

2020年5月期 決算短信 (REIT)

2020年7月15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) 平野 正則  
 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8月28日 分配金支払開始予定日 2020年8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 (新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、決算説明動画を配信予定。)

(百万円未満切捨て)

1. 2020年5月期の運用、資産の状況 (2019年12月1日~2020年5月31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	%
2020年5月期	6,588	4.1	3,206	8.1	2,788	11.2	2,788	11.2
2019年11月期	6,328	△0.9	2,967	△2.3	2,507	△2.8	2,506	△2.8

	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	%	%	%
2020年5月期	2,747	2.9	1.5	42.3
2019年11月期	2,469	2.6	1.3	39.6

(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	%	%
2020年5月期	2,550	2,587	-	-	92.8	2.7
2019年11月期	2,500	2,537	-	-	101.2	2.7

(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。

(注4) 2020年5月期の分配金総額 (2,587百万円) は、当期純利益から241百万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
2020年5月期	188,326	95,974	51.0	94,570
2019年11月期	185,927	95,647	51.4	94,248

(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
2020年5月期	4,829	△6,153	△336	12,326
2019年11月期	4,877	△3,374	△2,480	13,986

2. 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）及び2021年5月期の運用状況の予想（2020年12月1日～2021年5月31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11月期	7,098	7.8	3,706	15.6	3,297	18.2	3,296	18.2	2,650	-
2021年5月期	6,259	△11.8	2,865	△22.7	2,477	△24.9	2,477	△24.9	2,650	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（2020年11月期）3,248円 1口当たり予想当期純利益（2021年5月期）2,440円

（注）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40百万円（1口当たり40円）が含まれており、2021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213百万円（1口当たり210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)

2020年5月期	1,014,847口	2019年11月期	1,014,847口
2020年5月期	一口	2019年11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、32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8ページ「2020年11月期（2020年6月1日～2020年11月30日）及び2021年5月期（2020年12月1日～2021年5月31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	9
2. 財務諸表	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	17
(5) キャッシュ・フロー計算書	18
(6) 継続企業の前提に関する注記	19
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	19
(8) 財務諸表に関する注記事項	21
(9) 発行済投資口の総口数の増減	34
3. 参考情報	35
(1) 運用資産等の価格に関する情報	35
(2) 資本的支出の状況	51

## 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（2020年5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、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、2019年10月からの消費税増税による個人消費への影響はあったものの、外需の持ち直しと内需の底堅さに支えられ、全体としては緩やかな回復基調でスタートしました。しかし、後半は新型コロナウイルス感染症の発生・拡大により景気は大幅に下押しされ、先行きの不透明感が増えています。

このような環境下、東証REIT指数については、前期末（2019年11月末）の2,219.74ポイントから、その後も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2,100ポイントを上回る水準で推移し、2020年2月20日には2,250.65ポイントを付ける等リーマンショック以来の高値圏で推移していました。しかしながら、その後の新型コロナウイルスの感染地域の拡大に伴う緊急事態宣言の発令等を受け、当期末には1,701.03ポイントと前期末から518.71ポイント下落しました。

#### 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、前期末の1.56%から当期末には1.64%と期中を通じて低位で推移しましたが、新築ビルの一部で募集面積を残して竣工したことや縮小等に伴う解約の動きがみられたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積は小幅に増加しました。一方、平均賃料については、前期末の22,066円/坪から当期末は22,836円/坪と、賃料相場も22,000円/坪を上回る水準で堅調に推移し、東京ビジネス地区は77ヵ月連続で平均賃料が上昇しました。

新型コロナウイルスによるオフィスビル市況への影響は一部顕在化しており、成約に向けてのテナントの動きは全国的に停滞の様子がみられることから、今後の市況の動向が注視されます。

#### 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、2020年5月の首都圏のマンション平均募集家賃は、東京23区・神奈川県・埼玉県のいずれにおいても前年同月を上回っており、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維持されています。新設住宅着工戸数（貸家）は、同年5月の「建築着工統計調査報告」によると前年同月比21ヵ月連続で減少しており、前期に引き続き供給は落ち着き、需給動向は安定的に推移しましたが、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い入退去数が減少しており、賃貸マーケットに停滞の動きがみられます。本投資法人の運用資産における稼働率は期中を通じて高位で推移し、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

