来から稼働率の維持向上に注力することにより、収益の向上に努めて参りました。前期末の高稼働を維持すべく、当期においても、空室期間の短縮化に努めたテナントリーシング活動及びテナントニーズや物件毎の特性を踏まえた計画的なバリュアアップ投資に取り組みました。こうした取組みによって物件の競争力の維持向上に努めた成果もあり、全運用資産合計の稼働率は、当期末時点で97.8%となり、前期末時点の96.7%から期中を通じて高稼働で安定的に推移させることができ、期中月末平均稼働率は97.3%と高水準となりました。

また、従来から継続して取り組んでいる運用資産の名称変更についても、当期首から本書の日付現在までに下記1物件において実施し、その目的である既存テナントへの安心感の提供、テナント候補者への訴求力の向上、より効率的なリーシングを目指しています。

平成28年9月1日付名称変更物件

物件番号	旧物件名称	新物件名称
Of-33	台和上野ビル	HF上野ビルディング

④資金調達の概要

本投資法人は、平成28年10月31日に元本返済期を迎えたタームローン11（借入残高：5,857百万円）の返済資金に充当するため、同日付でタームローン31（トランシェA（借入金額：2,000百万円）、トランシェB（借入金額：3,857百万円））の借入れを行いました。これらにより借入期間の長期化・償還期限の分散化（11月末時点の平均借入期間：6.4年、平均残存期間：4.1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：0.98%）をも図ることができました。また、金利スワップ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ています（11月末時点の金利固定化比率（注）：84.1%（金利キャップ購入分も含みます。）。これらの結果、当期末時点での借入総額は、76,261百万円（期末総資産有利子負債比率：43.39%）となりました。

（注）金利固定化比率＝期末想定元本合計額／期末借入残高合計額

⑤業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は5,698百万円、営業利益は2,374百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は1,820百万円、HF中目黒ビルディングの売却にかかる減損損失734百万円を控除した後の当期純利益は1,085百万円を計上しました。投信法第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、投資法人規約（以下「規約」といいます。）第32条第1項に定める方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益1,085,471,088円に一時差異等調整積立金の取崩額40,593,880円（1口当たり取崩額40円）を加え、不動産等売却損及び減損損失相当額785,906,780円（前期繰越利益495,845,046円と一時差異等調整積立金の取崩額290,061,734円）を充当し、1,911,971,748円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は1,884円となりました。

(3) 増資等の状況

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

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

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

- (注2) 1口当たり発行価額52,640円にて、(注1)の公募による追加発行に伴い、SMBC日興証券株式会社を割当先とする投資口の追加発行(第三者割当)を行いました。
- (注3) 1口当たり発行価格70,785円(発行価額68,316円)にて、3個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行(公募)を行いました。
- (注4) 1口当たり発行価額68,316円にて、(注3)の公募による追加発行に伴い、SMBC日興証券株式会社を割当先とする新投資口の追加発行(第三者割当)を行いました。
- (注5) 1口当たり発行価格86,790円(発行価額83,852円)にて、4個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行(公募)を行いました。
- (注6) 1口当たり発行価額83,852円にて、(注5)の公募による追加発行に伴い、SMBC日興証券株式会社を割当先とする新投資口の追加発行(第三者割当)を行いました。
- (注7) 1口当たり発行価格81,217円(発行価額78,468円)にて、4個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行(公募)を行いました。
- (注8) 1口当たり発行価額78,468円にて、(注7)の公募による追加発行に伴い、SMBC日興証券株式会社を割当先とする投資口の追加発行(第三者割当)を行いました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は、以下の通りです。

(単位:円)

期別	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	平成26年11月	平成27年5月	平成27年11月	平成28年5月	平成28年11月
最高	94,100	104,600	96,700	93,100	87,000
最低	82,400	90,000	77,900	75,300	77,000

(4) 分配金等の実績

本投資法人の規約上、分配金は、投資法人の税制の特例(租税特別措置法第67条の15)に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益1,085,471,088円に一時差異等調整積立金の取崩額40,593,880円(1口当たり取崩額40円)を加え、不動産等売却損及び減損損失相当額785,906,780円(前期繰越利益495,845,046円と一時差異等調整積立金の取崩額290,061,734円)を充当し、1,911,971,748円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は1,884円となりました。

期別		第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
		自平成26年6月1日 至平成26年11月30日	自平成26年12月1日 至平成27年5月31日	自平成27年6月1日 至平成27年11月30日	自平成27年12月1日 至平成28年5月31日	自平成28年6月1日 至平成28年11月30日
当期末処分利益総額	千円	4,564,300	4,175,031	4,627,876	2,290,094	1,581,316
一時差異等調整積立金繰入額	千円	—	—	2,497,604	—	—
一時差異等調整積立金取崩額	千円	—	—	—	40,593	330,655
利益留保額	千円	3,063,196	2,518,133	495,249	495,845	—
金銭の分配金総額	千円	1,501,104	1,656,898	1,635,021	1,834,843	1,911,971
(1口当たり分配金)	円	(1,703)	(1,742)	(1,719)	(1,808)	(1,884)
うち利益分配金総額	千円	1,501,104	1,656,898	1,635,021	1,834,843	1,911,971
(1口当たり利益分配金)	円	(1,703)	(1,742)	(1,719)	(1,808)	(1,884)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

①外部成長

本投資法人は、当期から次期にかけて収益性改善の見込めない2物件を売却するとともに良質な新規3物件を取得することにより、ポートフォリオの質の改善と収益向上を図りました。今後も、継続的な資産規模の拡大を図る一方で、資産の入替えの検討等も行い、中長期的なポートフォリオの質の向上を図り、投資主価値の極大化を目指して参ります。良好な資金調達環境や景気の回復に伴う物件価格の上昇から、各社とも物件の取得意欲が旺盛であり、物件の取得環境は引き続き厳しい環境が続くものと考えられます。そのために、平和不動産のパイプラインの活用及び資産運用会社独自の情報ルートの強化により、優良物件情報の早期入手に努めます。基本戦略として、平和不動産が保有・開発する物件取得や、他のデベロッパーが保有・開発する物件取得等、取得機会の増加に努め、中長期的な安定収益の確保に貢献するポートフォリオの拡大を目指します。

②内部成長

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

③財務戦略

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

A. 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、平成28年12月1日付で不動産信託受益権1物件（取得価格：1,650百万円）の売買契約上の地位承継契約を締結し、平成28年12月15日付で手元資金によりを取得しました。また、平成28年10月17日付で不動産信託受益権1物件（取得予定価格：3,250百万円）及び平成28年12月26日付で不動産1物件（取得予定価格：880百万円）の売買契約を締結しました。

物件番号：Of-38 物件名称：アクロス新川ビル

契約日（注1）	平成28年10月17日
取得予定日（注1）	平成29年1月20日
取得予定価格	3,250百万円
所在地（住居表示）	東京都中央区新川一丁目8番8号、一丁目8番15号
用途（注2）	事務所、共同住宅
建築時期	平成6年6月27日
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建
延床面積（注3）	5,138.70㎡
総賃貸可能面積	3,204.21㎡

(注1) 本物件の取得に係る信託受益権売買契約（以下本（注1）において「本契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本契約においては、本投資法人又は相手方の責めに帰すべき事由に基づき本契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として売買対象である不動産信託受益権の売買代金の10%相当額を違約金として支払うことになっています。また、本投資法人の売買代金支払義務の履行は、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることを条件としています。取得予定日の時点にかかる資金調達をすることができない場合、本投資法人の売買代金の支払義務は生じず、かつ、本投資法人は違約金の支払義務を負うことなく売買契約を解除することができるものとされています。このように、本投資法人は、資金調達ができなかった場合には、賠償及び補償（違約金の支払いを含みます。）その他売主に対する何らの負担も生じることなく売買契約を解除することができますため、本投資法人の財務及び分配金等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

なお、本物件については、平成28年9月30日を鑑定時点とする大和不動産鑑定株式会社の鑑定評価書を取得しており、同日時点における鑑定評価額は3,520百万円です。また、同鑑定会社より同日時点から平成28年11月30日時点までの価格変動はない旨の意見書を取得しております。

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

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

物件番号：Of-39 物件名称：千住ミルディスII番館

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

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

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

物件番号：Re-81 物件名称：HF博多東レジデンス（注1）

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

(注1) 本書の日付現在の名称は「フォーサイト博多東」ですが、平成29年5月1日付で「HF博多東レジデンス」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。

B. 資産の譲渡

本投資法人は、第30期末までに、以下の資産の譲渡につき譲渡先と協議を重ねた結果、平成28年12月1日付で売買契約を締結し、平成28年12月19日付で譲渡しました。

物件番号：Of-15 物件名称：HF中目黒ビルディング

譲渡資産	不動産
所在地（住居表示）	東京都目黒区中目黒四丁目6番1号
譲渡価格	2,200百万円
帳簿価額（注1）	2,134百万円
契約締結日	平成28年12月1日
譲渡日	平成28年12月19日
譲渡先（注2）	非開示

(注1) 当該資産の譲渡に伴う減損損失計上後の帳簿価額を記載しています。

(注2) 譲渡先より開示することにつき同意が得られていないため非開示としています。

C. 資金の借入れ

平成29年1月20日付で取得予定のオフィス1物件（前記「A. 資産の取得」をご参照下さい。）の取得資金等に充当するため、以下の通り資金の借入れ（借入金額：3,000百万円）を平成28年12月26日付で決定し、平成29年1月20日付で借入れを実行します。

[タームローン32]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
三井住友信託銀行株式会社	3,000百万円	平成30年 2月28日 (注)	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。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別		第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
		平成26年11月30日現在	平成27年5月31日現在	平成27年11月30日現在	平成28年5月31日現在	平成28年11月30日現在
発行可能投資口総口数	口	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
発行済投資口の総口数	口	881,447	951,147	951,147	1,014,847	1,014,847
出資総額	百万円	70,527	76,372	76,372	81,370	81,370
投資主数	人	12,829	15,372	15,014	16,407	17,165

(2) 投資口に関する事項

当期末における主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 (注) (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	339,268	33.43
平和不動産株式会社	135,845	13.38
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	81,879	8.06
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	57,091	5.62
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	40,511	3.99
野村信託銀行株式会社 (投信口)	29,284	2.88
四国旅客鉄道株式会社	10,249	1.00
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口9)	7,936	0.78
ジブラルタ生命保険株式会社 (一般勘定J-REIT口)	7,509	0.73
CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	6,219	0.61
合 計	715,791	70.53

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

(3) 役員等に関する事項

当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は、以下の通りです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員(注1)	東原 正明	—	4,255
監督役員(注1)	福井 琢	柏木総合法律事務所 弁護士	3,712
監督役員(注1)	窪川 秀一	窪川公認会計士事務所 公認会計士・税理士	
会計監査人(注2)	有限責任 あずさ監査法人	—	9,660

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

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

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

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 不動産投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域	第29期 (平成28年5月31日現在)		第30期 (平成28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	14,713	8.3	12,124	6.9
		首都圏(注3)	4,971	2.8	4,934	2.8
	レジデンス	東京23区	11,635	6.6	11,578	6.6
		首都圏(注3)	4,039	2.3	4,017	2.3
小 計		35,360	20.1	32,654	18.6	
信託不動産(注2)	オフィス	東京23区	36,833	20.9	36,756	20.9
		首都圏(注3)	3,214	1.8	3,201	1.8
		その他(注4)	14,076	8.0	14,032	8.0
	レジデンス	東京23区	47,857	27.2	47,674	27.1
		首都圏(注3)	3,027	1.7	3,010	1.7
小 計		124,972	70.9	124,556	70.9	
不動産等計			160,332	91.0	157,211	89.4
預金その他の資産			15,902	9.0	18,544	10.6
資産総額計			176,235	100.0	175,756	100.0

(注1) 「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額 (不動産及び信託不動産については、減価償却後及び減損処理後の帳簿価額) によっています。

(注2) 建物等と併せて保有している借地権等については、建物等と合算して「不動産」及び「信託不動産」の欄に記載しています。

(注3) 「首都圏」とは、東京都 (東京23区を除きます。)、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。

(注4) 「その他」とは、東京23区及び首都圏を除く投資対象エリアを指します。

(2) 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	稼働率 (注3) (%)	対総賃貸事業 収入比率(注4) (%)	主たる用途
Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	6,521	8,141.02	7,916.97	97.2	3.7	共同住宅
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	5,590	5,459.49	5,304.28	97.2	2.2	共同住宅
Of-25 茅場町平和ビル	4,787	4,156.53	4,156.53	100.0	3.7	事務所
Of-30 HF桜通ビルディング	4,730	9,934.77	9,934.77	100.0	5.3	事務所
Re-20 HF白金高輪レジデンス	3,766	4,457.76	4,374.78	98.1	2.0	共同住宅
Of-20 船橋Faceビル	3,576	2,520.22	2,520.22	100.0	2.0	事務所
Of-33 HF上野ビルディング	3,516	4,168.79	4,168.79	100.0	2.4	事務所
Of-18 エムズ原宿	3,465	1,178.57	1,008.99	85.6	1.7	店舗
Of-36 HF神田小川町ビルディング	3,270	2,747.14	2,747.14	100.0	1.7	事務所
Of-37 日総第5ビル	3,201	4,607.34	4,607.34	100.0	1.5	事務所
合 計	42,425	47,371.63	46,739.81	98.7	26.1	

