



# 朝から夜まで銀座と築地が自分の庭になる

## 都市型レジデンス

### Re-25

「築地」駅から徒歩4分  
都心エリアならではの交通利便性を享受

#### 所在地交通

東京メトロ日比谷線 築地駅 徒歩4分  
東京メトロ有楽町線 新富町駅 徒歩8分  
都営浅草線 東銀座駅 徒歩8分

日本の代表的な街として世界に名を轟かせる銀座——。世界最大の卸売市場を中心に、躍動感の漲る築地——。この両エリアの魅力が、日々のライフシーンの中に取り込めるのが、「HF銀座レジデンスEAST」（東京都中央区）です。東京メトロ日比谷線「築地」駅のほか、東京メトロ有楽町線「新富町」駅、都営浅草線「東銀座」駅からも徒歩8分と交通利便性は抜群。都会の中にあっても、隅田川をはじめとした自然緑が多い築地エリア。百貨店や大型ショッピングビル、ブランドショップなど数多くの店が充実し、流行の発祥地として世界に広くその名を知られる銀座エリア。この街が自分の庭となるのが、「HF銀座レジデンスEAST」です。

本投資法人では、ほかにも「HF銀座レジデンス」「HF銀座レジデンスEAST II」と、銀座から徒歩圏のレジデンスを2物件保有していますが、1K・1LDK・2LDKタイプの全105戸・13階建てのこの「HF銀座レジデンスEAST」は、本投資法人の保有するレジデンス全60物件の中でも2番目に投資比率の高い物件です。



## 第24期 資産運用報告

自平成25年6月1日 至 平成25年11月30日

# 8966

## ホームページのリニューアルについて

より多くの皆様にご覧頂き、本投資法人への理解を深めて頂けるよう、定期的にホームページの更新を行っています。第24期も投資家層の拡大を目的に更新を行いました。この機会に是非ご覧下さい。

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

タブレット環境でもPCと遜色なく閲覧できるようにリニューアルしました。(JavaScript)

PCサイトのリニューアルに合わせてスマートフォンサイトもリニューアルしました。

初めて訪問する方でも迷うことなく、簡単に、目的の情報に辿りつくことができるよう「目的別おすすめコンテンツ」をご紹介します。

注目されている情報が一目で分かる「アクセスランキング」を設置しています。

企業ホームページ 優良サイト 2013 日興アイ・アール 総合ランキング

大和IR 2013 インターネットIR 優良賞受賞

## 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24期(平成25年11月期)は、東京会場<平成26年3月5日(水)>と大阪会場<平成26年3月4日(火)>の開催を予定しておりますので皆様のご参加をお待ちしております。

※詳細については本資産運用報告に同封してある決算説明会のご案内をご覧ください。

## IR活動実績のご報告

投資家の皆様との対話を重視したIR活動に積極的に取り組んでおります。その活動の一環として第24期は下記セミナー等への参加・実施を行いました。

開催日	イベント名	開催場所
平成25年6月15日	ダイワJ-REITフェスタ2013	大和コンファレンスホール
平成25年7月 5日	ダイワJ-REITキャラバン(名古屋会場)	ミッドランドホール
平成25年8月 8日	野村IR個人投資家セミナー	野村証券 日本橋本社
平成25年8月30日	投資主向け決算説明会(東京会場)	東京証券会館
平成25年9月 6日	ダイワJ-REITキャラバン(福岡会場)	エルガーラホール
平成25年9月11日	投資主向け決算説明会(大阪会場)	大阪証券取引所ビル
平成25年9月13日	ダイワJ-REITキャラバン(大阪会場)	大和証券 大阪支店 9Fホール
平成25年9月28日	個人投資家のためのJリートフェア2013	東京証券取引所 東証ホール他

今後とも、本投資法人への理解をより深めて頂くためのIR活動を展開していきます。

■REITの運用全般、IR等に関するお問い合わせ

平和不動産アセットマネジメント株式会社

電話番号 03-3669-8771(代表) 受付時間 午前9時～午後6時(土日祝祭日及び当社指定の休日を除く)

## I. 投資法人の概要

### ごあいさつ

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

平和不動産リート投資法人の第24期(平成25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、スポンサーである平和不動産株式会社による多面的なサポート及び連携の下、ステージ1の「成長基盤の再構築」、ステージ2の「再成長軌道への回帰」による収益基盤の拡充及び財務基盤の強化を経て、当期よりいよいよ本格的な成長を目指すステージ3「安定成長軌道へ」と歩みを進め、外部成長・内部成長・財務面における各種戦略を着実に推進致しました。その結果、当期の決算は営業収益4,615百万円、経常利益1,335百万円、当期純利益1,335百万円となり、分配金は投資口1口当たり1,654円とさせて頂きました。

外部成長面では、平成25年9月から10月にかけて、中長期的な安定収益の確保を目的として、都内のレジデンス1物件を取得し、地方の小規模なレジデンス3物件を売却することにより、運用資産の入替えを行いました。これにより、第24期末の保有物件数は89物件と前期末より減少したものの、運用資産は約1,381億円とほぼ前期末並みの水準を維持しました。また、9月には匿名組合への出資を通じて都内のオフィス2物件の優先交渉権を確保しており、将来の物件取得機会の増加を図っております。

内部成長面では、物件の資産価値の維持・向上のために、これまでのオフィスに続きレジデンスにおいても外壁全面改修工事に着手したほか、安定稼働につながる各種施策を引き続き実施致しました。この結果、ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は96.84%と引き続き高い水準を維持することができました。財務面では、新規借入れ・リファイナンスの双方を通じて、引き続き借入期間の長期化、返済期限の分散化、借入コストの低減を図ったほか、期末には、第25期での新規3物件の取得を用途とする公募増資の決議を行いました。こうした一連の取り組みが評価され、平成25年12月には株式会社格付投資情報センター(R&I)の発行体格付が「BBB+」(ポジティブ)から「A-」(安定的)に格上げされました。

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

## 平和不動産リート投資法人

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

東京都中央区日本橋兜町9番1号

代表者:執行役員 東原 正明

銘柄コード:8966 上場金融商品取引所:東京証券取引所

資産運用会社:平和不動産アセットマネジメント株式会社



平和不動産リート投資法人  
執行役員 東原 正明

### 【略歴】

昭和52年に日本不動産銀行(現あおぞら銀行)入行。システム運用部長、IT統括部担当部長等を経て平成20年4月にあおぞら情報システムに出向。32年間にわたる銀行勤務を経て平成21年12月に本投資法人執行役員に就任。

## Contents

I. 投資法人の概要	3
ごあいさつ	3
第24期決算トピックス	4
投資主の皆様へ 第24期のご報告	6
特集 物件取得手法の多様化の実現	10
特集 決算内容(要旨)	12
ポートフォリオの概要	14
II. 資産運用報告	25
III. 貸借対照表	46
IV. 損益計算書	48
V. 投資主資本等変動計算書	49
VI. 注記表	50
VII. 金銭の分配に係る計算書	58
VIII. 監査報告書	59
IX. キャッシュフロー計算書(参考情報)	60
X. 投資主インフォメーション	62
投資口の状況	63
投資法人の概要	64
資産運用会社の概要	65

特集「朝から夜まで銀座と築地が我家になる都市型レジデンス」は右面表紙よりご覧下さい。

# 第24期 決算トピックス

1口当たり分配金

## 1,654円

(分配金支払開始 平成26年2月18日)

ご参考

第25期(平成26年5月期)

1口当たり予想分配金\*

※平成26年1月16日付公表の予想数値です。

## 1,670円

(分配金支払開始 平成26年8月下旬予定)

資産規模

## 1,381.69億円

物件数

## 89物件

期中平均稼働率

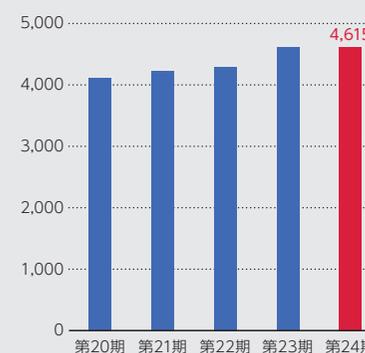
## 96.84%



## ■ 決算ハイライト

	第20期 平成23年11月30日	第21期 平成24年5月31日	第22期 平成24年11月30日	第23期 平成25年5月31日	第24期 平成25年11月30日
営業収益(百万円)	4,110	4,223	4,295	4,610	4,615
営業利益(百万円)	1,820	1,810	1,794	1,878	2,003
当期純利益(百万円)	1,095	1,073	1,049	1,210	1,335
分配金総額(百万円)	1,095	1,078	1,085	1,304	1,315
総資産額(百万円)	137,985	139,919	139,890	146,857	147,064
純資産額(百万円)	71,120	71,077	71,035	76,479	76,192
期末自己資本比率(%)	51.5	50.8	50.8	52.1	51.8
1口当たり純資産額(円)	102,200	102,138	102,077	96,146	95,785
1口当たり当期純利益(円)	1,574	1,541	1,507	1,535	1,678
1口当たり分配金額(円)	1,574	1,550	1,560	1,640	1,654

■ 営業収益 (百万円)



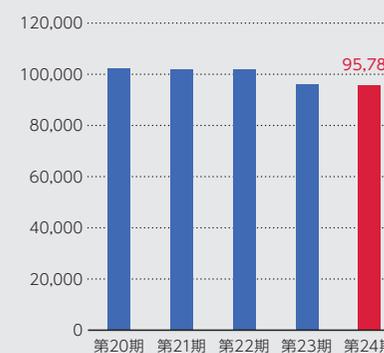
■ 営業利益 (百万円)



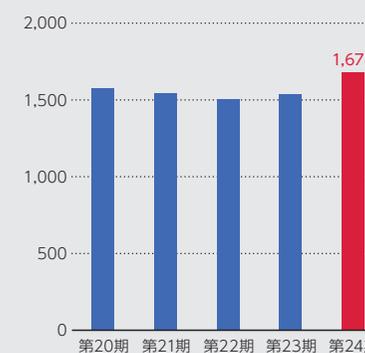
■ 当期純利益 (百万円)



■ 1口当たり純資産額 (円)



■ 1口当たり当期純利益 (円)



■ 1口当たり分配金額 (円)



(注) 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出しています。

## 当期より安定成長軌道を目指す 「ステージ3」に移行 期中には2年連続の公募増資を決議

第24期は、外部成長戦略として運用資産の入替え及び物件取得手法の多様化を図ったほか、引き続き高い稼働率を維持しました。また、これまでの継続的な財務基盤の強化に向けた取り組みが、第24期中に決議した公募増資とあわせて評価され、第25期での借入金の無担保化・発行体格付の1ノッチ格上げ(R&I:「BBB+ (ポジティブ)」→「A- (安定的)」に格上げ)につながりました。

「ステージ3」で資産規模の着実な成長を図り、中期的には資産規模2,000億円の達成を目指します。



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

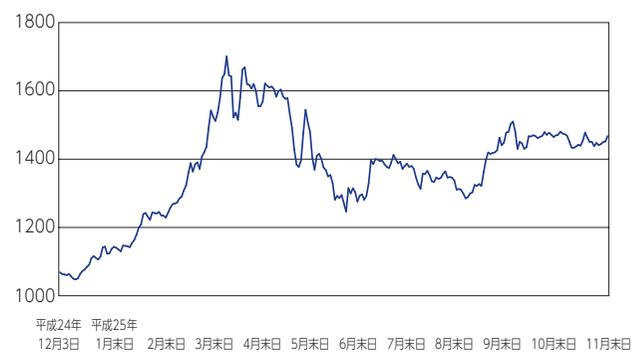
### 社長インタビュー

#### Q 昨今のマーケット環境について教えてください。

オフィスの賃貸マーケット環境は、アベノミクスによる企業収益の回復や需給バランスの改善もあり、東京ビジネス地区全体の空室率は7%前半(三鬼商事(株)調べ)まで改善しました。またマーケット賃料については、ほぼ底を打ったと認識しており、一部のハイグレードな物件においては、募集賃料の値上げの動きも見え始めています。こうした動きが今後、本投資法人が投資対象としている中規模オフィスにも波及すると期待しています。レジデンスの賃貸マーケットは、平成23年以降賃貸マンションの供給が低調となっている一方、東京都への人口流入超過は依然として続いており、稼働率の高位安定につながっています。需給バランスは引き続き堅調で、新規供給が少ないために退去そのものも減ってきているという、好循環が生まれています。

一方で売買マーケットはアベノミクスの影響を非常に強く受けており、物件取得環境としては大変タイトな状況となっています。アベノミクスによる異次元の金融緩和と政策で資金調達環境が好転し、資産価格の上昇をにらんだ先高観から売手は様子見姿勢となり、売却物件数が減少しています。一方、円安によって海外勢の物件取得意欲も旺盛となるなど、買手が増加することで競争が激化し、売却価格の上昇につながっています。このような環境下でいかにして良質な物件を適正な価格で取得していくかというのが、本投資法人の重要な課題となっています。

#### 東証REIT指数



#### Q 第24期を振り返って、どのように評価していますか。

第24期からいよいよ、安定成長軌道を目指す「ステージ3」に歩みを進めました。「ステージ2」までは、財務基盤を再構築し、強化することに重点を置いてきましたが、今後は資産規模の着実な成長に注力していきます。

第24期は引き続き外部成長戦略、内部成長戦略、財務戦略を着実に推し進めることができました。その中でも第24期中に公募増資の決議ができたことは、大変意義があると思っています。平和不動産株式会社(以下「平和不動産」)によるスポンサーシップ強化後、初となる公募増資を平成24年12月に実施しましたが、今回の公募増資は、たとえるなら、打ち上げた人工衛星が周回軌道に乗るように、私たちが考えるJ-REITの成長モデルである「増資→物件取得→分配金水準の向上」のサイクルを実現させていきたいという意味合いを持っています。

また、2年連続で公募増資を決議し、継続的な外部成長を実現できたことや、これまでの継続的な財務基盤の強化に向けた

取組み等があわせて評価され、第25期に入り、最重要課題であった借入金の無担保化や発行体格付の1ノッチ格上げを達成するなど、本投資法人にとって、非常に大きな前進をもたらしています。もう一つの大きなポイントは、第18期以降、7期連続で期中平均総合稼働率を右肩上がりに向上させることに成功していることがあります。私はさまざまな指標の中でも、収益に直結する稼働率、すなわち、期中平均稼働率の動向を重視しています。第24期は96.84%(前期比0.2ポイント増)となり、期中を通して水準の高い稼働率を維持することができています。本投資法人の場合、特にレジデンスに言えることですが、入社や転勤などが多い春先においては、人の移動が多く、11月に期末を迎える偶数期の期中平均稼働率は、5月に期末を迎える奇数期に比べて下がりやすいという季節性があります。しかしこの第24期については、繁忙期の前期を上回る稼働率で着地できている、これは非常に大きな成果だと思っています。

#### Q 実際の第24期の取り組みについて、まずは外部成長戦略について教えてください。

第24期は、都内のレジデンス1物件を取得する一方、今後、相対的に運用効率が低くなるであろう地方のレジデンス3物件を譲渡し、運用資産の入替えを実施しました。これにより、期末の運用資産は1,381億円(前期比△1億円)、保有物件数は89物件(同△2物件)となりました。また将来を見据えて、スポンサーの平和不動産が組成したブリッジファンドの匿名組合出資持分への出資を行い、都内のオフィス2物件への優先交渉権を確保しています。このような外部成長への取組みを行うことで、継続的な成長に向けた取得手法の多様化が一步前進したと思っています。

なお、第25期の話になりますが、平成25年12月に公募増資等を通じて調達した資金により、オフィス3物件を、平和不動産のウェアハウジング機能を活用して取得しています。

#### Q 内部成長戦略についてはいかがですか。

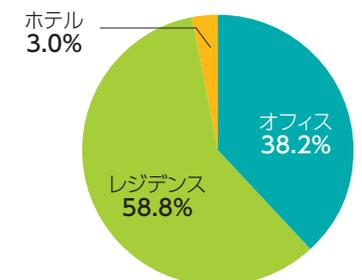
内部成長戦略では、物件競争力の他、資産価値の維持及びテナント満足度の向上に向けて、バリューアップ修繕工事を行っています。第22期、第23期には、オフィスの戦略的な前倒し修繕工事を行い、第24期にはレジデンスの外壁修繕工事を行っています。

また、これまで順次進めてきたプロパティ・マネジメント会社の集約化が高稼働率の維持に奏功しています。特に、平和不動産の最も得意とするオフィス物件においては、きめ細やかなサービス・対応やテナント・リレーションを構築することにより、既存テナントの退去防止につながっています。また、レジデンス物件においては、テナントニーズに応じた建物・設備工事を積極的に実施する一方、原状回復工事の短縮化に努めることで、退去から新規入居への期間が短くなり、高稼働率の維持・向上を実現しています。

#### 期中平均総合稼働率の推移



#### 投資区分別ポートフォリオの状況



(平成25年11月30日現在)

#### 当期のバリューアップ修繕工事(一例)

オフィス



HF中目黒ビルディング 共用部・水回りリニューアル工事

レジデンス



HF若林公園レジデンス 共用部リニューアル工事

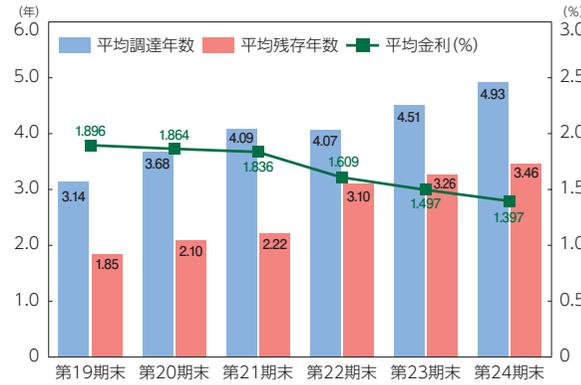
投資主の皆様へ 第24期のご報告

Q 財務面での取り組みを教えてください。

財務面では引き続き、新規借入れ・借換えを通じて金利コストの低減、借入期間の長期化、返済期限の分散化、また、将来の金利上昇リスクに備えた金利の固定化も進めています。こうした継続的な取り組みや2年連続の公募増資の発表などが総合的に評価された結果、第25期に入って、従前から目標として掲げていた借入金の無担保化、格付の「A」格への復帰が実現しました。借入金の無担保化により、今後は物件の入替えもより機動的に実施できると考えています。また、投資法人債の発行等、資金調達手段の拡充が可能となりました。

なお、借入先については、継続してレンダー構成の拡充を行っています。第25期には、新規借入先として、日本政策投資銀行とメガバンクであるみずほ銀行が加わり、レンダー数が13行から15行となりました。

