

2019年11月期 決算短信 (REIT)

2020年1月16日

不動産投資信託証券発行者名 平和不動産リート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8966 U R L <https://www.heiwa-re.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 本村 彩
 資産運用会社名 平和不動産アセットマネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 市川 隆也
 問合せ先責任者 (役職名) 企画財務部長 (氏名) 伊東 芳男
 TEL 03-3669-8771

有価証券報告書提出予定日 2020年2月27日 分配金支払開始予定日 2020年2月14日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2019年11月期の運用、資産の状況 (2019年6月1日～2019年11月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年11月期	6,328	△0.9	2,967	△2.3	2,507	△2.8	2,506	△2.8
2019年5月期	6,382	2.7	3,036	3.2	2,578	3.7	2,578	3.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2019年11月期	2,469	2.6	1.3	39.6
2019年5月期	2,540	2.7	1.4	40.4

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向 (注1)	純資産配当率 (注2)
	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年11月期	2,500	2,537	-	-	101.2	2.7
2019年5月期	2,425	2,461	-	-	95.5	2.6

(注1) 配当性向については、以下の算式で計算した数値を記載しています。

分配金総額 (利益超過分配金総額は含まない) / 当期純利益 × 100

(注2) 純資産配当率については、以下の算式で計算した数値を記載しています。

分配金総額 (利益超過分配金総額は含まない) / { (期首純資産 + 期末純資産) ÷ 2 } × 100

(注3) 2019年5月期の分配金総額 (2,461百万円) は、当期純利益から不動産等売却益相当額の一部である157百万円を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩額40百万円 (1口当たり取崩額40円) を充当した金額であり、当期純利益の金額とは異なります。

(注4) 2019年11月期の分配金総額 (2,537百万円) は、当期純利益のうち9百万円を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩額40百万円 (1口当たり取崩額40円) を充当した金額であり、当期純利益の金額とは異なります。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年11月期	185,927	95,647	51.4	94,248
2019年5月期	185,504	95,462	51.5	94,065

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年11月期	4,877	△3,374	△2,480	13,986
2019年5月期	5,044	△6,358	△685	14,964

2. 2020年5月期の運用状況の予想（2019年12月1日～2020年5月31日）及び2020年11月期の運用状況の予想（2020年6月1日～2020年11月30日）

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない) (注)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2020年5月期	6,233	△1.5	2,822	△4.9	2,388	△4.7	2,387	△4.7	2,525	-
2020年11月期	6,227	△0.1	2,829	0.3	2,417	1.2	2,416	1.2	2,525	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（2020年5月期）2,352円 1口当たり予想当期純利益（2020年11月期）2,381円

（注）2020年5月期の分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩予定額175百万円（1口当たり173円）が含まれており、2020年11月期の分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩予定額146百万円（1口当たり144円）が含まれており、当期純利益の金額とは異なります。

※ その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

（2）発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数
(自己投資口を含む)

2019年11月期	1,014,847口	2019年5月期	1,014,847口
2019年11月期	一口	2019年5月期	一口

② 期末自己投資口数

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、31ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、後記9ページ「2020年5月期（2019年12月1日～2020年5月31日）及び2020年11月期（2020年6月1日～2020年11月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	10
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	33
3. 参考情報	34
(1) 運用資産等の価格に関する情報	34
(2) 資本的支出の状況	50

1. 運用状況

(1) 運用状況

a. 当期の概況

本投資法人は、基本理念である「運用資産の着実な成長」及び「中長期的な安定収益の確保」並びに「平和不動産グループ（平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）及び平和不動産の子会社を総称していいます。以下同じ。）との連携活用」により、投資主価値の極大化を目指すことを目的とし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。

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、2005年3月8日に、その発行する投資口を株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード8966）。その後、前期までに複数回に亘る公募増資若しくは第三者割当増資による新投資口の発行を、また2010年10月1日には、ジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併（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（2019年11月末）現在の発行済投資口の総口数は1,014,847口、出資総額は81,370百万円となっています。

(ロ) 運用環境

当期における国内経済は、大型台風の襲来など相次ぐ自然災害や海外経済の減速の影響がみられるものの、引き続き企業収益の改善に伴う設備投資の増加や雇用・所得環境の改善が継続し、全体としては緩やかな回復基調を維持しました。

10月からの消費税増税の影響については、駆け込み需要の反動による落ち込みは前回増税時ほど深刻ではなく限定的であり、外需の持ち直しと内需の底堅さに支えられ、緩やかな景気回復が続くと見られています。このような環境下、東証REIT指数については、前期末（2019年5月末）の1,916.92ポイントから、6月初旬には1,898.63ポイントまで小幅に下落するも、期中は長期金利の低下や不動産市況の好調さを背景とした賃料上昇期待等から増加基調で推移し、7月には2007年12月以来11年7ヵ月ぶりに、心理的節目である2,000ポイントへ回復しました。11月初旬には2,257.08ポイントまで上昇する局面もあり、当期末には2,219.74ポイントと前期末比約300ポイント上昇しました。

① オフィスビル賃貸マーケット

三鬼商事株式会社の最新オフィスビル市況によれば、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）のオフィスビルの平均空室率は、新築ビルの一部で募集面積を残して竣工したことや、大型ビルの募集開始の動きが見られた一方、既存ビルの大型空室に成約が見られたことや解約の影響が小規模に止まったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積は小幅に減少し、前期末の1.64%から当期末には1.56%と期中を通じて低位で推移しました。景況感の改善による企業のオフィス需要は依然強く堅調に推移しており、平均賃料についても、前期末の21,396円/坪から当期末は22,066円/坪と、賃料相場も21,000円/坪を上回る水準で堅調に推移しています。

② レジデンス賃貸マーケット

アットホーム株式会社によれば、2019年11月の首都圏の中古マンション成約賃料指数は、前年同月比1.8ポイント下落しましたが、首都圏への継続的な人口流入超過や小世帯層の増加傾向により賃貸住宅への需要は堅調に推移しています。新設住宅着工戸数（貸家）は、同年11月の「建築着工統計調査報告」によると前年同月比15ヵ月連続で減少しており、前期に引き続き供給の増加は落ち着き、レジデンスの賃貸マーケットの需給動向は底堅く推移しました。本投資法人の運用資産においても稼働率は期中を通じて高水準で推移し、賃料水準も上昇傾向が続く等、安定的に推移しています。

③ 不動産市況

2019年9月に発表された2019年7月1日時点の都道府県地価調査においては、三大都市圏では全用途平均、住宅地・商業地・工業地のいずれの用途でも各圏域で上昇が継続し、上昇基調を強めています。その内訳を見ると、住宅地は東京圏、大阪圏、名古屋圏ともに、景況感の改善による住宅需要の拡大を背景に上昇を継続しました。商業地においても7年連続の上昇となり、今年度も上昇基調を強めました。住宅地については、雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続等による需要の下支え効果もあり、交通便利性や住環境の優れた地域を中心に住宅需要が堅調であり、商業地は良好な資金調達環境の下、主要都市ではオフィスビルの需要が堅調であり、外国人観光客の増加や再開発事業等の進展による繁華性の向上がみられる地域では店舗やホテル需要が高まったこと等が主な上昇要因と考えられます。

一方で地方圏については、住宅地は下落幅の縮小傾向が継続しており、商業地は1991年以来28年ぶりに上昇に転じました。また、本投資法人が投資対象と考えている地方における政令指定都市については、住宅地、商業地ともに上昇が継続し、上昇基調を強めています。

(ハ) 運用実績

① 外部成長

本投資法人は、ポートフォリオの収益性の改善及び質の向上を目的とし、2019年9月20日付でオフィス1物件（Of-44 錦糸町スクエアビル（信託受益権、取得価格：2,840百万円））を取得し、同日付でオフィス1物件（Of-01 HF五反田ビルディング（信託受益権、取得価格：1,290百万円））を売却しました。この結果、当期末時点での運用資産は、オフィス31物件（取得価格の合計：76,321百万円）、レジデンス73物件（取得価格の合計：98,385百万円）の合計104物件（取得価格の合計：174,706百万円）となっています。

② 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が、当期においても、空室期間の短縮化に努めたテナントリーシング活動及びテナントニーズや物件毎の特性を踏まえた計画的なバリューアップ投資に取り組みました。こうした取組みによって物件の競争力の維持向上に努めた成果もあり、全運用資産合計の稼働率は、当期末時点で98.1%となり、前期末時点の97.9%から期中を通じて高水準で安定的に推移させることができ、期中月末平均稼働率は97.8%と高水準となりました。オフィスの期中平均稼働率は過去最高水準となり、レジデンスの稼働率は期中を通じて高水準で安定的に推移しました。

(二) 資金調達概要

本投資法人は、有利子負債の長期化、返済期限の分散化及び資金調達手段の多様化による、より強固な財務基盤の構築を図ることを目的として、第4回無担保投資法人債（発行総額：1,000百万円）及び第5回無担保投資法人債（発行総額：1,600百万円）を発行し、その調達資金等を原資として2019年6月12日付で借入金の一部期限前返済を行いました。借入金については、2019年10月31日に元本返済期日を迎えたタームローン17（借入残高：3,500百万円）、タームローン29 トランシェA（借入残高：2,500百万円）の返済資金に充当するため、同日付でタームローン44（トランシェA（借入金額：2,700百万円）、トランシェB（借入金額：1,200百万円）、トランシェC（借入金額：2,100百万円））の借入れを行いました。

かかる借入れの概要は以下の通りであり、これらにより借入期間の長期化・償還期限の分散化（11月末時点の平均借入期間：7.1年、平均残存期間：4.0年）を図る一方で、借入コストの低水準（11月末時点の平均借入金利：0.86%）を維持しました。

また、機動的かつ安定的な資金調達手段及び手元流動性の拡充による財務信用力を確保するため、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行との間で極度額総額6,000百万円のコミットメントラインを設定しています。

[第4回無担保投資法人債]

名称	平和不動産リート投資法人 第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）
投資法人債の総額	1,000百万円
払込期日	2019年6月4日
払込金額	各投資法人債の金額100円につき金100円
利率	年0.410%
担保及び保証の有無	無担保・無保証
償還期限	2024年5月31日にその総額を償還します。本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関である株式会社証券保管振替機構の業務規程その他規則に別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
利払日	毎年5月31日及び11月30日（初回の利払期日は2019年11月30日）
資金使途	既存借入金（タームローン39及びタームローン41）の期限前返済資金の一部に充当しました。

[第5回無担保投資法人債]

名称	平和不動産リート投資法人 第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）
投資法人債の総額	1,600百万円
払込期日	2019年6月4日
払込金額	各投資法人債の金額100円につき金100円
利率	年0.820%
担保及び保証の有無	無担保・無保証
償還期限	2029年5月31日にその総額を償還します。本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関である株式会社証券保管振替機構の業務規程その他規則に別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
利払日	毎年5月31日及び11月30日（初回の利払期日は2019年11月30日）
資金使途	既存借入金（タームローン39及びタームローン41）の期限前返済資金の一部に充当しました。

[タームローン44 トランシェA]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 三井住友信託銀行株式会社 野村信託銀行株式会社 株式会社新生銀行	2,700百万円	2023年 5月31日 (注)	期限一括返済	既存借入金の返済 資金	無担保 無保証

[タームローン44 トランシェB]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行	1,200百万円	2025年 5月31日 (注)	期限一括返済	既存借入金の返済 資金	無担保 無保証

[タームローン44 トランシェC]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社三菱UFJ銀行 みずほ信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行	2,100百万円	2026年 11月30日 (注)	期限一括返済	既存借入金の返済 資金	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。

これらの結果、当期末時点での有利子負債額（注）は、82,467百万円（期末総資産有利子負債比率（注）：44.35%）となりました。

(注) 有利子負債額＝短期借入金＋1年以内返済予定の長期借入金＋投資法人債＋長期借入金
 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

なお、本書の日付現在における本投資法人の格付の状況は、以下の通りです。

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所（JCR）	発行体格付：A＋、格付の方向性：安定的

(ホ) 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6,328百万円、営業利益は2,967百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は2,507百万円、当期純利益は2,506百万円を計上しました。投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、投資法人規約（以下「規約」といいます。）第32条第1項に定める方針に基づき、当期未処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益2,506,482,336円のうち9,958,716円を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩額40,593,880円（1口当たり取崩額40円）を充当し、2,537,117,500円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,500円となりました。

b. 次期の見通し

今後の運用方針及び対処すべき課題

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

① 外部成長

本投資法人は、前期から当期にかけて2物件を売却するとともに良質な新規5物件を取得することにより、ポートフォリオの量の拡大、質の改善と収益向上を図りました。今後も、継続的な資産規模の拡大を図る一方で、資産の入替えの検討等も行い、中長期的なポートフォリオの質の向上を図り、投資主価値の極大化を目指して参ります。良好な資金調達環境や景気の回復に伴う物件価格の上昇から、各社とも物件の取得意欲が旺盛であり、物件の取得環境は引き続き厳しい環境が続くものと考えられます。そのために、平和不動産のパイプラインの活用及び資産運用会社独自の情報ルートの強化により、優良物件情報の早期入手に努めます。基本戦略として、平和不動産が保有・開発する物件取得や、他のデベロッパーが保有・開発する物件取得等、取得機会の増加に努め、中長期的な安定収益の確保に貢献するポートフォリオの拡大を目指します。