2020年3月に発表された2020年1月1日時点の地価の公示価格においては、三大都市圏では全用途平均、住宅地・商業地・工業地いずれの用途でも各圏域で上昇が継続し、東京圏及び大阪圏では上昇基調を強めています。

また、地方圏のいずれの用途においても同様に上昇が継続し、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も、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。

しかし、新型コロナウイルス感染症の影響により2020年2月以降、日本経済は急速に悪化しており、事態の長期化は確実であることから今後の市場動向には留意が必要と思われる。

(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、2020年1月17日付でレジデンス1物件（Re-89 HF 仙台長町レジデンス（不動産、取得価格：1,030百万円））、2020年3月19日付でレジデンス1物件（Re-90 HF 正光寺赤羽レジデンス（不動産及び土地の賃借権、取得価格：1,150百万円））、2020年4月24日付でレジデンス1物件（Re-91 HF 仙台本町レジデンス（不動産、取得価格：1,070百万円））、2020年5月28日付でオフィス1物件（Of-45 兜町ユニ・スクエア（信託受益権、取得価格：2,100百万円））を取得し、2020年5月28日付でレジデンス1物件（Re-15 HF 麻布十番レジデンス（信託受益権、取得価格：1,260百万円））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32物件（取得価格の合計：78,421百万円）、レジデンス75物件（取得価格の合計：100,375百万円）の合計107物件（取得価格の合計：178,796百万円）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96.6%となり、前期末時点の98.1%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97.7%と高水準となりました。

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

2020年3月1日付名称変更物件

物件番号	旧物件名称	新物件名称
Of-41	イトーピア日本橋S Aビル	日本橋堀留町ファースト

2020年4月1日付名称変更物件

物件番号	旧物件名称	新物件名称
Of-11	日本橋第一ビル	HF 日本橋大伝馬町ビルディング

(ニ) 資金調達概要

本投資法人は、物件の取得資金等に充当することを目的として、2020年3月19日付でタームローン45（借入金額：1,100百万円）、2020年4月24日付でタームローン47（借入金額：1,100百万円）の借入れを行いました。また、2020年3月31日に元本返済期日を迎えたタームローン19（借入残高：5,520百万円）の返済資金に充当するため、同日付でタームローン46（トランシェA（借入金額：1,000百万円）、トランシェB（借入金額：1,000百万円）、トランシェC（借入金額：3,520百万円））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、これらにより償還期限の分散化（5月末時点の平均借入期間：6.9年、平均残存期間：3.9年）を図る一方で、借入コストの低減（5月末時点の平均借入金利：0.81%）を図ることができました。

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（契約期間は2019年6月1日から2020年5月31日）のコミットメントラインを設定しています。なお、2020年5月26日付で、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社りそな銀行との間で極度額総額7,000百万円（契約期間は2020年6月1日から2021年5月31日）に増額変更しています。

[タームローン45]

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	1,100百万円	2021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46 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 みずほ信託銀行株式会社	1,000百万円	2022年 10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46 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 株式会社りそな銀行	1,000百万円	2024年 10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46 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 みずほ信託銀行株式会社	3,520百万円	2027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47]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
株式会社七十七銀行	1,100百万円	2027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。

これらの結果、当期末時点での有利子負債額（注）は、84,667百万円（期末総資産有利子負債比率（注）：44.96%）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6,588百万円、営業利益は3,206百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は2,788百万円、当期純利益は2,788百万円を計上しました。投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、投資法人規約（以下「規約」といいます。）第32条第1項に定める方針に基づき、当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益2,788,320,024円のうち241,054,054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、2,587,859,850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2,550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。新型コロナウイルスの影響により資金調達環境や景気の回復に伴う物件価格の上昇については状況が変わる可能性はあるものの、各社の取得意欲の急速な減退は想定しにくく、物件の取得環境は引き続き厳しい環境が続く可能性があると考えられます。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。新型コロナウイルスの影響により、オフィスビルの賃貸市場については、国内外経済動向、企業動向等の変化に加え、テレワークの利用拡大等に伴うオフィスニーズの変化を注視していく必要はあるものの、一般的には景気変動の影響は遅効性をもってオフィス賃貸市場に波及することから、次期への影響は限定的と予想しています。一方、レジデンスの賃貸市場については、テレワークの日常化に伴う物件ニーズの変化や、人口集中を避けるための郊外化の動きが一部において発生する可能性はあるものの、全体としては都心への転入超過は続くものと想定され、一時的に稼働率が下がったものの、景況悪化時の賃料変動率も小さいことから、その影響は軽微と予想しています。