(注1) 「賃貸可能面積」は、事務所、店舗及び住宅等の用途に賃貸可能な面積 (共用部分は含みません。) を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、賃貸借契約書に基づく賃貸面積を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注4) 「対総賃貸事業収入比率」は、ポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対して各物件の賃貸事業収入が占める割合を記載しています。

(3) 不動産等組入資産明細

当期末において本投資法人が保有する不動産等の明細は、以下の通りです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	期末算定 価額 (注2) (百万円)	帳簿価額 (注3) (百万円)	
Of-01	HF五反田ビルディング	東京都品川区東五反田五丁目25番16号	信託受益権	1,377	1,323
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	1,398	1,436
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	2,520	2,340
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	1,550	1,543
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目12番10号	信託受益権	2,640	2,774
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	1,640	1,152
Of-10	HF新横浜ビルディング	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目17番19号	不動産	1,100	1,358
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	1,910	2,216
Of-12	HF八丁堀ビルディング	東京都中央区八丁堀三丁目12番8号	不動産	2,460	3,101
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	2,134	2,134
Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区神田司町二丁目10番地2	不動産	1,200	1,287
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	988	1,116
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	4,702	3,465
Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市本町一丁目3番1号	不動産	3,170	3,576
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	507	616
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	1,377	1,715
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	1,280	1,317
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	1,450
Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区日本橋茅場町三丁目1番2号	信託受益権	6,250	4,787
Of-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋市中区新栄一丁目5番8号	信託受益権	4,648	2,744
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	2,850	2,277
Of-28	三田平和ビル(底地)	東京都港区芝二丁目32番1号	信託受益権	2,678	2,269
Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目19番8号	信託受益権	2,050	1,511
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	5,710	4,730
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	2,360	1,925
Of-32	HF仙台北町ビルディング	宮城県仙台市青葉区本町一丁目11番1号	信託受益権	3,210	2,768
Of-33	HF上野ビルディング	東京都台東区上野五丁目6番10号	信託受益権	4,040	3,516
Of-34	麹町HFビル	東京都千代田区麹町三丁目2番4号	信託受益権	1,880	1,364
Of-35	HF九段南ビルディング	東京都千代田区九段南三丁目9番14号	信託受益権	3,140	2,754
Of-36	HF神田小川町ビルディング	東京都千代田区神田小川町三丁目3番地5	信託受益権	3,870	3,270
Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番39号	信託受益権	3,330	3,201
オフィス 小計			79,379	71,050	
Re-03	HF市川レジデンス	千葉県市川市相之川四丁目8番13号	信託受益権	518	386
Re-05	HF目黒レジデンス	東京都目黒区下目黒二丁目15番10号	信託受益権	662	635
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	728	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	4,022	3,183
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	1,591	1,448
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	1,316	1,298
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	1,190	1,150
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	941	919
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	1,300	927
Re-18	HF東日本橋レジデンス	東京都中央区東日本橋三丁目6番8号	信託受益権	1,500	1,028
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	767	585
Re-20	HF白金高輪レジデンス	東京都港区高輪一丁目2番6号	不動産	4,370	3,766

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	期末算定 価額 (注2) (百万円)	帳簿価額 (注3) (百万円)	
Re-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	958	999
Re-22	HF日本橋レジデンス	東京都中央区日本橋小網町9番5号	信託受益権	1,070	1,069
Re-23	HF上石神井レジデンス	東京都練馬区上石神井三丁目34番12号	不動産	977	881
Re-24	HF錦糸町レジデンス	東京都墨田区江東橋二丁目10番2号	不動産	1,110	1,082
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	4,780	5,590
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	2,640	3,071
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	1,840	2,292
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	1,330	1,538
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	1,210	1,578
Re-33	HF亀戸レジデンス	東京都江東区亀戸二丁目36番13号	不動産	1,080	1,018
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	765	945
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	838	815
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	1,210	1,027
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	857	729
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	860	697
Re-39	HF銀座レジデンスEAST II	東京都中央区新富一丁目6番10号	信託受益権	1,640	1,417
Re-40	HF八丁堀レジデンスII	東京都中央区新川二丁目7番11号	信託受益権	2,100	1,825
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	967	725
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	1,130	852
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	6,950	6,521
Re-44	HF梅田レジデンスTOWER	大阪府大阪市北区曽根崎一丁目3番6号	信託受益権	2,070	1,785
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	494	449
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	692	536
Re-47	HF丸の内レジデンス	愛知県名古屋市中区西区幡下二丁目11番21号	信託受益権	710	548
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	1,960	1,693
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	567	499
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	611	432
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	2,210	1,688
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	940	782
Re-55	HF千駄木レジデンス	東京都文京区千駄木二丁目6番6号	信託受益権	1,010	825
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	680	581
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	東京都品川区小山四丁目8番6号	信託受益権	1,050	802
Re-58	HF国分寺レジデンス	東京都国分寺市南町三丁目18番7号	信託受益権	1,000	795
Re-59	HF久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市中区栄一丁目12番1号	信託受益権	1,230	1,017
Re-60	HF丸丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市上京区上御霊前通丸丸東上御霊前町411番地1	信託受益権	655	534
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	2,450	1,974
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	1,410	1,159
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	1,570	1,283
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	650	536
Re-65	HF北四番丁レジデンス	宮城県仙台市青葉区木町通二丁目6番62号	信託受益権	1,060	741
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市若林区土樋260番地1	信託受益権	872	609
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	494	389
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	918	729
Re-69	HF一番町レジデンス	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番7号	信託受益権	1,070	765
Re-70	HF東中野レジデンス	東京都中野区東中野二丁目19番4号	信託受益権	1,050	894
Re-72	HF早稲田レジデンス	東京都新宿区弁天町23番地9	信託受益権	2,430	1,996

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	期末算定 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (注3) (百万円)
Re-73	HF早稲田レジデンスⅡ	東京都新宿区弁天町23番地10	1,010	834
Re-74	HF若松河田レジデンス	東京都新宿区余丁町9番4号	1,440	1,186
Re-75	HF仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市宮城野区元寺小路306番地11	1,810	1,648
Re-76	HF西公園レジデンス	宮城県仙台市青葉区立町7番18号	1,430	1,388
Re-77	HF晩翠通レジデンス	宮城県仙台市青葉区国分町一丁目3番16号	882	839
Re-78	HF関内レジデンス	神奈川県横浜市中区吉田町74番地	1,960	1,828
Re-79	HF名駅北レジデンス	(西棟) 愛知県名古屋市中区菊井二丁目19番22号 (東棟) 愛知県名古屋市中区菊井二丁目19番27号	2,260	2,188
Re-80	HF東札幌レジデンス	北海道札幌市白石区東札幌五条三丁目2番35号	1,650	1,587
レジデンス 小計			95,512	86,161
合計			174,891	157,211

(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。なお、Of-15 HF中目黒ビルディングについては、平成28年12月1日付の売買契約における譲渡価格から処分費用見込額を控除した金額を記載しています。
(注3)「帳簿価額」の欄には、取得価格（取得に係る諸経費及びその後の資本的支出を含みます。）から減価償却累計額を控除した平成28年11月30日時点の価額を記載しています。なお、Of-15 HF中目黒ビルディングについては、譲渡に伴う減損損失計上後の金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29期 (H27.12.1~H28.5.31)				第30期 (H28.6.1~H28.11.30)				
	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	9	96.3	46,989	0.8	9	96.3	50,793	0.9
Of-05	水天宮平和ビル	6	100.0	53,059	0.9	6	100.0	53,541	0.9
Of-06	HF門前仲町ビルディング	5	100.0	88,391	1.6	5	100.0	93,536	1.6
Of-07	HF浜松町ビルディング	7	77.6	40,912	0.7	9	100.0	41,437	0.7
Of-08	国際溜池ビル	5	100.0	70,937	1.3	5	100.0	78,175	1.4
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	9	100.0	65,548	1.2	9	100.0	61,818	1.1
Of-10	HF新横浜ビルディング	12	100.0	48,923	0.9	12	100.0	50,227	0.9
Of-11	日本橋第一ビル	8	100.0	60,771	1.1	8	100.0	60,795	1.1
Of-12	HF八丁堀ビルディング	8	100.0	75,054	1.3	8	100.0	63,621	1.1
Of-13	渋谷AXヒルズ(注6)	9	100.0	37,754	0.7	-	-	31,448	0.6
Of-15	HF中目黒ビルディング	7	77.1	66,313	1.2	7	77.1	58,011	1.0
Of-16	安和司町ビル	8	95.8	36,295	0.6	9	100.0	34,812	0.6
Of-17	八丁堀MFビル	9	100.0	31,935	0.6	9	100.0	31,437	0.6
Of-18	エムズ原宿	4	100.0	99,706	1.8	3	85.6	97,207	1.7
Of-20	船橋Faceビル	9	100.0	111,896	2.0	9	100.0	114,414	2.0
Of-21	アデッソ西麻布	4	100.0	12,746	0.2	4	100.0	13,257	0.2
Of-22	HF虎ノ門ビルディング	9	100.0	38,368	0.7	9	100.0	37,986	0.7
Of-23	HF池袋ビルディング	8	100.0	35,975	0.6	9	100.0	41,897	0.7
Of-24	HF湯島ビルディング	8	100.0	49,153	0.9	9	100.0	51,662	0.9
Of-25	茅場町平和ビル	1	100.0	209,872	3.7	1	100.0	209,499	3.7
Of-26	広小路アクアプレイス	8	95.2	167,727	3.0	9	100.0	170,332	3.0
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	33	96.9	133,601	2.4	34	97.9	138,464	2.4
Of-28	三田平和ビル(底地)	1	100.0	90,900	1.6	1	100.0	90,900	1.6
Of-29	栄ミナミ平和ビル	9	100.0	85,703	1.5	9	100.0	88,229	1.5
Of-30	HF桜通ビルディング	21	100.0	295,523	5.2	20	100.0	301,383	5.3