② 内部成長

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

③ 財務戦略

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

④ 一層の適時開示の推進

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

c. 決算後に生じた重要な事実

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、2019年12月26日付で不動産1物件（取得予定価格：1,070百万円）の売買契約を締結しました。

物件名称：HF仙台本町レジデンス（注1）

取得予定資産の種類	不動産
契約日（注2）	2019年12月26日
取得予定日（注2） （注3）	2020年4月24日
取得予定価格（注4）	1,070百万円
所在地（住居表示）	宮城県仙台市青葉区本町二丁目（以下未定）
用途（注5）	共同住宅
建築時期	2020年4月竣工予定
構造（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
延床面積（注5）	1,917.04㎡
総賃貸可能面積（予定）	1,654.38㎡

（注1）本日の日付現在、本物件は竣工していないため、本書では本投資法人の取得時における予定物件名称を記載しています。

（注2）本物件の取得に係る不動産売買契約（以下本（注2）において「本契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本契約において、本投資法人又は相手方の責めに帰すべき事由に基づき本契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として売買対象である不動産売買代金の10%相当額を違約金として支払うことになっています。また、本投資法人は、本物件の取得資金について自己資金又は借入金で充当することを予定していますが、本日現在、本投資法人が保有する現預金及び本投資法人のキャッシュ・フロー等に鑑みると、本物件を自己資金で取得するにあたっての懸念はないものと思料されることから、本取得に関して、本投資法人の財務及び分配金の支払等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

なお、本物件については、2019年10月31日を価格時点とするJLL森井鑑定株式会社の不動産鑑定評価書を取得しており、同日時点における鑑定評価額は1,140百万円です。

（注3）本日の日付現在での取得予定日を2020年4月24日としていますが、工事の進捗によっては2020年4月24日以降の取得になる可能性があります。

（注4）取得予定価格は、不動産売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等を含みません。

（注5）建物状況調査報告書に表示されているものを記載しています。

d. 運用状況の見通し

2020年5月期（2019年12月1日～2020年5月31日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、下記「2020年5月期（2019年12月1日～2020年5月31日）及び2020年11月期（2020年6月1日～2020年11月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	6,233百万円
営業利益	2,822百万円
経常利益	2,388百万円
当期純利益	2,387百万円
1口当たり分配金	2,525円
1口当たり利益超過分配金	－円

（注1）分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩予定額175百万円（1口当たり173円）が含まれており、当期純利益の金額とは異なります。

（注2）上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等は変動する可能性があります。また、本予想数値は分配金の額を保証するものではありません。

2020年11月期（2020年6月1日～2020年11月30日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、下記「2020年5月期（2019年12月1日～2020年5月31日）及び2020年11月期（2020年6月1日～2020年11月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	6,227百万円
営業利益	2,829百万円
経常利益	2,417百万円
当期純利益	2,416百万円
1口当たり分配金	2,525円
1口当たり利益超過分配金	－円

（注1）分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩予定額146百万円（1口当たり144円）が含まれており、当期純利益の金額とは異なります。

（注2）上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等は変動する可能性があります。また、本予想数値は分配金の額を保証するものではありません。

2020年5月期（2019年12月1日～2020年5月31日）及び2020年11月期（2020年6月1日～2020年11月30日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																				
計算期間	2020年5月期：2019年12月1日～2020年5月31日（183日） 2020年11月期：2020年6月1日～2020年11月30日（183日）																				
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2019年11月期末時点で保有している104物件に、2019年5月27日付で契約を締結し、2020年1月17日付で取得予定の「HF仙台長町レジデンス」及び2019年12月26日付で契約を締結し、2020年4月24日付で取得予定の「HF仙台北町レジデンス」を加えた106物件を前提としています。なお、実際には、新規物件の取得又は保有物件の譲渡等により変動する可能性があります。 																				
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 2019年11月期末時点の発行済投資口の総口数である1,014,847口を前提としています。 																				
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益は、上記運用資産を前提として算出しています。 営業収益については、運用資産の過去の実績値を基準とし、現在受領している解約予告の状況及び今後の市場環境等を考慮して算出しています。 																				
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用は、上記運用資産を前提として算出しています。 主な営業費用の前提は、以下の通りです。 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td colspan="2">2020年5月期（2019年12月1日～2020年5月31日）</td> </tr> <tr> <td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td style="text-align: right;">396百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">250百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">659百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">960百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">2020年11月期（2020年6月1日～2020年11月30日）</td> </tr> <tr> <td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td style="text-align: right;">400百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">230百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">646百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">964百万円</td> </tr> </table> 保有している物件に係る固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間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、一般に不動産等の売買に当たり、固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。 修繕費は、各物件の修繕計画に基づき、当期に必要と想定される金額を費用として計上しています。 予想し難い要因により緊急的に費用が発生する可能性があることから、営業費用は予想金額と大きく異なる可能性があります。 	2020年5月期（2019年12月1日～2020年5月31日）		公租公課（固定資産税・都市計画税等）	396百万円	修繕費	250百万円	管理委託費	659百万円	減価償却費	960百万円	2020年11月期（2020年6月1日～2020年11月30日）		公租公課（固定資産税・都市計画税等）	400百万円	修繕費	230百万円	管理委託費	646百万円	減価償却費	964百万円
2020年5月期（2019年12月1日～2020年5月31日）																					
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	396百万円																				
修繕費	250百万円																				
管理委託費	659百万円																				
減価償却費	960百万円																				
2020年11月期（2020年6月1日～2020年11月30日）																					
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	400百万円																				
修繕費	230百万円																				
管理委託費	646百万円																				
減価償却費	964百万円																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息（投資法人債利息を含みます。）及び融資関連費用として2020年5月期において429百万円を、2020年11月期において408百万円を見込んでいます。また、投資法人債発行費償却として2020年5月期において3百万円、2020年11月期において3百万円を見込んでいます。 																				
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2019年11月期末時点の有利子負債の残高は82,467百万円です。 2020年4月に取得資産の取得資金等の一部として新たに合計1,070百万円を借入れ、2020年5月期の末日時点で83,537百万円、2020年11月期の末日時点で83,537百万円の有利子負債残高となる前提で算出しています。 2020年3月及び2020年10月に返済期限が到来する借入金については、借換えを行うことを前提としています。 																				

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1口当たり分配金は、規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。なお、2020年5月期の分配金については、予想される当期純利益2,387百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額175百万円（1口当たり取崩予定額173円）を充当した総額2,562百万円を分配（1口当たり分配金2,525円）することを前提としています。2020年11月期の分配金については、予想される当期純利益2,416百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額146百万円（1口当たり取崩予定額144円）を充当し、総額2,562百万円を分配（1口当たり分配金2,525円）することを前提としています。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益超過の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（2）投資リスク

最近の有価証券報告書（2019年8月29日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略します。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年5月31日)	当期 (2019年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,757,359	13,956,919
信託現金及び信託預金	3,452,841	3,356,732
営業未収入金	54,203	47,450
前払費用	141,415	141,194
その他	5,657	4,376
貸倒引当金	△796	△77
流動資産合計	18,410,682	17,506,595
固定資産		
有形固定資産		
建物	11,949,880	13,878,172
減価償却累計額	△3,373,117	△4,232,153
建物（純額）	8,576,763	9,646,018
構築物	60,406	69,402
減価償却累計額	△33,113	△39,059
構築物（純額）	27,293	30,342
機械及び装置	226,221	272,682
減価償却累計額	△157,269	△199,427
機械及び装置（純額）	68,951	73,255
工具、器具及び備品	161,269	198,580
減価償却累計額	△114,808	△133,192
工具、器具及び備品（純額）	46,460	65,387
土地	24,580,632	29,462,479
信託建物	50,348,902	48,711,978
減価償却累計額	△11,586,881	△11,358,585
信託建物（純額）	38,762,021	37,353,393
信託構築物	284,548	279,867
減価償却累計額	△93,764	△94,434
信託構築物（純額）	190,783	185,433
信託機械及び装置	657,299	637,868
減価償却累計額	△317,205	△302,769
信託機械及び装置（純額）	340,094	335,098
信託工具、器具及び備品	1,030,081	1,067,695
減価償却累計額	△670,826	△703,257
信託工具、器具及び備品（純額）	359,255	364,437
信託土地	89,003,291	85,722,111
有形固定資産合計	161,955,548	163,237,957
無形固定資産		
借地権	1,193,875	1,193,875
信託借地権	3,315,665	3,315,665
ソフトウェア	5,639	4,962
その他	242	227
無形固定資産合計	4,515,422	4,514,730

（単位：千円）

	前期 (2019年5月31日)	当期 (2019年11月30日)
投資その他の資産		
差入保証金	14,617	14,617
長期前払費用	259,123	243,445
デリバティブ債権	96	4,791
その他	320,578	361,785
投資その他の資産合計	594,415	624,640
固定資産合計	167,065,386	168,377,328
繰延資産		
投資法人債発行費	28,881	44,041
繰延資産合計	28,881	44,041
資産合計	185,504,950	185,927,964
負債の部		
流動負債		
営業未払金	495,337	737,128
短期借入金	500,000	-
1年内返済予定の長期借入金	13,620,000	11,550,000
未払費用	714,774	709,527
未払法人税等	593	225
未払消費税等	33,833	76,507
前受金	1,026,348	1,032,126
その他	12,409	38,754
流動負債合計	16,403,297	14,144,269
固定負債		
投資法人債	3,800,000	6,400,000
長期借入金	64,547,200	64,517,200
預り敷金及び保証金	647,342	703,047
信託預り敷金及び保証金	4,304,030	4,308,792
デリバティブ債務	340,866	206,732
固定負債合計	73,639,438	76,135,772
負債合計	90,042,736	90,280,041
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	81,370,715	81,370,715
剰余金		
出資剰余金	7,406,652	7,406,652
任意積立金		
圧縮積立金	415,683	415,683
一時差異等調整積立金	※3 1,825,784	※3 1,785,190
任意積立金合計	2,241,467	2,200,874
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,827,310	4,913,382
剰余金合計	14,475,430	14,520,908
投資主資本合計	95,846,145	95,891,623
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△383,930	△243,700
評価・換算差額等合計	△383,930	△243,700
純資産合計	※2 95,462,214	※2 95,647,923
負債純資産合計	185,504,950	185,927,964

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)	当期 (自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 5,617,426	※1 5,664,093
その他賃貸事業収入	※1 464,659	※1 462,252
不動産等売却益	※2,※3 300,398	※2,※3 201,840
営業収益合計	6,382,484	6,328,186
営業費用		
賃貸事業費用	※1,※3 2,572,968	※1,※3 2,584,288
資産運用報酬	577,626	576,282
資産保管手数料	10,917	11,080
一般事務委託手数料	42,073	40,444
役員報酬	7,963	7,122
会計監査人報酬	9,660	9,660
その他営業費用	125,012	131,771
営業費用合計	3,346,222	3,360,650
営業利益	3,036,262	2,967,536
営業外収益		
受取利息	1,267	1,249
未払分配金戻入	606	584
受取保険金	2,986	2,804
その他	1,406	548
営業外収益合計	6,266	5,186
営業外費用		
支払利息	382,712	379,191
融資関連費用	62,528	61,114
投資法人債利息	10,850	19,271
投資法人債発行費償却	2,094	3,434
その他	5,452	2,623
営業外費用合計	463,638	465,635
経常利益	2,578,890	2,507,087
税引前当期純利益	2,578,890	2,507,087
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	2,578,285	2,506,482
前期繰越利益	2,249,024	2,406,900
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,827,310	4,913,382

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			
		出資剰余金	任意積立金		
			圧縮積立金	一時差異等調整積立金	任意積立金合計
当期首残高	81,370,715	7,406,652	415,683	1,866,378	2,282,061
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩				△40,593	△40,593
剰余金の配当					
当期純利益					
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	-	△40,593	△40,593
当期末残高	※1 81,370,715	7,406,652	415,683	1,825,784	2,241,467

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	4,593,321	14,282,034	95,652,750	△294,846	△294,846	95,357,903
当期変動額						
一時差異等調整積立金の取崩	40,593	-	-			-
剰余金の配当	△2,384,890	△2,384,890	△2,384,890			△2,384,890
当期純利益	2,578,285	2,578,285	2,578,285			2,578,285
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				△89,084	△89,084	△89,084
当期変動額合計	233,989	193,395	193,395	△89,084	△89,084	104,310
当期末残高	4,827,310	14,475,430	95,846,145	△383,930	△383,930	95,462,214

当期（自 2019年6月1日 至 2019年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			
		出資剰余金	任意積立金		
			圧縮積立金	一時差異等調整積立金	任意積立金合計
当期首残高	81,370,715	7,406,652	415,683	1,825,784	2,241,467
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩				△40,593	△40,593
剰余金の配当					
当期純利益					
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	-	△40,593	△40,593
当期末残高	※1 81,370,715	7,406,652	415,683	1,785,190	2,200,874

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	4,827,310	14,475,430	95,846,145	△383,930	△383,930	95,462,214
当期変動額						
一時差異等調整積立金の取崩	40,593	-	-			-
剰余金の配当	△2,461,003	△2,461,003	△2,461,003			△2,461,003
当期純利益	2,506,482	2,506,482	2,506,482			2,506,482
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				140,230	140,230	140,230
当期変動額合計	86,072	45,478	45,478	140,230	140,230	185,708
当期末残高	4,913,382	14,520,908	95,891,623	△243,700	△243,700	95,647,923