有利子負債状況の推移

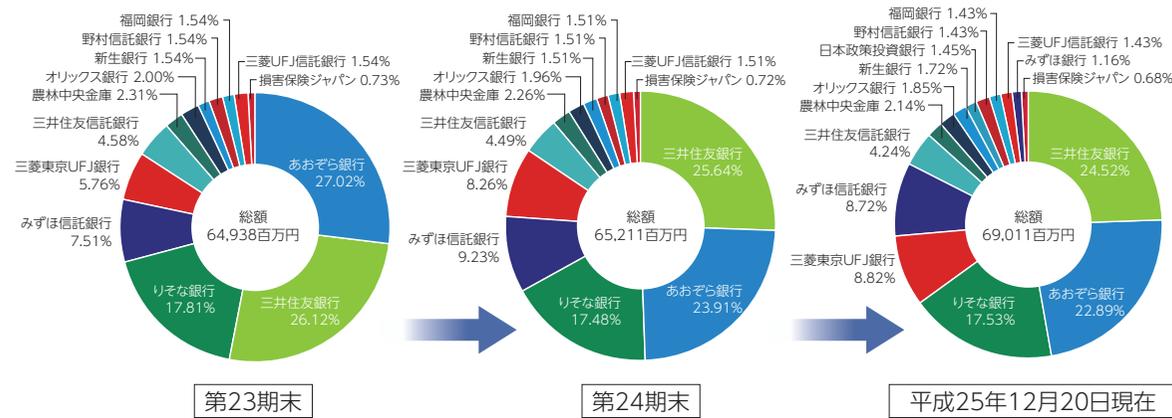


格付の状況

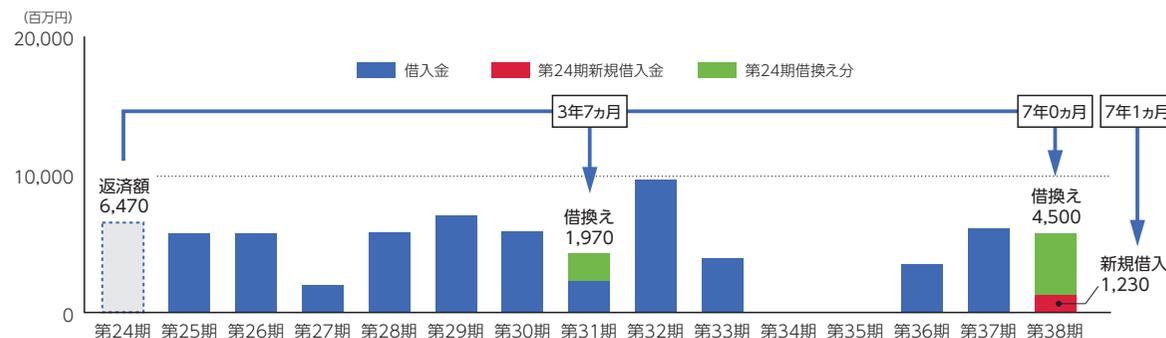
発行体格付	
R&I (注)	JCR
A-【安定的】	A-【安定的】

(注) 格付については、平成25年12月16日現在の格付を掲載しています。

レンダー構成状況の推移



返済期限の分散状況



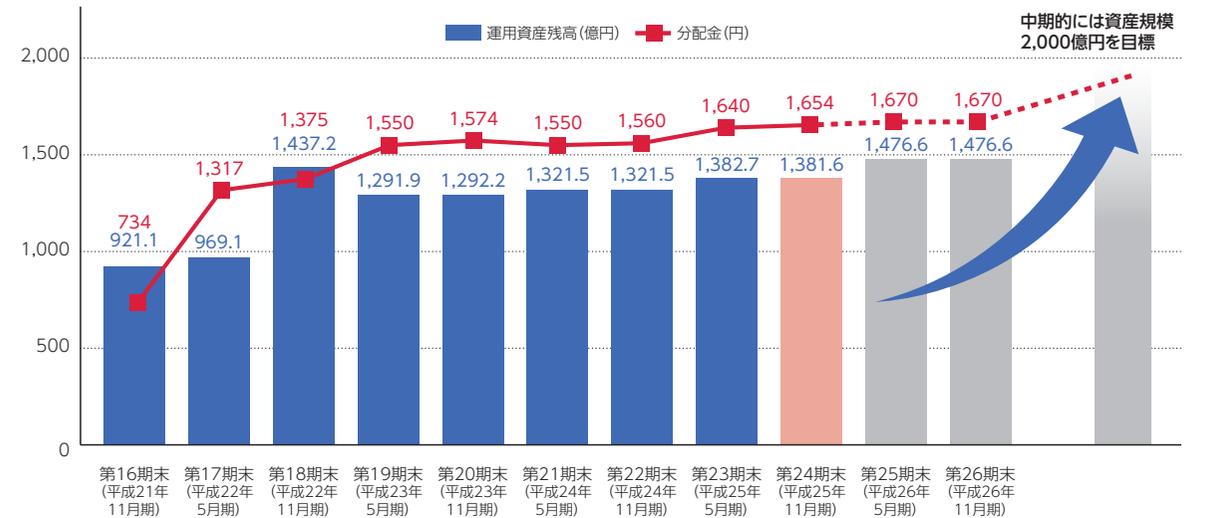
Q 第25期以降の戦略・ビジョンについて教えてください。

本投資法人は、J-REITの中でも数少ない、オフィスとレジデンスの複合型J-REITです。オフィスで収益性を狙い、レジデンスで安定性を確保するという点で、この組み合わせは非常に良いと思っています。オフィスの投資対象物件を主に中規模オフィス物件とすることで、テナントの分散化を図り、退去リスクを軽減できるという特徴もあります。また、レジデンスへの投資について言えば、東京都の人口流入超過が続いていることを考えれば、東京都区部を中心に安定的な賃貸需要が見込めると考えています。

本投資法人の最大の強みは、平和不動産の多面的なサポートを物件取得面とオフィスの運用面の双方で最大限活用できる点にあります。証券取引所の大家としてのイメージが強い平和不動産ですが、地方にも広く営業拠点を有しており、首都圏の物件だけではなく、地方においても良質な物件の取得につながっています。また、取得後も平和不動産がPM業務を担当することで高いパフォーマンスを発揮することが可能です。

今後、安定成長軌道を目指す「ステージ3」では、着実かつ継続的な外部成長を果たすために、平和不動産とのパイプラインを強化し、資産入替えも含めた物件の取得に注力していきます。不動産価格の高騰や建築費の上昇が見られる昨今の事業環境の中で、良質な物件を適正価格で取得していくために、スポンサーである平和不動産との連携・協働をさらに図っていきたくと考えています。現状、約1,476億円(平成25年12月20日現在)という資産規模を、中期的には2,000億円のレベルにまで成長させることを目標に掲げています。また、今回1ノッチ格上げされた格付についても、さらなる向上を目指し、財務基盤の強化を続けていきたいと思っています。

運用資産残高と分配金の推移



【ステージ1】成長基盤の再構築 (平成21年9月～平成23年5月) | 【ステージ2】再成長軌道への回帰 (平成23年6月～平成25年5月) | 【ステージ3】安定成長軌道へ (平成25年6月～)

\*第25期末及び第26期末の運用資産残高並びに分配金については、平成26年1月16日公表の予想数値を記載しています。

Q 最後に、投資主の皆様一言をお願いします。

第24期の1口当たり分配金は、前期比14円増の1,654円となりました。また、第24期中には公募増資を決議しましたが、今回の公募増資は取得物件の質や利回り等も良かったことから、「非常に良い公募増資だった」という声を多く頂いております。また、結果的に、第25期の借入金の無担保化や格上げにつながりました。

本投資法人では、今後も資産規模の拡大を通じて、分配金水準の着実な成長を目指して参りますので、投資主の皆様におかれましては、今後も変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

物件取得手法の多様化

■ スポンサーサポートを活用した物件取得手法の多様化

第23期までは、スポンサーである平和不動産からの物件の供給や、ウェアハウジング機能を活用した取得が中心でしたが、第24期においては第三者から1物件を直接取得したほか、匿名組合への出資を通じて優先交渉権を確保するなど、取得手法の多様化を実現しています。第25期に入って取得した3物件は平和不動産のウェアハウジング機能を活用し取得したものです。このように物件取得手法の多様化を図ることで取得機会の増加を図っています。

第24期 第三者からの直接取得 (平成25年9月)

本物件は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係を持たない第三者から直接取得しました。

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



都営地下鉄大江戸線「若松河田」駅まで徒歩約3分の位置にあり、当該駅から「新宿」、「六本木」駅をはじめとする都心各所にアクセスが可能であることから、交通の利便性は良好です。周辺地域には大学・病院等が複数存在することから、当該関係者をはじめ、交通利便性等の立地条件を重視する通勤世帯、緑豊かな環境や充実した教育施設に魅力を感じる世帯等、幅広い需要者から安定的な需要が見込まれます。



投資区分	レジデンス
取得資産の種類	信託受益権
PM業務委託先	(株)東急コミュニティー
取得価格	1,158百万円
第24期末鑑定評価額	1,170百万円
想定NOI利回り(注1)	5.08%
想定償却後利回り(注1)	4.08%
取得日	平成25年9月13日

第24期 匿名組合出資を通じた優先交渉権の確保 (ブリッジファンドの活用) (平成25年9月)

匿名組合出資持分を取得し、優良物件の取得機会の確保を行いました。

台和上野ビル 東京都台東区上野五丁目6番10号



東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅のほか、複数路線の利用が可能であることから、最寄駅への接近性や都心主要中心部へのアクセス等の交通利便性の面から見た立地は良好です。また、昭和通り沿道に位置することから視認性が高く、また、首都高速道路1号上野線の入り口にも近いことから、車でのアクセスも良好です。

魏町HFビル 東京都千代田区魏町三丁目2番4号



東京メトロ有楽町線「魏町」駅から徒歩約2分、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅から徒歩約3分と最寄駅への接近性に優れており、また、国道20号「新宿通り」沿いに位置し、視認性も良好です。基準階貸室はほぼ長方形で、約78坪の無柱空間を確保しており、小規模な賃貸床が多い同一需給圏内においては、相応の需要があると推測されます。

第25期 ウェアハウジング機能の活用 (平成25年12月)

第25期取得の3物件については、平和不動産のウェアハウジング機能を活用して取得しました。

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



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



投資区分	オフィス
取得資産の種類	信託受益権
PM業務委託先	平和不動産(株)
取得価格	4,900百万円
取得時鑑定評価額(注2)	5,390百万円
想定NOI利回り(注1)	6.08%
想定償却後利回り(注1)	4.70%
取得日	平成25年12月20日

Of-31 日本橋浜町セントラルビルディング 東京都中央区日本橋浜町一丁目2番1号



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



投資区分	オフィス
取得資産の種類	信託受益権
PM業務委託先	平和不動産(株)
取得価格	1,900百万円
取得時鑑定評価額(注2)	2,060百万円
想定NOI利回り(注1)	6.04%
想定償却後利回り(注1)	5.07%
取得日	平成25年12月20日

Of-32 仙台グリーンプレイス 宮城県仙台市青葉区本町一丁目11番1号



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



投資区分	オフィス
取得資産の種類	信託受益権
PM業務委託先	平和不動産(株)
取得価格	2,700百万円
取得時鑑定評価額(注2)	3,000百万円
想定NOI利回り(注1)	6.75%
想定償却後利回り(注1)	4.75%
取得日	平成25年12月20日

(注1) 想定NOI利回り及び想定償却後利回りについては、取得時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年間の運営純収益(NOI)及び耐用年数に応じた定額法の償却率により試算した1年間の減価償却費用を用いています。

(注2) 取得時鑑定評価額については、平成25年9月30日時点の鑑定評価額を記載しています。

第24期(平成25年11月期)の決算内容を財務諸表(要旨)を用いて簡単にご説明します。

単位：百万円

損益計算書(要旨)	科目	金額
<b>Point. 1</b> 水道光熱費収入の増加により、オフィスは増収になったものの、レジデンスの季節要因による礼金・更新料収入等の減少により、賃貸事業収入は14百万円の減収。しかし、レジデンス3物件の売却により、前期比4百万円の増収となりました。	営業収益	4,615
	営業費用	
	賃貸事業費用	
	管理委託費	463
	公租公課	326
	水道光熱費	187
	修繕費	174
	保険料	4
	信託報酬	46
	減価償却費	777
<b>Point. 2</b> オフィスの戦略的な前倒し修繕工事の終了による修繕費の減少などにより、前期比124百万円の増益となりました。	その他営業費用	591
	営業利益	2,003
<b>Point. 3</b> 物件の売却に伴って発生した売却益(19百万円)については、内部留保を行い、今後の分配金の安定化等に活用します。	営業外収益	2
	営業外費用	670
	経常利益	1,335
	当期純利益	1,335

単位：百万円

貸借対照表(要旨)	科目	金額
<b>Point. 4</b> HF若松河田レジデンスの取得、HF南六条レジデンス、HF南五条レジデンス、HF天神南レジデンスの3物件の譲渡による、物件の入替えを行ったため減少しました。物件数も91物件から89物件へ減少しました。	<b>〔資産の部〕</b>	
	流動資産	10,532
	現金及び現金同等物	10,048
	その他の流動資産	483
	固定資産	136,506
	有形固定資産	133,598
	建物等	9,624
	土地	27,452
	信託建物等	31,623
	信託土地	64,898
<b>Point. 5</b> 匿名組合出資持分(143百万円)を取得し、優良物件の取得機会を確保しました。(ブリッジファンドの活用)	無形固定資産	1,563
	投資その他の資産	1,343
	繰延資産	25
	資産合計	147,064
<b>Point. 6</b> 取得資産の取得資金等の一部として新たに1,230百万円を借入れ、有利子負債の残高は65,211百万円となりました。借入金の中には借入期間が7年を超える借入など、長期の資金も含まれ、借入期間の長期化に奏功したほか、既に借入れを行っている2つのタームローン(借入残高合計：7,400百万円)を対象として金利キャップを購入することにより、将来の金利上昇による支払利息の増加リスクを限定しました。	<b>〔負債・純資産の部〕</b>	
	流動負債	13,592
	1年内返済予定の長期借入金	11,439
	その他の流動負債	2,152
	固定負債	57,279
	長期借入金	53,772
	預り敷金及び保証金(信託含む)	3,507
	出資総額	64,652
	出資剰余金	7,406
	当期末処分利益	4,405
評価・換算差額等	△272	
	負債・純資産合計額	147,064

財務指標等 (小数点第2位を四捨五入して掲載しています。)

収益性	NOI利回り	自己資本利益率(ROE)	総資産経常利益率(ROA)	1口当たり当期純利益(EPS)	1口当たり分配金(DPS)
	4.9% <sup>(注1)</sup>	3.5% <sup>(注2)</sup> (年換算)	1.8% <sup>(注3)</sup> (年換算)	1,678円	1,654円

財務安定性	有利子負債比率	期末自己資本比率	借入金平均残存年数	格付 R&I:A-(安定的) <sup>(注6)</sup> JCR:A-(安定的)	金利固定化比率
	44.3% <sup>(注4)</sup>	51.8% <sup>(注5)</sup>	3.46年		85.9% <sup>(注7)</sup>

(注1) NOI利回り=第24期実績NOI(年換算)÷ポートフォリオ全体の取得価格合計  
(注2) 自己資本利益率(ROE)=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  
(注3) 総資産経常利益率(ROA)=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  
なお、上記(注2)ともに、運用月数により年換算した数値を記載しています。

(注4) 有利子負債比率=期末有利子負債額÷期末総資産額×100  
(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) 平成25年12月16日現在の格付を記載しています。  
(注7) 平成25年11月30日現在の比率を記載しています。

ポートフォリオの概要

(平成25年11月30日現在)

■ポートフォリオ物件一覧

番号	物件名称	所在地	竣工年月	階数	取得価格 <sup>(注1)</sup> (百万円)	投資比率 <sup>(注2)</sup> (%)
Of-01	HF五反田ビルディング	東京都品川区	昭和55年 5月	地下2階付9階建	1,290	0.9
Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	平成 3年 8月	9階建	1,550	1.1
Of-06	HF門前仲町ビルディング	東京都江東区	平成 2年12月	8階建	2,500	1.8
Of-07	浜松町SSビル	東京都港区	平成 3年12月	10階建	1,530	1.1
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	2.0
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	0.9
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	1.1
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	1.6
Of-12	八丁堀SFビル	東京都中央区	平成 3年10月	地下1階付8階建	3,092	2.2
Of-13	渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区	平成18年 3月	地下1階付10階建	1,860	1.4
Of-14	KCAビル	東京都千代田区	昭和62年11月	地下1階付9階建	1,730	1.3
Of-15	HF中目黒ビルディング	東京都目黒区	昭和63年 2月	地下1階付8階建	2,870	2.1
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	1.0
Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	昭和63年 1月	9階建	1,110	0.8
Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	昭和45年 1月	地下1階付5階建	3,418	2.5
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	2.8
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	0.5
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	1.2
Of-23	HF池袋ビルディング	東京都豊島区	平成 5年12月	地下1階付9階建	1,314	1.0
Of-24	HF湯島ビルディング	東京都文京区	平成 元年 7月	9階建	1,434	1.0
Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	平成 4年 4月	地下1階付9階建	4,798	3.5
Of-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋市	平成20年 5月	11階建	2,930	2.1
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	1.7
Of-28	三田平和ビル(底地)	東京都港区	—	—	2,230	1.6
Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	平成14年 7月	地下1階付7階建	1,580	1.1
オフィス小計					52,766	38.2
Re-03	HF市川レジデンス	千葉県市川市	平成15年 3月	9階建	430	0.3
Re-05	HF目黒レジデンス	東京都目黒区	平成15年 4月	12階建	660	0.5
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	0.5
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	2.6
Re-12	HF碑文谷レジデンス	東京都目黒区	平成16年 2月	地下1階付9階建	1,560	1.1
Re-14	HF南麻布レジデンス	東京都港区	平成16年 4月	11階建	1,370	1.0
Re-15	HF麻布十番レジデンス	東京都港区	平成17年 1月	8階建	1,260	0.9
Re-16	HF学芸大学レジデンス	東京都目黒区	平成17年 3月	10階建	1,000	0.7
Re-17	HF東神田レジデンス	東京都千代田区	平成17年 6月	12階建	1,100	0.8
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	0.9
Re-19	HF練馬レジデンス	東京都練馬区	平成17年 5月	9階建	690	0.5
Re-20	HF白金高輪レジデンス	東京都港区	平成17年 8月	14階建	4,030	2.9
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	0.8
Re-22	HF日本橋レジデンス	東京都中央区	平成17年 5月	13階建	1,130	0.8
Re-23	HF上石神井レジデンス	東京都練馬区	平成18年 5月	8階建	950	0.7
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	0.8
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	東京都中央区	平成17年 3月	地下1階付13階建	5,940	4.3
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	2.4
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	1.7
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	1.2
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	1.2
Re-33	HF亀戸レジデンス	東京都江東区	平成20年 1月	13階建	1,050	0.8
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	0.7
Re-35	HF芝公園レジデンス	東京都港区	平成15年 8月	地下1階付12階建	836	0.6
Re-36	HF三田レジデンス	東京都港区	平成16年 3月	13階建	1,080	0.8
Re-37	HF高輪レジデンス	東京都港区	平成15年 2月	地下1階付7階建	749	0.5
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	平成16年 2月	15階建	730	0.5
Re-39	HF銀座レジデンスEASTII	東京都中央区	平成11年 2月	12階建	1,460	1.1
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	1.4
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	0.6
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	0.7
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	4.7
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	1.4