不動産等の名称	第29期 (H27.12.1~H28.5.31)				第30期 (H28.6.1~H28.11.30)				
	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-31	HF日本橋浜町ビルディング	7	100.0	83,647	1.5	7	100.0	85,949	1.5
Of-32	HF仙台北町ビルディング	38	98.9	141,669	2.5	38	98.9	138,560	2.4
Of-33	HF上野ビルディング	8	100.0	134,731	2.4	8	100.0	135,459	2.4
Of-34	麹町HFビル	8	100.0	61,885	1.1	8	100.0	64,394	1.1
Of-35	HF九段南ビルディング	3	100.0	94,989	1.7	3	100.0	95,662	1.7
Of-36	HF神田小川町ビルディング	6	81.4	68,632	1.2	7	100.0	96,525	1.7
Of-37	日総第5ビル(注5)	1	100.0	74,854	1.3	1	100.0	83,873	1.5
オフィス 小計		288	97.7	2,714,475	48.2	285	98.9	2,765,316	48.5
Re-03	HF市川レジデンス	1	100.0	17,312	0.3	1	100.0	17,280	0.3
Re-05	HF目黒レジデンス	21	100.0	19,769	0.4	19	90.9	20,046	0.4
Re-09	HF葛西レジデンス	39	97.9	24,134	0.4	38	100.0	24,095	0.4
Re-11	HF若林公園レジデンス	89	93.1	112,030	2.0	96	99.1	116,637	2.0
Re-12	HF碑文谷レジデンス	52	100.0	45,533	0.8	51	96.7	45,595	0.8
Re-14	HF南麻布レジデンス	58	96.7	36,432	0.6	59	98.3	36,910	0.6
Re-15	HF麻布十番レジデンス	26	97.1	30,485	0.5	27	96.2	32,225	0.6
Re-16	HF学芸大学レジデンス	27	100.0	24,281	0.4	26	96.9	25,775	0.5
Re-17	HF東神田レジデンス	60	98.5	36,048	0.6	61	96.9	35,187	0.6
Re-18	HF東日本橋レジデンス	65	98.8	40,966	0.7	66	100.0	41,689	0.7
Re-19	HF練馬レジデンス	51	100.0	24,003	0.4	48	94.2	24,152	0.4
Re-20	HF白金高輪レジデンス	60	95.4	110,116	2.0	64	98.1	113,885	2.0
Re-21	HF明大前レジデンス	48	98.1	28,517	0.5	48	96.1	28,804	0.5
Re-22	HF日本橋レジデンス	46	98.1	33,094	0.6	48	100.0	31,337	0.5
Re-23	HF上石神井レジデンス	59	95.3	30,873	0.5	62	100.0	31,755	0.6
Re-24	HF錦糸町レジデンス	52	96.5	31,645	0.6	49	90.7	30,834	0.5
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	98	96.3	126,443	2.2	99	97.2	126,654	2.2
Re-26	HF新横浜レジデンス	62	98.2	84,100	1.5	63	98.5	83,073	1.5
Re-29	HF白山レジデンス	47	96.2	55,805	1.0	50	100.0	53,749	0.9
Re-30	HF馬込レジデンス	27	92.1	41,400	0.7	29	97.1	41,350	0.7
Re-31	HF学芸大学レジデンスⅡ	21	95.4	31,826	0.6	22	100.0	34,661	0.6
Re-33	HF亀戸レジデンス	3	100.0	36,861	0.7	3	100.0	31,756	0.6
Re-34	HF田無レジデンス	27	94.5	32,237	0.6	26	85.4	29,039	0.5
Re-35	HF芝公園レジデンス	28	94.3	25,777	0.5	28	94.6	23,762	0.4
Re-36	HF三田レジデンス	40	91.7	34,577	0.6	43	97.9	32,811	0.6
Re-37	HF高輪レジデンス	27	92.5	23,896	0.4	29	100.0	24,047	0.4
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	27	96.4	27,169	0.5	27	96.4	24,990	0.4
Re-39	HF銀座レジデンスEASTⅡ	72	100.0	50,348	0.9	72	100.0	51,409	0.9
Re-40	HF八丁堀レジデンスⅡ	81	96.8	61,031	1.1	84	100.0	62,310	1.1
Re-41	HF八丁堀レジデンスⅢ	36	100.0	28,522	0.5	35	97.4	29,586	0.5
Re-42	HF銀座レジデンス	43	94.1	33,134	0.6	44	100.0	32,788	0.6
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	264	95.1	206,365	3.7	270	97.2	208,187	3.7
Re-44	HF梅田レジデンスTOWER	139	98.9	77,844	1.4	134	97.3	78,374	1.4
Re-45	HF中之島レジデンス	35	91.4	19,800	0.4	37	98.0	19,775	0.3
Re-46	HF阿波座レジデンス	62	98.5	24,681	0.4	62	98.3	24,382	0.4
Re-47	HF丸の内レジデンス	58	98.6	27,415	0.5	54	93.0	26,898	0.5
Re-48	HF平尾レジデンス	195	97.7	78,459	1.4	197	98.9	77,237	1.4
Re-49	HF河原町二条レジデンス	45	92.5	19,848	0.4	47	96.4	19,344	0.3

不動産等の名称	第29期 (H27.12.1~H28.5.31)				第30期 (H28.6.1~H28.11.30)				
	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-52	HF天神東レジデンス	73	94.8	25,407	0.5	75	97.4	25,397	0.4
Re-53	HF四条河原町レジデンス	95	97.5	74,687	1.3	94	97.5	74,658	1.3
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	10	100.0	28,844	0.5	9	98.2	28,315	0.5
Re-55	HF千駄木レジデンス	12	100.0	31,903	0.6	10	94.0	30,851	0.5
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	36	100.0	20,964	0.4	36	100.0	20,864	0.4
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	49	96.3	31,044	0.6	48	92.8	30,037	0.5
Re-58	HF国分寺レジデンス	41	92.7	30,436	0.5	44	98.1	30,111	0.5
Re-59	HF久屋大通レジデンス	82	93.1	43,456	0.8	88	98.0	44,404	0.8
Re-60	HF烏丸鞍馬口レジデンス	39	95.8	21,630	0.4	39	96.0	21,386	0.4
Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	73	95.0	68,610	1.2	75	97.5	65,572	1.2
Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	45	94.6	41,846	0.7	44	93.5	39,896	0.7
Re-63	HF東新宿レジデンス	63	90.7	46,802	0.8	67	98.6	46,388	0.8
Re-64	HF東心斎橋レジデンス	37	100.0	21,392	0.4	37	100.0	21,185	0.4
Re-65	HF北四番丁レジデンス	78	100.0	41,178	0.7	72	94.5	41,213	0.7
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	66	100.0	33,740	0.6	63	97.5	34,631	0.6
Re-67	HF九大病院前レジデンス	40	85.0	18,774	0.3	46	98.4	18,093	0.3
Re-68	HF浅草橋レジデンス	39	100.0	25,982	0.5	38	97.4	26,441	0.5
Re-69	HF一番町レジデンス	69	96.4	42,336	0.8	67	95.8	41,701	0.7
Re-70	HF東中野レジデンス	46	91.9	29,839	0.5	47	96.9	30,745	0.5
Re-72	HF早稲田レジデンス	100	97.1	76,097	1.4	103	98.6	74,951	1.3
Re-73	HF早稲田レジデンスII	41	93.1	29,905	0.5	42	97.9	31,406	0.6
Re-74	HF若松河田レジデンス	31	93.1	38,358	0.7	33	100.0	38,990	0.7
Re-75	HF仙台レジデンスEAST	140	98.8	63,399	1.1	138	97.0	64,580	1.1
Re-76	HF西公園レジデンス	74	93.2	42,970	0.8	75	90.2	44,242	0.8
Re-77	HF晩翠通レジデンス	58	95.5	29,421	0.5	51	86.4	28,402	0.5
Re-78	HF関内レジデンス(注5)	95	97.5	56,290	1.0	96	93.2	61,469	1.1
Re-79	HF名駅北レジデンス(注5)	75	86.7	56,629	1.0	85	99.0	64,553	1.1
Re-80	HF東札幌レジデンス(注5)	139	95.4	52,791	0.9	137	95.2	60,144	1.1
	レジデンス 小計	3,937	96.0	2,917,537	51.8	3,977	97.0	2,933,047	51.5
	合計	4,225	96.7	5,632,013	100.0	4,262	97.8	5,698,364	100.0

(注1)「テナント総数」は、本投資法人、信託受託者及びマスターリース業者を賃貸人としたエンドテナントの総数を記載しています。但し、固定賃料型の物件については、「1」と記載しています。
(注2)「稼働率」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。
(注3)「賃貸事業収入」は、各不動産等の当期の賃貸事業収入を記載しています。
(注4)「対総賃貸事業収入比率」は、ポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対して各物件の賃貸事業収入が占める割合を記載しています。
(注5) Of-37日総第5ビルは、平成27年12月21日付で取得し、Re-78HF関内レジデンス、Re-79HF名駅北レジデンス、Re-80HF東札幌レジデンスは、平成27年12月18日付で取得しています。
(注6) Of-13渋谷AXヒルズは、平成28年10月27日付で譲渡しています。

(4) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

(5) 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

(6) 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

(7) その他資産の状況

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

① 特定取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区分	種類	契約額等(注1)		時価(注2)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	38,099,700	36,199,700	△484,197
	金利キャップ取引	19,280,000	13,470,000	34,292
合計		57,379,700	49,669,700	△449,904

(注1) 金利スワップ取引及び金利キャップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。
(注2) 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。
(注3) 時価の金額のうち、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成20年3月10日 企業会計基準第10号)に基づき金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価していません。

(8) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額(千円)			
				総額	当期支払額	既支払総額	
Of-32	HF仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	空調更新工事	自平成28年12月 至平成29年5月	12,500	-	-
Of-33	HF上野ビルディング	東京都台東区	共用部 リニューアル工事	自平成28年12月 至平成29年5月	12,200	-	-
Of-35	HF九段南ビルディング	東京都千代田区	機械警備システム 更新工事	自平成28年12月 至平成29年5月	15,400	-	-
Re-26	HF新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	機械式駐車場 改修工事	自平成28年12月 至平成29年5月	21,945	-	-
Re-36	HF三田レジデンス	東京都港区	外壁全面改修工事	自平成28年12月 至平成29年5月	19,000	-	-
Re-43	HF駒沢公園 レジデンスTOWER	東京都世田谷区	機械式駐車場 改修工事	自平成28年12月 至平成29年5月	31,575	-	-
Re-44	HF梅田レジデンス TOWER	大阪府大阪市	外壁全面改修工事	自平成28年12月 至平成29年5月	36,000	-	-
			インターホン 改修工事	自平成28年12月 至平成29年5月	12,000	-	-

(2) 期中の資本的支出

保有する不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は、以下の通りです。
 当期の資本的支出は383,168千円であり、費用に区分された修繕費191,090千円と合わせ、合計574,258千円の工事を実施しています。当該工事は、既存テナントの満足度の向上及び新規テナント誘致における競争力確保を目的としたリニューアル工事です。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	工事金額 (千円)
Of-08 国際溜池ビル	東京都港区	火災受信機更新工事	自平成28年11月 至平成28年11月	7,600
Of-16 安和司町ビル	東京都千代田区	共用部リニューアル工事	自平成28年10月 至平成28年10月	5,700
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	中央監視盤更新工事	自平成28年11月 至平成28年11月	34,460
		共用部リニューアル工事	自平成28年10月 至平成28年11月	5,775
Of-32 HF仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	機械式駐車場改修工事	自平成28年6月 至平成28年7月	25,170
Of-33 HF上野ビルディング	東京都台東区	共用部リニューアル工事	自平成28年7月 至平成28年9月	11,700
		機械式駐車場改修工事	自平成28年11月 至平成28年11月	6,600
Of-35 HF九段南ビルディング	東京都千代田区	受変電設備改修工事	自平成28年11月 至平成28年11月	5,300
		共用部リニューアル工事	自平成28年10月 至平成28年11月	8,600
Re-11 HF若林公園レジデンス	東京都世田谷区	機械式駐車場改修工事	自平成28年11月 至平成28年11月	16,300
Re-29 HF白山レジデンス	東京都文京区	機械式駐車場改修工事	自平成28年11月 至平成28年11月	5,520
Re-35 HF芝公園レジデンス	東京都港区	外壁全面改修工事	自平成28年7月 至平成28年11月	19,743
Re-44 HF梅田レジデンスTOWER	大阪府大阪市	外壁全面改修工事	自平成28年8月 至平成28年11月	67,347
その他		空調設備更新工事他	自平成28年6月 至平成28年11月	163,352
合計				383,168

(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26期	第27期	第28期	第29期	第30期
	自平成26年6月1日 至平成26年11月30日	自平成26年12月1日 至平成27年5月31日	自平成27年6月1日 至平成27年11月30日	自平成27年12月1日 至平成28年5月31日	自平成28年6月1日 至平成28年11月30日
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250,096千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29期	第30期
	自平成27年12月1日 至平成28年5月31日	自平成28年6月1日 至平成28年11月30日
(a) 資産運用報酬 (注)	517,550	520,623
(b) 資産保管手数料	18,802	19,528
(c) 一般事務委託手数料	44,337	42,144
(d) 役員報酬	7,970	7,967
(e) 会計監査人報酬	9,660	9,660
(f) その他営業費用	108,367	116,642
合計	706,689	716,566

(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29期は58,436千円あります。

(2) 借入状況

当期末現在における金融機関毎の借入金の状況は、以下の通りです。

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期末 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成23年10月31日	2,525,000	—	1.26104 (注2) (注3)	平成28年10月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		2,500,000	—					
	株式会社りそな銀行		832,000	—					
	株式会社三井住友銀行	平成24年10月31日	895,000	895,000	0.91840 (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					
	野村信託銀行株式会社	平成25年10月31日	985,000	985,000	0.60108	平成29年5月31日	期限一括		
	三菱UFJ信託銀行株式会社		985,000	985,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成24年5月31日	—	3,630,000	1.89206	平成29年10月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		—	450,000					
株式会社三井住友銀行	平成24年10月25日	—	600,000	1.26040 (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						
株式会社りそな銀行		—	1,500,000						
小計			10,122,000	11,445,000					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成24年5月31日	3,630,000	—	1.89206	平成29年10月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		450,000	—					
	株式会社三井住友銀行	平成24年10月25日	600,000	—	1.26040 (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	—					
	株式会社りそな銀行		1,500,000	—					
	株式会社三井住友銀行	平成24年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.01840 (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	1.16040 (注2)	平成31年10月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社あおぞら銀行	1,000,000		1,000,000						
株式会社りそな銀行	1,000,000		1,000,000						
株式会社新生銀行			500,000	500,000					