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	当期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日
I 当期末処分利益	4,827,310,134	4,913,382,375
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※1 40,593,880	※1 40,593,880
III 分配金の額	2,461,003,975	2,537,117,500
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,425)	(2,500)
IV 次期繰越利益	2,406,900,039	2,416,858,755
分配金の額の算出方法	<p>規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益2,578,285,573円から不動産等売却益相当額の一部である157,875,478円を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩額40,593,880円（1口当たり取崩額40円）を充当し、2,461,003,975円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>	<p>規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は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2,506,482,336円のうち9,958,716円を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩額40,593,880円（1口当たり取崩額40円）を充当し、2,537,117,500円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 2018年12月1日 至 2019年5月31日		自 2019年6月1日 至 2019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		2,578,890		2,507,087
減価償却費		958,748		943,822
貸倒引当金の増減額（△は減少）		△194		△718
投資法人債発行費償却		2,094		3,434
受取利息		△1,267		△1,249
支払利息		393,562		398,463
営業未収入金の増減額（△は増加）		7,834		5,525
未収消費税等の増減額（△は増加）		246,521		-
未払消費税等の増減額（△は減少）		33,833		42,674
長期前払費用の増減額（△は増加）		20,961		15,678
営業未払金の増減額（△は減少）		△45,961		72,629
未払費用の増減額（△は減少）		16,525		△3,809
前受金の増減額（△は減少）		25,443		5,777
預り金の増減額（△は減少）		55		458
信託有形固定資産の売却による減少額		1,134,723		1,294,548
その他		31,164		△40,134
小計		5,402,935		5,244,186
利息の受取額		74		2,477
利息の支払額		△358,397		△368,549
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）		△237		△973
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,044,374		4,877,141
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の払戻による収入		-		3,000,000
定期預金の預入による支出		-		△3,000,000
有形固定資産の取得による支出		△3,210,285		△37,596
信託有形固定資産の取得による支出		△3,371,634		△3,327,795
預り敷金及び保証金の受入による収入		48,157		37,555
預り敷金及び保証金の返還による支出		△21,247		△41,046
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		343,268		292,137
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△126,678		△216,503
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		289		44,529
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		△20,687		△126,012
投資活動によるキャッシュ・フロー		△6,358,817		△3,374,733
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出		-		△500,000
長期借入れによる収入		7,231,000		6,000,000
長期借入金の返済による支出		△5,531,000		△8,100,000
投資法人債の発行による収入		-		2,581,406
分配金の支払額		△2,384,594		△2,461,847
その他		△1,357		-
財務活動によるキャッシュ・フロー		△685,952		△2,480,441
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△2,000,396		△978,033
現金及び現金同等物の期首残高		16,965,154		14,964,758
現金及び現金同等物の期末残高		※1 14,964,758		※1 13,986,725

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>①有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>4～62年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～18年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、本投資法人内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～64年	構築物	4～62年	機械及び装置	3～15年	工具、器具及び備品	2～18年
建物	2～64年								
構築物	4～62年								
機械及び装置	3～15年								
工具、器具及び備品	2～18年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
<p>3. 引当金の計上基準</p>	<p>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は個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>								
<p>4. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は1,110千円で、当期は2,537千円です。</p>								

<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 原則として、繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理によっています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引、金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>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。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。</p>
<p>6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p>	<p>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。</p> <p>(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</p>
<p>7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>
<p>8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>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。</p>

（8）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の3行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2019年5月31日)	当期 (2019年11月30日)
コミットメントライン契約の総額	6,000,000千円	6,000,000千円
借入残高	—	—
差引	6,000,000千円	6,000,000千円

※2. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2019年5月31日)	当期 (2019年11月30日)
	50,000千円	50,000千円

※3. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期（2019年5月31日）

（単位：千円）

	当初 発生額	前期末 残高	当期 積立額	当期 取崩額	当期末 残高	積立て、取崩し の発生事由
負ののれん発生 益（注）	2,497,604	1,866,378	—	40,593	1,825,784	分配金に充当

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

当期（2019年11月30日）

（単位：千円）

	当初 発生額	前期末 残高	当期 積立額	当期 取崩額	当期末 残高	積立て、取崩し の発生事由
負ののれん発生 益（注）	2,497,604	1,825,784	—	40,593	1,785,190	分配金に充当

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

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）

	前期		当期	
	自 2018年12月1日 至 2019年5月31日		自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	4,971,321		5,026,078	
共益費収入	646,104	5,617,426	638,015	5,664,093
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	136,451		135,005	
付帯収益	310,531		311,922	
解約違約金収入	5,941		3,088	
雑収入	11,734	464,659	12,236	462,252
不動産賃貸事業収益合計		6,082,086		6,126,346
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	654,413		650,358	
公租公課	372,080		398,491	
水道光熱費	205,405		207,047	
修繕費	220,659		216,548	
保険料	7,669		7,757	
信託報酬	40,476		41,075	
減価償却費	958,748		943,822	
その他賃貸事業費用	113,514		119,187	
不動産賃貸事業費用合計		2,572,968		2,584,288
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		3,509,118		3,542,058

※2. 不動産等売却損益の内訳（単位：千円）

前期（自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）

0f-28 三田平和ビル（底地）（準共有持分50%）

不動産等売却収入		1,455,000
不動産等売却原価	1,134,723	
その他売却費用	19,877	1,154,601
不動産等売却益		300,398

当期（自 2019年6月1日 至 2019年11月30日）

0f-01 HF五反田ビルディング

不動産等売却収入		1,550,000
不動産等売却原価	1,294,548	
その他売却費用	53,611	1,348,159
不動産等売却益		201,840

※3. 主要投資主との取引高（単位：千円）

	前期		当期	
	自 2018年12月1日 至 2019年5月31日		自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	
営業取引による取引高				
営業収益		300,398		—
営業費用		212,987		267,015

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	当期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口の総口数	1,014,847口	1,014,847口

（金銭の分配に係る計算書に関する注記）

※1. 一時差異等調整積立金

前期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	当期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日
投資法人の計算に関する規則（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、第28期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である2,497,604,770円を一時差異等調整積立金へ積立えています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に每期均等額以上を取り崩す予定です。当期は40,593,880円の取崩を行っています。	投資法人の計算に関する規則（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、第28期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である2,497,604,770円を一時差異等調整積立金へ積立えています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に每期均等額以上を取り崩す予定です。当期は40,593,880円の取崩を行っています。

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※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

	前期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	当期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日
現金及び預金	14,757,359千円	13,956,919千円
信託現金及び信託預金	3,452,841千円	3,356,732千円
信託預り敷金及び保証金対応信託預金（注）	△245,442千円	△326,926千円
預入期間が3ヵ月を超える定期預金	△3,000,000千円	△3,000,000千円
現金及び現金同等物	14,964,758千円	13,986,725千円

（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。

（リース取引に関する注記）

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	前期 (2019年5月31日)	当期 (2019年11月30日)
1年内	174,436千円	174,436千円
1年超	552,381千円	465,162千円
合計	726,817千円	639,599千円

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、新たな投資対象不動産等の取得に当たっては、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等による資金調達を行います。デリバティブ取引については、借入金の金利変動リスクのヘッジ等を目的として利用し、投機的な取引は行いません。余資運用に関しては、有価証券及び金銭債権に投資することもできますが、積極的には投資を行っていません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に物件の取得又は既往の借入れのリファイナンスです。これらは満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成することにより管理するとともに、手元資金の確保、借入れ・償還期限の分散化、借入先金融機関の多様化、コミットメント型タームローン契約の締結等により当該リスクを限定しています。変動金利の借入金は、金利の上昇リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引、金利キャップ取引）を利用し、当該リスクを限定しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理規程に従い、資産運用会社の助言に基づき行っており、また、デリバティブ取引の利用に当たっては、信用リスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っていません。

預り敷金及び保証金はテナントからの預り金であり、退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則として返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もありえます。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019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、次の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）をご参照下さい。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	14,757,359	14,757,359	-
(2) 信託現金及び信託預金	3,452,841	3,452,841	-
資産合計	18,210,201	18,210,201	-
(3) 短期借入金	500,000	500,000	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	13,620,000	13,620,000	-
(5) 投資法人債	3,800,000	3,797,460	△2,540
(6) 長期借入金	64,547,200	64,600,918	53,718
負債合計	82,467,200	82,518,378	51,178
(7) デリバティブ取引*	(338,180)	(425,702)	△87,522

*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。

2019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、次の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）をご参照下さい。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	13,956,919	13,956,919	-
(2) 信託現金及び信託預金	3,356,732	3,356,732	-
資産合計	17,313,651	17,313,651	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	11,550,000	11,550,000	-
(5) 投資法人債	6,400,000	6,379,000	△21,000
(6) 長期借入金	64,517,200	64,561,781	44,581
負債合計	82,467,200	82,490,781	23,581
(7) デリバティブ取引*	(229,300)	(300,622)	△71,321

*デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（ ）で示しています。

（注1）金融商品の時価の算定方法

- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金並びに (3) 短期借入金
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。
- (4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 投資法人債及び(6) 長期借入金
投資法人債の時価については、日本証券業協会の売買参考統計値に基づき算定しています。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。
- (7) デリバティブ取引
後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（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の貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	前期 (2019年5月31日)	当期 (2019年11月30日)
預り敷金及び保証金* 1	647,342	703,047
信託預り敷金及び保証金* 1	4,304,030	4,308,792
合計	4,951,372	5,011,840

* 1 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

（注3）金銭債権の決算日（2019年5月31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	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	14,757,359	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,452,841	—	—	—	—	—
合計	18,210,201	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（2019年11月30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	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	13,956,919	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,356,732	—	—	—	—	—
合計	17,313,651	—	—	—	—	—

（注4）投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（2019年5月31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	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	500,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	13,620,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	1,000,000	—	2,800,000
長期借入金	—	10,814,200	11,869,000	6,700,000	9,280,000	25,884,000
合計	14,120,000	10,814,200	11,869,000	7,700,000	9,280,000	28,684,000

投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（2019年11月30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	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	11,550,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	1,000,000	—	1,000,000	4,400,000
長期借入金	—	10,804,200	9,669,000	9,980,000	9,530,000	24,534,000
合計	11,550,000	10,804,200	10,669,000	9,980,000	10,530,000	28,934,000

（有価証券に関する注記）

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）

① ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2019年5月31日）

該当するものはありません。

当期（2019年11月30日）

該当するものはありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2019年5月31日）

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等		時価
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	54,260,700	51,760,700	△338,804*
	金利キャップ取引	長期借入金	9,570,000	-	624*
金利スワップの特例 処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	4,880,000	4,880,000	△87,522*
合計			68,710,700	56,640,700	△425,702

* 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

当期（2019年11月30日）

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等		時価
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	54,729,700	47,799,700	△229,331*
	金利キャップ取引	長期借入金	6,070,000	-	30*
金利スワップの特例 処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	4,880,000	4,880,000	△71,321
合計			65,679,700	52,679,700	△300,622

* 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

（関連当事者との取引に関する注記）

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有) 割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主 (法人)	平和不動産株式会社	東京都中央区	21,492,822	不動産業	被所有 直接13.3% 間接 0.3%	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費 (注3)	212,987	営業未払金	37,857
								不動産信託受益権の購入 (注4)	3,100,708	—	—
								不動産の購入 (注5)	3,055,401	—	—
								不動産信託受益権の売却 (注6)	1,457,065	—	—

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

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

平和サービス株式会社 104,423千円

平和サービス株式会社以外の第三者 34,606千円

(注4) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、浜町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に、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額等を含みますが、その他の取得に係る諸費用は含んでいません。

(注5) 上記記載の不動産の購入は、HF三田レジデンスII、HF門前仲町レジデンス及びHF南砂町レジデンスに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほかに、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額等を含みますが、その他の取得に係る諸費用は含んでいません。

(注6) 上記記載の不動産信託受益権の売却は、三田平和ビル（地底）に係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された譲渡対象の信託受益権の準共有持分50%相当の売買価格のほかに、買主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額等を含みますが、その他の売却に係る金額は含んでいません。

当期（自 2019年6月1日 至 2019年11月30日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有) 割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主 (法人)	平和不動産株式会社	東京都中央区	21,492,822	不動産業	被所有 直接13.3% 間接 0.3%	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費 (注3)	220,515	営業未払金	38,567
								売買仲介手数料	46,500	—	—

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

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

平和サービス株式会社 105,508千円

平和サービス株式会社以外の第三者 32,135千円

2. 関連会社等

前期（自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年6月1日 至 2019年11月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）

種類	会社等の名称 (注1)	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有) 割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主 (法人)が議決権の過半数を所有している会社(当該会社の子会社を含む。)	平和サービス株式会社	東京都中央区	134,000	不動産管理業	なし	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費	5,116	営業未払金	856
								損害保険料	7,545	—	—
								修繕工事等	160,235	営業未払金	165,918
	平和不動産アセットマネジメント株式会社		295,575	投資運用業	被所有 直接 0.3%	なし	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	608,276 (注4)	未払費用	623,837