運用においては、引き続き賃料水準の維持・向上のための退去者数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の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の運用資産の修繕・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。

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、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。投資主還元施策の一つとして、投資口価格の水準、手許資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、自己投資口の取得及び消却を行うことを決定しています。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

A. 資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する以下の資産の譲渡につき、2020年7月6日付で売買契約を締結しました。

物件番号：Re-44 物件名称：HF梅田レジデンスTOWER

譲渡資産	信託受益権
所在地(住居表示)	大阪府大阪市北区曽根崎一丁目3番6号
譲渡予定価格(注1)	2,620百万円
帳簿価額(注2)	1,695百万円
契約締結日	2020年7月6日
譲渡予定日	2020年8月5日
譲渡先	非開示(注3)

(注1) 「譲渡予定価格」については、信託受益権売買契約書に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)であり、固定資産税、都市計画税等の精算分を含みません。

(注2) 2020年5月末時点の帳簿価額を記載しています。

(注3) 譲渡先より開示することにつき同意が得られていないため非開示としています。

B. 自己投資口の取得

本投資法人は、2020年7月15日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下の通り自己投資口取得に係る事項について決定しました。

なお、取得した全ての投資口については、2020年11月期中に消却することを予定しています。

(1) 自己投資口の取得を行う理由

新型コロナウイルスの影響により本投資法人の投資口価格が大きく下落する中、上記「A. 資産の譲渡」に伴う売却益によって得られる手許資金の増加、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却が資本効率の向上等の投資主価値の向上につながると判断したことによります。

(2) 自己投資口の取得に係る内容

取得し得る投資口の総口数	25,000口(上限)
投資口の取得価額の総額	1,700百万円(上限)
取得期間	2020年7月16日から2020年9月15日まで
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付け

d. 運用状況の見通し

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11月期（2020年6月1日～2020年11月30日）及び2021年5月期（2020年12月1日～2021年5月31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	7,098百万円
営業利益	3,706百万円
経常利益	3,297百万円
当期純利益	3,296百万円
1口当たり分配金	2,650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40百万円（1口当たり40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。

2021年5月期（2020年12月1日～2021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11月期（2020年6月1日～2020年11月30日）及び2021年5月期（2020年12月1日～2021年5月31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	6,259百万円
営業利益	2,865百万円
経常利益	2,477百万円
当期純利益	2,477百万円
1口当たり分配金	2,650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213百万円（1口当たり210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）及び2021年5月期（2020年12月1日～2021年5月31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11月期：2020年6月1日～2020年11月30日（183日） 2021年5月期：2020年12月1日～2021年5月31日（182日）																				
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年5月期末時点で保有している107物件に、2020年7月6日付で契約を締結し、2020年8月5日付で譲渡予定の「HF梅田レジデンスTOWER」を除いた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。</li> </ul>																				
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年5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。</li> <li>「c. 決算後に生じた重要な事実」に記載の自己投資口の取得・消却は考慮していません。</li> </ul>																				
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益は、上記運用資産を前提として算出しています。</li> <li>2020年8月5日付で譲渡予定の「HF梅田レジデンスTOWER」の不動産等売却益として、2020年11月期に878百万円を見込んでいます。</li> <li>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。</li> <li>また、新型コロナウイルスの影響による賃料収入減少等を一定程度考慮した上で算出しています。</li> </ul>																				
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業費用は、上記運用資産を前提として算出しています。</li> <li>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;">397百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">228百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">643百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">947百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">2021年5月期（2020年12月1日～2021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;">394百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">239百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">663百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">937百万円</td> </tr> </table> </li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	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）	397百万円	修繕費	228百万円	管理委託費	643百万円	減価償却費	947百万円	2021年5月期（2020年12月1日～2021年5月31日）		公租公課（固定資産税・都市計画税等）	394百万円	修繕費	239百万円	管理委託費	663百万円	減価償却費	937百万円
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）	397百万円																				
修繕費	228百万円																				
管理委託費	643百万円																				
減価償却費	947百万円																				
2021年5月期（2020年12月1日～2021年5月31日）																					
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	394百万円																				
修繕費	239百万円																				
管理委託費	663百万円																				
減価償却費	937百万円																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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11月期において402百万円を、2021年5月期において384百万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11月期において3百万円、2021年5月期において4百万円を見込んでいます。</li> </ul>																				
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年5月期末時点の有利子負債の残高84,667百万円のうち、2020年10月及び2021年5月に返済期限が到来する借入金については、投資法人債の発行及び借換えを行うことを前提としています。</li> </ul>																				