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成25年 3月29日	3,070,000	3,070,000	0.96040 (注2)	平成32年 3月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,450,000	1,450,000					
	みずほ信託銀行株式会社	平成25年 9月13日	1,230,000	1,230,000	1.20000	平成32年10月30日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	平成25年10月31日	900,000	900,000	1.10706	平成32年10月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		900,000	900,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,150,000	1,150,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年12月20日	1,000,000	1,000,000	1.46168	平成33年 5月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	平成26年 5月30日	631,700	631,700	1.16000	平成33年 5月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		623,700	623,700					
	株式会社りそな銀行		313,000	313,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		425,000	425,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,786,700	1,786,700					
	三井住友信託銀行株式会社		928,600	928,600					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 5月30日	1,000,000	1,000,000	1.20000	平成33年10月31日	期限一括		
	オリックス銀行株式会社	平成26年10月31日	800,000	800,000	0.75000	平成31年 5月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	平成26年10月31日	100,000	100,000	0.61300	平成31年 5月31日	期限一括		
	農林中央金庫		1,477,000	1,477,000					
	株式会社福岡銀行		485,000	485,000					
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社		469,000	469,000					
	株式会社三井住友銀行	平成26年10月31日	400,000	400,000	1.17500	平成34年10月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		500,000	500,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	株式会社三井住友銀行	平成26年12月 4日	500,000	500,000	0.26500	平成30年 5月31日	期限一括		
	三井住友信託銀行株式会社		200,000	200,000					
	株式会社福岡銀行		200,000	200,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		200,000	200,000					
	株式会社七十七銀行		200,000	200,000					
株式会社三井住友銀行	平成26年12月 4日	400,000	400,000	0.29625	平成30年10月31日	期限一括			
株式会社あおぞら銀行		100,000	100,000						
三井住友信託銀行株式会社		200,000	200,000						
株式会社福岡銀行		200,000	200,000						
三菱UFJ信託銀行株式会社		200,000	200,000						
株式会社七十七銀行		200,000	200,000						
株式会社日本政策投資銀行		平成26年12月 4日	900,000				900,000	1.24348	平成34年10月31日
株式会社三井住友銀行	平成27年 5月29日	500,000	500,000	0.25200	平成31年 5月31日	期限一括			
株式会社あおぞら銀行		200,000	200,000						
オリックス銀行株式会社	平成27年 5月29日	480,000	480,000	0.63192	平成33年10月31日	期限一括			

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成27年 5月29日	460,000	460,000	1.18526	平成35年 5月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		700,000	700,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,460,000	1,460,000					
	株式会社新生銀行	200,000	200,000						
	株式会社みずほ銀行	800,000	800,000						
	株式会社三井住友銀行	平成27年10月29日	250,000	250,000	0.14625	平成30年10月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		100,000	100,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		200,000	200,000					
	みずほ信託銀行株式会社		100,000	100,000					
	三井住友信託銀行株式会社		100,000	100,000					
	株式会社みずほ銀行		100,000	100,000					
	株式会社三井住友銀行	平成27年10月29日	1,100,000	1,100,000	1.13300	平成35年10月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		200,000	200,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		900,000	900,000					
	株式会社みずほ銀行	平成27年10月30日	940,000	940,000	0.58192	平成33年10月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	平成27年10月30日	2,440,000	2,440,000	1.20800	平成36年 5月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		940,000	940,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社三井住友銀行	平成27年12月18日	800,000	800,000	0.25000	平成31年10月31日	期限一括		
	株式会社三菱東京UFJ銀行		300,000	300,000					
	みずほ信託銀行株式会社		300,000	300,000					
	三井住友信託銀行株式会社		800,000	800,000					
	野村信託銀行株式会社		300,000	300,000					
	株式会社三井住友銀行	平成27年12月18日	300,000	300,000	0.58192	平成33年10月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		100,000	100,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		200,000	200,000					
	三井住友信託銀行株式会社		300,000	300,000					
株式会社みずほ銀行	200,000		200,000						
野村信託銀行株式会社	200,000		200,000						
株式会社新生銀行	100,000		100,000						
株式会社あおぞら銀行	平成28年 5月31日	1,000,000	1,000,000	0.63192	平成34年10月31日	期限一括			
株式会社三井住友銀行	平成28年 5月31日	1,050,000	1,050,000	0.83192	平成36年10月31日	期限一括			
株式会社りそな銀行		1,600,000	1,600,000						
株式会社三菱東京UFJ銀行		500,000	500,000						
三井住友信託銀行株式会社	平成28年 5月31日	700,000	700,000						
株式会社三井住友銀行	平成28年10月31日	-	1,340,000	0.23000	平成30年10月31日	期限一括			
株式会社りそな銀行		-	380,000						
株式会社三菱東京UFJ銀行		-	280,000						

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期末 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成28年10月31日	-	1,585,000	0.83000	平成37年5月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		-	1,250,000					
	株式会社りそな銀行		-	452,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	320,000					
	オリックス銀行株式会社		-	250,000					
小計			66,139,700	64,816,700					
合計			76,261,700	76,261,700					

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

(注2) 金利上昇リスクを回避する目的で金利キャップを購入しています。

(注3) 最終の返済期限に返済しています。

(注4) 資金の用途は、いずれも不動産等の取得資金又は有利子負債の借換資金です。

(3) 投資法人債

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格(注1) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格(注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益(注2) (百万円)
Of-13 渋谷AXヒルズ	-	-	平成28年 10月27日	1,820	1,813	△52
合計	-	-	-	1,820	1,813	△52

(注1) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された譲渡金額)を記載しています。

(注2) 「売却損益」は、譲渡価格から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の鑑定評価又は価格等の調査

①不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産の名称		取引年月日	取得価格又は譲渡価格 (百万円)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	不動産	Of-13	渋谷AXヒルズ	平成28年 10月27日	1,820	1,500	インリックス株式会社	平成28年 5月31日

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

②その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況等

①取引状況

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)	利害関係人等との取引内訳(注1)		(B) / (A)
		支払先	支払金額(B)	
管理委託費	603,332	平和不動産株式会社	(注2) 237,751	39.4%
		平和サービス株式会社	6,959	1.2%
売買仲介手数料	54,600	平和不動産株式会社	54,600	100.0%
損害保険料	5,576	平和サービス株式会社	5,576	100.0%

(注1) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項、投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。)第123条並びに一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される、本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 上記金額のうち、平和不動産から建物管理委託料として支払われた金額は以下の通りです。

平和サービス株式会社 127,731千円

平和サービス株式会社以外の第三者 33,595千円

(注3) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ支払った修繕工事等の支払額は以下の通りです。

平和サービス株式会社 102,056千円

株式会社東京証券会館 148千円

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

①取得等の状況

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

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

(注1) 5口を1口に併合しています。

(注2) 1口を4口に分割しています。

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

②保有等の状況

	期末保有口数(口)	期末保有総額(注) (百万円)	総発行済口数に 対する比率(%)
第21期 自平成23年12月1日 至平成24年5月31日	3,334	337	0.5
第22期 自平成24年6月1日 至平成24年11月30日	3,334	337	0.5
第23期 自平成24年12月1日 至平成25年5月31日	3,334	337	0.4
第24期 自平成25年6月1日 至平成25年11月30日	3,334	337	0.4
第25期 自平成25年12月1日 至平成26年5月31日	3,334	337	0.4
第26期 自平成26年6月1日 至平成26年11月30日	3,334	337	0.4
第27期 自平成26年12月1日 至平成27年5月31日	3,334	337	0.4
第28期 自平成27年6月1日 至平成27年11月30日	3,334	337	0.4
第29期 自平成27年12月1日 至平成28年5月31日	3,334	337	0.3
第30期 自平成28年6月1日 至平成28年11月30日	3,334	337	0.3

(注) 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

8. その他

(1) お知らせ

該当事項はありません。

(2) 海外不動産保有投資法人に係る開示

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有投資法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

(4) 金額及び比率の端数処理

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

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成28年5月31日)	当期 (平成28年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,107,992	10,824,603
信託現金及び信託預金	6,659,433	6,749,092
営業未収入金	80,744	75,518
前払費用	193,230	175,713
未収消費税等	127,422	-
その他	8,139	3,534
貸倒引当金	△417	△512
流動資産合計	15,176,544	17,827,949
固定資産		
有形固定資産		
建物	11,954,252	11,531,237
減価償却累計額	△3,459,087	△3,555,306
建物 (純額)	8,495,164	7,975,931
構築物	71,191	67,607
減価償却累計額	△35,861	△37,078
構築物 (純額)	35,330	30,529
機械及び装置	252,280	253,770
減価償却累計額	△137,484	△145,253
機械及び装置 (純額)	114,796	108,516
工具、器具及び備品	136,693	143,822
減価償却累計額	△82,996	△90,554
工具、器具及び備品 (純額)	53,697	53,268
土地	25,945,334	23,770,978
信託建物	48,850,218	49,059,090
減価償却累計額	△7,853,181	△8,541,013
信託建物 (純額)	40,997,036	40,518,076
信託構築物	292,555	292,555
減価償却累計額	△66,342	△72,371
信託構築物 (純額)	226,213	220,184
信託機械及び装置	430,872	502,730
減価償却累計額	△181,226	△201,286
信託機械及び装置 (純額)	249,645	301,443
信託工具、器具及び備品	736,081	793,461
減価償却累計額	△410,645	△450,962
信託工具、器具及び備品 (純額)	325,436	342,498
信託土地	79,858,725	79,858,725
有形固定資産合計	156,301,379	153,180,152
無形固定資産		
借地権	715,719	715,719
信託借地権	3,315,665	3,315,665
その他	242	242
無形固定資産合計	4,031,627	4,031,627
投資その他の資産		
差入保証金	10,252	10,252
長期前払費用	403,886	364,037
デリバティブ債権	20,741	55,285
その他	236,413	250,096
投資その他の資産合計	671,293	679,672
固定資産合計	161,004,301	157,891,452
繰延資産		
投資口交付費	54,318	36,674
繰延資産合計	54,318	36,674
資産合計	176,235,164	175,756,076

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成28年5月31日)	当期 (平成28年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	448,271	535,067
1年内返済予定の長期借入金	10,122,000	11,445,000
未払費用	687,026	685,624
未払法人税等	429	-
未払消費税等	-	170,317
前受金	917,034	887,139
デリバティブ債務	4,829	1,874
その他	11,857	11,499
流動負債合計	12,191,448	13,736,523
固定負債		
長期借入金	66,139,700	64,816,700
預り敷金及び保証金	893,683	844,900
信託預り敷金及び保証金	3,731,742	3,738,130
デリバティブ債務	454,949	320,783
固定負債合計	71,220,074	69,720,514
負債合計	83,411,523	83,457,038
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	81,370,715	81,370,715
剰余金		
出資剰余金	7,406,652	7,406,652
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※3 2,497,604	※3 2,457,010
任意積立金合計	2,497,604	2,457,010
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,290,094	1,581,316
剰余金合計	12,194,351	11,444,979
投資主資本合計	93,565,066	92,815,694
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△741,425	△516,656
評価・換算差額等合計	△741,425	△516,656
純資産合計	※2 92,823,640	※2 92,299,038
負債純資産合計	176,235,164	175,756,076

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自平成27年12月1日 至平成28年5月31日)		当期 (自平成28年6月1日 至平成28年11月30日)	
	営業収益			
賃貸事業収入	※1	5,141,840	※1	5,223,397
その他賃貸事業収入	※1	490,173	※1	474,966
営業収益合計		5,632,013		5,698,364
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,530,807	※1	2,555,077
不動産等売却損		—	※2	52,384
資産運用報酬		517,550		520,623
資産保管手数料		18,802		19,528
一般事務委託手数料		44,337		42,144
役員報酬		7,970		7,967
会計監査人報酬		9,660		9,660
その他営業費用		108,367		116,642
営業費用合計		3,237,496		3,324,027
営業利益		2,394,516		2,374,336
営業外収益				
受取利息		4,148		2,706
未払分配戻入		552		847
受取保険金		6,194		3,973
その他		48		522
営業外収益合計		10,943		8,049
営業外費用				
支払利息		482,724		445,747
融資関連費用		106,754		95,896
投資口交付費償却		17,643		17,643
その他		2,888		3,018
営業外費用合計		610,010		562,306
経常利益		1,795,449		1,820,080
特別損失				
減損損失		—	※3	734,003
特別損失合計		—		734,003
税引前当期純利益		1,795,449		1,086,076
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		1,794,844		1,085,471
前期繰越利益		495,249		495,845
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,290,094		1,581,316

前期 (ご参考) (自平成27年12月1日 至平成28年5月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額	出資剰余金	剰余金		当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)
			一時差異等調整積立金	任意積立金合計	
当期首残高	76,372,303	7,406,652	—	—	4,627,876
当期変動額					
新投資口の発行	4,998,411				
一時差異等調整積立金の積立			2,497,604	2,497,604	△2,497,604
剰余金の配当					△1,635,021
当期純利益					1,794,844
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	4,998,411	—	2,497,604	2,497,604	△2,337,781
当期末残高	81,370,715	7,406,652	2,497,604	2,497,604	2,290,094