(注1) 主要投資主(法人)である平和不動産が議決権の100%を直接保有しています。

(注2) 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3) 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4) 資産運用報酬額には、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30,650千円が含まれています。

当期（自 2019年6月1日 至 2019年11月30日）

種類	会社等の名称 (注1)	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有) 割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主 (法人)が議決権の過半数を所有している会社(当該会社の子会社を含む。)	平和サービス株式会社	東京都中央区	134,000	不動産管理業	なし	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費	5,137	営業未払金	856
								損害保険料	7,547	—	—
								修繕工事等	240,576	営業未払金	219,691
	平和不動産アセットマネジメント株式会社		295,575	投資運用業	被所有 直接 0.3%	なし	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	604,682 (注4)	未払費用	626,069

(注1) 主要投資主(法人)である平和不動産が議決権の100%を直接保有しています。

(注2) 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3) 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4) 資産運用報酬額には、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28,400千円が含まれています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年6月1日 至 2019年11月30日）

該当事項はありません。

（税効果会計に関する注記）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2019年5月31日)	当期 (2019年11月30日)
繰延税金資産		
貸倒引当金繰入超過額	250千円	24千円
繰延ヘッジ損益	120,784千円	81,403千円
合併時受入評価差額	2,339,301千円	2,326,727千円
繰越欠損金	59,026千円	59,026千円
繰延税金資産小計	2,519,363千円	2,467,181千円
評価性引当金	△2,519,363千円	△2,467,181千円
繰延税金資産合計	—	—
繰延税金資産の純額	—	—

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

	前期 (2019年5月31日)	当期 (2019年11月30日)
法定実効税率	31.51%	31.51%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△30.07%	△31.00%
評価性引当金の増減	△1.44%	△0.51%
その他	0.02%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

（退職給付に関する注記）

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

（持分法損益等に関する注記）

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル、賃貸住宅を保有しています。これらの賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。

（単位：千円）

用途		前期	当期
		自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	自 2019年6月1日 至 2019年11月30日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額		
	期首残高	161,853,863	166,465,089
	期中増減額	4,611,225	1,282,408
	期末残高	166,465,089	167,747,498
	期末時価	201,447,000	205,638,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）期中増減額のうち、前期の主な増加額は浜町平和ビルの取得他3件（6,261,671千円）によるものであり、主な減少額は三田平和ビル（底地）の一部売却（1,134,723千円）、減価償却費（958,748千円）によるものです。当期の主な増加額は錦糸町スクエアビルの取得（2,873,577千円）によるものであり、主な減少額はHF五反田ビルディングの売却（1,294,548千円）、減価償却費（943,822千円）によるものです。

なお、賃貸等不動産に関する賃貸損益については、前記（損益計算書に関する注記）をご参照下さい。

（セグメント情報等に関する注記）

【セグメント情報】

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一のセグメントであるため、記載を省略しています。

【関連情報】

前期（自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 2019年6月1日 至 2019年11月30日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)	当期 (自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)
1口当たり純資産額	94,065円	94,248円
1口当たり当期純利益金額	2,540円	2,469円

（注1）1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を期中平均投資口数で除することにより算定しています。
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。

（注2）1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下の通りです。

	前期 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)	当期 (自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)
当期純利益金額（千円）	2,578,285	2,506,482
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金額（千円）	2,578,285	2,506,482
期中平均投資口数（口）	1,014,847	1,014,847

（重要な後発事象に関する注記）

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、2019年12月26日付で不動産1物件（取得予定価格：1,070百万円）の売買契約を締結しました。

物件名称：HF仙台本町レジデンス（注1）

取得予定資産の種類	不動産
契約日（注2）	2019年12月26日
取得予定日（注2） （注3）	2020年4月24日
取得予定価格（注4）	1,070百万円
所在地（住居表示）	宮城県仙台市青葉区本町二丁目（以下未定）
用途（注5）	共同住宅
建築時期	2020年4月竣工予定
構造（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
延床面積（注5）	1,917.04㎡
総賃貸可能面積（予定）	1,654.38㎡

（注1）本日の日付現在、本物件は竣工していないため、本書では本投資法人の取得時における予定物件名称を記載しています。

（注2）本物件の取得に係る不動産売買契約（以下本（注2）において「本契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本契約において、本投資法人又は相手方の責めに帰すべき事由に基づき本契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として売買対象である不動産売買代金の10%相当額を違約金として支払うことになっています。また、本投資法人は、本物件の取得資金について自己資金又は借入金で充当することを予定していますが、本日現在、本投資法人が保有する現預金及び本投資法人のキャッシュ・フロー等に鑑みると、本物件を自己資金で取得するにあたっての懸念はないものと思料されることから、本取得に関して、本投資法人の財務及び分配金の支払等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。
なお、本物件については、2019年10月31日を価格時点とするJLL森井鑑定株式会社の不動産鑑定評価書を取得しており、同日時点における鑑定評価額は1,140百万円です。

- (注3) 本日の日付現在での取得予定日を2020年4月24日としています。工事の進捗によっては2020年4月24日以降の取得になる可能性があります。
- (注4) 取得予定価格は、不動産売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等を含みません。
- (注5) 建物状況調査報告書に表示されているものを記載しています。

(追加情報)

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、2019年5月27日付で不動産1物件（取得予定価格：1,030百万円）の売買契約を締結しました。

物件番号：Re-89 物件名称：HF仙台長町レジデンス（注1）

取得予定資産の種類	不動産
契約日（注2）	2019年5月27日
取得予定日（注2）	2020年1月17日
取得予定価格（注3）	1,030百万円
所在地(住居表示)	宮城県仙台市太白区長町三丁目4番20号
用途	共同住宅
建築時期	2008年11月10日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
延床面積	2,854.19㎡
総賃貸可能面積	2,305.11㎡

- (注1) 本書の日付現在の名称は「サンヴァーリオ長町駅前」ですが、2020年5月1日付で「HF仙台長町レジデンス」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。
- (注2) 本物件の取得に係る不動産売買契約（以下本（注2）において「本契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本契約において、本投資法人又は相手方の責めに帰すべき事由に基づき本契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として売買対象である不動産売買代金の10%相当額を違約金として支払うことになっています。また、本投資法人は、本物件の取得資金について自己資金又は借入金で充当することを予定していますが、本日現在、本投資法人が保有する現預金及び本投資法人のキャッシュ・フロー等に鑑みると、本物件を自己資金で取得するに当たっての懸念はないものと思料されることから、本取得に関して、本投資法人の財務及び分配金の支払等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。なお、本物件については、2019年11月30日を価格時点とするJLL森井鑑定株式会社の不動産鑑定評価書を取得しており、同日時点における鑑定評価額は1,110百万円です。
- (注3) 取得予定価格は、不動産売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等を含みません。

（9）発行済投資口の総口数の増減

2019年11月期中の発行済投資口の総口数の増減はありません。なお、最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の累計は、以下の通りです。

発行日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（千円）		備考
		増減数	残高	増減額	残高	
2014年12月1日	公募増資	66,400	947,847	5,567,772	76,095,592	（注1）
2014年12月24日	第三者割当増資	3,300	951,147	276,711	76,372,303	（注2）
2015年12月15日	公募増資	58,000	1,009,147	4,551,144	80,923,447	（注3）
2015年12月28日	第三者割当増資	5,700	1,014,847	447,267	81,370,715	（注4）

（注1） 1口当たり発行価格86,790円（発行価額83,852円）にて、4個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

（注2） 1口当たり発行価額83,852円にて、（注1）の公募による追加発行に伴い、SMB C日興証券株式会社を割当先とする新投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

（注3） 1口当たり発行価格81,217円（発行価額78,468円）にて、4個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

（注4） 1口当たり発行価額78,468円にて、（注3）の公募による追加発行に伴い、SMB C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。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

a. 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (2019年5月31日現在)		当期 (2019年11月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産 (注2)	オフィス	東京23区	7,088	3.8	7,670	4.1
		首都圏(注3)	3,501	1.9	3,489	1.9
	レジデンス	東京23区	16,967	9.1	22,412	12.1
		首都圏(注3)	5,074	2.7	5,048	2.7
		その他(注4)	1,862	1.0	1,851	1.0
小計		34,493	18.6	40,471	21.8	
信託 不動産 (注2)	オフィス	東京23区	47,514	25.6	48,432	26.0
		首都圏(注3)	4,849	2.6	4,846	2.6
		その他(注4)	11,152	6.0	11,259	6.1
	レジデンス	東京23区	46,753	25.2	41,187	22.2
		首都圏(注3)	2,932	1.6	2,921	1.6
		その他(注4)	18,769	10.1	18,628	10.0
	小計		131,971	71.1	127,276	68.5
不動産等計		166,465	89.7	167,747	90.2	
預金その他の資産		19,039	10.3	18,180	9.8	
資産総額計		185,504	100.0	185,927	100.0	

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

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

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

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

	前期 (2019年5月31日現在)		当期 (2019年11月30日現在)	
	貸借対照表 計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)	貸借対照表 計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	90,042	48.5	90,280	48.6
純資産総額	95,462	51.5	95,647	51.4

b. 投資不動産物件

(イ) 運用資産の概要

物件 番号	物件名称	所在地	資産形態 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
0f-05	水天宮平和ビル	東京都 中央区	信託受益権	1,699	1,397	1,550	0.89
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都 江東区	信託受益権	2,830	2,259	2,500	1.43
0f-07	H F 浜松町ビルディング	東京都 港区	信託受益権	1,840	1,527	1,530	0.88
0f-08	H F 溜池ビルディング	東京都 港区	信託受益権	2,990	2,758	2,700	1.55
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都 港区	信託受益権	1,670	1,125	1,220	0.70
0f-11	日本橋第一ビル	東京都 中央区	信託受益権	2,210	2,180	2,150	1.23
0f-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都 中央区	不動産	2,700	3,052	3,092	1.77
0f-17	八丁堀MFビル	東京都 中央区	不動産	1,030	1,103	1,110	0.64
0f-18	エムズ原宿	東京都 渋谷区	信託受益権	5,109	3,425	3,418	1.96
0f-20	船橋Faceビル	千葉県 船橋市	不動産	3,420	3,489	3,900	2.23
0f-21	アデッソ西麻布	東京都 港区	不動産	557	602	640	0.37
0f-23	H F 池袋ビルディング	東京都 豊島区	不動産	1,470	1,294	1,314	0.75
0f-24	H F 湯島ビルディング	東京都 文京区	不動産	1,680	1,618	1,624	0.93
0f-25	茅場町平和ビル	東京都 中央区	信託受益権	6,860	4,752	4,798	2.75
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県 神戸市	信託受益権	3,400	2,577	2,310	1.32
0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県 名古屋	信託受益権	2,280	1,511	1,580	0.90
0f-30	H F 桜通ビルディング	愛知県 名古屋	信託受益権	6,400	4,551	4,900	2.80
0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都 中央区	信託受益権	2,590	1,941	1,900	1.09
0f-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県 仙台市	信託受益権	3,630	2,617	2,700	1.55
0f-33	H F 上野ビルディング	東京都 台東区	信託受益権	4,410	3,486	3,400	1.95
0f-34	麹町HFビル	東京都 千代田区	信託受益権	2,250	1,376	1,350	0.77
0f-35	H F 九段南ビルディング	東京都 千代田区	信託受益権	3,390	2,764	2,720	1.56
0f-36	H F 神田小川町ビルディング	東京都 千代田区	信託受益権	4,300	3,236	3,150	1.80
0f-37	日総第5ビル	神奈川県 横浜市	信託受益権	3,780	3,190	3,100	1.77
0f-38	アクロス新川ビル	東京都 中央区	信託受益権	3,810	3,311	3,250	1.86
0f-39	千住ミルディスII番館	東京都 足立区	信託受益権	1,960	1,631	1,650	0.94
0f-40	アーク森ビル	東京都 港区	信託受益権	3,570	3,133	3,085	1.77
0f-41	イトーピア日本橋SAビル	東京都 中央区	信託受益権	2,320	2,150	2,140	1.22
0f-42	サザンスカイトワー八王子	東京都 八王子市	信託受益権	1,890	1,656	1,600	0.92
0f-43	浜町平和ビル	東京都 中央区	信託受益権	3,350	3,102	3,100	1.77
0f-44	錦糸町スクエアビル	東京都 墨田区	信託受益権	2,940	2,870	2,840	1.63
オフィス 小計				92,335	75,698	76,321	43.69