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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11月期の分配金については、予想される当期純利益3,296百万円のうち647百万円を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩予定額40百万円（1口当たり取崩予定額40円）を充当した総額2,689百万円を分配（1口当たり分配金2,650円）することを前提としています。2021年5月期の分配金については、予想される当期純利益2,477百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額213百万円（1口当たり取崩予定額210円）を充当し、総額2,689百万円を分配（1口当たり分配金2,650円）することを前提としています。</li> <li>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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

(2) 投資リスク

新型コロナウイルス感染症の感染拡大及び2020年4月1日施行の「民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）」による民法改正に伴い、最近の有価証券報告書（2020年2月27日提出）における「投資リスク」のうち、「(1) リスク要因/a. 投資証券又は投資法人債券に関するリスク/(ロ) 投資証券又は投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク」及び「(1) リスク要因/c. 不動産及び信託受益権に関するリスク/(ロ) 不動産の欠陥・瑕疵等に関するリスク、(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク及び(ナ) 信託受益権に関するリスク」については、本書の日付現在、以下の通りとなっており、また、「(1) リスク要因/e. その他/(ホ) 新型コロナウイルス感染症の感染拡大に関するリスク」を追加します。変更があった箇所は下線で示しています。

(1) リスク要因

<中略>

a. 投資証券又は投資法人債券に関するリスク

(ロ) 投資証券又は投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

近時、新型コロナウイルス感染症が世界的に拡大し、業務の停滞や経済活動への悪影響が生じており、不動産投資信託証券の市場価格も悪影響を受けています。本投資法人の保有資産はオフィスビル及びレジデンスが中心であり、その影響が直ちに生じるとは考えていません。しかしながら、今後、上記の感染症が長期化や更なる拡大をした場合には、本投資法人の保有資産及びそのテナントを取り巻く環境に重大な影響がないとの保証はありません。また、その結果、本投資口の市場価格に悪影響が及ぶ可能性があります。

以上のほか、本投資法人の投資証券又は投資法人債券の市場価格は、金融商品取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。また、本投資法人の財務状態、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他の要因により、本投資法人の投資証券又は投資法人債の市場価格が下落する可能性もあります

<中略>

c. 不動産及び信託受益権に関するリスク

(ロ) 不動産の欠陥・瑕疵等に関するリスク

① 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥・瑕疵等（工事における施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆等を含みますが、これらに限りません。）が存在している可能性があります。資産運用会社が投資対象不動産等の選定・取得の判断を行うに当たっては、原則として投資対象不動産について定評のある専門業者から建物状況調査報告書を取得する等の物件精査を行うとともに、当該投資対象不動産等の元所有者又は元受益者から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得することとしています。また、状況に応じて、元所有者又は元受益者に対し一定の瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担させる場合もあります。しか

し、建物状況調査報告書で指摘されなかった事項について取得後に欠陥・瑕疵等が判明する可能性があります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、一般的に、建物の施工を受託した建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されない場合がありうるほか、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありません。また、元所有者又は元受益者の表明及び保証が全ての欠陥・瑕疵等をカバーしている保証はなく、瑕疵担保責任又は契約不適合責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、元所有者又は元受益者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。これらの場合には、買主である本投資法人が当該欠陥・瑕疵等の補修、建替えその他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあります。