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計	
	剰余金合計				
当期首残高	12,034,528	88,406,831	△529,361	△529,361	87,877,470
当期変動額					
新投資口の発行		4,998,411			4,998,411
一時差異等調整積立金の積立	—	—			—
剰余金の配当	△1,635,021	△1,635,021			△1,635,021
当期純利益	1,794,844	1,794,844			1,794,844
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)			△212,064	△212,064	△212,064
当期変動額合計	159,823	5,158,234	△212,064	△212,064	4,946,170
当期末残高	12,194,351	93,565,066	△741,425	△741,425	92,823,640

当期 (自平成28年6月1日 至平成28年11月30日)

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額	出資剰余金	剰余金		当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)
			一時差異等調整積立金	任意積立金合計	
当期首残高	81,370,715	7,406,652	2,497,604	2,497,604	2,290,094
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩			△40,593	△40,593	40,593
剰余金の配当					△1,834,843
当期純利益					1,085,471
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	△40,593	△40,593	△708,778
当期末残高	81,370,715	7,406,652	2,457,010	2,457,010	1,581,316

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計	
	剰余金合計				
当期首残高	12,194,351	93,565,066	△741,425	△741,425	92,823,640
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩	—	—			—
剰余金の配当	△1,834,843	△1,834,843			△1,834,843
当期純利益	1,085,471	1,085,471			1,085,471
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)			224,769	224,769	224,769
当期変動額合計	△749,372	△749,372	224,769	224,769	△524,602
当期末残高	11,444,979	92,815,694	△516,656	△516,656	92,299,038

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別 項目	前期 (ご参考) (自平成27年12月1日 至平成28年5月31日)	当期 (自平成28年6月1日 至平成28年11月30日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下の通りです。 建物 2~64年 構築物 4~62年 機械及び装置 3~15年 工具、器具及び備品 2~18年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下の通りです。 建物 2~64年 構築物 4~62年 機械及び装置 3~15年 工具、器具及び備品 2~18年 ②長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。	投資口交付費 同左
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 同左
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,432千円です。	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。
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 原則として、繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理によっています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引、金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左

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

(貸借対照表に関する注記)

期別 項目	前期 (ご参考) (平成28年5月31日)	当期 (平成28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 - 差引 6,000,000	本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円) コミットメントライン契約の総額 6,000,000 借入残高 - 差引 6,000,000
※2 投信法第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	同左
※3 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項	(単位：千円) 負ののれん発生益 (注) 当初発生額 2,497,604 前期末残高 - 当期積立額 2,497,604 当期取崩額 - 当期末残高 2,497,604 積立て、取崩しの発生事由 [投資法人の計算に関する規則] (平成27年内閣府令第27号) 附則第3項の経過措置の適用	(単位：千円) 負ののれん発生益 (注) 当初発生額 2,497,604 前期末残高 2,497,604 当期積立額 - 当期取崩額 40,593 当期末残高 2,457,010 積立て、取崩しの発生事由 分配金に充当

(注) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額を積み立てた期の翌期以降、50年以内に每期均等額以上を取り崩す予定です。

(損益計算書に関する注記)

期別	前期 (ご参考) (自平成27年12月1日 至平成28年5月31日)	当期 (自平成28年6月1日 至平成28年11月30日)
※1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入		賃貸事業収入
賃料収入	4,514,201	賃料収入
共益費収入	627,639	共益費収入
計	5,141,840	計
5,141,840		5,223,397
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入
駐車場収入	149,072	駐車場収入
付帯収益	320,381	付帯収益
解約違約金収入	9,657	解約違約金収入
雑収入	11,061	雑収入
計	490,173	計
490,173		474,966
不動産賃貸事業収益合計	5,632,013	不動産賃貸事業収益合計
5,632,013		5,698,364
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	614,568	管理委託費
公租公課	388,256	公租公課
水道光熱費	218,763	水道光熱費
修繕費	175,124	修繕費
保険料	5,645	保険料
信託報酬	45,292	信託報酬
減価償却費	960,871	減価償却費
その他賃貸事業費用	122,283	その他賃貸事業費用
不動産賃貸事業費用合計	2,530,807	不動産賃貸事業費用合計
2,530,807		2,555,077
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,101,206	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)
3,101,206		3,143,286
※2 不動産等売却損益の内訳		(単位：千円)
		Of-13 渋谷AXヒルズ
		不動産等売却収入
		1,820,000
		不動産等売却原価
		1,813,562
		その他売却費用
		58,821
		不動産等売却損
		52,384
※3 減損損失の内訳		本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。
		Of-15 HF中目黒ビルディング
		(単位：千円)
		用途
		場所
		種類
		減損損失
		オフィス
		東京都目黒区
		土地
		551,297
		建物等
		182,706
		減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件毎に1つの資産グループとしており、売却を予定している資産グループ1件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。減損損失の内訳は、建物175,621千円、構築物2,306千円、機械及び装置4,029千円、工具、器具及び備品749千円、土地551,297千円です。なお、実際の売却価額から処分費用見込額を控除した正味売却価額を回収可能価額としています。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

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

(税効果会計に関する注記)

期別	前期 (ご参考) (平成28年5月31日)	当期 (平成28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)
貸倒引当金繰入超過額	132	貸倒引当金繰入超過額
繰延ヘッジ損益	235,328	繰延ヘッジ損益
繰延税金資産(流動)小計	235,461	繰延税金資産(流動)小計
評価性引当金	△235,461	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	2,459,362	合併時受入評価差額
繰越欠損金	1,405,880	繰越欠損金
繰延税金資産(固定)小計	3,865,243	繰延税金資産(固定)小計
評価性引当金	△3,865,243	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) 32.31% 支払分配金の損金算入額 △31.58% 評価性引当金の増減 △0.73% その他 0.03% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%	法定実効税率 (調整) 31.74% 支払分配金の損金算入額 △51.81% 評価性引当金の増減 20.06% その他 0.06% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06%

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期 (ご参考) (自平成27年12月1日 至平成28年5月31日)	当期 (自平成28年6月1日 至平成28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27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31日)	当期 (自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日)																																				
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>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、積極的に投資を行っていません。</p> <p>(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</p> <p>借入金の資金使途は、主に物件の取得又は既往の借入金のリファイナンスです。これらは満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成することにより管理するとともに、手元資金の確保、借入れ・償還期限の分散化、借入先金融機関の多様化、コミットメント型タームローン契約の締結等により当該リスクを限定しています。変動金利の借入金は、金利の上昇リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引、金利キャップ取引）を利用し、当該リスクを限定しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理規程に従い、資産運用会社の助言に基づき行っており、また、デリバティブ取引の利用に当たっては、信用リスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。</p> <p>預り敷金及び保証金はテナントからの預り金であり、退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則として返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。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。</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>平成28年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）をご参照下さい。）。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">貸借対照表計上額 (千円)</th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">時価 (千円)</th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">差額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)現金及び預金</td> <td>8,107,992</td> <td>8,107,992</td> </tr> <tr> <td>(2)信託現金及び信託預金</td> <td>6,659,433</td> <td>6,659,433</td> </tr> <tr> <td>(3)1年内返済予定の長期借入金</td> <td>10,122,000</td> <td>10,122,000</td> </tr> <tr> <td>(4)長期借入金</td> <td>66,139,700</td> <td>66,327,303</td> </tr> <tr> <td>(5)デリバティブ取引*</td> <td>(438,429)</td> <td>(675,022)</td> </tr> </tbody> </table> <p>*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。</p>	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)	(1)現金及び預金	8,107,992	8,107,992	(2)信託現金及び信託預金	6,659,433	6,659,433	(3)1年内返済予定の長期借入金	10,122,000	10,122,000	(4)長期借入金	66,139,700	66,327,303	(5)デリバティブ取引*	(438,429)	(675,022)	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>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、積極的に投資を行っていません。</p> <p>(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</p> <p>借入金の資金使途は、主に物件の取得又は既往の借入金のリファイナンスです。これらは満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成することにより管理するとともに、手元資金の確保、借入れ・償還期限の分散化、借入先金融機関の多様化、コミットメント型タームローン契約の締結等により当該リスクを限定しています。変動金利の借入金は、金利の上昇リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引、金利キャップ取引）を利用し、当該リスクを限定しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理規程に従い、資産運用会社の助言に基づき行っており、また、デリバティブ取引の利用に当たっては、信用リスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。</p> <p>預り敷金及び保証金はテナントからの預り金であり、退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則として返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。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。</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>平成28年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）をご参照下さい。）。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">貸借対照表計上額 (千円)</th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">時価 (千円)</th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">差額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)現金及び預金</td> <td>10,824,603</td> <td>10,824,603</td> </tr> <tr> <td>(2)信託現金及び信託預金</td> <td>6,749,092</td> <td>6,749,092</td> </tr> <tr> <td>(3)1年内返済予定の長期借入金</td> <td>11,445,000</td> <td>11,526,260</td> </tr> <tr> <td>(4)長期借入金</td> <td>64,816,700</td> <td>64,880,266</td> </tr> <tr> <td>(5)デリバティブ取引*</td> <td>(266,602)</td> <td>(449,904)</td> </tr> </tbody> </table> <p>*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。</p>	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)	(1)現金及び預金	10,824,603	10,824,603	(2)信託現金及び信託預金	6,749,092	6,749,092	(3)1年内返済予定の長期借入金	11,445,000	11,526,260	(4)長期借入金	64,816,700	64,880,266	(5)デリバティブ取引*	(266,602)	(449,904)
貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)																																			
(1)現金及び預金	8,107,992	8,107,992																																			
(2)信託現金及び信託預金	6,659,433	6,659,433																																			
(3)1年内返済予定の長期借入金	10,122,000	10,122,000																																			
(4)長期借入金	66,139,700	66,327,303																																			
(5)デリバティブ取引*	(438,429)	(675,022)																																			
貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)																																			
(1)現金及び預金	10,824,603	10,824,603																																			
(2)信託現金及び信託預金	6,749,092	6,749,092																																			
(3)1年内返済予定の長期借入金	11,445,000	11,526,260																																			
(4)長期借入金	64,816,700	64,880,266																																			
(5)デリバティブ取引*	(266,602)	(449,904)																																			