物件 番号	物件名称	所在地	資産形態 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県 市川市	信託受益権	550	376	430	0.25
Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	730	618	660	0.38
Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都 江戸川区	信託受益権	885	581	650	0.37
Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都 世田谷区	信託受益権	4,463	3,152	3,610	2.07
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	1,820	1,410	1,560	0.89
Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都 港区	信託受益権	1,475	1,271	1,370	0.78
Re-15	H F 麻布十番レジデンス	東京都 港区	信託受益権	1,300	1,099	1,260	0.72
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	1,020	892	1,000	0.57
Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都 千代田区	信託受益権	1,460	875	1,100	0.63
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,710	973	1,210	0.69
Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都 練馬区	信託受益権	872	555	690	0.39
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都 港区	不動産	5,190	3,641	4,030	2.31
Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都 世田谷区	不動産	1,050	974	1,070	0.61
Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,190	1,045	1,130	0.65
Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都 練馬区	不動産	1,050	846	950	0.54
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都 墨田区	不動産	1,240	1,055	1,100	0.63
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	東京都 中央区	不動産	5,370	5,510	5,940	3.40
Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県 横浜市	不動産	2,860	2,969	3,350	1.92
Re-29	H F 白山レジデンス	東京都 文京区	不動産	2,060	2,237	2,350	1.35
Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都 大田区	不動産	1,440	1,486	1,630	0.93
Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	東京都 目黒区	信託受益権	1,310	1,544	1,650	0.94
Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都 江東区	不動産	1,170	988	1,050	0.60
Re-34	H F 田無レジデンス	東京都 西東京市	不動産	780	901	911	0.52
Re-35	H F 芝公園レジデンス	東京都 港区	信託受益権	908	801	836	0.48
Re-36	H F 三田レジデンス	東京都 港区	信託受益権	1,300	1,024	1,080	0.62
Re-37	H F 高輪レジデンス	東京都 港区	信託受益権	966	711	749	0.43
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都 港区	信託受益権	947	706	730	0.42
Re-39	H F 銀座レジデンスE A S T Ⅱ	東京都 中央区	信託受益権	1,830	1,368	1,460	0.84
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	東京都 中央区	信託受益権	2,270	1,756	1,890	1.08
Re-41	H F 八丁堀レジデンスⅢ	東京都 中央区	信託受益権	1,040	712	793	0.45
Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,270	807	944	0.54
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都 世田谷区	信託受益権	7,520	6,432	6,520	3.73
Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	大阪府 大阪市	信託受益権	2,180	1,714	1,920	1.10
Re-45	H F 中之島レジデンス	大阪府 大阪市	信託受益権	526	427	453	0.26

物件番号	物件名称	所在地	資産形態 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
Re-46	H F 阿波座レジデンス	大阪府 大阪市	信託受益権	720	502	577	0.33
Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県 名古屋市	信託受益権	746	512	624	0.36
Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県 福岡市	信託受益権	2,180	1,588	1,780	1.02
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	京都府 京都市	信託受益権	605	484	534	0.31
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	京都府 京都市	信託受益権	2,370	1,639	1,820	1.04
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都 文京区	信託受益権	1,000	765	820	0.47
Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都 文京区	信託受益権	1,070	806	870	0.50
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都 世田谷区	信託受益権	713	592	615	0.35
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都 品川区	信託受益権	1,140	787	842	0.48
Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都 国分寺市	信託受益権	1,050	781	839	0.48
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県 名古屋市	信託受益権	1,310	982	1,080	0.62
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府 京都市	信託受益権	691	518	572	0.33
Re-61	H F 西新宿レジデンスWEST	東京都 新宿区	信託受益権	2,660	1,945	1,990	1.14
Re-62	H F 西新宿レジデンスEAST	東京都 新宿区	信託受益権	1,570	1,138	1,170	0.67
Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	1,690	1,261	1,360	0.78
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	大阪府 大阪市	信託受益権	695	524	566	0.32
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	1,180	712	809	0.46
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	957	585	684	0.39
Re-67	H F 九大病院前レジデンス	福岡県 福岡市	信託受益権	524	373	426	0.24
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都 台東区	信託受益権	982	715	771	0.44
Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	1,170	743	834	0.48
Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都 中野区	信託受益権	1,110	874	942	0.54
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	2,660	1,962	2,090	1.20
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都 新宿区	信託受益権	1,080	818	872	0.50
Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	1,620	1,177	1,158	0.66
Re-75	H F 仙台レジデンスEAST	宮城県 仙台市	信託受益権	1,980	1,565	1,638	0.94
Re-76	H F 西公園レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	1,480	1,322	1,310	0.75
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	960	798	790	0.45
Re-78	H F 関内レジデンス	神奈川県 横浜市	信託受益権	2,130	1,763	1,800	1.03
Re-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県 名古屋市	信託受益権	2,310	2,116	2,160	1.24
Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道 札幌市	信託受益権	1,730	1,513	1,560	0.89
Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県 福岡市	不動産	931	932	880	0.50
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県 仙台市	不動産	904	918	850	0.49
Re-83	H F 田端レジデンス	東京都 北区	不動産	1,340	1,112	1,100	0.63
Re-84	H F 両国レジデンス	東京都 墨田区	不動産	1,630	1,425	1,400	0.80

物件 番号	物件名称	所在地	資産形態 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都 八王子市	不動産	1,210	1,176	1,120	0.64
Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	東京都 港区	不動産	1,350	1,238	1,210	0.69
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	東京都 江東区	不動産	1,110	970	945	0.54
Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都 江東区	不動産	993	923	900	0.52
レジデンス 小計				113,303	92,049	98,385	56.31
合計				205,638	167,747	174,706	100.00

(注1) 「資産形態」の欄には、本投資法人の運用資産の保有形態を記載しており、登記簿上本投資法人が、受益者として記載されている場合には「信託受益権」、所有者として記載されている場合には「不動産」と記載しています。

(注2) 「鑑定評価額」については、その価格時点を含め、後記45ページ「(ハ) 不動産鑑定評価書及び建物状況調査報告書の概要」もご参照下さい。

(注3) 「貸借対照表計上額」の欄には、取得価格（取得に係る諸経費及びその後の資本的支出を含みます。）から減価償却累計額を控除した2019年11月30日時点の価額を記載しています。

(注4) 「取得価格」の欄には、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額及び取得に要した諸費用は含みません。以下同じ。）を記載しています。但し、本合併により取得した物件（Re-35 H F 芝公園レジデンスからRe-73 H F 早稲田レジデンスⅡまでの35物件）については、本合併の効力発生日である2010年10月1日付の鑑定評価額を記載しています。

(注5) 「投資比率」の欄には、運用資産の取得価格の総額に対する各物件の取得価格の割合を、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

（ロ）賃貸状況の概要

① 賃貸状況の概要（2019年11月30日現在）

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント総数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)
Of-05	水天宮平和ビル	1,897.71	1,897.71	100.00	5	58,510
Of-06	H F 門前仲町ビルディング	3,736.53	3,736.53	100.00	5	96,608
Of-07	H F 浜松町ビルディング	1,822.32	1,822.32	100.00	9	54,625
Of-08	H F 溜池ビルディング	2,274.91	2,274.91	100.00	6	81,467
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	2,146.82	2,146.82	100.00	9	60,913
Of-11	日本橋第一ビル	2,626.73	2,626.73	100.00	7	66,295
Of-12	H F 八丁堀ビルディング	2,255.96	2,255.96	100.00	8	74,487
Of-17	八丁堀MFビル	1,209.69	1,209.69	100.00	9	33,034
Of-18	エムズ原宿	1,178.57	1,178.57	100.00	4	106,672
Of-20	船橋Faceビル	2,520.22	2,520.22	100.00	9	119,315
Of-21	アデッソ西麻布	318.82	318.82	100.00	4	13,769
Of-23	H F 池袋ビルディング	1,213.26	1,213.26	100.00	9	40,858
Of-24	H F 湯島ビルディング	1,771.66	1,771.66	100.00	9	47,701
Of-25	茅場町平和ビル	4,156.53	4,156.53	100.00	1	208,456
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	4,839.37	4,667.01	96.44	37	144,799
Of-29	栄ミナミ平和ビル	2,889.49	2,889.49	100.00	8	89,295
Of-30	H F 桜通ビルディング	9,934.77	9,934.77	100.00	23	313,691
Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	3,286.58	3,286.58	100.00	8	89,691
Of-32	H F 仙台本町ビルディング	6,577.21	6,577.21	100.00	40	144,230
Of-33	H F 上野ビルディング	4,168.79	4,168.79	100.00	7	139,230
Of-34	麴町H F ビル	2,117.45	2,117.45	100.00	8	71,476
Of-35	H F 九段南ビルディング	2,614.25	2,614.25	100.00	3	99,582
Of-36	H F 神田小川町ビルディング	2,747.14	2,747.14	100.00	8	111,292
Of-37	日総第5ビル	4,607.34	4,607.34	100.00	1	87,218
Of-38	アクロス新川ビル	3,204.20	3,204.20	100.00	12	106,419
Of-39	千住ミルディスII番館	2,099.98	2,099.98	100.00	8	67,670
Of-40	アーク森ビル	1,665.26	1,665.26	100.00	1	非開示 (注7)
Of-41	イトーピア日本橋SAビル	1,788.58	1,788.58	100.00	3	62,645
Of-42	サザンスカイトワー八王子	2,879.99	2,879.99	100.00	3	67,904
Of-43	浜町平和ビル	2,936.10	2,936.10	100.00	10	93,495
Of-44	錦糸町スクエアビル(注6)	2,061.01	2,061.01	100.00	10	28,416
オフィス 小計(注8)		89,547.24	89,374.88	99.81	284	2,857,368
Re-03	H F 市川レジデンス	724.46	724.46	100.00	36	17,280
Re-05	H F 目黒レジデンス	836.36	836.36	100.00	21	20,099
Re-09	H F 葛西レジデンス	1,167.36	1,143.34	97.94	47	25,989
Re-11	H F 若林公園レジデンス	5,490.36	5,231.89	95.29	93	112,515
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	1,897.46	1,897.46	100.00	53	47,093
Re-14	H F 南麻布レジデンス	1,325.20	1,258.92	95.00	57	37,878
Re-15	H F 麻布十番レジデンス	1,116.78	1,074.37	96.20	28	34,109
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	1,217.46	1,217.46	100.00	27	26,742

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント総数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)
Re-17	HF 東神田レジデンス	1,462.18	1,439.38	98.44	63	37,678
Re-18	HF 東日本橋レジデンス	1,684.40	1,684.40	100.00	66	43,558
Re-19	HF 練馬レジデンス	1,024.52	1,004.86	98.08	50	24,560
Re-20	HF 白金高輪レジデンス	4,457.76	4,259.14	95.54	62	116,901
Re-21	HF 明大前レジデンス	1,187.25	1,162.33	97.90	52	28,861
Re-22	HF 日本橋レジデンス	1,418.23	1,390.49	98.04	47	34,262
Re-23	HF 上石神井レジデンス	1,494.91	1,494.91	100.00	64	31,222
Re-24	HF 錦糸町レジデンス	1,427.58	1,401.96	98.21	55	32,267
Re-25	HF 銀座レジデンスEAST	5,459.49	5,403.49	98.97	104	131,311
Re-26	HF 新横浜レジデンス	4,224.61	4,107.85	97.24	110	83,700
Re-29	HF 白山レジデンス	2,809.88	2,756.53	98.10	50	57,968
Re-30	HF 馬込レジデンス	2,643.97	2,643.97	100.00	30	43,385
Re-31	HF 学芸大学レジデンスII	1,643.53	1,574.46	95.80	21	34,177
Re-33	HF 亀戸レジデンス	1,332.86	1,311.15	98.37	60	32,344
Re-34	HF 田無レジデンス	2,970.00	2,885.09	97.14	34	30,849
Re-35	HF 芝公園レジデンス	1,008.32	1,008.32	100.00	30	25,630
Re-36	HF 三田レジデンス	1,436.83	1,376.53	95.80	45	37,038
Re-37	HF 高輪レジデンス	1,131.66	1,131.66	100.00	29	26,256
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	1,089.98	1,051.91	96.51	27	26,580
Re-39	HF 銀座レジデンスEAST II	2,072.39	1,989.96	96.02	71	53,058
Re-40	HF 八丁堀レジデンスII	2,750.56	2,683.19	97.55	82	63,021
Re-41	HF 八丁堀レジデンスIII	1,447.33	1,402.78	96.92	36	30,453
Re-42	HF 銀座レジデンス	1,118.84	1,118.84	100.00	45	34,521
Re-43	HF 駒沢公園レジデンスTOWER	8,141.02	7,665.52	94.16	269	207,992
Re-44	HF 梅田レジデンスTOWER	4,469.53	4,289.34	95.97	140	78,619
Re-45	HF 中之島レジデンス	1,242.30	1,115.22	89.77	34	18,882
Re-46	HF 阿波座レジデンス	1,618.38	1,591.15	98.32	62	23,226
Re-47	HF 丸の内レジデンス	1,981.26	1,899.07	95.85	69	26,831
Re-48	HF 平尾レジデンス	6,262.12	6,120.12	97.73	195	79,314
Re-49	HF 河原町二条レジデンス	1,155.03	1,155.03	100.00	50	20,035
Re-53	HF 四条河原町レジデンス	4,045.94	4,045.94	100.00	131	77,067
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	1,109.97	1,089.86	98.19	49	28,438
Re-55	HF 千駄木レジデンス	1,340.12	1,340.12	100.00	49	32,131
Re-56	HF 駒沢公園レジデンス	901.88	901.88	100.00	36	20,664
Re-57	HF 武蔵小山レジデンス	1,121.88	1,101.70	98.20	51	32,189
Re-58	HF 国分寺レジデンス	1,222.45	1,177.87	96.35	45	30,203
Re-59	HF 久屋大通レジデンス	2,757.33	2,567.54	93.12	91	41,900
Re-60	HF 烏丸鞍馬口レジデンス	1,297.62	1,297.62	100.00	41	22,053
Re-61	HF 西新宿レジデンスWEST	2,608.43	2,445.29	93.75	72	68,387
Re-62	HF 西新宿レジデンスEAST	1,563.60	1,439.74	92.08	44	41,850
Re-63	HF 東新宿レジデンス	1,788.84	1,788.84	100.00	68	47,888