② 権利関係等に関するリスク

不動産を巡る権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、元所有者又は元受益者が表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や元所有者又は元受益者が負担する瑕疵担保責任又は契約不適合責任を追及しようとしても、元所有者又は元受益者の損害賠償責任又は瑕疵担保責任若しくは契約不適合責任の負担期間が限定されていたり、元所有者又は元受益者の資力が不十分であったり、元所有者又は元受益者が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。なお、運用資産及び期中取得資産の前売主の多くは、主として不動産信託受益権の保有のみを目的とする法人であるため、契約上瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負うこととされている場合であっても瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担するに足る資力を有しない可能性があります。

更に、売主が表明及び保証を行わない場合又は瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産を取得する可能性があります。たとえば、本投資法人は、競売されている不動産を取得することがありますが、かかる不動産に瑕疵等があった場合には瑕疵担保責任又は契約不適合責任を追及することができません。

③ 瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担するリスク

本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、みなし宅地建物取引業者となるため（宅地建物取引業法上の登録をした信託受託者たる信託銀行も同様です。）、不動産の売却の相手方が宅地建物取引業者でない場合、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任又は契約不適合責任を原則として排除できません。従って、本投資法人又は信託受託者が不動産の売主となる場合には、一定限度の瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負うこととなる場合があります。

<中略>

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失、劣化及び感染症の発生等のリスク

火災、破裂爆発、落雷、風・ひょう・雪災、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電氣的事故、機械的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により投資対象不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。また、不動産又はその所在周辺地域における感染症の発生等により、不動産の正常な運営に支障をきたし、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該投資対象不動産の価値が下落する結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。但し、本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険、賠償責任保険等を付保する方針であり（前記「2投資方針（1）投資方針 c. 保険付保基準」をご参照下さい。）（但し、地震保険についてはPML値が20%以上の場合には、当該運用資産につき、付保します。）、このような複数の保険を手配することによって、災害等のリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険期間及び保険金の範囲内において、原状回復措置が期待できます。もっとも、投資対象不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で補填されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、災害等や感染症の拡大等により不動産の正常な運営に支障をきたす場合によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。付保方針は、災害等の影響と保険料負担を比較考量して決定されます。また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により当該投資対象不動産を災害等の発生前の状態に回復させることが不可能となることがあります。

<中略>

(ナ) 信託受益権に関するリスク

<中略>

② 信託受益権の流動性リスク

本投資法人が信託の受益権を運用の対象とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、

信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です（新信託法第94条）。また、新信託法第185条以下に定める受益証券発行信託に係る信託受益権を除き、不動産信託受益権は金商法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため、株券や社債券のような代表的な有価証券ほどの流動性があるわけではありません。加えて、信託受託者は原則として瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負う形態での信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず、直接第三者に対して信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。なお、金商法に基づき、信託受益権の売買又はその代理若しくは媒介を行う営業については、内閣総理大臣の登録を受けた者でなければ、営むことができないとされています（金商法第29条、第28条第2項、第2条第8項第1号）。

<中略>

④ 信託受託者の不当な行為に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託財産とする信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めていました（旧信託法第31条）。また、新信託法の下では、受託者がその権限に属しない行為をした場合、その行為の取消権を受益者に認めています（新信託法第27条第1項及び第2項）。しかし、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を回復することができるとは限りません。

また、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託受託者に対し一定の瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担する場合に、信託受託者が、かかる瑕疵担保責任又は契約不適合責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

<中略>

e. その他

<中略>

（ホ）新型コロナウイルス感染症の感染拡大に関するリスク

新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大の影響により、国内のみならず世界的に経済活動に重大な停滞が生じています。2020年4月7日に発出された新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言は、同年5月25日に全面的に解除されたものの、社会経済活動が元に戻ったわけではなく、また、当該感染症が再度拡大する事態も想定されます。新型コロナウイルス感染症の影響が長期化する場合には、テナントの業績悪化や信用力の低下等を理由として、テナントから賃料減額請求を受けたりテナントによる賃料支払が滞ったりする可能性があるほか、テナント退去に伴う空室リスクが顕在化する可能性があります。