前期 (ご参考) (自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31日)	当期 (自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日)																																																																																																																																						
<p>(注1) 金融商品の時価の算定方法</p> <p>(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。</p> <p>(3)1年内返済予定の長期借入金及び(4)長期借入金 長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるもの時価については、元金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。</p> <p>(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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">ヘッジ会計の方法</th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">種類</th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">主なヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">原則的処理方法</td> <td>金利スワップ取引 支払固定・受取変動</td> <td>長期借入金</td> </tr> <tr> <td>金利キャップ取引</td> <td>長期借入金</td> </tr> <tr> <td>金利スワップの特例処理</td> <td>金利スワップ取引 支払固定・受取変動</td> <td>長期借入金</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">合 計</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">契約額等</th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">うち1年超</th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">時 価</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>28,519,700</td> <td>26,619,700</td> <td>△456,652*</td> </tr> <tr> <td>25,137,000</td> <td>16,970,000</td> <td>18,222*</td> </tr> <tr> <td>9,580,000</td> <td>9,580,000</td> <td>△236,593*</td> </tr> <tr> <td>63,236,700</td> <td>53,169,700</td> <td>△675,022</td> </tr> </tbody> </table> <p>*取引先金融機関から提示された価格で評価しています。</p> <p>(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</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">区 分</th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">貸借対照表計上額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>預り敷金及び保証金*1</td> <td>893,683</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金*1</td> <td>3,731,742</td> </tr> </tbody> </table> <p>*1 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。</p> <p>(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #0056b3; color: white;"></th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">1年以内</th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">1年超 2年以内</th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">2年超 3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>8,107,992</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>6,659,433</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>14,767,426</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #0056b3; color: white;"></th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">3年超 4年以内</th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">4年超 5年以内</th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	金利キャップ取引	長期借入金	金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	合 計			契約額等	うち1年超	時 価	28,519,700	26,619,700	△456,652*	25,137,000	16,970,000	18,222*	9,580,000	9,580,000	△236,593*	63,236,700	53,169,700	△675,022	区 分	貸借対照表計上額 (千円)	預り敷金及び保証金*1	893,683	信託預り敷金及び保証金*1	3,731,742		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	現金及び預金	8,107,992	—	—	信託現金及び信託預金	6,659,433	—	—	合計	14,767,426	—	—		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	—	—	—	<p>(注1) 金融商品の時価の算定方法</p> <p>(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。</p> <p>(3)1年内返済予定の長期借入金及び(4)長期借入金 長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるもの時価については、元金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。</p> <p>(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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">ヘッジ会計の方法</th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">種類</th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">主なヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">原則的処理方法</td> <td>金利スワップ取引 支払固定・受取変動</td> <td>長期借入金</td> </tr> <tr> <td>金利キャップ取引</td> <td>長期借入金</td> </tr> <tr> <td>金利スワップの特例処理</td> <td>金利スワップ取引 支払固定・受取変動</td> <td>長期借入金</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">合 計</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">契約額等</th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">うち1年超</th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">時 価</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>28,519,700</td> <td>26,619,700</td> <td>△300,894*</td> </tr> <tr> <td>19,280,000</td> <td>13,470,000</td> <td>34,292*</td> </tr> <tr> <td>9,580,000</td> <td>9,580,000</td> <td>△183,302*</td> </tr> <tr> <td>57,379,700</td> <td>49,669,700</td> <td>△449,904</td> </tr> </tbody> </table> <p>*取引先金融機関から提示された価格で評価しています。</p> <p>(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</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">区 分</th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">貸借対照表計上額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>預り敷金及び保証金*1</td> <td>844,900</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金*1</td> <td>3,738,130</td> </tr> </tbody> </table> <p>*1 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。</p> <p>(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #0056b3; color: white;"></th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">1年以内</th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">1年超 2年以内</th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">2年超 3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>10,824,603</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>6,749,092</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>17,573,695</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #0056b3; color: white;"></th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">3年超 4年以内</th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">4年超 5年以内</th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	金利キャップ取引	長期借入金	金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	合 計			契約額等	うち1年超	時 価	28,519,700	26,619,700	△300,894*	19,280,000	13,470,000	34,292*	9,580,000	9,580,000	△183,302*	57,379,700	49,669,700	△449,904	区 分	貸借対照表計上額 (千円)	預り敷金及び保証金*1	844,900	信託預り敷金及び保証金*1	3,738,130		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	現金及び預金	10,824,603	—	—	信託現金及び信託預金	6,749,092	—	—	合計	17,573,695	—	—		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	—	—	—
ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象																																																																																																																																					
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金																																																																																																																																					
	金利キャップ取引	長期借入金																																																																																																																																					
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金																																																																																																																																					
合 計																																																																																																																																							
契約額等	うち1年超	時 価																																																																																																																																					
28,519,700	26,619,700	△456,652*																																																																																																																																					
25,137,000	16,970,000	18,222*																																																																																																																																					
9,580,000	9,580,000	△236,593*																																																																																																																																					
63,236,700	53,169,700	△675,022																																																																																																																																					
区 分	貸借対照表計上額 (千円)																																																																																																																																						
預り敷金及び保証金*1	893,683																																																																																																																																						
信託預り敷金及び保証金*1	3,731,742																																																																																																																																						
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																																																																																																																				
現金及び預金	8,107,992	—	—																																																																																																																																				
信託現金及び信託預金	6,659,433	—	—																																																																																																																																				
合計	14,767,426	—	—																																																																																																																																				
	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	—	—	—																																																																																																																																				
ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象																																																																																																																																					
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金																																																																																																																																					
	金利キャップ取引	長期借入金																																																																																																																																					
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金																																																																																																																																					
合 計																																																																																																																																							
契約額等	うち1年超	時 価																																																																																																																																					
28,519,700	26,619,700	△300,894*																																																																																																																																					
19,280,000	13,470,000	34,292*																																																																																																																																					
9,580,000	9,580,000	△183,302*																																																																																																																																					
57,379,700	49,669,700	△449,904																																																																																																																																					
区 分	貸借対照表計上額 (千円)																																																																																																																																						
預り敷金及び保証金*1	844,900																																																																																																																																						
信託預り敷金及び保証金*1	3,738,130																																																																																																																																						
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																																																																																																																				
現金及び預金	10,824,603	—	—																																																																																																																																				
信託現金及び信託預金	6,749,092	—	—																																																																																																																																				
合計	17,573,695	—	—																																																																																																																																				
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超																																																																																																																																				
現金及び預金	—	—	—																																																																																																																																				
信託現金及び信託預金	—	—	—																																																																																																																																				
合計	—	—	—																																																																																																																																				

前期 (ご参考) (自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31日)				当期 (自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28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
1年内返済予定の 長期借入金	10,122,000	-	-	1年内返済予定の 長期借入金	11,445,000	-	-
長期借入金	-	12,380,000	6,181,000	長期借入金	-	9,350,000	10,031,000
合計	10,122,000	12,380,000	6,181,000	合計	11,445,000	9,350,000	10,031,000
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の 長期借入金	-	-	-	1年内返済予定の 長期借入金	-	-	-
長期借入金	11,520,000	10,888,700	25,170,000	長期借入金	10,700,000	9,528,700	25,207,000
合計	11,520,000	10,888,700	25,170,000	合計	10,700,000	9,528,700	25,207,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31日)				当期 (自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28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、賃貸住宅を保有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。 (単位:千円)				本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル、賃貸住宅を保有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。 (単位:千円)			
貸借対照表計上額				貸借対照表計上額			
当期首残高	当期増減額	当期末残高	当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	当期末の時価
152,014,563	8,318,201	160,332,765	173,983,000	160,332,765	△3,121,227	157,211,537	174,891,623
(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 当期増減額のうち、主な増加額は日総第5ビル他3件の取得(8,903,384千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(960,871千円)によるものです。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。				(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 当期増減額のうち、主な減少額は渋谷AXヒルズの売却(1,813,562千円)、減価償却費(955,382千円)及びHF中目黒ビルディングの減損損失(734,003千円)によるものです。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。なお、HF中目黒ビルディングについては、平成28年12月1日付の売買契約における譲渡価格から処分費用見込額を控除した金額(2,134,623千円)に基づいています。			
なお、賃貸等不動産に関する平成28年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28年11月期における賃貸損益については、(損益計算書に関する注記)をご参照下さい。			

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日)

(単位:千円)

属性	会社等の名称	事業の内容	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (注1)	科目	期末残高 (注1)
主要投資主	平和不動産 株式会社	不動産業	13.38 (注4)	管理委託費 (注3)	238,332	営業未払金	45,480
				不動産信託 受益権の購入 (注5)	5,520,905	-	-
主要投資主の子会社	平和サービス 株式会社	不動産管理業	なし	管理委託費	7,021	営業未払金	1,170
				損害保険料	5,645	-	-
				修繕工事等	112,076	営業未払金	20,752
	株式会社 東京証券会館	不動産業	なし	貸会議室代	121	-	-
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	信託銀行業	なし	一般事務 受託報酬等	11,498	-	-
				信託報酬	19,016	未払費用	1,512
				借入金の借入	300,000	長期借入金	6,366,700
				借入金利息	34,844	未払費用	2,782

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 上記金額のうち、平和不動産から建物管理委託料として支払われた金額は以下の通りです。

平和サービス株式会社 127,797千円

平和サービス株式会社以外の第三者 33,861千円

(注4) 小数点第3位を切り捨てて記載しています。

(注5) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、HF関内レジデンス、HF名駅北レジデンス及びHF東札幌レジデンスに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほか、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額を含みますが、その他の取得に係る諸費用は含んでいません。

当期 (自 平成28年6月1日 至 平成28年11月30日)

(単位:千円)

属性	会社等の名称	事業の内容	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (注1)	科目	期末残高 (注1)
主要投資主	平和不動産 株式会社	不動産業	13.38 (注4)	管理委託費 (注3)	237,751	営業未払金	42,157
				売買仲介手数料	54,600	-	-
主要投資主の子会社	平和サービス 株式会社	不動産管理業	なし	管理委託費	6,959	営業未払金	1,116
				損害保険料	5,576	-	-
				修繕工事等	102,056	営業未払金	38,233
	株式会社 東京証券会館	不動産業	なし	貸会議室代	148	-	-
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	信託銀行業	なし	一般事務 受託報酬等	10,834	-	-
				信託報酬	18,758	未払費用	1,512
				借入金の借入	-	長期借入金	6,366,700
				借入金利息	33,954	未払費用	2,539

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 上記金額のうち、平和不動産から建物管理委託料として支払われた金額は以下の通りです。

平和サービス株式会社 127,731千円

平和サービス株式会社以外の第三者 33,595千円

(注4) 小数点第3位を切り捨てて記載しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31日)	当期 (自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日)
1口当たり純資産額 91,465円	1口当たり純資産額 90,948円
1口当たり当期純利益 1,777円	1口当たり当期純利益 1,069円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。	
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期 (ご参考) (自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31日)	当期 (自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日)
当期純利益 (千円)	1,794,844	1,085,471
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)	1,794,844	1,085,471
期中平均投資口数 (口)	1,009,568	1,014,847

(重要な後発事象に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31日)	当期 (自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日)																		
	<p>A. 資産の取得</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、平成28年12月1日付で不動産信託受益権1物件（取得価格：1,650百万円）の売買契約上の地位承継契約を締結し、平成28年12月15日付で手元資金により取得しました。また、平成28年10月17日付で不動産信託受益権1物件（取得予定価格：3,250百万円）及び平成28年12月26日付で不動産1物件（取得予定価格：880百万円）の売買契約を締結しました。</p> <p>物件番号：Of-38 物件名称：アクロス新川ビル</p> <table border="1"> <tr><td>契約日(注1)</td><td>平成28年10月17日</td></tr> <tr><td>取得予定日(注1)</td><td>平成29年1月20日</td></tr> <tr><td>取得予定価格</td><td>3,250百万円</td></tr> <tr><td>所在地(住居表示)</td><td>東京都中央区新川一丁目8番8号、一丁目8番15号</td></tr> <tr><td>用途(注2)</td><td>事務所、共同住宅</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成6年6月27日</td></tr> <tr><td>構造</td><td>鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建</td></tr> <tr><td>延床面積(注3)</td><td>5,138.70㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>3,204.21㎡</td></tr> </table> <p>(注1) 本物件の取得に係る信託受益権売買契約（以下本（注1）において「本契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本契約においては、本投資法人又は相手方の責めに帰すべき事由に基づき本契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として売買対象である不動産信託受益権の売買代金の10%相当額を違約金として支払うことになっています。また、本投資法人の売買代金支払義務の履行は、本</p>	契約日(注1)	平成28年10月17日	取得予定日(注1)	平成29年1月20日	取得予定価格	3,250百万円	所在地(住居表示)	東京都中央区新川一丁目8番8号、一丁目8番15号	用途(注2)	事務所、共同住宅	建築時期	平成6年6月27日	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建	延床面積(注3)	5,138.70㎡	総賃貸可能面積	3,204.21㎡
契約日(注1)	平成28年10月17日																		
取得予定日(注1)	平成29年1月20日																		
取得予定価格	3,250百万円																		
所在地(住居表示)	東京都中央区新川一丁目8番8号、一丁目8番15号																		
用途(注2)	事務所、共同住宅																		
建築時期	平成6年6月27日																		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建																		
延床面積(注3)	5,138.70㎡																		
総賃貸可能面積	3,204.21㎡																		