番号	物件名称	所在地	竣工年月	階数	取得価格 <sup>(注1)</sup> (百万円)	投資比率 <sup>(注2)</sup> (%)
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	0.5
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	1.3
Re-49	HF河原町二条レジデンス	京都府京都市	平成17年 2月	11階建	534	0.4
Re-52	HF天神東レジデンス	福岡県福岡市	平成17年 8月	12階建	502	0.4
Re-53	HF四条河原町レジデンス	京都府京都市	平成19年 3月	13階建	1,820	1.3
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	平成18年 2月	12階建	820	0.6
Re-55	HF千駄木レジデンス	東京都文京区	平成18年 2月	10階建	870	0.6
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	平成18年 7月	3階建	615	0.5
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	東京都品川区	平成18年11月	8階建	842	0.6
Re-58	HF国分寺レジデンス	東京都国分寺市	平成18年 1月	11階建	839	0.6
Re-59	HF久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	平成18年 3月	地下1階付13階建	1,080	0.8
Re-60	HF烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	平成19年 3月	6階建	572	0.4
Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	東京都新宿区	平成18年 3月	12階建	1,990	1.4
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	0.9
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	1.0
Re-64	HF東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	平成18年 9月	9階建	566	0.4
Re-65	HF北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	平成19年 1月	11階建	809	0.6
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	平成19年 1月	13階建	684	0.5
Re-67	HF九大病院前レジデンス	福岡県福岡市	平成19年 1月	13階建	426	0.3
Re-68	HF浅草橋レジデンス	東京都台東区	平成18年 9月	14階建	771	0.6
Re-69	HF一番町レジデンス	宮城県仙台市	平成19年 2月	12階建	834	0.6
Re-70	HF東中野レジデンス	東京都中野区	平成19年 2月	11階建	942	0.7
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	1.5
Re-73	HF早稲田レジデンスII	東京都新宿区	平成19年 5月	14階建	872	0.6
Re-74	HF若松河田レジデンス	東京都新宿区	平成16年 2月	12階建	1,158	0.8
レジデンス小計					81,223	58.8
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	平成16年 1月	9階建	1,080	0.8
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	平成16年 1月	10階建	900	0.7
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	平成18年 7月	10階建	1,050	0.8
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	平成19年 1月	10階建	1,150	0.8
ホテル小計					4,180	3.0
ポートフォリオ合計					138,169	100.00

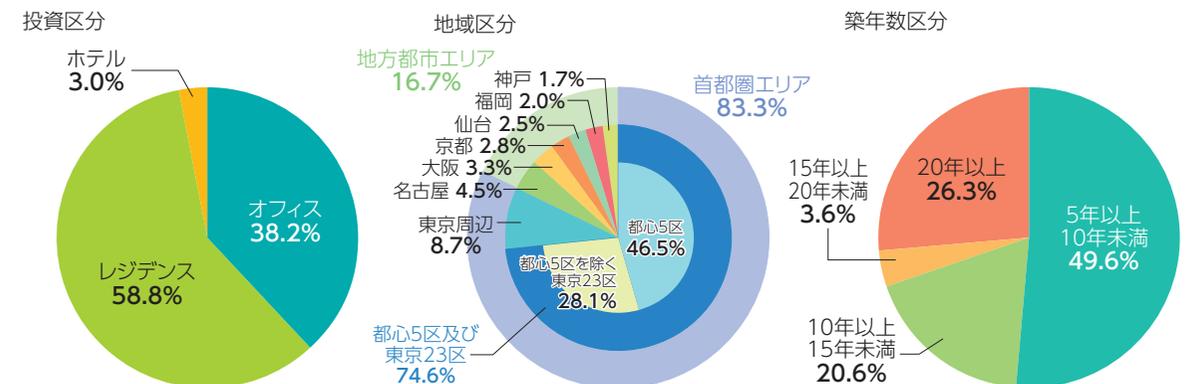
(注1) Re-35 HF芝公園レジデンスからRe-73 HF早稲田レジデンスII及びHo-01 スーパーホテル大阪・天王寺からHo-04 スーパーホテル仙台・広瀬通りは、旧ジャパン・シングルレジデンス投資法人の保有物件であり、取得価格には平成22年10月1日現在の鑑定評価額を記載しています。  
 (注2) ポートフォリオ合計に対する各物件の取得価格の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

第25期取得物件

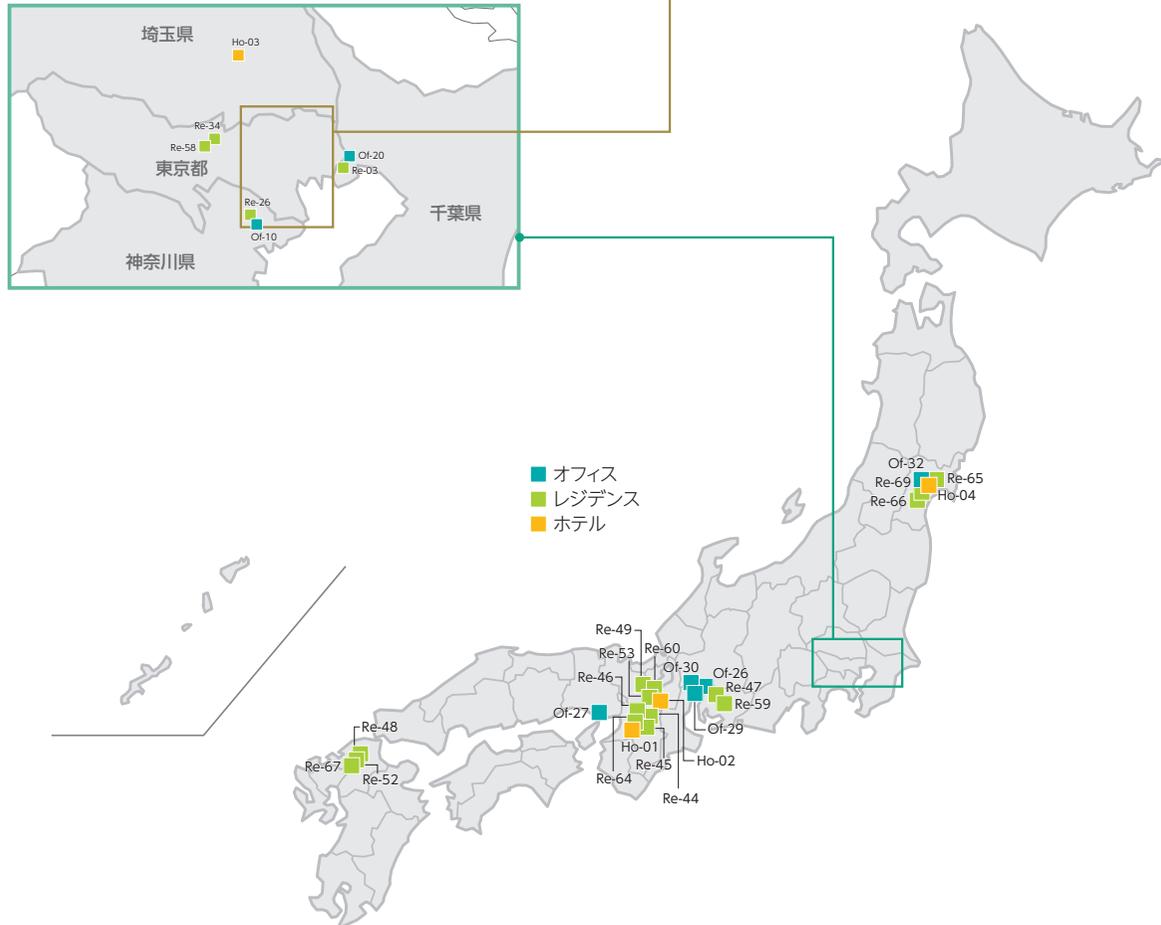
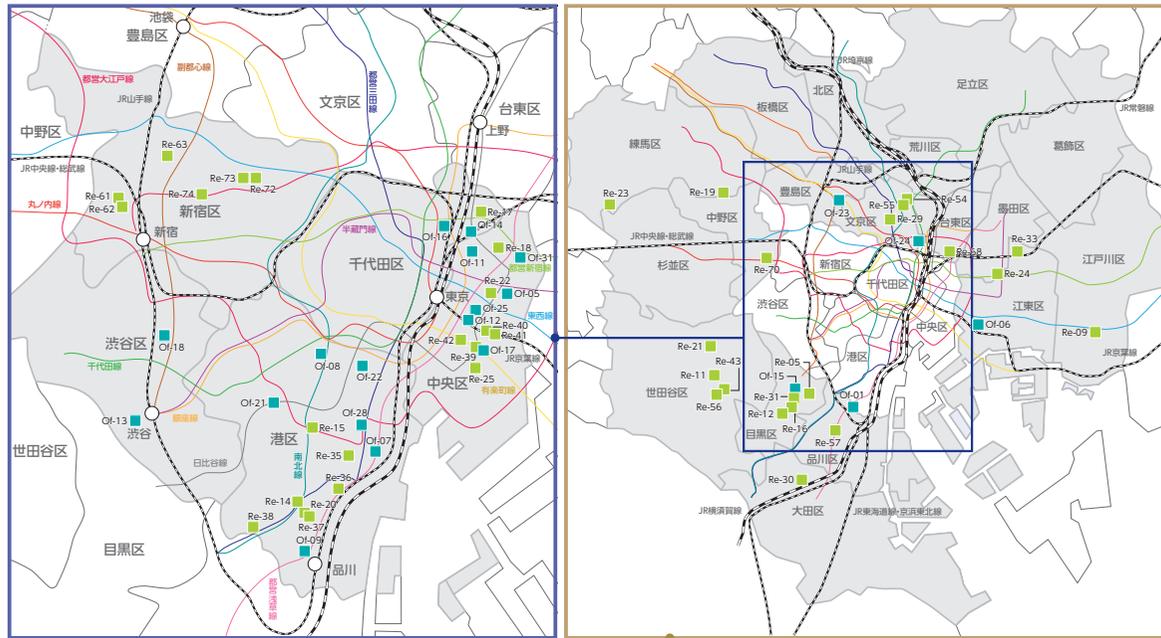
番号	物件名称 <sup>(注)</sup>	所在地	竣工年月	階数	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
Of-30	HF桜通ビルディング	愛知県名古屋市	平成21年 2月	13階建	4,900	—
Of-31	日本橋浜町セントラルビルディング	東京都中央区	昭和62年 2月	9階建	1,900	—
Of-32	仙台グリーンプレイス	宮城県仙台市	平成15年 9月	12階建	2,700	—

(注) [HF桜通ビルディング]の名称は、取得時現在「桜通MIDビル」ですが、平成26年2月19日付で「HF桜通ビルディング」に変更する予定であるため、本書では変更後の名称で記載しています。

■ポートフォリオ区分比率 (平成25年11月30日現在)



■ ポートフォリオマップ



ポートフォリオの概要

(平成25年12月20日現在)

都心5区 物件数37物件 オフィス:16 レジデンス:21



水天宫平和ビル



浜松町SSビル



国際溜池ビル



グレイスビル泉岳寺前



日本橋第一ビル



八丁堀SFビル



渋谷AXヒルズ



KCAビル



安和司町ビル



八丁堀MFビル



エムズ原宿



アデッソ西麻布

# ポートフォリオの概要

(平成25年12月20日現在)

都心5区



HF虎ノ門ビルディング



茅場町平和ビル



三田平和ビル (底地)



日本橋浜町セントラルビルディング  
第25期取得物件



HF三田レジデンス



HF高輪レジデンス



ラ・レジダンス・ド・白金台



HF銀座レジデンスEASTII



HF南麻布レジデンス



HF麻布十番レジデンス



HF東神田レジデンス



HF東日本橋レジデンス



HF八丁堀レジデンスII



HF八丁堀レジデンスIII



HF銀座レジデンス



HF西新宿レジデンスWEST



HF白金高輪レジデンス



HF日本橋レジデンス



HF銀座レジデンスEAST



HF芝公園レジデンス



HF西新宿レジデンスEAST



HF東新宿レジデンス



HF早稲田レジデンス/HF早稲田レジデンスII



HF若松河田レジデンス  
第24期取得物件

ポートフォリオの概要

(平成25年12月20日現在)

東京23区及び首都圏エリア

物件数 **32** 物件

オフィス: 7

レジデンス: 24

ホテル: 1



HF五反田ビルディング



HF門前仲町ビルディング



HF新横浜ビルディング



HF中目黒ビルディング



HF学芸大学レジデンス



HF練馬レジデンス



HF明大前レジデンス



HF上石神井レジデンス



船橋Faceビル



HF池袋ビルディング



HF湯島ビルディング



HF市川レジデンス



HF錦糸町レジデンス



HF新横浜レジデンス



HF白山レジデンス



HF馬込レジデンス



HF目黒レジデンス



HF葛西レジデンス



HF若林公園レジデンス



HF碑文谷レジデンス



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

# ポートフォリオの概要

(平成25年12月20日現在)

東京23区及び首都圏エリア



Re-54  
ラ・レジダンス・ド・千駄木



Re-55  
HF千駄木レジデンス



Re-56  
HF駒沢公園レジデンス



Re-57  
HF武蔵小山レジデンス



Re-58  
HF国分寺レジデンス



Re-68  
HF浅草橋レジデンス



Re-70  
HF東中野レジデンス



Ho-03  
スーパーホテルさいたま・大宮

## 地方都市エリア

物件数 **23** 物件

オフィス: 5

レジデンス: 15

ホテル: 3



Of-26  
広小路アクアプレイス



Of-27  
神戸旧居留地平和ビル



Of-29  
栄ミナミ平和ビル



Of-30  
HF桜通ビルディング

第25期取得物件



Of-32  
仙台グリーンプレイス

第25期取得物件



Re-44  
HF梅田レジデンスTOWER



Re-45  
HF中之島レジデンス



Re-46  
HF阿波座レジデンス



Re-47  
HF丸の内レジデンス



Re-48  
HF平尾レジデンス



Re-49  
HF河原町二条レジデンス



Re-52  
HF天神東レジデンス

## ポートフォリオの概要

(平成25年12月20日現在)

地方都市エリア



HF四糸河原町レジデンス



HF久屋大通レジデンス



HF丸丸鞍馬口レジデンス



HF東心斎橋レジデンス



HF北四番丁レジデンス



HF愛宕橋レジデンス



HF九大病院前レジデンス



HF一番町レジデンス



スーパーホテル 大阪・天王寺



スーパーホテル 京都・烏丸五条



スーパーホテル 仙台・広瀬通り

## 1. 資産運用の概況

### (1) 投資法人の運用状況等の推移

期別	単位	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
		平成23年11月	平成24年5月	平成24年11月	平成25年5月	平成25年11月
<b>営業成績</b>						
営業収益	百万円	4,110	4,223	4,295	4,610	4,615
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(4,110)	(4,223)	(4,295)	(4,610)	(4,595)
営業費用	百万円	2,289	2,412	2,501	2,731	2,611
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,734)	(1,840)	(1,938)	(2,148)	(2,019)
営業利益	百万円	1,820	1,810	1,794	1,878	2,003
経常利益	百万円	1,096	1,073	1,049	1,211	1,335
当期純利益	百万円	1,095	1,073	1,049	1,210	1,335
<b>財産等の状況</b>						
総資産額	百万円	137,985	139,919	139,890	146,857	147,064
(対前期増減比)	%	(△0.4)	(1.4)	(△0.0)	(5.0)	(0.1)
有利子負債額	百万円	62,038	63,948	63,858	64,938	65,211
純資産額	百万円	71,120	71,077	71,035	76,479	76,192
(対前期増減比)	%	(0.0)	(△0.1)	(△0.1)	(7.7)	(△0.4)
出資総額	百万円	59,412	59,412	59,412	64,652	64,652
<b>分配</b>						
分配総額	百万円	1,095	1,078	1,085	1,304	1,315
配当性向 <sup>(注2)</sup>	%	99.9	100.5	103.4	107.8	98.5
<b>一口当たり情報</b>						
発行済投資口数	口	695,897	695,897	695,897	795,447	795,447
1口当たり純資産額	円	102,200	102,138	102,077	96,146	95,785
1口当たり分配金額	円	1,574	1,550	1,560	1,640	1,654
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(1,574)	(1,550)	(1,560)	(1,640)	(1,654)
(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
<b>財務指標</b>						
総資産経常利益率 <sup>(注3)</sup>	%	0.8	0.8	0.8	0.8	0.9
(年換算) <sup>(注3)</sup>	%	(1.6)	(1.5)	(1.5)	(1.7)	(1.8)
自己資本当期純利益率 <sup>(注4)</sup>	%	1.5	1.5	1.5	1.6	1.7
(年換算) <sup>(注4)</sup>	%	(3.1)	(3.0)	(2.9)	(3.3)	(3.5)
期末自己資本比率 <sup>(注5)</sup>	%	51.5	50.8	50.8	52.1	51.8
期末総資産有利子負債比率 <sup>(注6)</sup>	%	45.0	45.7	45.6	44.2	44.3
<b>ポートフォリオ</b>						
不動産等の帳簿価額 <sup>(注7)</sup>	百万円	127,834	130,369	129,916	135,608	135,157
期末投資物件数 <sup>(注7)</sup>	件	87	88	88	91	89
期末総賃貸可能面積 <sup>(注7)</sup>	m <sup>2</sup>	180,511.50	187,983.28	187,983.30	200,248.73	196,809.84
期末テナント数 <sup>(注7,8)</sup>	件	3,567	3,591	3,614	3,665	3,602
期末稼働率 <sup>(注7)</sup>	%	95.1	95.6	96.6	96.9	96.8
<b>その他参考情報</b>						
減価償却費	百万円	702	719	741	774	777
資本的支出額	百万円	279	296	289	273	337
賃貸NOI <sup>(注9)</sup>	百万円	3,077	3,101	3,099	3,236	3,353
FFO <sup>(注10)</sup>	百万円	1,798	1,792	1,790	1,984	2,093
1口当たりFFO	円	2,584	2,575	2,573	2,495	2,632
DSCR <sup>(注11)</sup>	倍	4.1	4.1	4.1	4.9	5.1
当期運用日数	日	183	183	183	182	183

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 配当性向については、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。

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

(注4) 自己資本当期純利益率 = 当期純利益 / 平均純資産額 × 100 平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2  
なお、上記(注3)とともに、運用日数により年換算した数値を記載しています。

(注5) 期末自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注6) 期末総資産有利子負債比率 = 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

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

(注8) 期末テナント数については、本投資法人、信託受託者及びマスターリース業者を賃貸人としたエンドテナントの総数を記載しています。但し、固定賃料型の物件については、「1」に記載しています。