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント総数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	1,185.52	1,185.52	100.00	38	20,976
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	2,234.20	2,035.24	91.09	82	38,878
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	1,964.87	1,901.05	96.75	77	33,403
Re-67	H F 九大病院前レジデンス	1,525.09	1,525.09	100.00	47	18,336
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	1,209.78	1,178.76	97.44	38	27,924
Re-69	H F 一番町レジデンス	2,106.38	2,106.38	100.00	78	41,618
Re-70	H F 東中野レジデンス	1,341.66	1,341.66	100.00	49	31,426
Re-72	H F 早稲田レジデンス	2,964.81	2,819.43	95.10	115	76,586
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	1,223.79	1,202.64	98.27	50	31,749
Re-74	H F 若松河田レジデンス	1,607.43	1,572.81	97.85	32	39,985
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	4,088.40	3,890.00	95.15	142	68,173
Re-76	H F 西公園レジデンス	2,825.54	2,688.39	95.15	97	44,713
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	1,914.00	1,827.00	95.45	63	29,042
Re-78	H F 関内レジデンス	2,499.64	2,436.24	97.46	114	62,409
Re-79	H F 名駅北レジデンス	4,076.11	4,076.11	100.00	113	62,911
Re-80	H F 東札幌レジデンス	5,522.62	5,342.02	96.73	145	58,741
Re-81	H F 博多東レジデンス	2,486.82	2,390.59	96.13	75	29,521
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	1,893.21	1,824.34	96.36	53	26,517
Re-83	H F 田端レジデンス	1,917.51	1,890.91	98.61	55	40,651
Re-84	H F 両国レジデンス	2,149.95	2,104.73	97.90	65	51,129
Re-85	H F 八王子レジデンス	1,600.38	1,484.74	92.77	47	32,908
Re-86	H F 三田レジデンスII	1,160.60	1,104.25	95.14	38	31,658
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	1,145.76	1,093.68	95.45	42	28,286
Re-88	H F 南砂町レジデンス	1,141.16	1,141.16	100.00	48	30,044
レジデンス 小計(注8)		157,485.45	152,862.05	97.06	4,794	3,236,593
合計(注8)		247,032.69	242,236.93	98.06	5,078	6,093,962

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、2019年11月30日時点における事務所、店舗及び住宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。なお、0f-40 アーク森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（30%）を信託不動産の区分所有権に係る賃貸可能面積に乗じて得た面積を、それぞれ小数第3位を切捨てて記載しています。

(注2) 「賃貸面積」の欄には、本投資法人、信託受託者及びマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。但し、固定賃料型の物件については、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積を記載しています。なお、0f-40 アーク森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（30%）を信託不動産の区分所有権に係る賃貸面積に乗じて得た面積を、それぞれ小数第3位を切捨てて記載しています。

(注3) 「稼働率」の欄には、各物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「テナント総数」の欄には、本投資法人、信託受託者及びマスターリース会社を賃貸人としたエンドテナントの総数（住宅物件については、第36期より賃貸戸数）を記載しています。但し、固定賃料型のオフィス物件については、「1」と記載しています。

(注5) 「賃貸事業収入」の欄には、各物件の当期における賃貸事業収入を記載しています。なお、当期において売却している物件の賃貸事業収入は含んでいません。

(注6) 0f-44 錦糸町スクエアビルは、2019年9月20日付で取得しています。

(注7) マスターリース会社兼プロパティマネジメント会社からの同意を得られていないため、非開示としています。

(注8) 「オフィス」及び「レジデンス」における稼働率の小計及び合計は、それぞれ「賃貸面積の小計又は合計」÷「賃貸可能面積の小計又は合計」により算出しており、小数点第3位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

② 稼働率の推移

(単位：%)

物件番号	物件名称	2018. 11.30	2019. 5.31	2019. 6.30	2019. 7.31	2019. 8.31	2019. 9.30	2019. 10.31	2019. 11.30
0f-01	H F 五反田ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-	-	-
0f-05	水天宮平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-07	H F 浜松町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-08	H F 溜池ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-11	日本橋第一ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-12	H F 八丁堀ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-17	八丁堀MFビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-18	エムズ原宿	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-20	船橋Faceビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-21	アデッソ西麻布	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-23	H F 池袋ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-24	H F 湯島ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	85.36	85.36	100.00	100.00
0f-25	茅場町平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	91.86	95.44	95.44	95.44	95.44	95.44	96.44	96.44
0f-28	三田平和ビル(底地)	100.00	-	-	-	-	-	-	-
0f-29	栄ミナミ平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-30	H F 桜通ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-32	H F 仙台北町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-33	H F 上野ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-34	麴町HFビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-35	H F 九段南ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-36	H F 神田小川町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-37	日総第5ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-38	アクロス新川ビル	100.00	98.62	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-39	千住ミルディスII番館	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-40	アーク森ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-41	イトーピア日本橋SAビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-42	サザンスカイトワー八王子	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-43	浜町平和ビル	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-44	錦糸町スクエアビル	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00
オフィス 小計		99.56	99.70	99.75	99.75	99.46	99.46	99.81	99.81
Re-03	H F 市川レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-05	H F 目黒レジデンス	100.00	95.81	89.50	100.00	100.00	100.00	95.81	100.00
Re-09	H F 葛西レジデンス	93.67	100.00	100.00	100.00	100.00	97.87	97.87	97.94
Re-11	H F 若林公園レジデンス	97.88	98.09	97.20	92.42	91.36	91.36	94.54	95.29
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	98.36	97.48	94.20	96.72	98.23	98.23	98.23	100.00
Re-14	H F 南麻布レジデンス	98.32	96.66	98.34	100.00	96.66	94.98	95.00	95.00
Re-15	H F 麻布十番レジデンス	97.13	100.00	100.00	100.00	92.40	92.40	88.61	96.20
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	95.75	93.11	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-17	H F 東神田レジデンス	98.44	96.91	100.00	98.44	100.00	100.00	98.44	98.44

（単位：％）

物件 番号	物件名称	2018. 11.30	2019. 5.31	2019. 6.30	2019. 7.31	2019. 8.31	2019. 9.30	2019. 10.31	2019. 11.30
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	98.79	98.69	98.77	100.00	98.80	100.00	98.73	100.00
Re-19	H F 練馬レジデンス	98.08	100.00	96.16	98.08	98.08	98.08	98.08	98.08
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	100.00	92.17	95.93	95.71	90.96	93.99	95.40	95.54
Re-21	H F 明大前レジデンス	96.33	100.00	100.00	100.00	98.14	97.93	100.00	97.90
Re-22	H F 日本橋レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	95.33	100.00	100.00	98.04
Re-23	H F 上石神井レジデンス	100.00	97.05	100.00	100.00	97.89	95.08	96.52	100.00
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	98.35	100.00	100.00	100.00	100.00	94.81	98.35	98.21
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	100.00	97.84	99.26	98.50	97.78	98.86	99.19	98.97
Re-26	H F 新横浜レジデンス	98.48	96.18	98.20	98.20	96.43	95.11	96.33	97.24
Re-29	H F 白山レジデンス	100.00	100.00	97.82	98.14	98.14	100.00	98.10	98.10
Re-30	H F 馬込レジデンス	100.00	97.40	97.40	97.40	97.40	97.40	100.00	100.00
Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	100.00	96.24	92.51	92.51	100.00	100.00	91.70	95.80
Re-33	H F 亀戸レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	98.35	100.00	98.37	98.37
Re-34	H F 田無レジデンス	100.00	97.39	100.00	97.00	97.00	97.00	94.14	97.14
Re-35	H F 芝公園レジデンス	97.07	97.28	100.00	91.96	95.98	97.07	97.07	100.00
Re-36	H F 三田レジデンス	100.00	93.42	97.77	100.00	97.94	100.00	97.92	95.80
Re-37	H F 高輪レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	96.27	96.27	100.00	100.00
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	100.00	96.44	92.89	89.28	89.28	100.00	92.95	96.51
Re-39	H F 銀座レジデンスE A S T Ⅱ	94.99	96.24	97.50	97.50	97.50	96.01	94.66	96.02
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	97.08	100.00	100.00	97.81	94.98	93.08	96.82	97.55
Re-41	H F 八丁堀レジデンスⅢ	96.18	100.00	97.37	97.37	100.00	97.44	100.00	96.92
Re-42	H F 銀座レジデンス	95.69	100.00	100.00	100.00	96.27	98.13	98.13	100.00
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	98.38	94.94	95.86	96.41	96.31	95.79	94.67	94.16
Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	96.96	97.96	98.27	96.35	96.35	96.98	96.38	95.97
Re-45	H F 中之島レジデンス	100.00	100.00	100.00	96.50	94.89	91.81	89.77	89.77
Re-46	H F 阿波座レジデンス	100.00	96.80	95.11	91.93	96.80	96.66	95.02	98.32
Re-47	H F 丸の内レジデンス	100.00	94.44	95.85	94.46	94.43	95.82	97.21	95.85
Re-48	H F 平尾レジデンス	95.48	97.91	97.61	96.27	94.36	94.46	95.93	97.73
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	100.00	92.38	96.26	98.21	96.26	98.06	100.00	100.00
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	98.75	100.00	100.00	100.00	98.82	98.75	100.00	100.00
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	100.00	96.25	98.18	98.18	98.19	98.19	98.19	98.19
Re-55	H F 千駄木レジデンス	100.00	97.16	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	91.67	100.00	100.00	97.22	97.22	100.00	100.00	100.00
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	95.54	96.36	94.49	96.44	96.44	100.00	98.20	98.20
Re-58	H F 国分寺レジデンス	98.36	98.30	96.35	96.35	98.02	96.13	98.11	96.35
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	96.97	94.10	90.12	91.17	92.15	93.10	89.15	93.12
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	95.84	97.98	100.00	95.95	97.98	97.86	97.29	100.00
Re-61	H F 西新宿レジデンスWE S T	90.00	95.91	94.66	94.99	92.16	91.82	96.25	93.75
Re-62	H F 西新宿レジデンスE A S T	91.67	92.76	97.59	100.00	98.00	96.00	94.49	92.08
Re-63	H F 東新宿レジデンス	98.60	97.19	96.02	97.46	94.64	94.35	92.91	100.00

（単位：％）

物件 番号	物件名称	2018. 11.30	2019. 5.31	2019. 6.30	2019. 7.31	2019. 8.31	2019. 9.30	2019. 10.31	2019. 11.30
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	95.43	94.98	95.43	97.72	97.72	95.43	94.98	100.00
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	96.68	90.02	87.79	93.36	93.34	96.66	93.32	91.09
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	97.50	95.02	98.00	100.00	97.50	97.50	96.75	96.75
Re-67	H F 九大病院前レジデンス	98.37	92.59	95.11	95.11	98.37	95.86	97.49	100.00
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	100.00	97.44	100.00	97.44	97.44	94.87	97.44	97.44
Re-69	H F 一番町レジデンス	96.45	93.46	96.45	100.00	97.63	97.63	100.00	100.00
Re-70	H F 東中野レジデンス	95.18	98.33	100.00	95.34	97.01	97.01	93.61	100.00
Re-72	H F 早稲田レジデンス	94.84	97.00	96.29	98.50	97.06	97.78	94.30	95.10
Re-73	H F 早稲田レジデンスⅡ	94.82	94.82	92.18	95.94	100.00	97.97	97.97	98.27
Re-74	H F 若松河田レジデンス	100.00	96.71	94.56	94.56	97.85	97.85	97.85	97.85
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	96.36	98.18	98.18	98.79	96.97	96.36	95.75	95.15
Re-76	H F 西公園レジデンス	97.94	95.99	95.99	100.00	98.06	97.09	93.20	95.15
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	87.88	93.94	95.45	96.97	92.42	93.94	95.45	95.45
Re-78	H F 関内レジデンス	97.41	99.08	98.31	96.49	97.42	99.15	97.45	97.46
Re-79	H F 名駅北レジデンス	94.66	95.83	96.47	93.68	94.65	95.50	96.47	100.00
Re-80	H F 東札幌レジデンス	94.45	97.20	97.03	97.82	95.09	96.18	96.73	96.73
Re-81	H F 博多東レジデンス	97.41	100.00	98.72	96.17	98.72	100.00	97.44	96.13
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	90.91	94.55	92.72	92.73	92.73	98.18	96.37	96.36
Re-83	H F 田端レジデンス	100.00	97.08	94.09	100.00	100.00	100.00	100.00	98.61
Re-84	H F 両国レジデンス	98.82	98.78	100.00	98.78	100.00	98.82	100.00	97.90
Re-85	H F 八王子レジデンス	90.06	91.29	94.97	96.45	94.97	92.69	92.77	92.77
Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	-	97.68	97.68	95.14	92.61	95.14	95.14	95.14
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	-	93.18	95.45	95.45	97.73	100.00	93.18	95.45
Re-88	H F 南砂町レジデンス	-	93.58	97.88	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
レジデンス 小計		97.31	96.81	97.14	97.03	96.37	96.64	96.46	97.06
合計		98.13	97.85	98.09	98.02	97.49	97.67	97.67	98.06