前期 (ご参考) (自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31日)	当期 (自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日)																																				
	<p>投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることを条件としています。取得予定日の時点でかかる資金調達をすることができない場合、本投資法人の売買代金の支払義務は生じず、かつ、本投資法人は違約金の支払義務を負うことなく売買契約を解除することができるものとされています。このように、本投資法人は、資金調達ができなかった場合には、賠償及び補償（違約金の支払いを含みます。）その他売主に対する何らの負担も生じることなく売買契約を解除することができるため、本投資法人の財務及び分配金等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。</p> <p>なお、本物件については、平成28年9月30日を鑑定時点とする大和不動産鑑定株式会社の鑑定評価書を取得しており、同日時点における鑑定評価額は3,520百万円です。また、同鑑定会社より同日時点から平成28年11月30日時点までの価格変動はない旨の意見書を取得しております。</p> <p>(注2) 本投資法人が取得予定の部分は、建物のうち、2階事務所部分の一部、4階から6階事務所部分、14階住居部分の一部であり、専有面積の割合は建物全体の専有面積の28.84%です。</p> <p>(注3) 信託建物は区分所有建物であり、信託受託者が1棟の建物のうち28.84%（専有面積割合）を保有しています。</p> <p>物件番号：Of-39 物件名称：千住ミルディスⅡ番館</p> <table border="1"> <tr><td>契約日</td><td>平成28年12月1日</td></tr> <tr><td>取得日</td><td>平成28年12月15日</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>1,650百万円</td></tr> <tr><td>所在地(住居表示)</td><td>東京都足立区千住三丁目98番</td></tr> <tr><td>用途(注1)</td><td>事務所</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成16年2月1日</td></tr> <tr><td>構造</td><td>鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付26階建</td></tr> <tr><td>延床面積(注2)</td><td>2,905.48㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>2,099.98㎡</td></tr> </table> <p>(注1) 本投資法人が取得した部分は、建物のうち、4階から5階事務所部分であり、専有面積の割合は建物全体の専有面積の10.98%です。</p> <p>(注2) 信託建物は区分所有建物であり、信託受託者が1棟の建物のうち10.98%（専有面積割合）を保有しています。</p> <p>物件番号：Re-81 物件名称：HF博多東レジデンス (注1)</p> <table border="1"> <tr><td>契約日</td><td>平成28年12月26日</td></tr> <tr><td>取得予定日</td><td>平成29年1月23日</td></tr> <tr><td>取得予定価格</td><td>880百万円</td></tr> <tr><td>所在地(住居表示)</td><td>福岡県福岡市博多区東比恵三丁目27番7号</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9月9日</td></tr> <tr><td>構造</td><td>鉄筋コンクリート造陸屋根7階建</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>2,702.02㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>2,486.82㎡</td></tr> </table> <p>(注1) 本書の日付現在の名称は「フォーサイト博多東」ですが、平成29年5月1日付で「HF博多東レジデンス」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。</p>	契約日	平成28年12月1日	取得日	平成28年12月15日	取得価格	1,650百万円	所在地(住居表示)	東京都足立区千住三丁目98番	用途(注1)	事務所	建築時期	平成16年2月1日	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付26階建	延床面積(注2)	2,905.48㎡	総賃貸可能面積	2,099.98㎡	契約日	平成28年12月26日	取得予定日	平成29年1月23日	取得予定価格	880百万円	所在地(住居表示)	福岡県福岡市博多区東比恵三丁目27番7号	用途	共同住宅	建築時期	平成20年9月9日	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	延床面積	2,702.02㎡	総賃貸可能面積	2,486.82㎡
契約日	平成28年12月1日																																				
取得日	平成28年12月15日																																				
取得価格	1,650百万円																																				
所在地(住居表示)	東京都足立区千住三丁目98番																																				
用途(注1)	事務所																																				
建築時期	平成16年2月1日																																				
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付26階建																																				
延床面積(注2)	2,905.48㎡																																				
総賃貸可能面積	2,099.98㎡																																				
契約日	平成28年12月26日																																				
取得予定日	平成29年1月23日																																				
取得予定価格	880百万円																																				
所在地(住居表示)	福岡県福岡市博多区東比恵三丁目27番7号																																				
用途	共同住宅																																				
建築時期	平成20年9月9日																																				
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建																																				
延床面積	2,702.02㎡																																				
総賃貸可能面積	2,486.82㎡																																				

前期 (ご参考) (自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31日)	当期 (自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日)																										
	<p>B. 資産の譲渡</p> <p>本投資法人は、第30期末までに、以下の資産の譲渡につき譲渡先と協議を重ねた結果、平成28年12月1日付で売買契約を締結し、平成28年12月19日付で譲渡しました。</p> <p>物件番号：Of-15 物件名称：HF中目黒ビルディング</p> <table border="1"> <tr> <td>譲渡資産</td> <td>不動産</td> </tr> <tr> <td>所在地(住居表示)</td> <td>東京都目黒区中目黒四丁目6番1号</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格</td> <td>2,200百万円</td> </tr> <tr> <td>帳簿価額(注1)</td> <td>2,134百万円</td> </tr> <tr> <td>契約締結日</td> <td>平成28年12月1日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成28年12月19日</td> </tr> <tr> <td>譲渡先(注2)</td> <td>非開示</td> </tr> </table> <p>(注1) 当該資産の譲渡に伴う減損損失計上後の帳簿価額を記載しています。 (注2) 譲渡先より開示することにつき同意が得られていないため非開示としています。</p> <p>C. 資金の借入れ</p> <p>平成29年1月20日付で取得予定のオフィス1物件（前記「A. 資産の取得」をご参照下さい。）の取得資金等に充当するため、以下の通り資金の借入れ（借入金額：3,000百万円）を平成28年12月26日付で決定し、平成29年1月20日付で借入れを実行します。</p> <p>[タームローン32]</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>借入先</th> <th>借入金額</th> <th>元本返済期日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>三井住友信託銀行株式会社</td> <td>3,000百万円</td> <td>平成30年2月28日 (注)</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>元本返済方法</th> <th>用途</th> <th>摘要</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>(注) 同日が営業日でない場合には、直前の営業日とします。</p>	譲渡資産	不動産	所在地(住居表示)	東京都目黒区中目黒四丁目6番1号	譲渡価格	2,200百万円	帳簿価額(注1)	2,134百万円	契約締結日	平成28年12月1日	譲渡日	平成28年12月19日	譲渡先(注2)	非開示	借入先	借入金額	元本返済期日	三井住友信託銀行株式会社	3,000百万円	平成30年2月28日 (注)	元本返済方法	用途	摘要	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保無保証
譲渡資産	不動産																										
所在地(住居表示)	東京都目黒区中目黒四丁目6番1号																										
譲渡価格	2,200百万円																										
帳簿価額(注1)	2,134百万円																										
契約締結日	平成28年12月1日																										
譲渡日	平成28年12月19日																										
譲渡先(注2)	非開示																										
借入先	借入金額	元本返済期日																									
三井住友信託銀行株式会社	3,000百万円	平成30年2月28日 (注)																									
元本返済方法	用途	摘要																									
期限一括返済	物件の取得資金等	無担保無保証																									

期 別	前期 (ご参考) (自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 5 月31日)	当期 (自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年11月30日)
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	2,290,094,542	1,581,316,134
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	40,593,880	330,655,614
III 分配金の額	1,834,843,376	1,911,971,748
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,808)	(1,884)
IV 次期繰越利益	495,845,046	-
分配金の額の算出方法	<p>規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益の範囲内で発行済投資口の総口数1,014,847口の整数倍の最大値となる1,794,249,496円に一時差異等調整積立金の取崩額40,593,880円を充当し、1,834,843,376円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>	<p>規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益1,085,471,088円に一時差異等調整積立金の取崩額40,593,880円（1口当たり取崩額40円）を加え、不動産等売却損及び減損損失相当額785,906,780円（前期繰越利益495,845,046円と一時差異等調整積立金の取崩額290,061,734円）を充当し、1,911,971,748円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>

独立監査人の監査報告書

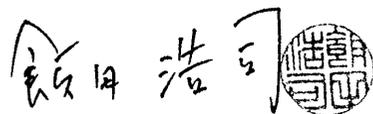
平成 29 年 1 月 16 日

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

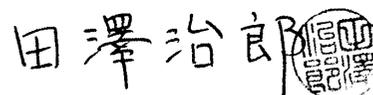
指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士



指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、平和不動産リート投資法人の平成 28 年 6 月 1 日から平成 28 年 11 月 30 日までの第 30 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、資産の取得、資産の譲渡及び資金の借入れについての記載がある。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

以上

(単位：千円)

	前期 (自平成27年12月1日 至平成28年5月31日)	当期 (自平成28年6月1日 至平成28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	1,795,449	1,086,076
減価償却費	960,871	955,382
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	77	94
投資口交付費償却	17,643	17,643
減損損失	-	734,003
受取利息	△4,148	△2,706
支払利息	482,724	445,747
営業未収入金の増減額 (△は増加)	7,021	1,847
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△127,422	127,422
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△112,843	170,317
長期前払費用の増減額 (△は増加)	23,628	39,848
営業未払金の増減額 (△は減少)	△30,402	53,597
未払費用の増減額 (△は減少)	9,151	7,410
前受金の増減額 (△は減少)	77,896	△29,894
預り金の増減額 (△は減少)	△416	△102
有形固定資産の売却による減少額	-	1,813,562
その他	8,829	10,472
小計	3,108,060	5,430,725
利息の受取額	1,148	6,084
利息の支払額	△427,164	△401,617
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	366	△1,360
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,682,410	5,033,831
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	△51,381	△41,544
信託有形固定資産の取得による支出	△9,232,106	△306,778
無形固定資産の取得による支出	△9	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	48,842	76,016
預り敷金及び保証金の返還による支出	△82,520	△124,799
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	338,143	105,830
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△124,414	△101,088
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	124,414	101,088
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	△338,143	△105,830
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,317,175	△397,106
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	8,750,000	5,857,000
長期借入金の返済による支出	△4,850,000	△5,857,000
投資口の発行による収入	4,998,411	-
投資口交付費の支出	△37,014	-
分配金の支払額	△1,634,103	△1,835,197
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,227,293	△1,835,197
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	592,528	2,801,527
現金及び現金同等物の期首残高	7,441,403	8,033,932
現金及び現金同等物の期末残高	*1 8,033,932	*1 10,835,459

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

(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

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

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

期別 項目	前期 (自平成27年12月1日 至平成28年5月31日)	当期 (自平成28年6月1日 至平成28年11月30日)
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成28年5月31日現在) (単位：千円) 現金及び預金 8,107,992 信託現金及び信託預金 6,659,433 信託預り敷金及び保証金 対応信託預金(注) △3,733,493 預入期間が3ヵ月を超える 定期預金 △3,000,000 現金及び現金同等物 8,033,932	(平成28年11月30日現在) (単位：千円) 現金及び預金 10,824,603 信託現金及び信託預金 6,749,092 信託預り敷金及び保証金 対応信託預金(注) △3,738,235 預入期間が3ヵ月を超える 定期預金 △3,000,000 現金及び現金同等物 10,835,459
	(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。	(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。

X. 投資主インフォメーション

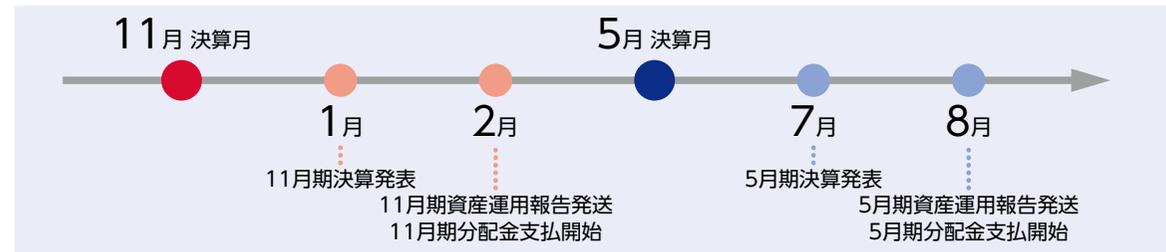
■ IR活動実績のご報告

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



開催日	イベント名	開催場所	開催都市
平成28年11月29日(火)	Property Conference Tokyo 2016	ステーションコンファレンス東京	東京都千代田区
平成28年11月26日(土)	個人投資家のためのJリートフェア2016	ベルサール東京日本橋	東京都中央区
平成28年11月18日(金)	平和不動産リート投資法人 個人投資家向け説明会	野村證券 高槻支店	大阪府高槻市
平成28年10月30日(日)	SMBC日興J-REITフェア2016	ステーションコンファレンス東京	東京都千代田区
平成28年9月2日(金)	第29期 個人投資主向け決算説明会 名古屋	名古屋証券取引所ビル	愛知県名古屋
平成28年9月2日(金)	第29期 個人投資主向け決算説明会 大阪	大阪証券取引所ビル	大阪府大阪市
平成28年8月31日(水)	第29期 個人投資主向け決算説明会 東京	東京証券会館	東京都中央区
平成28年8月22日(月)	Jリート普及全国キャラバン 第23回	倉敷市芸文館小ホール「アイシアター」	岡山県倉敷市
平成28年8月19日(金)	ダイワJ-REITキャラバン2016 名古屋	名古屋ミッドランドホール	愛知県名古屋
平成28年7月20日(水)	第29期 アナリスト向け決算説明会	ベルサール東京日本橋	東京都中央区
平成28年7月10日(日)	ダイワJ-REITフェスタ2016	大和コンファレンスホール	東京都千代田区
平成28年5月24日(火)	平和不動産リート投資法人 個人投資家向け説明会	野村證券 千葉支店	千葉県千葉市
平成28年5月20日(金)	平和不動産リート投資法人 個人投資家向け説明会	野村證券 田園調布支店	東京都大田区
平成28年5月19日(木)	平和不動産リート投資法人 個人投資家向け説明会	野村證券 川崎支店	神奈川県川崎市
平成28年5月17日(火)	平和不動産リート投資法人 個人投資家向け説明会	野村證券 青葉台支店	神奈川県横浜市
平成28年3月13日(日)	SMBC日興J-REITセミナー	大阪証券取引所ビル	大阪府大阪市
平成28年3月3日(木)	第28期 個人投資主向け決算説明会 東京	東京証券会館	東京都中央区
平成28年3月2日(水)	ダイワJ-REITキャラバン2015 福岡	エルガーラホール	福岡県福岡市
平成28年3月1日(火)	第28期 個人投資主向け決算説明会 大阪	大阪証券取引所ビル	大阪府大阪市
平成28年2月25日(木)	Nomura Global Real Estate Forum 2016	シャングリ・ラ・ホテル 東京	東京都千代田区
平成28年2月20日(土)	J-REITファン2016	東京証券取引所	東京都中央区
平成28年2月10日(水)	平和不動産リート投資法人IRセミナー	SMBC日興証券 札幌支店	北海道札幌市
平成28年1月20日(水)	第28期 アナリスト向け決算説明会	ベルサール東京日本橋	東京都中央区