(注9) 賃貸NOI = 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費

(注10) FFO = 当期純利益 - 不動産等売却損益 + 減価償却費

(注11) 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「平和不動産」といいます。）の活用」により、投資主価値の極大化を目指すことを目的として資産運用を行っています。当期の資産運用の経過については、以下の通りです。

### ①投資法人の主な推移

本投資法人は、平成17年3月8日に、その発行する投資口を株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード8966）。その後、前期までに複数回に亘る公募増資若しくは第三者割当増資による投資口の発行、また平成22年10月1日には、ジャパン・シングルレジデンス投資法人（以下「JSR」といいます。）との合併（以下「本合併」といいます。）に伴う投資口分割及び投資口の割当交付を行っています。この結果、当期末現在の発行済投資口数は795,447口、出資総額は64,652百万円となりました。

### ②運用環境

当期における国内経済は、アベノミクスによる大胆な金融緩和策の実施や大型補正予算編成による景気対策等の施策により、円安・株高が進展し、輸出関連企業を始めとした企業収益の回復や個人消費の改善が見られました。さらに、2020年の東京オリンピック開催決定による経済効果への期待などから穏やかな景気回復傾向が見られます。東証REIT指数については、前期末の1368.17ポイントから、当期末には1467.84ポイントと安定的な推移をしているほか、資金調達環境の改善もあり、引き続き、投資法人の新規上場や投資口の発行による増資の動きも活発化してきています。

#### ■オフィスビル賃貸マーケット

三鬼商事株式会社の最新オフィスビル市況によれば、都心5区（千代田区、港区、中央区、渋谷区、新宿区）のオフィスビルの平均空室率は、前期末の8.33%（平成25年5月）から、新築ビルの空室消化が進んだことにより、当期末（平成25年11月）には7.52%へと徐々に改善の兆しが見られています。今後の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のほか、耐震機能が優れたビルや管理運営面に優れたビル等への移転需要が増加すると予想されます。一方で、賃料水準については、賃料相場が底入れしたとの認識は出てきていますが、賃料相場の反転には至っていません。

#### ■レジデンス賃貸マーケット

レジデンスの賃貸マーケットは首都圏への継続的な人口流入や小世帯層の増加傾向により賃貸住宅への需要は堅調である一方、新規供給量については、緩やかに増加傾向が見られますが、最盛期と比して、その供給量は低調なため、レジデンスの賃貸マーケットの需給関係は底堅く推移していくものと考えられます。本投資法人の運用資産においても稼働率は期中を通じて高稼働で推移し、賃料水準も上昇の傾向を示す物件数が増加する等、収益性は改善しつつあります。その先行きについては、雇用や所得環境は依然として厳しいものの景気回復の進展による改善が期待され、レジデンスの特性ともいえる安定的な推移を示すものと考えられます。

#### ■不動産市況

平成25年9月に発表された平成25年7月1日時点の基準地価においては、三大都市圏（全用途）においては0.1%上昇と、5年ぶりの上昇となりました。その内訳を見ると、三大都市圏における商業地では0.6%の上昇と、良好な資金調達環境及び景気回復期待による不動産取引の活発化により、東京圏、大阪圏、名古屋圏ともに上昇が見られます。また、住宅地については0.1%の下落とはなったものの、低金利や住宅ローン減税などによる根強い住宅需要からも、ほぼ横ばいとなっています。一方で地方圏（全用途）については、2.6%の下落となっており、三大都市圏との二極化が見られますが、本投資法人が投資対象地域と考えている地方における政令指定都市については、住宅地、商業地ともに上昇が見られます。

### ③運用実績

#### ■外部成長

本投資法人は、ポートフォリオの質の向上及び収益性の向上を目的として、平成25年9月13日付でレジデンス1物件（Re-74 HF若松河田レジデンス（信託受益権、取得価格：1,158百万円））を取得しました。一方で、平成25年9月27日付でレジデンス2物件（Re-50 HF南六条レジデンス（信託受益権、取得価格229百万円）及びRe-51 HF天神南レジデンス（信託受益権、取得価格631百万円））及び平成25年10月25日付でレジデンス1物件（Re-71 HF南五条レジデンス（信託受益権、取得価格408百万円））を売却しました。また、優良物件の取得機会を確保するために、平成25年9月30日付で匿名組合出資持分の取得（出資金額140百万円）を行っています。この結果、当期末時点での運用資産は、オフィス25物件（取得価格の総額：52,766百万円）、レジデンス60物件（取得価格の総額：81,223百万円）、ホテル4物件（取得価格の総額：4,180百万円）の合計89物件（取得価格の総額：138,169百万円）（匿名組合出資持分の取得は含みません。）となっています。

#### ■内部成長

本投資法人は、従来から稼働率の維持向上に注力することにより、収益の向上に努めて参りました。前期末の高稼働を維持すべく、当期においても、テナントリーシング活動及びテナントニーズや物件毎の特性を踏まえた計画的なバリューアップ活動に取り組みました。特にレジデンスにおいては、中長期的な安定稼働や安定収益の確保に繋げるため、4物件について、外壁全面リフレッシュ工事を実施しました。これらの結果、当期末時点のオフィスにおける稼働率は、前期末時点の96.74%から97.15%へ稼働率を向上させることができました。また、レジデンスの稼働率についても、前期末時点の稼働率を若干下回るものの、当期末時点で96.34%を確保することができました。これにより、全運用資産合計の稼働率は、当期末時点で96.79%となりました。

更に、運用資産の名称についても、本投資法人の保有物件であることを表す「HF」を冠した名称に変更を行い、本投資法人が保有する運用資産に入居するテナントに「信頼感」と「安心感」を提供することにより、テナント候補者への訴求力を向上させ、より効率的なリーシングを目指すべく順次変更を行っています。当期以降、本書の日付現在までに下記3物件の名称を変更しており、名称変更が完了した物件は65物件（売却済みの3物件は除きます。）にまで至っています。本書においては、これら名称を変更した物件については変更後の名称を記載しています。

#### 当期名称変更物件

物件番号	旧物件名称	新物件名称
Of-01	朝日生命五反田ビル	HF五反田ビルディング
Of-06	NV富岡ビル	HF門前仲町ビルディング

#### 平成25年12月1日付名称変更物件

物件番号	旧物件名称	新物件名称
Re-74	アパートメンツ若松河田	HF若松河田レジデンス

### ④資金調達の概要

本投資法人は、物件取得資金等に充当することを目的として、平成25年9月13日にタームローン20（借入期間7年1ヵ月）の新規借入れを行っています。一方、レジデンス3物件の売却に伴い、平成25年9月27日、平成25年10月25日に借入金の期限前返済を合計で957百万円行っています。更に平成25年10月31日に元本返済日を迎えたタームローン8（借入残高：4,500百万円）及びタームローン13 トランシェA（借入残高：1,970百万円）の返済資金に充当するため、同日付でタームローン21 トランシェA及びB（借入期間3年7ヵ月、7年）の借入れを行いました。これにより借入期間の長期化・分散化（11月末時点の平均借入期間4.93年、平均残存期間3.46年）を図る一方で、借入コストの低減（11月末時点の平均借入金利1.40%）をも図ることができました。平成25年6月5日には、既に借入れを行っている2つのタームローン（借入残高：7,400百万円）を対象として金利キャップを購入することにより、将来の金利上昇による支払利息の増加リスクを限定しました（11月末時点の固定化比率85.86%）。

### 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4,615百万円、営業利益は2,003百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は1,335百万円、当期純利益は1,335百万円を計上しました。

投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、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の規定の適用により利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、当期純利益1,335百万円から不動産等売却益相当額19百万円を内部留保し、その残額である1,315百万円を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は1,654円となりました。

### (3) 増資等の状況

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

年月日	摘要	発行済投資口総数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年 1月31日	私募設立	1,000	1,000	100	100	(注1)
平成16年10月19日	投資口の併合	△800	200	—	100	(注2)
平成16年11月11日	私募増資	15,392	15,592	6,772	6,872	(注3)
平成17年 3月 7日	公募増資	30,000	45,592	14,325	21,197	(注4)
平成17年 4月 5日	第三者割当増資	1,200	46,792	573	21,770	(注5)
平成17年12月15日	公募増資	13,700	60,492	6,641	28,411	(注6)
平成19年 5月29日	第三者割当増資	48,161	108,653	28,000	56,412	(注7)
平成21年10月19日	第三者割当増資	23,238	131,891	3,000	59,412	(注8)
平成22年10月 1日	投資口の分割	395,673	527,564	—	59,412	(注9)
平成22年10月 1日	合併	168,333	695,897	—	59,412	(注10)
平成24年12月11日	公募増資	90,500	786,397	4,763	64,176	(注11)
平成25年 1月 9日	第三者割当増資	9,050	795,447	476	64,652	(注12)

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

(注2) 投資口の併合 (5口を1口に併合) を行いました。

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

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

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

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

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

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

(注9) 投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行いました。

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

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

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

#### 【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20期	第21期	第22期	第23期	第24期
決算年月	平成23年11月	平成24年5月	平成24年11月	平成25年5月	平成25年11月
最 高	49,000	49,250	56,400	94,300	79,800
最 低	36,200	35,850	40,000	53,100	62,700

### (4) 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約第32条第1項に定める分配方針に基づき、当期純利益1,335,244,103円から不動産等売却益相当額19,365,791円を内部留保し、その残額のうち発行済投資口数795,447口の整数倍の最大値となる1,315,669,338円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は1,654円となりました。

期 別		第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
		自平成23年6月1日 至平成23年11月30日	自平成23年12月1日 至平成24年5月31日	自平成24年6月1日 至平成24年11月30日	自平成24年12月1日 至平成25年5月31日	自平成25年6月1日 至平成25年11月30日
当期末処分利益総額	千円	4,301,813	4,279,503	4,249,995	4,374,936	4,405,647
利益留保額	千円	3,206,471	3,200,862	3,164,396	3,070,402	3,089,977
金銭の分配金総額	千円	1,095,341	1,078,640	1,085,599	1,304,533	1,315,669
(1口当たり分配金)	円	(1,574)	(1,550)	(1,560)	(1,640)	(1,654)
うち利益分配金総額	千円	1,095,341	1,078,640	1,085,599	1,304,533	1,315,669
(1口当たり利益分配金)	円	(1,574)	(1,550)	(1,560)	(1,640)	(1,654)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

### (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

#### ①外部成長

本投資法人は、本合併以降、特にポートフォリオの質の向上及び財務基盤の強化に努めて参りました。後述の通り、平成25年11月28日及び平成25年12月9日に決議した新投資口の発行により調達した資金及び平成25年12月20日に新たに借り入れたタームローン22 (借入金額: 3,800百万円) をもって、平成25年12月20日付で平和不動産のウエアハウジング機能を活用しオフィス3物件 (Of-30 HF桜通ビルディング (信託受益権、取得価格: 4,900百万円)、Of-31 日本橋浜町セントラルビルディング (信託受益権、取得価格: 1,900百万円)、Of-32 仙台グリーンプレイス (信託受益権、取得価格: 2,700百万円)) を取得しました (オフィス3物件取得後の取得価格合計147,669百万円)。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も引き続き行い、中長期的なポートフォリオの質の向上を図るべく、物件の取得を行うことにより収益性の向上を図り、投資主価値の増大を目指して参ります。良好な資金調達環境や景気の回復期待に伴う物件価格の先高観から、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、平和不動産と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・開発する物件取得を中心とし、これに他のデベロッパーが保有・開発する物件取得を加え、中長期的な安定収益の確保に貢献するポートフォリオの拡大を目指します。

#### ②内部成長

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

## ③財務戦略

本投資法人は、財務基盤の安定化を図り、持続的な成長を可能とすることを目的として鋭意取り組んだ結果、既存借入金の無担保化やR&Iから取得している格付のBBB+（ポジティブ）からA-（安定的）への格上げを実現しました。それら施策の実現により、平成25年12月20日付の借入れ時には、新規借入先2行の招聘による資金調達先の拡充、借入コストの低減（12月20日時点の平均借入金利1.36%）を一層進展させています。また、本投資法人にとって最長借入期間となる借入金を調達しました（借入期間7年5ヵ月）。

更なる財務基盤の強化を図るためにも、借入金については、引き続き、借入期間の長期化・分散化を図る一方で、今後の金利上昇リスクの低減や金融コストの低減を推進して参ります。また、金融機関とのリレーション強化を行いながら、新規借入先の招聘を含め更なるバンクフォーメーションの強化及び資金調達手段の拡充を図って参ります。これら施策のほか、総資産有利子負債比率については、適切な水準を維持することにより、資金調達環境に左右されない健全な財務体質の構築に努めて参ります。

## ④一層の適時開示の推進

東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」その他の適時開示に関する諸規則及び関連諸法令等を遵守し、正確、公平かつ適時に情報開示を行って参ります。新規物件の取得等の決定事項については、原則として役員会等の機関決定をした時点で、運用資産等に生じた偶発的事象に起因する損害発生等の発生事項については、発生を認識した時点で開示を行います。情報開示の方法については、原則として、東京証券取引所のTDnetによる開示、東京証券取引所内記者クラブ（倶楽部）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. 新投資口の発行

平成25年11月28日及び平成25年12月9日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成25年12月16日、第三者割当による新投資口については平成26年1月15日にそれぞれ払込みが完了しました。この結果、本書日付現在の出資総額は70,527百万円、発行済投資口総数は881,447口となっています。

## 1. 一般募集（公募）による新投資口の発行

①発行新投資口数	81,900口
②発行価格	70,785円
③発行価格の総額	5,797,291,500円
④発行価額	68,316円
⑤発行価額の総額	5,595,080,400円
⑥払込期日	平成25年12月16日
⑦分配金起算日	平成25年12月1日

## 2. 第三者割当による新投資口の発行

①発行新投資口数	4,100口
②発行価額	68,316円
③発行価額の総額	280,095,600円
④割当先	SMBC日興証券株式会社
⑤払込期日	平成26年1月15日

## B. 資金の借入れ

平成25年12月20日付で取得した3物件（後記「C.資産の取得」参照）の取得資金等に充当するため、以下の通り資金の借入れを行いました。

## 【タームローン22 トランシェA】

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社新生銀行 株式会社みずほ銀行	2,800百万円	平成27年 5月31日 (注)	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保 無保証

## 【タームローン22 トランシェB】

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社日本政策投資銀行	1,000百万円	平成33年 5月31日 (注)	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保 無保証

(注) 同日が営業日でない場合には、直前の営業日とします。

## C. 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、新投資口の発行による手取金（前記「A.新投資口の発行」参照）及び借入れ（前記「B.資金の借入れ」参照）により、平成25年12月20日付で、以下の3物件を取得しました。

## 物件番号：Of-30 物件名称：HF桜通ビルディング

取得日	平成25年12月20日
取得価格	4,900百万円
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目23番20号
用途	事務所、店舗、車庫
建築時期	平成21年2月10日
構造	鉄骨造陸屋根13階建
延床面積	13,160.83㎡
総賃貸可能面積	9,934.77㎡

## 物件番号：Of-31 物件名称：日本橋浜町セントラルビルディング

取得日	平成25年12月20日
取得価格	1,900百万円
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋浜町一丁目2番1号
用途	事務所、駐車場
建築時期	昭和62年2月15日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根9階建
延床面積	4,226.25㎡
総賃貸可能面積	3,286.58㎡

## 物件番号：Of-32 物件名称：仙台グリーンプレイス

取得日	平成25年12月20日
取得価格	2,700百万円
所在地(住居表示)	宮城県仙台市青葉区本町一丁目11番1号
用途	事務所、店舗、駐車場
建築時期	平成15年9月19日
構造	鉄骨造陸屋根12階建
延床面積	8,988.49㎡
総賃貸可能面積	6,577.21㎡

## D. 担保権の解除

平成25年11月30日時点の借入れについては、平成25年12月18日付で担保権が解除されています。なお、本書の日付現在において、全ての借入れが無担保無保証となっています。

## 2. 投資法人の概況

## (1) 出資の状況

期別		第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
		平成23年11月30日現在	平成24年5月31日現在	平成24年11月30日現在	平成25年5月31日現在	平成25年11月30日現在
発行可能投資口総口数	□	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
発行済投資口の総数	□	695,897	695,897	695,897	795,447	795,447
出資総額	百万円	59,412	59,412	59,412	64,652	64,652
投資主数	人	10,039	10,689	10,403	13,046	12,472

## (2) 投資口に関する事項

当期末における主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合 (注) (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	257,163	32.32
平和不動産株式会社	135,845	17.07
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	58,538	7.35
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	57,692	7.25
JP MORGAN CHASE BANK 380180	36,444	4.58
野村信託銀行株式会社 (投信口)	24,162	3.03
THE BANK OF NEW YORK MELLON AS AGENT BNYM AS EA DUTCH PENSION OMNIBUS 140016	6,900	0.86
ジブラルタ生命保険株式会社 (一般勘定J-REIT口)	6,469	0.81
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	6,281	0.78
四国旅客鉄道株式会社	4,273	0.53
合計	593,767	74.64

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

## (3) 役員等に関する事項

当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は、以下の通りです。

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

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

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

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

## (4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

## 3. 投資法人の運用資産の状況

## (1) 不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第23期 (平成25年5月31日現在)		第24期 (平成25年11月30日現在)	
			保有総額 (注1) (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (注1) (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産 (注2)	オフィス	東京23区	16,650	11.3	16,616	11.3
		首都圏 (注3)	5,170	3.5	5,134	3.5
	レジデンス	東京23区	11,902	8.1	11,894	8.1
		首都圏 (注3)	4,131	2.8	4,146	2.8
小計			37,854	25.8	37,792	25.7
信託不動産 (注2)	オフィス	東京23区	24,312	16.6	24,259	16.5
		その他 (注4)	6,824	4.6	6,778	4.6
	レジデンス	東京23区	47,524	32.4	48,612	33.1
		首都圏 (注3)	1,220	0.8	1,216	0.8
		その他 (注4)	13,877	9.4	12,533	8.5
	ホテル	首都圏 (注3)	1,005	0.7	997	0.7
その他 (注4)		2,989	2.0	2,967	2.0	
小計			97,753	66.6	97,365	66.2
不動産等計			135,608	92.3	135,157	91.9
匿名組合出資持分 (注5)			—	—	143	0.1
預金その他の資産			11,249	7.7	11,763	8.0
資産総額計			146,857	100.0	147,064	100.0

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

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

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

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

(注5) 「匿名組合出資持分」は、全て合同会社Herbを営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