（注）本表には、前々期末及び前期末時点の稼働率並びに当期の各月末時点における稼働率を記載しています。

(ハ) 不動産鑑定評価書及び建物状況調査報告書の概要

物件 番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要(注1)								建物状況調査報告書の概要 (注5)			
		鑑定評 価額 (百万円) (注2)	収益価格(百万円)						積算 価格 (百万 円)	評価機 関 (注4)	長期修繕 費用の見 積額(15 年以内) (千円) (注6)	再調達価格 (千円) (注7)	PML (注8)
			直接還元法		DCF法								
価格	利回り (注3)	価格	割引率	利回り (注3)									
0f-05	水天宮平和ビル	1,699	1,699	1,714	4.0%	1,692	4.0%	4.2%	1,317	①	124,770	520,000	10.0%
0f-06	H F 門前仲町ビルデ ィング	2,830	2,830	2,950	4.2%	2,830	4.1%	4.4%	3,110	③	206,730	1,000,000	5.7%
0f-07	H F 浜松町ビルデ ィング	1,840	1,840	1,900	3.7%	1,840	3.6%	3.8%	2,030	③	126,890	466,000	8.0%
0f-08	H F 溜池ビルディン グ	2,990	2,990	3,090	3.7%	2,990	3.6%	3.8%	3,010	③	153,750	732,000	7.3%
0f-09	グレイスビル泉岳寺 前	1,670	1,670	1,770	4.3%	1,670	4.2%	4.6%	1,880	③	129,090	594,000 (注9)	7.5%
0f-11	日本橋第一ビル	2,210	2,210	2,280	3.8%	2,210	3.7%	3.9%	2,200	③	193,980	807,000	16.5%
0f-12	H F 八丁堀ビルデ ィング	2,700	2,700	2,800	3.7%	2,700	3.6%	3.8%	2,520	③	167,710	861,000	12.5%
0f-17	八丁堀MFビル	1,030	1,030	1,060	3.8%	1,030	3.7%	3.9%	1,010	③	96,460	316,000	14.7%
0f-18	エムズ原宿	5,109	5,109	5,331	3.2%	5,014	3.2%	3.4%	4,984	①	44,270	249,000	9.8%
0f-20	船橋F a c eビル	3,420	3,420	3,480	4.7%	3,360	4.5%	4.9%	2,190	⑤	100,690	897,000 (注10)	5.9%
0f-21	アデッソ西麻布	557	557	588	3.5%	557	3.4%	3.7%	516	③	9,580	105,000	11.1%
0f-23	H F 池袋ビルディン グ	1,470	1,470	1,500	4.0%	1,460	3.8%	4.2%	894	④	84,640	312,000	5.5%
0f-24	H F 湯島ビルディン グ	1,680	1,680	1,740	4.0%	1,680	3.9%	4.1%	1,670	③	119,380	528,000	10.9%
0f-25	茅場町平和ビル	6,860	6,860	7,220	4.5%	6,860	4.4%	4.6%	6,010	③	134,820	1,132,000	11.7%
0f-27	神戸旧居留地平和ビ ル	3,400	3,400	3,390	4.9%	3,410	4.7%	5.1%	3,910	②	205,960	2,306,000	7.5%
0f-29	栄ミナミ平和ビル	2,280	2,280	2,130	4.8%	2,340	4.6%	5.0%	2,870	②	138,070	1,083,000	10.8%
0f-30	H F 桜通ビルディン グ	6,400	6,400	6,470	4.6%	6,370	4.4%	4.8%	8,800	④	293,740	3,436,000	9.2%
0f-31	H F 日本橋浜町ビル ディング	2,590	2,590	2,610	4.3%	2,580	4.1%	4.5%	2,340	④	173,240	1,013,000	12.7%
0f-32	H F 仙台本町ビルデ ィング	3,630	3,630	3,690	5.0%	3,610	4.8%	5.2%	2,560	④	226,300	2,004,000	2.6%
0f-33	H F 上野ビルディン グ	4,410	4,410	4,480	4.1%	4,380	3.9%	4.3%	2,200	④	168,380	1,668,000	2.5%
0f-34	麴町H F ビル	2,250	2,250	2,280	3.6%	2,240	3.4%	3.8%	2,770	④	129,930	934,000	2.5%
0f-35	H F 九段南ビルデ ィング	3,390	3,390	3,470	3.7%	3,350	3.5%	3.9%	2,820	④	173,390	931,000	6.7%
0f-36	H F 神田小川町ビル ディング	4,300	4,300	4,420	3.6%	4,250	3.4%	3.8%	4,470	④	76,140	667,000	4.0%
0f-37	日総第5ビル	3,780	3,780	3,840	3.7%	3,710	3.5%	3.9%	2,690	⑥	177,680	1,440,000	14.2%
0f-38	アクロス新川ビル	3,810	3,810	3,890	3.9%	3,780	3.7%	4.1%	6,600	④	157,040	1,363,000 (注10)	2.3%
0f-39	千住ミルディスII番 館	1,960	1,960	1,990	4.2%	1,950	4.0%	4.4%	1,600	④	64,440	772,000 (注10)	0.7%
0f-40	アーク森ビル(注11)	3,570	3,570	3,750	3.3%	3,510	3.4%	3.5%	4,350	①	113,898	634,000 (注10)	1.2%
0f-41	イトーピア日本橋S Aビル	2,320	2,320	2,390	3.8%	2,290	3.9%	4.0%	2,180	①	68,160	675,000 (注10)	7.3%
0f-42	サザンスカイトワー 八王子	1,890	1,890	1,950	4.3%	1,860	4.1%	4.5%	2,240	④	44,860	1,342,000 (注10)	2.4%
0f-43	浜町平和ビル	3,350	3,350	3,400	3.8%	3,290	3.6%	4.0%	2,810	⑥	160,930	1,041,000	5.5%
0f-44	錦糸町スクエアビル	2,940	2,940	3,030	3.8%	2,900	3.6%	4.0%	1,440	④	118,840	731,000	10.8%

物件 番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要(注1)								建物状況調査報告書の概要 (注5)			
		鑑定評 価額 (百万円) (注2)	収益価格(百万円)						積算 価格 (百万 円)	評価機 関 (注4)	長期修繕 費用の見 積額(15 年以内) (千円) (注6)	再調達価格 (千円) (注7)	PML (注8)
			直接還元法		DCF法								
価格	利回り (注3)	価格	割引率	利回り (注3)									
Re-03	H F 市川レジデンス	550	550	516	4.7%	565	4.5%	5.0%	199	①	32,800	153,000	6.2%
Re-05	H F 目黒レジデンス	730	730	741	3.8%	725	3.8%	4.0%	403	①	35,500	171,000	6.2%
Re-09	H F 葛西レジデンス	885	885	882	4.4%	886	4.2%	4.6%	389	①	27,320	224,000	8.8%
Re-11	H F 若林公園レジデンス	4,463	4,463	4,531	3.9%	4,434	3.9%	4.1%	3,410	①	99,450	1,441,900	6.7%
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	1,820	1,820	1,842	3.8%	1,811	3.8%	4.0%	1,154	①	46,180	446,000	6.4%
Re-14	H F 南麻布レジデンス	1,475	1,475	1,497	3.7%	1,465	3.7%	3.9%	1,005	①	59,240	305,000	3.6%
Re-15	H F 麻布十番レジデンス	1,300	1,300	1,310	4.1%	1,290	3.9%	4.3%	1,130	②	40,750	330,000	12.8%
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	1,020	1,020	1,050	3.9%	1,020	3.8%	4.0%	766	③	36,890	307,000	9.8%
Re-17	H F 東神田レジデンス	1,460	1,460	1,500	3.9%	1,460	3.8%	4.0%	1,090	③	57,300	362,000	5.7%
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	1,710	1,710	1,760	3.9%	1,710	3.8%	4.0%	1,380	③	59,730	489,000	10.0%
Re-19	H F 練馬レジデンス	872	872	894	4.2%	872	4.1%	4.3%	665	③	45,570	284,000	5.5%
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	5,190	5,190	5,350	3.7%	5,190	3.6%	3.8%	4,780	③	121,920	1,388,000	3.9%
Re-21	H F 明大前レジデンス	1,050	1,050	1,080	3.9%	1,050	3.8%	4.0%	800	③	51,250	324,000	6.0%
Re-22	H F 日本橋レジデンス	1,190	1,190	1,200	4.0%	1,180	3.8%	4.2%	621	④	51,940	366,000	3.3%
Re-23	H F 上石神井レジデンス	1,050	1,050	1,060	4.5%	1,050	4.3%	4.7%	599	②	58,350	427,000	6.2%
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	1,240	1,240	1,270	3.9%	1,240	3.8%	4.0%	979	③	52,700	367,400	10.1%
Re-25	H F 銀座レジデンス E A S T	5,370	5,370	5,520	3.8%	5,370	3.7%	3.9%	4,780	③	154,360	1,477,000	5.7%
Re-26	H F 新横浜レジデンス	2,860	2,860	2,910	4.4%	2,810	4.2%	4.6%	1,520	⑤	123,100	1,157,000	13.2%
Re-29	H F 白山レジデンス	2,060	2,060	2,080	4.0%	2,050	3.8%	4.2%	2,140	④	102,730	859,000	4.4%
Re-30	H F 馬込レジデンス	1,440	1,440	1,450	4.2%	1,440	4.0%	4.4%	1,500	④	69,890	774,000	4.6%
Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	1,310	1,310	1,330	3.9%	1,300	3.7%	4.1%	951	④	51,100	412,000	14.6%
Re-33	H F 亀戸レジデンス	1,170	1,170	1,220	4.0%	1,170	3.9%	4.2%	1,070	③	45,500	423,000	7.6%
Re-34	H F 田無レジデンス	780	780	796	4.8%	780	4.7%	4.9%	946	③	101,880	670,000	8.6%
Re-35	H F 芝公園レジデンス	908	908	923	4.1%	901	3.9%	4.3%	672	②	41,310	355,000	7.8%
Re-36	H F 三田レジデンス	1,300	1,300	1,330	4.1%	1,290	3.9%	4.3%	982	②	46,350	422,000	2.6%
Re-37	H F 高輪レジデンス	966	966	981	3.9%	960	3.7%	4.1%	837	④	28,420	301,000	1.5%
Re-38	ラ・レジダンス・ ド・白金台	947	947	955	4.0%	943	3.8%	4.2%	921	②	65,710	281,000 (注10)	3.3%
Re-39	H F 銀座レジデンス E A S T Ⅱ	1,830	1,830	1,860	4.1%	1,820	3.9%	4.3%	1,150	④	84,510	523,000	6.9%
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	2,270	2,270	2,300	4.0%	2,250	3.8%	4.2%	1,460	④	96,260	750,000	6.0%

物件 番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要(注1)							建物状況調査報告書の概要 (注5)				
		鑑定評 価額 (百万円) (注2)	収益価格(百万円)						積算 価格 (百万 円)	評価機 関 (注4)	長期修繕 費用の見 積額(15 年以内) (千円) (注6)	再調達価格 (千円) (注7)	PML (注8)
			直接還元法		DCF法								
価格	利回り (注3)	価格	割引率	利回り (注3)									
Re-41	HF八丁堀レジデ ンスⅢ	1,040	1,040	1,050	4.0%	1,040	3.8%	4.2%	682	④	47,620	421,000	3.2%
Re-42	HF銀座レジデ ンス	1,270	1,270	1,280	3.9%	1,260	3.7%	4.1%	781	④	42,070	296,000	3.0%
Re-43	HF駒沢公園レジデ ンスTOWER	7,520	7,520	7,610	4.1%	7,480	3.9%	4.3%	4,750	②	301,820	2,524,000	2.7%
Re-44	HF梅田レジデ ンスTOWER	2,180	2,180	2,200	4.7%	2,170	4.5%	4.9%	2,150	④	149,150	1,561,000	6.2%
Re-45	HF中之島レジデ ンス	526	526	530	4.8%	524	4.6%	5.0%	606	④	48,100	360,000	8.6%
Re-46	HF阿波座レジデ ンス	720	720	726	4.8%	717	4.6%	5.0%	556	②	53,320	463,000	6.0%
Re-47	HF丸の内レジデ ンス	746	746	750	4.9%	744	4.7%	5.1%	465	②	60,120	478,000	16.5%
Re-48	HF平尾レジデ ンス	2,180	2,180	2,200	5.0%	2,170	4.8%	5.2%	1,880	④	100,170	1,549,000	3.4%
Re-49	HF河原町二条レジ デンス	605	605	611	4.8%	602	4.6%	5.0%	440	②	35,660	296,000	6.5%
Re-53	HF四条河原町レジ デンス	2,370	2,370	2,390	4.6%	2,360	4.4%	4.8%	1,900	②	87,170	1,099,000	5.5%
Re-54	ラ・レジダ ンス・ ド・千駄木	1,000	1,000	1,010	4.4%	1,000	4.2%	4.6%	479	②	60,590	272,000 (注10)	4.4%
Re-55	HF千駄木レジデ ンス	1,070	1,070	1,060	4.5%	1,070	4.3%	4.7%	599	②	52,500	342,000 (注10)	9.2%
Re-56	HF駒沢公園レジデ ンス	713	713	725	4.3%	708	4.1%	4.5%	691	②	29,470	244,000	4.3%
Re-57	HF武蔵小山レジデ ンス	1,140	1,140	1,150	4.3%	1,130	4.1%	4.5%	592	②	41,040	297,000	6.3%
Re-58	HF国分寺レジデ ンス	1,050	1,050	1,050	4.6%	1,050	4.4%	4.8%	463	②	39,580	295,000	6.3%
Re-59	HF久屋大通レジデ ンス	1,310	1,310	1,330	4.7%	1,300	4.5%	4.9%	974	②	76,290	737,000	9.3%
Re-60	HF烏丸鞍馬口レジ デンス	691	691	698	4.9%	688	4.7%	5.1%	516	②	31,720	292,000	9.9%
Re-61	HF西新宿レジデ ンスWEST	2,660	2,660	2,690	4.2%	2,640	4.0%	4.4%	1,580	②	44,060	685,000	4.6%
Re-62	HF西新宿レジデ ンスEAST	1,570	1,570	1,580	4.2%	1,560	4.0%	4.4%	964	②	26,810	417,000	3.5%
Re-63	HF東新宿レジデ ンス	1,690	1,690	1,710	4.3%	1,680	4.1%	4.5%	1,250	②	53,640	475,000	2.6%
Re-64	HF東心斎橋レジデ ンス	695	695	710	4.6%	688	4.4%	4.8%	689	②	33,290	270,000	10.3%
Re-65	HF北四番丁レジデ ンス	1,180	1,180	1,180	4.7%	1,170	4.5%	4.9%	575	⑤	69,030	590,000	1.0%
Re-66	HF愛宕橋レジデ ンス	957	957	966	4.9%	948	4.7%	5.1%	467	⑤	69,220	577,000	1.0%
Re-67	HF九大病院前レジ デンス	524	524	525	4.8%	524	4.6%	5.0%	401	②	50,920	365,000	1.0%
Re-68	HF浅草橋レジデ ンス	982	982	990	4.3%	979	4.1%	4.5%	447	②	42,040	334,000	6.3%
Re-69	HF一番町レジデ ンス	1,170	1,170	1,160	4.7%	1,170	4.5%	4.9%	1,010	⑤	67,080	570,000	1.1%