■ 年間スケジュール



■ 投資主メモ

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

■ 『マイナンバー制度』のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、税務関係のお手続きが必要となります。
法令に定められた通り、分配金等の支払調書には、投資主の皆様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出致します。投資主の皆様は、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出下さい。

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

住所、氏名、届出印等の変更手続きについて

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

分配金に関する手続きについて

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

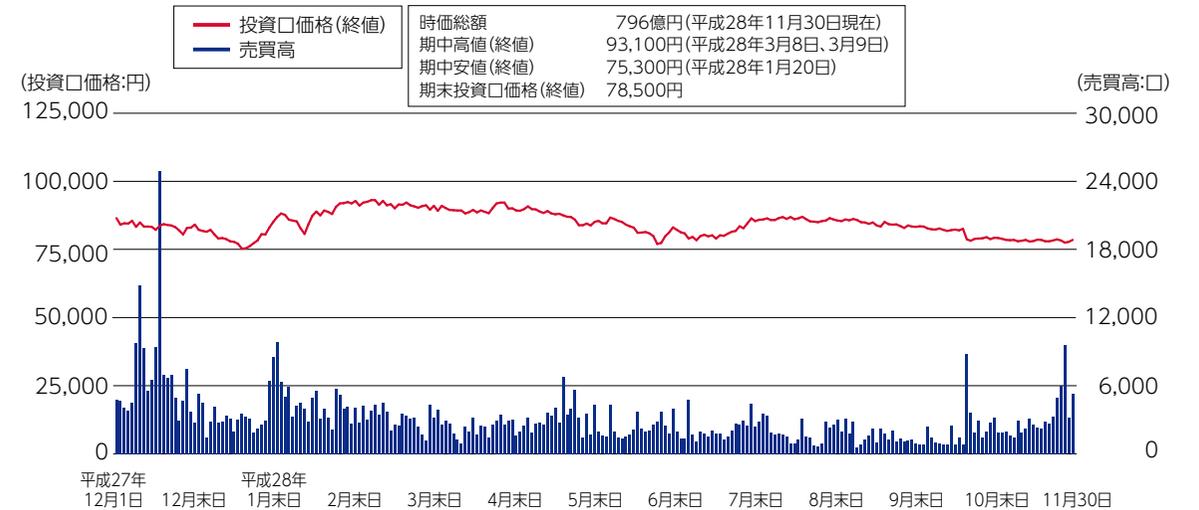
分配金計算書について

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

投資口の状況

■ 投資口価格の推移

平成27年12月1日から平成28年11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27年11月30日の投資口価格及び東証REIT指数をそれぞれ100として表示しています。

■ 投資主の構成 (平成28年11月30日現在)

投資主数ベース(17,165人)



投資口数ベース(1,014,847口)

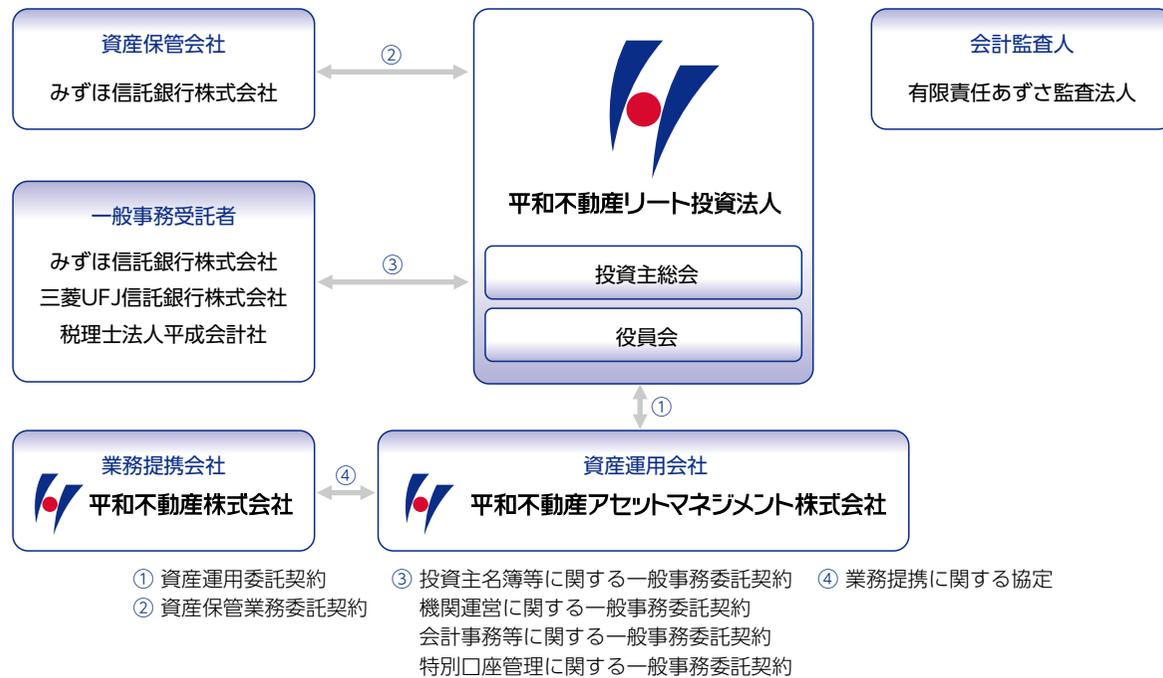


投資法人の概要

■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



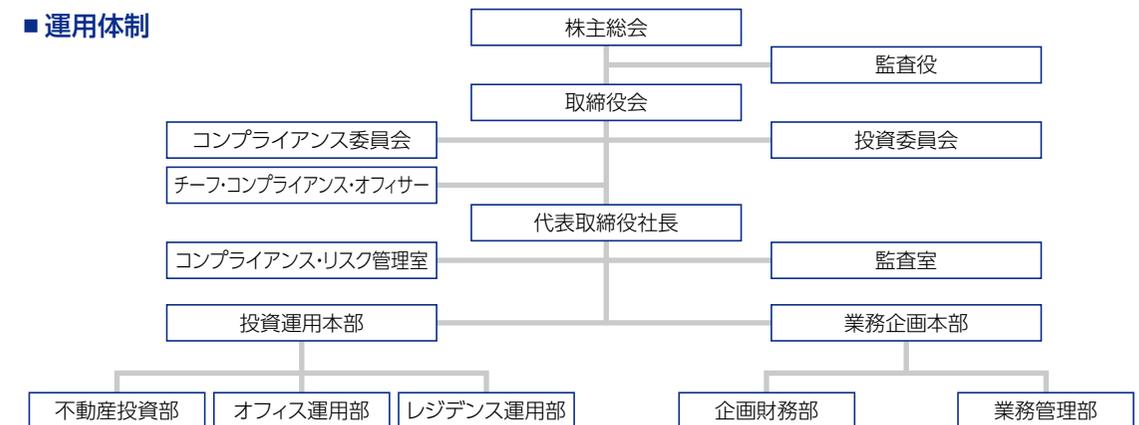
資産運用会社の概要

平和不動産アセットマネジメント株式会社 <http://www.heiwa-am.co.jp/>

■会社概要

商号	平和不動産アセットマネジメント株式会社	
設立	平成12年3月24日	
本店所在地	〒103-0026 東京都中央区日本橋兜町9番1号	
代表者	代表取締役社長 市川 隆也	
資本金	295,575千円(平成28年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 宅地建物取引業免許 取引一任代理等認可	関東財務局長(金商)第316号 東京都知事(4)第79529号 国土交通大臣認可第8号

■運用体制



投資主様向けアンケート

投資主の皆様の声をお聞かせ下さい

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

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

- アンケートハガキ** 同封のハガキにてご返信下さい。
- http://www.e-kabunushi.com/** アクセスコード **8966**
- 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29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





武蔵野台地の東縁に位置し、台地と谷と坂の多さが独特の景観をみせる文京区。「弥生時代」の名称の元になった土器が区内で出土し、縄文・弥生時代の遺跡も数多く確認されるなど、この地には古くからの人の営みがありました。江戸時代に入ると大名屋敷や武家屋敷、神社・仏閣が建ち並び、町人も形成されるなど、街としての賑わいを見せるようになりました。

文京区は文教の区としても知られ、その歴史は江戸幕府の官学の府ともいふべき湯島聖堂、昌平坂学問所から始まり、明治時代になると昌平坂学問所跡に師範学校が設立され、東京大学が現在地に移転するなど、文教地区としての特色が鮮明になりました。また、森鷗外、夏目漱石、樋口一葉など、多くの文人が居を構え、この地で数々の名作を著したことも有名で、今も随所に旧居跡や記念碑が残っています。現在も、区立御三家に数えられる小学校が本物件の通学エリア内にあるなど、文教の地としての人気は健在です。

ある銀杏の並木やキャンパスの緑とともに、都心にありながら四季の変化や自然の息吹を感じさせてくれます。街を歩けば、香辛料やコーヒーなどの個性的な専門店や古民家カフェ、イタリアンや和食のレストランなどがある一方、通りから一歩入ると屋敷町の面影を残す風景もあり、街の新旧の表情を楽しむことができます。周辺にはスーパーマーケットや各種食品専門店、医療施設が充実しており、特に高度な医療が期待できる複数の大学付属病院が近くにあることは心強い限りです。また、白山エリアから少し足を延ばせば、小石川後楽園や東京ドームシティ、上野恩賜公園、六義園などもあります。

本物件は都営三田線「白山」駅・東京メトロ南北線「東大前」駅からは徒歩5分です。「大手町」駅へは「白山」駅「東大前」駅から10分。「東京」駅「銀座」駅、「新宿」駅などへも都営・東京メトロの地下鉄利用で20分程度で行けるなど、交通利便性は抜群です。また「首都高速5号池袋線」が近くを通り、「首都高速都心環状線」経由で各方面へのアクセスがスムーズです。なお、本物件は21台分の駐車場を有しています。

本投資法人が保有する「HF」を冠したレジデンス物件には「一人に心から満足していただける住空間に込める安心のセキュリティ、きめ細やかなサ―

ビスをご提供していきます。」というコンセプトがあり、本物件も例外ではありません。

シックな色調のエントランスホールの中心には様々な植栽や花があるプランターを配置し、周囲には子どもたちが集まることのできるベンチがあります。格調高い意匠の中にも楽しさがある演出で落ち着いた空間が迎えてくれます。共有部は、防犯カメラやエレベーターの防犯モニターなど、セキュリティ面にも十分な配慮がされており、トランクルームや宅配ボックスも備えています。

本物件は3階建の低層棟と11階建の高層棟で構成されており、部屋の間取りは1LDKと2LDKの2タイプで、オートロックやモニター付インターホンなど居室のセキュリティも万全です。さらに、追炊機能付きの広い浴室、浴室乾燥機、インターネット光ファイバー対応、ケーブルテレビ、十分な収納スペースなど、快適で便利な生活をサポートしています。

文京区白山の恵まれた環境とクオリティの高い住空間ですから、本物件は第30期末時点において満室で稼働しています。文京区のなかでも、ひととき「文教」のイメージが強い白山エリアの高台に立地し、充実した設備を備える本物件は、都心の便利さと暮らしやすさ、さらには優れた教育環境で高い人気を保ち続けることでしょう。

歴史と文化が寄り添う地に 都心の利便性と暮らしやすさを備えた住環境

HF白山レジデンス

本物件は、都営三田線「白山」駅、東京メトロ南北線「東大前」駅から徒歩5分に位置するコンパクト・ファミリータイプの全51戸で構成されるレジデンス物件です。物件所在地は区立小学校御三家の名門小学校の学区内にあり、多くの文人・知識人の足跡を残し、東京大学をはじめ数多くの大学がキャンパスを構えるなど、都内有数の文教地区として知られています。設備や仕様等のスペックも充実しており、快適な暮らしを提供しています。

物件概要

所在地	東京都文京区向丘一丁目7番12号
最寄駅	都営三田線「白山」駅・東京メトロ南北線「東大前」駅徒歩5分
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根ルーフィング葺地下1階付11階建
敷地面積	1,390.68㎡
延床面積	3,998.98㎡
竣工	平成12年1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
P.M.会社	株式会社長谷工ライフネット