## (2) 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	稼働率 (注3) (%)	対総賃貸事業 収入比率 (注4) (%)	主たる用途
Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	6,496	8,141.02	7,808.50	95.9	4.6	共同住宅
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	5,739	5,459.49	5,363.14	98.2	2.7	共同住宅
Of-25 茅場町平和ビル	4,828	4,156.53	4,156.53	100.0	4.6	事務所
Re-20 HF白金高輪レジデンス	3,894	4,457.76	4,338.62	97.3	2.4	共同住宅
Of-20 船橋Faceビル	3,696	2,520.22	2,520.22	100.0	2.7	事務所
Of-18 エムズ原宿	3,513	1,178.56	1,178.56	100.0	2.1	店舗
Re-11 HF若林公園レジデンス	3,284	5,490.36	5,316.03	96.8	2.5	共同住宅
Re-26 HF新横浜レジデンス	3,189	4,224.61	3,870.61	91.6	1.7	共同住宅
Of-12 八丁堀SFビル	3,137	2,255.96	2,255.96	100.0	1.7	事務所
Of-15 HF中目黒ビルディング	2,917	2,619.41	2,020.41	77.1	1.6	事務所
合計	40,698	40,503.92	38,828.58	95.9	26.5	

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

(注2) 「賃貸面積」は、賃貸借契約書に基づく賃貸面積を記載しています。

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

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

## (3) 不動産等組入資産明細

当期末において本投資法人が保有する不動産等の明細は、以下の通りです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	期末算定 価額 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	
Of-01	HF五反田ビルディング	東京都品川区東五反田五丁目25番16号	信託受益権	1,237	1,332
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	1,202	1,475
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	2,240	2,433
Of-07	浜松町SSビル	東京都港区芝大門二丁目12番9号	信託受益権	1,490	1,551
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	2,540	2,801
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	1,450	1,186
Of-10	HF新横浜ビルディング	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目17番19号	不動産	1,110	1,437
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	1,710	2,237
Of-12	八丁堀SFビル	東京都中央区八丁堀三丁目12番8号	不動産	2,340	3,137
Of-13	渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区道玄坂一丁目18番5号	不動産	1,350	1,834
Of-14	KCAビル	東京都千代田区鍛冶町一丁目7番11号	不動産	1,069	1,733
Of-15	HF中目黒ビルディング	東京都目黒区中目黒四丁目6番1号	不動産	2,050	2,917
Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区神田司町二丁目10番	不動産	1,090	1,321
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	909	1,128
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	4,134	3,513
Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市本町一丁目3番1号	不動産	3,160	3,696
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	448	627
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	1,257	1,732
Of-23	HF池袋ビルディング	東京都豊島区南池袋二丁目29番12号	不動産	1,090	1,340
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	1,360	1,470
Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区日本橋茅場町三丁目1番2号	信託受益権	5,500	4,828
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	3,946	2,895
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	2,550	2,305
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	2,447	2,269
Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目19番8号	信託受益権	1,770	1,577
オフィス 小計			49,449	52,789	
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	474	400
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	566	630
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	639	602
Re-11	HF若林公園レジデンス	東京都世田谷区若林四丁目33番14号	信託受益権	3,631	3,284
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	1,456	1,467
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	1,182	1,326
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	1,040	1,197
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	843	946
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	1,140	987
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	1,310	1,092
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	697	621
Re-20	HF白金高輪レジデンス	東京都港区高輪一丁目2番6号	不動産	3,870	3,894
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	867	1,023
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	934	1,097
Re-23	HF上石神井レジデンス	東京都練馬区上石神井三丁目34番12	不動産	865	906
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	1,000	1,110
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	4,230	5,739
Re-26	HF新横浜レジデンス	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目7番6号	不動産	2,470	3,189
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	1,650	2,342
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	1,160	1,564
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	1,070	1,611

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	期末算定 価額 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	
Re-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	989	1,052
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	738	957
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	773	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	1,090	1,051
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	744	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	790	712
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	1,490	1,460
Re-40	HF八丁堀レジデンスII	東京都中央区新川二丁目7番11号	信託受益権	1,910	1,835
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	858	754
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	990	895
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	6,490	6,496
Re-44	HF梅田レジデンスTOWER	大阪府大阪市北区曽根崎一丁目3番6号	信託受益権	1,950	1,786
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	462	434
Re-46	HF阿波座レジデンス	大阪府大阪市西区立売堀四丁目6番12号	信託受益権	621	548
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	647	583
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	1,770	1,688
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	493	514
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	542	464
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	1,960	1,748
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	852	799
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	912	845
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	632	595
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	938	820
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	852	815
Re-59	HF久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市中区東区泉一丁目12番1号	信託受益権	1,100	1,041
Re-60	HF丸丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市上京区上御霊前通烏丸東上御霊前町411番1	信託受益権	600	550
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	2,090	1,946
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	1,210	1,144
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	1,420	1,319
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	596	550
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	906	775
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市若林区土樋260番1	信託受益権	758	643
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	435	407
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	800	749
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	916	796
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	958	916
Re-72	HF早稲田レジデンス	東京都新宿区弁天町23番9	信託受益権	2,190	2,043
Re-73	HF早稲田レジデンスII	東京都新宿区弁天町23番10	信託受益権	892	854
Re-74	HF若松河田レジデンス	東京都新宿区余丁町9番4号	信託受益権	1,170	1,217
レジデンス 小計			76,628	78,403	
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市天王寺区逢阪二丁目3番3号	信託受益権	1,130	1,030
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市下京区烏丸通五条下る大阪町396番3	信託受益権	956	858
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目12番6号	信託受益権	1,100	997
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市青葉区中央二丁目9番23号	信託受益権	1,230	1,078
ホテル 小計			4,416	3,964	
合計			130,493	135,157	

(注1)「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。

(注2)「期末算定価額」は、規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の状況は、以下の通りです。

不動産等の名称	第23期 (H24.12.1~H25.5.31)				第24期 (H25.6.1~H25.11.30)			
	テナント総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸事 業収入比率 (注4) (%)	テナント総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸事 業収入比率 (注4) (%)
Of-01 HF五反田ビルディング	10	100.0	47,806	1.0	9	96.3	48,788	1.1
Of-05 水天宮平和ビル	7	100.0	51,051	1.1	7	100.0	52,439	1.1
Of-06 HF門前仲町ビルディング	5	100.0	89,365	1.9	5	100.0	91,807	2.0
Of-07 浜松町SSビル	9	100.0	54,423	1.2	9	100.0	55,169	1.2
Of-08 国際溜池ビル	6	100.0	81,548	1.8	6	100.0	82,867	1.8
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	8	100.0	62,703	1.4	9	100.0	61,929	1.3
Of-10 HF新横浜ビルディング	9	78.5	44,933	1.0	11	94.8	45,882	1.0
Of-11 日本橋第一ビル	7	89.3	54,528	1.2	8	100.0	59,091	1.3
Of-12 八丁堀SFビル	7	100.0	75,755	1.6	7	100.0	77,063	1.7
Of-13 渋谷AXヒルズ	10	84.4	33,843	0.7	9	79.4	33,246	0.7
Of-14 KCAビル	7	82.2	33,772	0.7	7	82.2	31,084	0.7
Of-15 HF中目黒ビルディング	6	100.0	82,627	1.8	5	77.1	73,471	1.6
Of-16 安和司町ビル	8	90.4	33,356	0.7	9	100.0	35,764	0.8
Of-17 八丁堀MFビル	8	100.0	30,964	0.7	9	100.0	31,703	0.7
Of-18 エムズ原宿	5	100.0	131,978	2.9	5	100.0	96,290	2.1
Of-20 船橋Faceビル	9	100.0	125,069	2.7	9	100.0	126,037	2.7
Of-21 アデッソ西麻布	3	75.1	10,072	0.2	4	100.0	12,015	0.3
Of-22 HF虎ノ門ビルディング	9	100.0	37,655	0.8	8	92.7	40,419	0.9
Of-23 HF池袋ビルディング	7	100.0	34,823	0.8	7	100.0	35,581	0.8
Of-24 HF湯島ビルディング	9	100.0	53,170	1.2	9	100.0	53,440	1.2
Of-25 茅場町平和ビル	1	100.0	210,868	4.6	1	100.0	211,712	4.6
Of-26 広小路アクアプレイス	8	95.2	166,568	3.6	8	95.2	168,381	3.7
Of-27 神戸旧居留地平和ビル(注5)	33	99.1	125,307	2.7	33	99.1	143,380	3.1
Of-28 三田平和ビル(底地)(注5)	1	100.0	83,080	1.8	1	100.0	90,900	2.0
Of-29 栄ミナミ平和ビル(注5)	8	97.8	73,910	1.6	9	100.0	83,712	1.8
オフィス小計	200	96.7	1,829,184	39.7	204	97.1	1,842,181	40.1
Re-03 HF市川レジデンス	1	100.0	17,306	0.4	1	100.0	17,280	0.4
Re-05 HF目黒レジデンス	20	95.1	19,494	0.4	21	100.0	19,484	0.4
Re-09 HF葛西レジデンス	42	97.9	23,614	0.5	39	93.7	22,892	0.5
Re-11 HF若林公園レジデンス	93	96.9	112,769	2.4	94	96.8	113,494	2.5
Re-12 HF碑文谷レジデンス	49	94.0	44,864	1.0	53	100.0	44,724	1.0
Re-14 HF南麻布レジデンス	53	96.7	36,074	0.8	52	95.0	35,911	0.8
Re-15 HF麻布十番レジデンス	28	100.0	31,067	0.7	29	100.0	31,430	0.7
Re-16 HF学芸大学レジデンス	25	96.2	25,302	0.5	21	82.2	24,997	0.5
Re-17 HF東神田レジデンス	54	93.8	34,643	0.8	56	95.4	35,251	0.8
Re-18 HF東日本橋レジデンス	66	100.0	40,258	0.9	66	100.0	41,312	0.9
Re-19 HF練馬レジデンス	47	98.1	24,476	0.5	47	98.1	24,562	0.5
Re-20 HF白金高輪レジデンス	61	95.5	105,526	2.3	63	97.3	111,579	2.4
Re-21 HF明大前レジデンス	42	94.3	28,740	0.6	44	96.3	28,853	0.6
Re-22 HF日本橋レジデンス	42	91.1	30,758	0.7	42	92.3	30,864	0.7
Re-23 HF上石神井レジデンス	54	85.1	28,473	0.6	55	93.8	27,963	0.6
Re-24 HF錦糸町レジデンス	52	94.6	32,502	0.7	51	93.0	30,919	0.7
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	101	97.3	123,219	2.7	101	98.2	121,899	2.7
Re-26 HF新横浜レジデンス	80	97.2	83,301	1.8	78	91.6	77,823	1.7
Re-29 HF白山レジデンス	48	98.5	52,840	1.1	48	96.2	55,065	1.2
Re-30 HF馬込レジデンス	30	100.0	43,164	0.9	30	100.0	44,054	1.0
Re-31 HF学芸大学レジデンスII	21	96.3	34,163	0.7	22	100.0	34,289	0.7
Re-33 HF亀戸レジデンス	3	100.0	32,480	0.7	3	100.0	32,440	0.7
Re-34 HF田無レジデンス	32	100.0	31,873	0.7	31	94.0	31,104	0.7
Re-35 HF芝公園レジデンス	29	97.3	25,909	0.6	26	86.5	24,820	0.5
Re-36 HF三田レジデンス	43	91.3	36,393	0.8	43	91.6	34,315	0.7

不動産等の名称	第23期 (H24.12.1~H25.5.31)				第24期 (H25.6.1~H25.11.30)			
	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-37 HF高輪レジデンス	28	96.3	24,039	0.5	28	95.5	24,053	0.5
Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	25	89.3	25,876	0.6	26	92.9	25,175	0.5
Re-39 HF銀座レジデンスEAST II	57	95.0	49,600	1.1	66	97.5	48,278	1.1
Re-40 HF八丁堀レジデンスII	78	95.9	61,578	1.3	81	97.8	60,043	1.3
Re-41 HF八丁堀レジデンスIII	36	98.1	28,954	0.6	34	92.8	28,444	0.6
Re-42 HF銀座レジデンス	39	93.5	31,770	0.7	42	95.7	29,824	0.6
Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	279	97.2	210,370	4.6	273	95.9	209,441	4.6
Re-44 HF梅田レジデンスTOWER	136	97.7	82,408	1.8	135	97.4	80,572	1.8
Re-45 HF中之島レジデンス	35	91.0	19,590	0.4	36	94.9	19,367	0.4
Re-46 HF阿波座レジデンス	62	98.3	25,458	0.6	58	91.9	25,228	0.5
Re-47 HF丸の内レジデンス	61	98.6	28,032	0.6	61	98.6	27,940	0.6
Re-48 HF平尾レジデンス	196	98.6	77,644	1.7	193	96.7	77,517	1.7
Re-49 HF河原町二条レジデンス	45	92.0	20,380	0.4	46	94.5	18,500	0.4
Re-50 HF南六条レジデンス(注6)	27	100.0	12,535	0.3	-	-	7,778	0.2
Re-51 HF天神南レジデンス(注6)	87	95.7	30,162	0.7	-	-	19,205	0.4
Re-52 HF天神東レジデンス	69	94.8	25,476	0.6	71	97.4	25,454	0.6
Re-53 HF四条河原町レジデンス	94	97.5	76,061	1.6	97	98.1	74,714	1.6
Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	11	100.0	28,527	0.6	11	100.0	28,933	0.6
Re-55 HF千駄木レジデンス	11	96.9	31,744	0.7	11	97.2	31,653	0.7
Re-56 HF駒沢公園レジデンス	33	91.7	21,949	0.5	34	97.2	20,354	0.4
Re-57 HF武蔵小山レジデンス	51	98.1	32,181	0.7	52	100.0	31,266	0.7
Re-58 HF国分寺レジデンス	43	98.3	31,754	0.7	42	94.5	30,812	0.7
Re-59 HF久屋大通レジデンス	85	99.0	46,421	1.0	84	96.1	45,504	1.0
Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス	38	93.7	23,179	0.5	37	91.8	20,827	0.5
Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	72	93.7	68,090	1.5	76	98.4	67,603	1.5
Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	47	98.0	39,757	0.9	44	91.2	40,471	0.9
Re-63 HF東新宿レジデンス	67	98.6	48,911	1.1	65	95.8	50,889	1.1
Re-64 HF東心斎橋レジデンス	34	92.2	21,268	0.5	33	90.0	21,961	0.5
Re-65 HF北四番丁レジデンス	88	100.0	38,535	0.8	86	98.9	38,490	0.8
Re-66 HF愛宕橋レジデンス	64	100.0	33,150	0.7	64	100.0	33,361	0.7
Re-67 HF九大病院前レジデンス	43	93.5	18,937	0.4	45	96.7	18,767	0.4
Re-68 HF浅草橋レジデンス	27	94.9	27,077	0.6	39	100.0	24,362	0.5
Re-69 HF一番町レジデンス	75	100.0	38,829	0.8	74	100.0	39,536	0.9
Re-70 HF東中野レジデンス	48	98.4	31,259	0.7	46	95.0	30,370	0.7
Re-71 HF南五条レジデンス(注6)	1	100.0	14,814	0.3	-	-	11,836	0.3
Re-72 HF早稲田レジデンス	109	96.5	76,105	1.7	109	95.6	74,448	1.6
Re-73 HF早稲田レジデンスII	44	90.8	30,812	0.7	46	96.2	29,626	0.6
Re-74 HF若松河田レジデンス(注7)	-	-	-	-	33	100.0	15,038	0.3
レジデンス 小計	3,461	96.7	2,632,475	57.1	3,394	96.3	2,604,993	56.7
Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺	1	100.0	37,620	0.8	1	100.0	37,620	0.8
Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条	1	100.0	31,182	0.7	1	100.0	31,191	0.7
Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮	1	100.0	35,736	0.8	1	100.0	35,736	0.8
Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り	1	100.0	44,220	1.0	1	100.0	44,220	1.0
ホテル 小計	4	100.0	148,758	3.2	4	100.0	148,767	3.2
合 計	3,665	96.9	4,610,418	100.0	3,602	96.8	4,595,942	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-27神戸旧居留地平和ビル、Of-28三田平和ビル(底地)、Of-29栄ミナミ平和ビルは、平成24年12月17日付で取得しています。

(注6) Re-50HF南六条レジデンス、Re-51天神南レジデンスは、平成25年9月27日付で、Re-71HF南五条レジデンスは、平成25年10月25日付で譲渡しています。

(注7) Re-74HF若松河田レジデンスは、平成25年9月13日付で取得しています。

#### (4) 有価証券組入資産明細

当期末において本投資法人が保有する有価証券の明細は、以下の通りです。

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

(注1)「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

(注2) 営業者の運用資産は、台和上野ビル及び麹町HFビルを信託財産とする不動産信託受益権です。

#### (5) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

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

区分	種類	契約額等 (注1)		時価 (注2)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	40,234	34,457	336
合計		40,234	34,457	336

(注1) 金利キャップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

#### (6) その他資産の状況

本投資法人が保有する不動産を信託財産とする信託受益権及び不動産は、前記「3. 投資法人の運用資産の状況 (3) 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。当期末現在、同欄以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

### 4. 保有不動産の資本的支出

#### (1) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額 (千円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
Of-01 HF五反田ビルディング	東京都品川区	空調更新工事	自平成25年12月 至平成26年5月	32,000	-	-
Of-11 日本橋第一ビル	東京都中央区	機械式駐車場 改修工事	自平成25年12月 至平成26年5月	16,000	-	-
Of-15 HF中目黒ビルディング	東京都目黒区	外構部 リニューアル工事	自平成25年12月 至平成26年5月	10,000	-	-
Re-05 HF目黒レジデンス	東京都目黒区	外壁全面 リフレッシュ工事	自平成25年12月 至平成26年5月	25,000	-	-
Re-43 HF駒沢公園レジデンス TOWER	東京都世田谷区	外壁全面 リフレッシュ工事	自平成25年12月 至平成26年5月	53,000	-	-
Re-48 HF平尾レジデンス	福岡県福岡市	モニター付イン ターホン交換工事	自平成25年12月 至平成26年5月	21,000	-	-

#### (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337,873千円であり、費用に区分された修繕費174,985千円と合わせ、合計512,859千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	工事金額 (千円)
Of-01 HF五反田ビルディング	東京都品川区	トイレ給湯室改修工事	自平成25年9月 至平成25年9月	7,350
		空調更新工事	自平成25年8月 至平成25年8月	5,074
Of-15 HF中目黒ビルディング	東京都目黒区	共用部 リニューアル工事	自平成25年9月 至平成25年9月	10,669
		LED化工事	自平成25年9月 至平成25年9月	5,700
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	機械式駐車場改修工事	自平成25年11月 至平成25年11月	8,800
Of-29 栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	LED化工事	自平成25年10月 至平成25年10月	6,368
Re-29 HF白山レジデンス	東京都文京区	外壁 全面リフレッシュ工事	自平成25年8月 至平成25年11月	43,434
Re-34 HF田無レジデンス	東京都西東京市	外壁 全面リフレッシュ工事	自平成25年8月 至平成25年11月	39,391
Re-37 HF高輪レジデンス	東京都港区	共用部 リニューアル工事	自平成25年10月 至平成25年11月	6,650
Re-39 HF銀座レジデンス EAST II	東京都中央区	外壁 全面リフレッシュ工事	自平成25年8月 至平成25年11月	31,799
		インターホン 設置更新工事	自平成25年8月 至平成25年9月	8,002
Re-43 HF駒沢公園レジデンス TOWER	東京都世田谷区	高層棟外壁 全面リフレッシュ工事	自平成25年10月 至平成25年11月	22,971
その他		空調設備更新工事他	自平成25年6月 至平成25年11月	141,659
合計				337,873