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要(注1)							建物状況調査報告書の概要(注5)				
		鑑定評価額 (百万円) (注2)	収益価格(百万円)						積算 価格 (百万 円)	評価機 関 (注4)	長期修繕 費用の見 積額(15 年以内) (千円) (注6)	再調達価格 (千円) (注7)	PML (注8)
			直接還元法		DCF法								
価格	利回り (注3)	価格	割引率	利回り (注3)									
Re-70	H F 東中野レジデンス	1,110	1,110	1,120	4.3%	1,110	4.1%	4.5%	767	②	44,730	351,000	3.0%
Re-72	H F 早稲田レジデンス	2,660	2,660	2,700	4.0%	2,640	3.8%	4.2%	1,700	④	102,300	783,000	4.0%
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	1,080	1,080	1,100	4.0%	1,070	3.8%	4.2%	666	④	51,780	311,000	3.6%
Re-74	H F 若松河田レジデンス	1,620	1,620	1,650	3.9%	1,610	3.7%	4.1%	1,200	④	30,990	421,000	5.0%
Re-75	H F 仙台レジデンスEAST	1,980	1,980	1,990	5.1%	1,980	4.9%	5.3%	1,440	④	115,970	995,000	1.8%
Re-76	H F 西公園レジデンス	1,480	1,480	1,500	4.8%	1,460	4.6%	5.0%	903	⑥	50,390	586,000	2.7%
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	960	960	971	4.8%	948	4.6%	5.0%	600	⑥	34,710	368,000	1.7%
Re-78	H F 関内レジデンス	2,130	2,130	2,160	4.3%	2,100	4.1%	4.5%	1,020	⑥	106,050	772,000	2.5%
Re-79	H F 名駅北レジデンス	2,310	2,310	2,340	4.4%	2,270	4.2%	4.6%	1,770	⑥	109,160	835,000	(西棟) 12.8% (東棟) 12.9%
Re-80	H F 東札幌レジデンス	1,730	1,730	1,740	5.0%	1,710	4.8%	5.2%	1,100	⑥	80,230	1,040,000	0.1%
Re-81	H F 博多東レジデンス	931	931	940	4.6%	921	4.4%	4.8%	759	⑤	52,570	580,000	8.0%
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	904	904	915	4.7%	892	4.5%	4.9%	831	⑥	40,540	451,000	2.0%
Re-83	H F 田端レジデンス	1,340	1,340	1,370	4.4%	1,330	4.2%	4.6%	1,210	④	11,800	489,000	3.5%
Re-84	H F 両国レジデンス	1,630	1,630	1,680	4.5%	1,610	4.3%	4.7%	1,520	④	6,890	554,000	10.2%
Re-85	H F 八王子レジデンス	1,210	1,210	1,240	4.5%	1,200	4.3%	4.7%	998	④	45,040	346,000	7.1%
Re-86	H F 三田レジデンスII	1,350	1,350	1,360	3.8%	1,340	3.5%	3.9%	1,200	⑥	47,880	289,000	5.8%
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	1,110	1,110	1,130	3.9%	1,090	3.7%	4.1%	741	⑥	39,080	315,000	7.0%
Re-88	H F 南砂町レジデンス	993	993	998	4.3%	988	4.0%	4.4%	689	⑥	41,670	311,000	6.1%
											ポートフォリオPML(注8)	3.0%	

(注1) 「不動産鑑定評価書の概要」は、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価書、株式会社中央不動産鑑定所による不動産鑑定評価書、インリックス株式会社による不動産鑑定評価書、大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書、JLL森井鑑定株式会社による不動産鑑定評価書、一般財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書に基づき記載しています。なお、当該各社と本投資法人の間には、資本関係、人的関係等はありません。

(注2) 「鑑定評価額」は、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士の、2019年11月30日時点における評価対象不動産の価格に関する意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での現在及び将来における取引の可能性を保証するものではありません。同一の不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。

(注3) 直接還元法における「利回り」の欄には還元利回りを、DCF法における「利回り」の欄には最終還元利回りを、それぞれ記載しています。

(注4) 「評価機関」の欄において、「①」は株式会社谷澤総合鑑定所、「②」は株式会社中央不動産鑑定所、「③」はインリックス株式会社、「④」は大和不動産鑑定株式会社、「⑤」はJLL森井鑑定株式会社、「⑥」は一般財団法人日本不動産研究所を表しています。

(注5) 「建物状況調査報告書の概要」は、以下の物件の再調達価格について、それぞれ東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又は株式会社プロパティ・リスク・ソリューションによる報告書に基づき記載していますが、それ以外は、株式会社東京建築検査機構による報告書に基づき記載しています。

・Re-11 H F 若林公園レジデンス：再調達価格：東京海上日動リスクコンサルティング株式会社

・Re-24 H F 錦糸町レジデンス：再調達価格：株式会社プロパティ・リスク・ソリューション

なお、上記3社と本投資法人の間には、資本関係、人的関係等はありません。報告内容は上記調査業者の意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

- (注6) 「長期修繕費用の見積額」の欄には、上記(注5)の建物状況調査報告書に基づく長期修繕費用に関する予測値(調査時点から15年以内に発生すると予測される長期修繕費用の合計金額)を記載しています。なお、0f-09 グレイスビル泉岳寺前、0f-20 船橋F a c eビル、0f-38 アクロス新川ビル、0f-39 千住ミルディスII番館、0f-40 アーク森ビル、0f-41 イトーピア日本橋S Aビル、0f-42 サザンスカイトワー八王子、Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台、Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木及びRe-55 HF千駄木レジデンスの建物の所有形態は区分所有建物であり、信託受託者はその一部を保有していますが、0f-09 グレイスビル泉岳寺前、0f-20 船橋F a c eビル及び0f-38 アクロス新川ビルの長期修繕費については専有面積割合に応じた値、0f-39 千住ミルディスII番館の長期修繕費については共用部分の用途別の持分割合に応じた値、0f-40 アーク森ビルについては建物状況調査報告書記載の取得対象部分(30階及び31階)に係る長期修繕費用に関する予測値に、信託受益権の準共有持分割合を乗じて算出した値、0f-41 イトーピア日本橋S Aビルの長期修繕費については共用部分及び専有部分の持分割合に応じた値、0f-42 サザンスカイトワー八王子の長期修繕費については共用部分の持分割合に応じた値、Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台、Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木及びRe-55 HF千駄木レジデンスの長期修繕費については1棟全体の値を記載しています。
- (注7) 「再調達価格」の欄には、調査時点において、各物件を同設計・同仕様により新規に建設した場合の建設工事費の試算結果(建設市場における標準的な建設単価を基に、設計・施工品質・使用資材の種別及び品質等を勘案して概算した結果(消費税は含まれません。))を記載しています。なお、造り家具は含まれていますが、移動家具・什器・備品等は含まれていません。
- (注8) PML(予想最大損失(Probable Maximum Loss))は、建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震により生じる損失の再調達価格に対する割合をいいます。なお、各物件に同時に生じる損失を総和してポートフォリオPMLを算出しています。ポートフォリオPMLの算出日は2019年9月9日です。
- (注9) 0f-09 グレイスビル泉岳寺前の建物の所有形態は区分所有建物ですが、「再調達価格」の欄には建物状況調査報告書記載の本投資法人が保有する部分に係る値を記載しています。
- (注10) 0f-20 船橋F a c eビル、0f-38 アクロス新川ビル、0f-39 千住ミルディスII番館、0f-40 アーク森ビル、0f-41 イトーピア日本橋S Aビル、0f-42 サザンスカイトワー八王子、Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台、Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木及びRe-55 HF千駄木レジデンスの建物の所有形態は区分所有建物であり、「再調達価格」の欄には建物状況調査報告書記載の1棟の建物の再調達価格に専有面積割合(0f-20 船橋F a c eビル:9.14%、0f-38 アクロス新川ビル:28.84%、0f-39 千住ミルディスII番館:10.98%、Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台:72.35%、Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木:73.74%、Re-55 HF千駄木レジデンス:95.03%)又は、専有面積割合に信託受益権の準共有持分割合を乗じて算出した割合(0f-40 アーク森ビル:1.47%)、管理規約に基づく建物持分割合(0f-41 イトーピア日本橋S Aビル:36.54%)、管理規約の全体共用部分に基づく持分割合(0f-42 サザンスカイトワー八王子:5.827275%)を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。
- (注11) 0f-40 アーク森ビルについては、区分所有権に係る収益価格、直接還元法による価格、DCF法による価格及び積算価格に準共有持分割合(30%)を乗じた値を記載しています。

（2）資本的支出の状況

a. 資本的支出の予定

運用資産において、本書の日付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。

今後とも、中長期的な視点から運用資産の競争力維持及び向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成することに努め、修繕及び資本的支出を行います。

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	
0f-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	空調設備更新工事	自 2019年12月 至 2020年5月	11,500	—	—
0f-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	エレベーター改修工事	自 2019年12月 至 2020年5月	21,300	—	—
			空調設備更新工事	自 2019年12月 至 2020年5月	13,160	—	—
0f-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	冷温水発生機更新工事	自 2019年12月 至 2020年5月	21,200	—	—
0f-41	イトーピア日本橋SAビル	東京都中央区	消火設備更新工事	自 2019年12月 至 2020年5月	11,000	—	—
0f-43	浜町平和ビル	東京都中央区	エレベーター改修工事	自 2019年12月 至 2020年5月	26,900	—	—
Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	外壁全面改修工事	自 2019年12月 至 2020年5月	28,000	—	—
Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	外壁全面改修工事	自 2019年12月 至 2020年5月	24,000	—	—
Re-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	外壁全面改修工事	自 2019年12月 至 2020年5月	44,000	—	—

b. 期中の資本的支出

運用資産において、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649,300千円であり、費用に区分された修繕費216,548千円と合わせ、合計865,849千円の工事を実施しています。当該工事は、既存テナントの満足度の向上及び新規テナント誘致における競争力確保を目的としたリニューアル工事です。

不動産等の名称		所在地	目的	実施期間	工事金額（千円）
Of-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	トイレ・給湯室改修工事	自 2019年8月 至 2019年9月	5,320
Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	受変電設備改修工事	自 2019年10月 至 2019年10月	5,200
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	空調設備更新工事	自 2019年8月 至 2019年11月	171,623
			駐車装置保全工事	自 2019年10月 至 2019年10月	5,300
Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	空調設備更新工事	自 2019年11月 至 2019年11月	19,500
Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	空調設備更新工事	自 2019年10月 至 2019年10月	12,150
Of-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	発電設備更新工事	自 2019年8月 至 2019年9月	14,500
			消火設備更新工事	自 2019年10月 至 2019年10月	6,460
Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	空調設備更新工事	自 2019年11月 至 2019年11月	13,160
Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	照明LED化工事	自 2019年9月 至 2019年9月	8,650
			屋上チラー新設工事	自 2019年6月 至 2019年6月	19,016
Re-25	H F 銀座レジデンスEAST	東京都中央区	共用部外壁全面改修工事	自 2019年6月 至 2019年11月	64,220
Re-35	H F 芝公園レジデンス	東京都港区	機械式駐車場改修工事	自 2019年9月 至 2019年9月	5,800
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	防火設備改修工事	自 2019年6月 至 2019年11月	47,642
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	共用部外壁全面改修工事	自 2019年7月 至 2019年10月	28,172
	その他			自 2019年6月 至 2019年11月	222,587
合計					649,300