#### (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20期	第21期	第22期	第23期	第24期
	自平成23年6月1日 至平成23年11月30日	自平成23年12月1日 至平成24年5月31日	自平成24年6月1日 至平成24年11月30日	自平成24年12月1日 至平成25年5月31日	自平成25年6月1日 至平成25年11月30日
当期首積立金残高	936,529	-	-	-	-
当期積立額	52,395	-	-	-	-
当期積立金取崩額	988,924 (注2)	-	-	-	-
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172,544千円を積み立てています。

(注2) 第20期より、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ので、第20期において、積立金残高を全額取り崩しています。

## 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23期	第24期
	自平成24年12月1日 至平成25年5月31日	自平成25年6月1日 至平成25年11月30日
(a) 資産運用報酬	415,247	422,108
(b) 資産保管手数料	22,589	19,617
(c) 一般事務委託手数料	39,898	42,881
(d) 役員報酬	8,006	8,006
(e) 会計監査人報酬	9,660	9,660
(f) その他営業費用	87,391	89,722
合計	582,792	591,996

(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23期は30,600千円、第24期は12,280千円あります。

### (2) 借入状況

当期末現在における金融機関毎の借入金の状況は、以下の通りです。

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
一年以内返済予定長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成22年10月27日	2,700,000	-	1.79480	平成25年10月31日	分割返済 (注3)	(注5)	有担保 無保証 (注6)
	株式会社三井住友銀行		900,000	-					
	株式会社りそな銀行		900,000	-					
	野村信託銀行株式会社	平成24年10月25日	1,000,000	-	0.95000	平成25年10月31日	期限一括	(注5)	有担保 無保証 (注6)
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	-					
	株式会社あおぞら銀行	平成23年5月31日	824,700	623,700	1.80336	平成26年5月30日	期限一括	(注5)	有担保 無保証 (注6)
	株式会社りそな銀行		479,000	313,000					
	株式会社三井住友銀行		874,700	631,700					
	みずほ信託銀行株式会社		1,874,700	1,786,700					
	三井住友信託銀行株式会社		972,600	928,600					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,479,000	1,425,000					
	株式会社三井住友銀行	平成23年10月31日	-	500,000	1.22846 (注2)	平成26年10月31日	期限一括	(注5)	有担保 無保証 (注6)
	株式会社あおぞら銀行		-	500,000					
	みずほ信託銀行株式会社		-	1,000,000					
農林中央金庫	-		1,477,000						
株式会社福岡銀行	-		985,000						
オリックス銀行株式会社	-		800,000						
株式会社損害保険ジャパン	-		469,000						
小計	13,054,700	11,439,700							
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成22年10月27日	940,000	940,000	2.14982 (注2)	平成27年10月31日	分割返済 (注4)	(注5)	有担保 無保証 (注6)
	株式会社三井住友銀行		940,000	940,000					
	株式会社りそな銀行		940,000	940,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成23年5月31日	1,000,000	1,000,000	2.14200	平成28年5月31日	期限一括	(注5)	有担保 無保証 (注6)
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行	平成23年10月31日	500,000	-	1.22846 (注2)	平成26年10月31日	期限一括	(注5)	有担保 無保証 (注6)
	株式会社あおぞら銀行		500,000	-					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	-					
農林中央金庫	1,500,000		-						
株式会社福岡銀行	1,000,000		-						
オリックス銀行株式会社	800,000		-						
株式会社損害保険ジャパン	477,000	-							

(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23年10月31日	2,525,000	2,525,000	1.42846 (注2)	平成28年10月31日	期限一括	(注5)	有担保 無保証 (注6)
	株式会社あおぞら銀行		2,500,000	2,500,000					
	株式会社りそな銀行		832,000	832,000					
	株式会社三井住友銀行	平成24年3月30日	1,500,000	1,500,000	1.27846 (注2)	平成27年10月30日	期限一括	(注5)	有担保 無保証 (注6)
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成24年5月31日	5,130,000	5,130,000	1.89206	平成29年10月31日	期限一括	(注5)	有担保 無保証 (注6)
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	オリックス銀行株式会社	平成24年10月25日	500,000	480,000	1.17846 (注2)	平成27年5月31日	期限一括	(注5)	有担保 無保証 (注6)
	株式会社三井住友銀行	平成24年10月25日	1,000,000	1,000,000	1.27846 (注2)	平成28年5月31日	期限一括	(注5)	有担保 無保証 (注6)
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行	平成24年10月25日	1,000,000	1,000,000	1.42846 (注2)	平成29年10月31日	期限一括	(注5)	有担保 無保証 (注6)
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行	平成24年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.08646 (注2)	平成29年5月31日	期限一括	(注5)	有担保 無保証 (注6)
	株式会社三井住友銀行	平成24年10月31日	895,000	895,000	1.18646 (注2)	平成30年5月31日	期限一括	(注5)	有担保 無保証 (注6)
	株式会社りそな銀行		915,000	915,000					
	株式会社新生銀行	平成24年10月31日	500,000	485,000	1.18646 (注2)	平成30年5月31日	期限一括	(注5)	有担保 無保証 (注6)
	株式会社三井住友銀行	平成24年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.32846 (注2)	平成31年10月31日	期限一括	(注5)	有担保 無保証 (注6)
	株式会社あおぞら銀行		900,000	900,000					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行	平成24年12月17日	760,000	760,000	0.79969	平成27年5月31日	期限一括	(注5)	有担保 無保証 (注6)
	株式会社三菱東京UFJ銀行		760,000	760,000					
	株式会社三井住友銀行	平成25年3月29日	3,070,000	3,070,000	1.12846 (注2)	平成32年3月31日	期限一括	(注5)	有担保 無保証 (注6)
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
みずほ信託銀行株式会社	平成25年9月13日	-	1,230,000	0.89063	平成32年10月30日	期限一括	(注5)	有担保 無保証 (注6)	
野村信託銀行株式会社	平成25年10月31日	-	985,000	0.60091	平成29年5月31日	期限一括	(注5)	有担保 無保証 (注6)	
三菱UFJ信託銀行株式会社		-	985,000						
株式会社三井住友銀行	平成25年10月31日	-	900,000	0.92091	平成32年10月31日	期限一括	(注5)	有担保 無保証 (注6)	
株式会社あおぞら銀行		-	1,000,000						
株式会社りそな銀行		-	900,000						
株式会社三菱東京UFJ銀行		-	1,700,000						
小計		51,884,000	53,772,000						
合計		64,938,700	65,211,700						

(注1) 平均利率は、期中の加重平均を記載しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、平均利率にその効果を勘案して記載しています。  
 (注2) 金利上昇リスクを回避する目的で金利キャップを購入しています。  
 (注3) 最終の返済期限に返済しています。  
 (注4) 約定返済分についてはすでに全額返済しており、残額である当期末残高を最終の返済期限に返済する予定です。  
 (注5) 資金の用途は、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。  
 (注6) 平成25年11月30日時点の借入れについては、平成25年12月18日付で担保権が解除されています。なお、本書の日付現在において、全ての借入れが無担保無保証となっています。

### (3) 投資法人債

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の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額(注1) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額(注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益(注2) (百万円)
Re-74 HF若松河田レジデンス	平成25年9月13日	1,158	—	—	—	—
合同会社Herbを営業者とする匿名組合出資持分	平成25年9月30日	140	—	—	—	—
Re-50 HF南六条レジデンス	—	—	平成25年9月27日	245	216	23
Re-51 HF天神南レジデンス	—	—	平成25年9月27日	680	617	49
Re-71 HF南五条レジデンス	—	—	平成25年10月25日	350	397	△54
合計	—	1,298	—	1,275	1,231	19

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

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

## (2) その他の資産の売買状況等

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

## (3) 特定資産の鑑定評価又は価格等の調査

## ①不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産の名称		取引年月日	取得価額又は譲渡価額 (百万円)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	信託不動産	Re-74	HF若松河田レジデンス	平成25年9月13日	1,158	1,170	大和不動産鑑定株式会社	平成25年7月31日
譲渡	信託不動産	Re-50	HF南六条レジデンス	平成25年9月27日	245	258	森井総合鑑定株式会社	平成25年5月31日
譲渡	信託不動産	Re-51	HF天神南レジデンス	平成25年9月27日	680	629	株式会社中央不動産鑑定所	平成25年5月31日
譲渡	信託不動産	Re-71	HF南五条レジデンス	平成25年10月25日	350	403	森井総合鑑定株式会社	平成25年5月31日

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

## ②匿名組合出資持分

取得又は譲渡	名称	取引年月日	取得価額又は譲渡価額 (百万円)(注1)	特定資産の調査価格 (百万円)(注2)
取得	合同会社Herbを営業者とする匿名組合出資持分	平成25年9月30日	140	140

(注1)「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該匿名組合出資持分の取得又は譲渡に要した諸経費を含まない金額を記載しています。

(注2)上記の特定資産の価格等の調査は、有限責任 あずさ監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っており、その調査報告書を受領しています。

## ③その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引のうち、前記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、有限責任 あずさ監査法人にその調査を委託しました。対象期間中(平成25年6月1日から平成25年11月30日まで)に該当した取引は、前記「②匿名組合出資持分」と金利キャップ取引2件があり、当該取引については有限責任 あずさ監査法人から調査報告書を受領しました。なお金利キャップ取引に関する調査に際しては、取引の相手方の名称、金融商品の種類及び対象金利、想定元本、開始日及び終了日、ストライク金利、金利改定日その他の当該金利キャップ取引の内容に関する事項について調査を委託しています。

## (4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

## ①取引状況

該当事項はありません。

## ②支払手数料等の金額

(単位:千円)

区分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳(注1)		(B) / (A)
		支払先	支払金額(B)	
管理委託費	463,010	平和不動産株式会社	136,043(注2)	29.4%
		平和サービス株式会社	5,617	1.2%
売買仲介手数料	53,937	平和不動産株式会社	19,137	35.5%
損害保険料	4,526	平和サービス株式会社	4,459	98.5%

(注1)利害関係人等とは、投信法第201条第1項、投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。)第123条並びに一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される、本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。また主要株主とは、金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)第29条の4第2項に規定される、資産運用会社の主要株主をいいます。

(注2)上記金額のうち、30,321千円については、上記支払先から第三者に、建物管理委託料として支払われています。

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

平和サービス株式会社	117,549千円
株式会社東京証券会館	230千円

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

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

## 7. 経理の状況

## (1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

## (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

## (3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## (4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

## ①取得等の状況

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

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

(注1) 5口を1口に併合しています。

(注2) 1口を4口に分割しています。

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

## ②保有等の状況

	期末保有口数(口)	期末保有総額(注) (百万円)	総発行済口数に 対する比率(%)
第15期 自平成20年12月1日 至平成21年5月31日	631	301	0.6
第16期 自平成21年6月1日 至平成21年11月30日	631	301	0.5
第17期 自平成21年12月1日 至平成22年5月31日	631	301	0.5
第18期 自平成22年6月1日 至平成22年11月30日	3,334	337	0.5
第19期 自平成22年12月1日 至平成23年5月31日	3,334	337	0.5
第20期 自平成23年6月1日 至平成23年11月30日	3,334	337	0.5
第21期 自平成23年12月1日 至平成24年5月31日	3,334	337	0.5
第22期 自平成24年6月1日 至平成24年11月30日	3,334	337	0.5
第23期 自平成24年12月1日 至平成25年5月31日	3,334	337	0.4
第24期 自平成25年6月1日 至平成25年11月30日	3,334	337	0.4

(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

## ①投資主総会

当期において本投資法人の第14回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された議案の概要は以下の通りです。

承認日	項目	概要
平成25年8月30日	規約一部変更の件	以下の事項等につき規約を変更しました。 <ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人の本店を港区から中央区へ移転するための規約一部変更</li> <li>本投資法人の資本政策手段の多様化を講ずるために投信法が改正されたことから、新たに規約を変更することなく、投資主との合意により投資口を有償で取得することが可能となるよう、当該法改正が施行されることを条件として規定を新設</li> <li>補欠の役員の選任に係る決議の効力を有する期間に関し、原則として被補欠者である執行役員又は監督役員の任期と一致させるため、規定を新設</li> <li>その他、字句の修正、表現の変更及び統一、条文の整理及び定義の明確化</li> </ul>
	執行役員1名選任の件	東原正明が執行役員に選任されました。
	補欠執行役員1名選任の件	市川隆也が補欠執行役員に選任されました。
	監督役員2名選任の件	福井琢及び窪川秀一が監督役員に選任されました。

## ②投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
平成25年11月28日	新投資口引受契約の締結	新投資口の発行に伴い、SMBC日興証券株式会社、大和証券株式会社、野村証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、SMBCフレンド証券株式会社、岡三証券株式会社、東海東京証券株式会社、水戸証券株式会社、藍澤証券株式会社、いちよし証券株式会社、岩井コスモ証券株式会社、高木証券株式会社及び東洋証券株式会社に投資口の募集に関する一般事務を委託しました。

## (2) 金額及び比率の端数処理

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

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成25年5月31日)		当期 (平成25年11月30日)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	*1	4,767,184	*1	5,286,986
信託現金及び信託預金	*1	4,804,895	*1	4,761,420
営業未収入金		75,078		84,700
前払費用		365,538		399,052
未収消費税等		75,882		-
デリバティブ債権		44,990		-
その他		434		238
貸倒引当金		△1,105		△365
流動資産合計		10,132,899		10,532,032
固定資産				
有形固定資産				
建物	*1	11,895,091	*1	12,024,378
減価償却累計額		△2,419,400		△2,603,502
建物 (純額)		9,475,691		9,420,875
構築物	*1	60,036	*1	60,036
減価償却累計額		△24,912		△26,828
構築物 (純額)		35,123		33,208
機械及び装置	*1	218,024	*1	221,839
減価償却累計額		△94,973		△101,729
機械及び装置 (純額)		123,050		120,109
工具、器具及び備品	*1	96,883	*1	99,492
減価償却累計額		△44,255		△49,368
工具、器具及び備品 (純額)		52,627		50,123
土地	*1	27,452,042	*1	27,452,042
信託建物	*1	36,128,479	*1	35,968,011
減価償却累計額		△4,524,338		△4,990,404
信託建物 (純額)		31,604,141		30,977,606
信託構築物	*1	275,139	*1	270,354
減価償却累計額		△35,972		△39,882
信託構築物 (純額)		239,167		230,471
信託機械及び装置	*1	272,348	*1	282,530
減価償却累計額		△86,249		△96,956
信託機械及び装置 (純額)		186,098		185,574
信託工具、器具及び備品	*1	491,213	*1	506,203
減価償却累計額		△242,338		△276,350
信託工具、器具及び備品 (純額)		248,874		229,852
信託土地	*1	64,632,054	*1	64,898,748
有形固定資産合計		134,048,872		133,598,613
無形固定資産				
借地権	*1	715,719	*1	715,719
信託借地権	*1	843,410	*1	843,410
その他		6,038		4,854
無形固定資産合計		1,565,168		1,563,984
投資その他の資産				
投資有価証券		-		143,061
差入保証金		10,015		10,015
長期前払費用		904,591		1,018,348
その他		163,958		172,544
投資その他の資産合計		1,078,566		1,343,970
固定資産合計		136,692,608		136,506,568
繰延資産				
投資口交付費		32,295		25,439
繰延資産合計		32,295		25,439
資産合計		146,857,802		147,064,041

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成25年5月31日)		当期 (平成25年11月30日)	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		514,215		466,920
1年内返済予定の長期借入金	*1	13,054,700	*1	11,439,700
未払費用		623,909		610,711
未払法人税等		474		469
未払消費税等		-		78,051
前受金		736,924		711,426
デリバティブ債務		-		272,482
その他		11,291		12,409
流動負債合計		14,941,516		13,592,170
固定負債				
長期借入金	*1	51,884,000	*1	53,772,000
預り敷金及び保証金		978,531		951,629
信託預り敷金及び保証金		2,574,533		2,555,780
固定負債合計		55,437,064		57,279,410
負債合計		70,378,580		70,871,580
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		64,652,643		64,652,643
剰余金				
出資剰余金		7,406,652		7,406,652
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		4,374,936		4,405,647
剰余金合計		11,781,588		11,812,299
投資主資本合計		76,434,231		76,464,942
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益		44,990		△272,482
評価・換算差額等合計		44,990		△272,482
純資産合計	*2	76,479,221	*2	76,192,460
負債純資産合計		146,857,802		147,064,041

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日)		当期 (自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日)	
営業収益				
賃貸事業収入	*1	4,257,116	*1	4,248,363
その他賃貸事業収入	*1	353,302	*1	347,578
不動産等売却益		—	*2	19,365
営業収益合計		4,610,418		4,615,307
営業費用				
賃貸事業費用	*1	2,148,745	*1	2,019,814
資産運用報酬		415,247		422,108
資産保管手数料		22,589		19,617
一般事務委託手数料		39,898		42,881
役員報酬		8,006		8,006
会計監査人報酬		9,660		9,660
その他営業費用		87,391		89,722
営業費用合計		2,731,538		2,611,810
営業利益		1,878,880		2,003,496
営業外収益				
受取利息		641		668
未払分配金戻入		912		384
その他		6,523		1,742
営業外収益合計		8,076		2,794
営業外費用				
支払利息		511,179		514,750
融資関連費用		149,322		144,993
投資口交付費償却		7,104		6,856
その他		8,205		3,842
営業外費用合計		675,811		670,442
経常利益		1,211,144		1,335,849
税引前当期純利益		1,211,144		1,335,849
法人税、住民税及び事業税		605		604
法人税等合計		605		604
当期純利益		1,210,539		1,335,244
前期繰越利益		3,164,396		3,070,402
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		4,374,936		4,405,647

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日)		当期 (自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日)	
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		59,412,331		64,652,643
当期変動額				
新投資口の発行		5,240,312		—
当期変動額合計		5,240,312		—
当期末残高	*1	64,652,643	*1	64,652,643
剰余金				
出資剰余金				
当期首残高		7,406,652		7,406,652
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		7,406,652		7,406,652
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)				
当期首残高		4,249,995		4,374,936
当期変動額				
剰余金の配当		△1,085,599		△1,304,533
当期純利益		1,210,539		1,335,244
当期変動額合計		124,940		30,711
当期末残高		4,374,936		4,405,647
剰余金合計				
当期首残高		11,656,647		11,781,588
当期変動額				
剰余金の配当		△1,085,599		△1,304,533
当期純利益		1,210,539		1,335,244
当期変動額合計		124,940		30,711
当期末残高		11,781,588		11,812,299
投資主資本合計				
当期首残高		71,068,978		76,434,231
当期変動額				
新投資口の発行		5,240,312		—
剰余金の配当		△1,085,599		△1,304,533
当期純利益		1,210,539		1,335,244
当期変動額合計		5,365,252		30,711
当期末残高		76,434,231		76,464,942
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
当期首残高		△33,418		44,990
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		78,408		△317,472
当期変動額合計		78,408		△317,472
当期末残高		44,990		△272,482
評価・換算差額等合計				
当期首残高		△33,418		44,990
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		78,408		△317,472
当期変動額合計		78,408		△317,472
当期末残高		44,990		△272,482
純資産合計				
当期首残高		71,035,560		76,479,221
当期変動額				
新投資口の発行		5,240,312		—
剰余金の配当		△1,085,599		△1,304,533
当期純利益		1,210,539		1,335,244
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		78,408		△317,472
当期変動額合計		5,443,661		△286,761
当期末残高		76,479,221		76,192,460

(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24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日)	当期 (自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	該当事項はありません。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 (信託不動産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下の通りです。 建物 2~64年 構築物 4~62年 機械及び装置 3~15年 工具、器具及び備品 2~15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産 (信託不動産を含みます。) 同左 ②無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左
3. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。	投資口交付費 同左
4. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 同左
5. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は4,532千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,129千円です。
6. ヘッジ会計の方法	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理を適用していない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジ有効性の評価を省略しています。	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であるものについては、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジ有効性の評価を省略しています。
7. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置 信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 (3) 信託預り敷金及び保証金	同左
8. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。	消費税等の会計処理 同左

(貸借対照表に関する注記)

期 別 項 目	前期 (ご参考) (平成25年5月31日現在)	当期 (平成25年11月30日現在)
*1 担保に供している資産及び担保を付している債務	担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円) 現金及び預金 875,012 信託現金及び信託預金 4,804,895 建物 9,475,691 信託建物 31,604,141 構築物 35,123 信託構築物 239,167 機械及び装置 123,050 信託機械及び装置 186,098 工具、器具及び備品 52,627 信託工具、器具及び備品 248,874 土地 27,452,042 信託土地 64,632,054 借地権 715,719 信託借地権 843,410 合計 141,287,911 担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円) 1年内返済予定の長期借入金 13,054,700 長期借入金 51,884,000 合計 64,938,700	担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円) 現金及び預金 829,860 信託現金及び信託預金 4,761,420 建物 9,420,875 信託建物 30,977,606 構築物 33,208 信託構築物 230,471 機械及び装置 120,109 信託機械及び装置 185,574 工具、器具及び備品 50,123 信託工具、器具及び備品 229,852 土地 27,452,042 信託土地 64,898,748 借地権 715,719 信託借地権 843,410 合計 140,749,025 担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円) 1年内返済予定の長期借入金 11,439,700 長期借入金 53,772,000 合計 65,211,700
*2 投信法第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	同左

(損益計算書に関する注記)

期 別 項 目	前期 (ご参考) (自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日)	当期 (自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日)
*1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 3,812,256 共益費収入 444,859 計 4,257,116 その他賃貸事業収入 駐車場収入 90,443 付帯収益 249,957 解約違約金収入 1,625 雑収入 11,275 計 353,302 不動産賃貸事業収益合計 4,610,418 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 481,119 公租公課 276,368 水道光熱費 154,260 修繕費 364,879 保険料 4,605 信託報酬 47,158 減価償却費 774,409 その他賃貸事業費用 45,943 不動産賃貸事業費用合計 2,148,745 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,461,673	(単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 3,797,313 共益費収入 451,049 計 4,248,363 その他賃貸事業収入 駐車場収入 88,320 付帯収益 245,506 解約違約金収入 6,169 雑収入 7,581 計 347,578 不動産賃貸事業収益合計 4,595,942 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 463,010 公租公課 326,822 水道光熱費 187,098 修繕費 174,985 保険料 4,526 信託報酬 46,401 減価償却費 777,746 その他賃貸事業費用 39,223 不動産賃貸事業費用合計 2,019,814 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,576,127

期 別 項 目	前期 (ご参考) (自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日)	当期 (自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日)
*2 不動産等売却損益の内訳	—	(単位：千円) Re-50 HF南六条レジデンス 不動産等売却収入 245,400 不動産等売却原価 216,152 その他売却費用 5,497 不動産等売却益 23,749  Re-51 HF天神南レジデンス 不動産等売却収入 680,000 不動産等売却原価 617,468 その他売却費用 12,628 不動産等売却益 49,902  Re-71 HF南五条レジデンス 不動産等売却収入 350,400 不動産等売却原価 397,844 その他売却費用 6,842 不動産等売却損 △54,286

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

期 別 項 目	前期 (ご参考) (平成25年5月31日現在)	当期 (平成25年11月30日現在)
*1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数 8,000,000口 発行済投資口数 795,447口	発行可能投資口の総口数 8,000,000口 発行済投資口数 795,447口

(税効果会計に関する注記)

期 別 項 目	前期 (ご参考) (自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日)	当期 (自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生との主な原因別内訳	(単位：千円) 繰延税金資産(流動) — 繰延ヘッジ損益 — 繰延税金資産(流動)小計 — 評価性引当金 — 繰延税金資産(流動)合計 — 繰延税金資産(流動)の純額 — 繰延税金資産(固定) 合併時受入評価差額 2,959,248 合併時受入繰越欠損金 79,214 繰越欠損金 2,043,439 繰延税金資産(固定)小計 5,081,902 評価性引当金 △5,081,902 繰延税金資産(固定)合計 — 繰延税金資産(固定)の純額 —	(単位：千円) 繰延税金資産(流動) — 繰延ヘッジ損益 99,701 繰延税金資産(流動)小計 99,701 評価性引当金 △99,701 繰延税金資産(流動)合計 — 繰延税金資産(流動)の純額 — 繰延税金資産(固定) 合併時受入評価差額 2,841,365 合併時受入繰越欠損金 79,214 繰越欠損金 2,043,439 繰延税金資産(固定)小計 4,964,018 評価性引当金 △4,964,018 繰延税金資産(固定)合計 — 繰延税金資産(固定)の純額 —
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	法定実効税率 36.59% (調整) 支払分配金の損算入額 △34.93% 評価性引当金の増減 — その他 △1.61% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05%	法定実効税率 36.59% (調整) 支払分配金の損算入額 △27.14% 評価性引当金の増減 △9.45% その他 0.05% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05%

(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24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日)	当期 (自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25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24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日)	当期 (自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25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 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 借入金の資金用途は、主に物件の取得又は既往の借入のリファイナンスです。これらは満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成することにより管理するとともに、手元資金の確保、借入れ・償還期限の分散化、借入先金融機関の多様化、コミットメント型タームローン契約の締結等により当該リスクを限定しています。変動金利の借入金は、金利の上昇リスクに晒されていますが、デリバティブ取引(金利キャップ取引)を利用し、当該リスクを限定しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定めた規程に従い、資産運用会社の助言に基づき行っており、また、デリバティブ取引の利用に当たっては、信用リスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。</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 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 平成25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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額(千円)</th> <th>時価(千円)</th> <th>差額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)現金及び預金</td> <td>4,767,184</td> <td>4,767,184</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2)信託現金及び信託預金</td> <td>4,804,895</td> <td>4,804,895</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3)1年内返済予定の長期借入金</td> <td>13,054,700</td> <td>13,100,061</td> <td>45,361</td> </tr> <tr> <td>(4)長期借入金</td> <td>51,884,000</td> <td>52,138,046</td> <td>254,046</td> </tr> <tr> <td>(5)デリバティブ取引*</td> <td>44,990</td> <td>44,990</td> <td>—</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> <p>(注1) 金融商品の時価の算定方法 (1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。</p> <p>(3)1年内返済予定の長期借入金並びに(4)長期借入金 長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるもの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。</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	4,767,184	4,767,184	—	(2)信託現金及び信託預金	4,804,895	4,804,895	—	(3)1年内返済予定の長期借入金	13,054,700	13,100,061	45,361	(4)長期借入金	51,884,000	52,138,046	254,046	(5)デリバティブ取引*	44,990	44,990	—	<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 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 借入金の資金用途は、主に物件の取得又は既往の借入のリファイナンスです。これらは満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成することにより管理するとともに、手元資金の確保、借入れ・償還期限の分散化、借入先金融機関の多様化、コミットメント型タームローン契約の締結等により当該リスクを限定しています。変動金利の借入金は、金利の上昇リスクに晒されていますが、デリバティブ取引(金利キャップ取引)を利用し、当該リスクを限定しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定めた規程に従い、資産運用会社の助言に基づき行っており、また、デリバティブ取引の利用に当たっては、信用リスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。</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 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 平成25年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額(千円)</th> <th>時価(千円)</th> <th>差額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)現金及び預金</td> <td>5,286,986</td> <td>5,286,986</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2)信託現金及び信託預金</td> <td>4,761,420</td> <td>4,761,420</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3)1年内返済予定の長期借入金</td> <td>11,439,700</td> <td>11,474,343</td> <td>34,643</td> </tr> <tr> <td>(4)長期借入金</td> <td>53,772,000</td> <td>54,153,397</td> <td>381,397</td> </tr> <tr> <td>(5)デリバティブ取引*</td> <td>609,251</td> <td>336,769</td> <td>(272,482)</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> <p>(注1) 金融商品の時価の算定方法 (1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。</p> <p>(3)1年内返済予定の長期借入金並びに(4)長期借入金 長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるもの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。</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	5,286,986	5,286,986	—	(2)信託現金及び信託預金	4,761,420	4,761,420	—	(3)1年内返済予定の長期借入金	11,439,700	11,474,343	34,643	(4)長期借入金	53,772,000	54,153,397	381,397	(5)デリバティブ取引*	609,251	336,769	(272,482)
	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	4,767,184	4,767,184	—																																														
(2)信託現金及び信託預金	4,804,895	4,804,895	—																																														
(3)1年内返済予定の長期借入金	13,054,700	13,100,061	45,361																																														
(4)長期借入金	51,884,000	52,138,046	254,046																																														
(5)デリバティブ取引*	44,990	44,990	—																																														
	貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)																																														
(1)現金及び預金	5,286,986	5,286,986	—																																														
(2)信託現金及び信託預金	4,761,420	4,761,420	—																																														
(3)1年内返済予定の長期借入金	11,439,700	11,474,343	34,643																																														
(4)長期借入金	53,772,000	54,153,397	381,397																																														
(5)デリバティブ取引*	609,251	336,769	(272,482)																																														

前期 (ご参考) (自 平成24年12月 1日 至 平成25年 5月31日)			当期 (自 平成25年 6月 1日 至 平成25年11月30日)				
(5)デリバティブ取引 ①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。 ②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。 (単位：百万円)			(5)デリバティブ取引 ①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。 ②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。 (単位：百万円)				
	種 類	主なヘッジ対象		種 類	主なヘッジ対象		
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	長期借入金	市場取引以外の取引	金利キャップ取引	長期借入金		
合 計			合 計				
契約額等	うち1年超	時 価	契約額等	うち1年超	時 価		
32,834	32,834	44 (*)	40,234	34,457	336 (*)		
32,834	32,834	44	40,234	34,457	336		
(*) 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。 (注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品			(*) 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。 (注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品				
区 分	貸借対照表計上額 (千円)		区 分	貸借対照表計上額 (千円)			
預り敷金及び保証金*1	978,531		投資有価証券*1	143,061			
信託預り敷金及び保証金*1	2,574,533		預り敷金及び保証金*2	951,629			
*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・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。			*1 投資有価証券に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。 *2 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。				
(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)			(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)				
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
現金及び預金	4,767,184	-	-	現金及び預金	5,286,986	-	-
信託現金及び信託預金	4,804,895	-	-	信託現金及び信託預金	4,761,420	-	-
合計	9,572,080	-	-	合計	10,048,407	-	-
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	-	-	-	現金及び預金	-	-	-
信託現金及び信託預金	-	-	-	信託現金及び信託預金	-	-	-
合計	-	-	-	合計	-	-	-
(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)			(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)				
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
長期借入金	13,054,700	7,797,000	12,820,000	長期借入金	11,439,700	7,820,000	12,857,000
合計	13,054,700	7,797,000	12,820,000	合計	11,439,700	7,820,000	12,857,000
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	8,167,000	13,530,000	9,570,000	長期借入金	13,895,000	3,900,000	15,300,000
合計	8,167,000	13,530,000	9,570,000	合計	13,895,000	3,900,000	15,300,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成24年12月 1日 至 平成25年 5月31日)				当期 (自 平成25年 6月 1日 至 平成25年11月30日)			
本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル、賃貸住宅、ホテル等を保有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。 (単位：百万円)				本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル、賃貸住宅、ホテル等を保有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。 (単位：百万円)			
貸借対照表計上額				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
129,916	5,691	135,608	129,469	135,608	△450	135,157	130,493
(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、主な増加額は神戸旧居留地平和ビル他2物件の取得 (6,197百万円) によるものです。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。 なお、賃貸等不動産に関する平成25年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。				(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 当期増減額のうち、主な増加額はHF若松河田レジデンスの取得 (1,220百万円) によるものであり、主な減少額はHF南六条レジデンス他2物件の売却 (1,231百万円) によるものです。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。 なお、賃貸等不動産に関する平成25年11月期における賃貸損益については、(損益計算書に関する注記)をご参照下さい。			

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日) (単位：千円)							
属性	会社等の名称	事業の内容	投資口等の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (注1)	科目	期末残高 (注1)
主要投資主	平和不動産 株式会社	不動産業	17.07 (注4)	管理委託費	128,857	営業未払金	26,597
				不動産信託 受益権の購入 (注3)	6,124,532	-	-
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	3,677	営業未払金	359
				損害保険料	4,432	前払費用	760
				修繕工事等	140,498	営業未払金	68,664
資産保管会社	株式会社 東京証券会館	不動産業	なし	貸会議室代	159	-	-
				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
				信託報酬	21,415	未払費用	2,234
				借入金利息	36,835	未払費用	3,059

(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) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、神戸旧居留地平和ビル、三田平和ビル (底地) 及び栄ナミナ平和ビルに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほか、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額を含みますが、その他の取得に係る諸経費は含んでいません。  
(注4) 小数点第3位を切り捨てて記載しています。

当期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日) (単位：千円)

属性	会社等の名称	事業の内容	投資口等の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (注1)	科目	期末残高 (注1)
主要投資主	平和不動産 株式会社	不動産業	17.07 (注3)	管理委託費	136,043	営業未払金	23,843
				売買仲介手数料	19,137	-	-
主要投資主の子会社	平和サービス 株式会社	不動産管理業	なし	管理委託費	5,617	営業未払金	1,130
				損害保険料	4,459	前払費用	1,774
				修繕工事等	117,549	営業未払金	37,975
資産保管会社	株式会社 東京証券会館	不動産業	なし	貸会議室代	230	-	-
				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
				仲介手数料	34,800	-	-
				信託報酬	22,845	未払費用	1,697
				借入金利息	36,556	未払費用	3,991

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。  
(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。  
(注3) 小数点第3位を切り捨てて記載しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日)		当期 (自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日)	
1口当たり純資産額	96,146円	1口当たり純資産額	95,785円
1口当たり当期純利益	1,535円	1口当たり当期純利益	1,678円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		同左	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期 (ご参考) (自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日)	当期 (自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日)
当期純利益 (千円)	1,210,539	1,335,244
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)	1,210,539	1,335,244
期中平均投資口数 (口)	788,535	795,447

(重要な後発事象に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日)	当期 (自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日)																																				
該当事項はありません。	<p><b>A. 新投資口の発行</b> 平成25年11月28日及び平成25年12月9日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成25年12月16日、第三者割当による新投資口については平成26年1月15日にそれぞれ払込みが完了しました。この結果、本書日付現在の出資総額は70,527百万円、発行済投資口総数は881,447口となっています。</p> <p>1. 一般募集 (公募) による新投資口の発行</p> <table border="1"> <tr><td>①発行新投資口数</td><td>81,900口</td></tr> <tr><td>②発行価格</td><td>70,785円</td></tr> <tr><td>③発行価格の総額</td><td>5,797,291,500円</td></tr> <tr><td>④発行価額</td><td>68,316円</td></tr> <tr><td>⑤発行価額の総額</td><td>5,595,080,400円</td></tr> <tr><td>⑥払込期日</td><td>平成25年12月16日</td></tr> <tr><td>⑦分配金起算日</td><td>平成25年12月1日</td></tr> </table> <p>2. 第三者割当による新投資口の発行</p> <table border="1"> <tr><td>①発行新投資口数</td><td>4,100口</td></tr> <tr><td>②発行価額</td><td>68,316円</td></tr> <tr><td>③発行価額の総額</td><td>280,095,600円</td></tr> <tr><td>④割当先</td><td>SMBC日興証券株式会社</td></tr> <tr><td>⑤払込期日</td><td>平成26年1月15日</td></tr> </table> <p><b>B. 資金の借入れ</b> 平成25年12月20日付で取得した3物件 (後記「C. 資産の取得」参照) の取得資金等に充当するため、以下の通り資金の借入れを行いました。</p> <p><b>[タームローン22 トランシェA]</b></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>株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社新生銀行 株式会社みずほ銀行</td> <td>2,800百万円</td> <td>平成27年5月31日 (注)</td> </tr> </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>	①発行新投資口数	81,900口	②発行価格	70,785円	③発行価格の総額	5,797,291,500円	④発行価額	68,316円	⑤発行価額の総額	5,595,080,400円	⑥払込期日	平成25年12月16日	⑦分配金起算日	平成25年12月1日	①発行新投資口数	4,100口	②発行価額	68,316円	③発行価額の総額	280,095,600円	④割当先	SMBC日興証券株式会社	⑤払込期日	平成26年1月15日	借入先	借入金額	元本返済期日	株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社新生銀行 株式会社みずほ銀行	2,800百万円	平成27年5月31日 (注)	元本返済方法	用途	摘要	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保 無保証
①発行新投資口数	81,900口																																				
②発行価格	70,785円																																				
③発行価格の総額	5,797,291,500円																																				
④発行価額	68,316円																																				
⑤発行価額の総額	5,595,080,400円																																				
⑥払込期日	平成25年12月16日																																				
⑦分配金起算日	平成25年12月1日																																				
①発行新投資口数	4,100口																																				
②発行価額	68,316円																																				
③発行価額の総額	280,095,600円																																				
④割当先	SMBC日興証券株式会社																																				
⑤払込期日	平成26年1月15日																																				
借入先	借入金額	元本返済期日																																			
株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社新生銀行 株式会社みずほ銀行	2,800百万円	平成27年5月31日 (注)																																			
元本返済方法	用途	摘要																																			
期限一括返済	物件の取得資金等	無担保 無保証																																			

前期 (ご参考) (自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日)	当期 (自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日)	
	<b>[タームローン22 トランシェB]</b>	
	<b>借入先</b>	<b>借入金額</b>
	株式会社日本政策投資銀行	1,000百万円
		元本返済期日 平成33年5月31日 (注)
	<b>元本返済方法</b>	<b>用途</b>
	期限一括返済	物件の取得資金等
		摘要 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。	
	<b>C. 資産の取得</b> 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、新投資口の発行による手取金 (前記「A. 新投資口の発行」参照) 及び借入れ (前記「B. 資金の借入れ」参照) により、平成25年12月20日付で、以下の3物件を取得しました。	
	<b>物件番号：Of-30</b> <b>物件名称：HF桜通ビルディング</b>	
	取得日	平成25年12月20日
	取得価格	4,900百万円
	所在地 (住居表示)	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目23番20号
	用途	事務所、店舗、車庫
	建築時期	平成21年2月10日
	構造	鉄骨造陸屋根13階建
	延床面積	13,160.83㎡
	総賃貸可能面積	9,934.77㎡
	<b>物件番号：Of-31</b> <b>物件名称：日本橋浜町セントラルビルディング</b>	
	取得日	平成25年12月20日
	取得価格	1,900百万円
	所在地 (住居表示)	東京都中央区日本橋浜町一丁目2番1号
	用途	事務所、駐車場
	建築時期	昭和62年2月15日
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根9階建
	延床面積	4,226.25㎡
	総賃貸可能面積	3,286.58㎡
	<b>物件番号：Of-32</b> <b>物件名称：仙台グリーンプレイス</b>	
	取得日	平成25年12月20日
	取得価格	2,700百万円
	所在地 (住居表示)	宮城県仙台市青葉区本町一丁目11番1号
	用途	事務所、店舗、駐車場
	建築時期	平成15年9月19日
	構造	鉄骨造陸屋根12階建
	延床面積	8,988.49㎡
	総賃貸可能面積	6,577.21㎡
	<b>D. 担保権の解除</b> 平成25年11月30日時点の借入れについては、平成25年12月18日付で担保権が解除されています。なお、本書の日付現在において、全ての借入れが無担保無保証となっています。	

期 別	前期 (ご参考) (自 平成24年12月 1日 至 平成25年 5月31日)	当期 (自 平成25年 6月 1日 至 平成25年11月30日)
項 目		
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	4,374,936,071	4,405,647,094
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,304,533,080 (1,640)	1,315,669,338 (1,654)
III 次期繰越利益	3,070,402,991	3,089,977,756
分配金の額の算出方法	規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益1,210,539,936円に前期繰越利益から93,993,144円を充当し、1,304,533,080円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。	規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益1,335,244,103円から不動産等売却益相当額ら19,365,791円を内部留保し、その残額のうち発行済投資口数795,447口の整数倍の最大値となる1,315,669,338円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。

独立監査人の監査報告書

平成 26 年 1 月 15 日

平和不動産リート投資法人  
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 羽太典明

指定有限責任社員 公認会計士 久野佳樹

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、平和不動産リート投資法人の平成 25 年 6 月 1 日から平成 25 年 11 月 30 日までの第 24 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行、資金の借入れ、資産の取得及び担保権の解除を行った。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

以上

(単位：千円)

	前期 (自平成24年12月1日 至平成25年5月31日)	当期 (自平成25年6月1日 至平成25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	1,211,144	1,335,849
減価償却費	774,409	777,746
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1,353	△739
投資口交付費償却	7,104	6,856
受取利息	△641	△668
支払利息	511,179	514,750
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△3,880	△8,758
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△75,882	75,882
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△35,786	78,051
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△294,212	△163,652
営業未払金の増減額 (△は減少)	△57,862	△37,470
未払費用の増減額 (△は減少)	20,069	10,395
前受金の増減額 (△は減少)	85,236	△25,497
預り金の増減額 (△は減少)	2,505	△2,289
信託有形固定資産の売却による減少額	—	1,231,465
その他	△53,239	△36,411
小計	2,088,790	3,755,508
利息の受取額	641	668
利息の支払額	△513,615	△489,125
法人税等の支払額	△620	△610
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,575,195	3,266,441
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	△88,229	△81,347
信託有形固定資産の取得による支出	△6,362,647	△1,409,018
無形固定資産の取得による支出	△60	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	39,469	46,824
預り敷金及び保証金の返還による支出	△37,226	△75,189
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	557,223	67,926
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△106,278	△165,115
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	106,278	165,115
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	△557,223	△67,926
投資有価証券の取得による支出	—	△143,061
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,448,694	△1,661,793
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	7,590,000	7,700,000
長期借入金の返済による支出	△6,510,000	△7,427,000
投資口の発行による収入	5,240,312	—
投資口交付費の支出	△38,159	—
分配金の支払額	△1,088,181	△1,304,132
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,193,971	△1,031,132
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	320,473	573,515
現金及び現金同等物の期首残高	6,598,638	6,919,111
現金及び現金同等物の期末残高	*1 6,919,111	*1 7,492,626

(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。

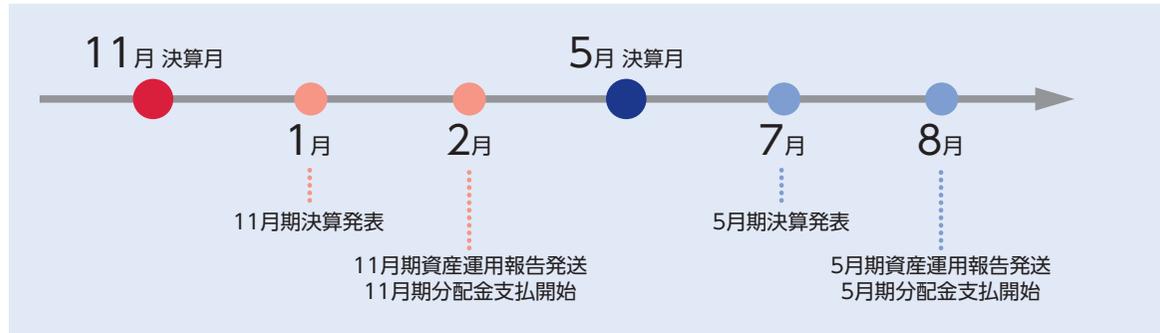
## (重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

項目	期別	前期 (自平成24年12月1日 至平成25年5月31日)	当期 (自平成25年6月1日 至平成25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りリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同左

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

項目	期別	前期 (自平成24年12月1日 至平成25年5月31日)	当期 (自平成25年6月1日 至平成25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25年5月31日現在) (単位：千円) 現金及び預金 4,767,184 信託現金及び信託預金 4,804,895 信託預り敷金及び保証金 対応信託預金 (注) △2,652,969 現金及び現金同等物 6,919,111	(平成25年11月30日現在) (単位：千円) 現金及び預金 5,286,986 信託現金及び信託預金 4,761,420 信託預り敷金及び保証金 対応信託預金 (注) △2,555,780 現金及び現金同等物 7,492,626
		(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。	(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。

■ 年間スケジュール



■ 投資主メモ

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

住所、氏名、届出印等の変更手続きについて

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

分配金に関する手続きについて

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

第21期(平成24年5月期)の分配金よりゆうちょ銀行(郵便局)の貯金口座へのお振込がご選択頂けるようになりました。ご希望の方は、お取引の証券会社等にお問い合わせ下さい。

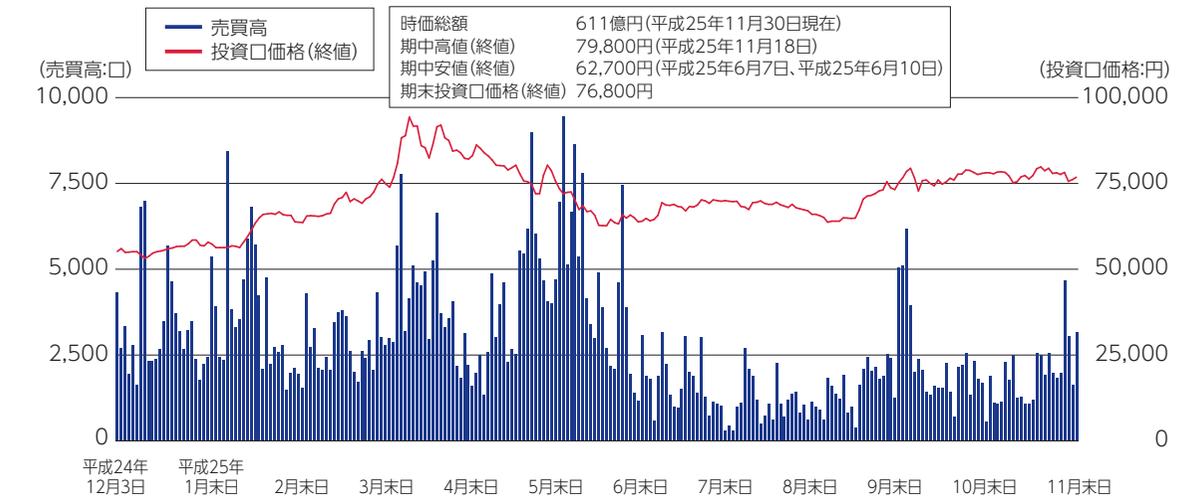
分配金計算書について

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

投資口の状況

■ 投資口価格の推移

平成24年12月3日から平成25年11月29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24年12月3日の投資口価格及び東証REIT指数をそれぞれ100として表示しています。

■ 投資主の構成 (平成25年11月30日現在)

投資主数ベース(12,472人)



投資口数ベース(795,447口)



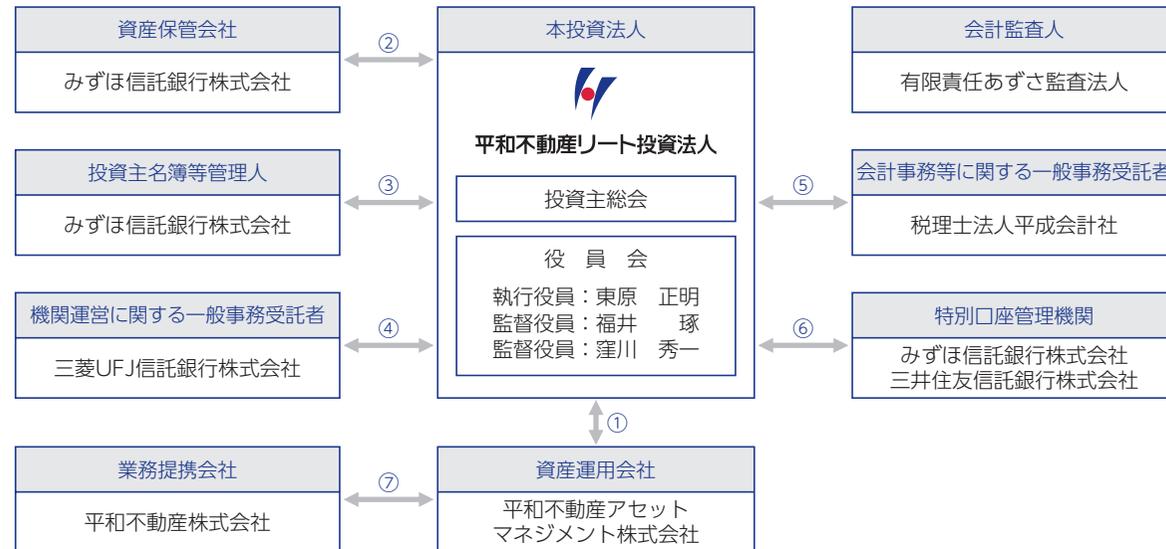
※投資主の構成比率は、小数点第3位以下を切捨てています。

## 投資法人の概要

### ■概要

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

### ■仕組図



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

## 資産運用会社の概要



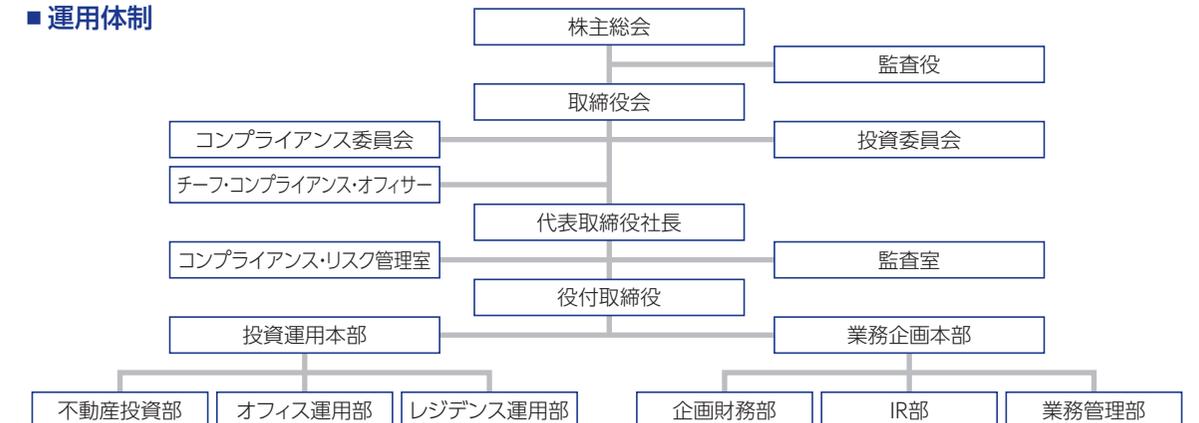
平和不動産アセットマネジメント株式会社

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

### ■会社概要

商号	平和不動産アセットマネジメント株式会社
設立	平成12年3月24日
本店所在地	〒103-0026 東京都中央区日本橋兜町9番1号
代表者	代表取締役社長 市川 隆也
資本金	295,575千円(平成25年3月31日現在)
株主構成	平和不動産株式会社(100%)
事業内容	投資運用業
登録・許可等	金融商品取引業登録 関東財務局長(金商)第316号 宅地建物取引業免許 東京都知事(3)第79529号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第8号

### ■運用体制



### ■経営理念

## Mission PEACE

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

### 1. 投資主第一主義 (Priority)

私たちは、投資主価値の向上を第一の目標として誠実に行動します。

### 2. 信頼の獲得 (Earning Trust)

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

### 3. 積極的なファンド運営 (Aggressiveness)

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

### 4. 快適な都市生活空間 (Comfort)

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

### 5. 高い企業倫理観 (Ethics)

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

### 投資主様向けアンケート

## 投資主の皆様の声をお聞かせ下さい

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

アンケートハガキ 同封のハガキにてご返信下さい。

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

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

●アンケート実施期間は、本資産運用報告がお手元に到着してから約2ヵ月間(平成26年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)を進呈させていただきます

※本アンケートは、株式会社 a2media(エーツーメディア)の提供する[e-株主リサーチ]サービスにより実施致します。(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



# 銀座が徒歩圏の贅沢なロケーションに 自然の潤いと生活利便施設が揃う住環境

本物件より銀座汐留方面を望む

このレジデンスの最大の魅力はその名称からも伝わり、銀座が徒歩圏にあること。ショッピングに、食事、あるいはエンターテインメントにと、それぞれの目的を持つて銀座を訪れたことのある方も多いと思います。国内屈指の洗練された街銀座が、自分にとつての「住む」街となることは、利便性やステイタスなどさまざまな視点で代えがたい価値を誇っています。

日々の散歩が、いわば「銀座ら」になるエリアですから、必然とライフスタイルの質が高まります。ちなみにこの「銀座ら」という言葉は、広辞苑にも掲載されるほどの一般語として定着しています。週れば大正4〜5年(1915〜16年)頃から使われ始めたとされていますから、銀座がこれほどまでの長い時間、変わることなく日本人を魅了してきた街であることを改めて感じます。

また、本物件の住所の町名「築地」は、世界最大級の卸売市場があることでも知られています。築地市場内で繰り広げられる迫力満点のセリを見るために、世界中から多くの観光客が集まっています。徒歩5分で行ける地元住民の視点

さまざまな公園に溢れる緑と、南に流れる隅田川の潤いが、住む人に癒しと安らぎを与えてくれる住環境となっています。本投資法人が保有する「HF」を冠するレジデンス物件には「人に心から満足していただける住空間に込める、安心のセキュリティときめ細やかなサービスを提供していきます。」というコンセプト思いが込められており、本物件も例外ではありません。

中に足を踏み入れれば、そこに住まう人たちが憩えるよう、エントランスには、大きなソファや自動販売機が置かれているほか、防犯カメラやエレベーターの防犯モニターを設置など、セキュリティ面での安心感も感じられます。またオートロック、宅配ボックス、追い焚き機能、浴室乾燥機など、設備仕様等もハイグレードなスペックとなっており、共用部分のモダンシックなデザインからは高級ホテルを彷彿させる気品と落ち着きが醸し出されています。

第24期末稼働率は98.24%。これだけの環境と設備ですから、稼働率は高く当然と思われるかもしれませんが、過去、稼働率が低迷した時期もありました。この高稼働率は、入居者アンケートを実施し、顧客満足度を高めたり、HFブランドを導入したりと、稼働率の向上に向けた取り組みを着実に実行してきた結果であることを、最後に二筆付け加えてさせていただきます。

で見れば、むしろ、鮮度抜群のネタを提供する寿司をはじめとした、場内の飲食店のほうが、生活に密着しているのかもしれません。

「銀座」「築地」を庭とするアーバンライフは、同時に、都内各所へのアクセスが至便であることも意味しています。本物件は、最寄り駅・東京メトロ日比谷線「築地」駅に加え、東京メトロ有楽町線「新富町」駅、都営浅草線「東銀座」駅と、3駅3路線が利用可能ですが、「東京」駅や「大手町」駅などの主要なビジネスエリアも、10分圏内。バスを使って「東京」駅八重洲口や「豊洲」「晴海」「勝どき」といった商業施設のあるエリアにもダイレクトでアクセスが可能です。

さらに、周辺の医療機関が充実している点も、本物件の魅力です。多彩な診療科目を持つ救急指定病院「聖路加国際病院」までは徒歩3分。加えて、「国立がん研究センター中央病院」や「中央みなとクリニック」も徒歩圏にあり大変充実しています。

また、本コーナリーの取材時に、ランドセルを背負った男の子がちょうど帰宅され、管理人さんから「今日はいつともより早いね」と声をかけられている姿を目にしましたが、教育施設についても、すぐ近くに中央区立明石小学校や明石幼稚園があります。物件裏手には、遊具の充実した「あかつき公園」があるので、子ども遊び場にも困りません。近隣の大きさ



## HF銀座レジデンスEAST

本物件は、東京メトロ日比谷線「築地」駅徒歩4分、東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩8分、都営浅草線「東銀座」駅徒歩8分に位置する1K・1LDK・2LDKタイプ105戸から構成されるレジデンス物件になります。銀座エリア至近で非常に利便性が高く、設備・仕様等建物グレードも周辺同タイプのマンションに要求されるスペックを満たした物件です。

### 物件概要

所在地	東京都中央区築地七丁目7番8号
最寄駅	東京メトロ日比谷線「築地」駅徒歩4分
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付13階建
敷地面積	822.01㎡
延床面積	6,387.67㎡
竣工	平成17年3月
取得年月日	平成19年5月31日
所有形態	土地:所有権 建物:所有権
PM会社	株式会社長谷工ライブネット