また、本資産運用会社は役職員の感染防止の目的で、テレワークを活用した業務形態に移行していますが、業務の中にはこれに適さないものも多く存在し、感染の影響が長期化すれば、本資産運用会社の業務が滞り、結果として、本投資法人の資産運用に悪影響が及ぶ可能性があります。

新型コロナウイルス感染症の流行の収束時期は依然として不透明であり、最終的な影響については予測し難いことから、前述の悪影響以外のリスクが顕在化する可能性もあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年11月30日)	当期 (2020年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	13,956,919	12,276,641
信託現金及び信託預金	3,356,732	3,476,218
営業未収入金	47,450	60,832
前払費用	141,194	129,710
その他	4,376	2,216
貸倒引当金	△77	△99
流動資産合計	17,506,595	15,945,520
固定資産		
有形固定資産		
建物	13,878,172	15,396,247
減価償却累計額	△4,232,153	△4,434,403
建物（純額）	9,646,018	10,961,843
構築物	69,402	77,367
減価償却累計額	△39,059	△41,083
構築物（純額）	30,342	36,284
機械及び装置	272,682	279,096
減価償却累計額	△199,427	△207,144
機械及び装置（純額）	73,255	71,952
工具、器具及び備品	198,580	218,648
減価償却累計額	△133,192	△141,910
工具、器具及び備品（純額）	65,387	76,738
土地	29,462,479	30,680,398
信託建物	48,711,978	48,591,753
減価償却累計額	△11,358,585	△11,774,871
信託建物（純額）	37,353,393	36,816,881
信託構築物	279,867	276,315
減価償却累計額	△94,434	△95,316
信託構築物（純額）	185,433	180,999
信託機械及び装置	637,868	631,223
減価償却累計額	△302,769	△308,690
信託機械及び装置（純額）	335,098	322,533
信託工具、器具及び備品	1,067,695	1,122,278
減価償却累計額	△703,257	△752,388
信託工具、器具及び備品（純額）	364,437	369,889
信託土地	85,722,111	86,910,985
有形固定資産合計	163,237,957	166,428,505
無形固定資産		
借地権	1,193,875	1,910,049
信託借地権	3,315,665	3,315,665
ソフトウェア	4,962	4,285
その他	227	227
無形固定資産合計	4,514,730	5,230,228

（単位：千円）

	前期 (2019年11月30日)	当期 (2020年5月31日)
投資その他の資産		
差入保証金	14,617	14,617
長期前払費用	243,445	254,569
デリバティブ債権	4,791	65,393
その他	361,785	347,525
投資その他の資産合計	624,640	682,106
固定資産合計	168,377,328	172,340,840
繰延資産		
投資法人債発行費	44,041	40,606
繰延資産合計	44,041	40,606
資産合計	185,927,964	188,326,967
負債の部		
流動負債		
営業未払金	737,128	471,246
1年内返済予定の長期借入金	11,550,000	11,914,200
未払費用	709,527	730,698
未払法人税等	225	594
未払消費税等	76,507	54,944
前受金	1,032,126	1,050,248
その他	38,754	41,746
流動負債合計	14,144,269	14,263,678
固定負債		
投資法人債	6,400,000	6,400,000
長期借入金	64,517,200	66,353,000
預り敷金及び保証金	703,047	712,675
信託預り敷金及び保証金	4,308,792	4,420,602
デリバティブ債務	206,732	202,353
固定負債合計	76,135,772	78,088,631
負債合計	90,280,041	92,352,310
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 1,785,190	※3 1,744,597
任意積立金合計	2,200,874	2,160,280
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,913,382	5,205,178
剰余金合計	14,520,908	14,772,110
投資主資本合計	95,891,623	96,142,826
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△243,700	△168,168
評価・換算差額等合計	△243,700	△168,168
純資産合計	※2 95,647,923	※2 95,974,657
負債純資産合計	185,927,964	188,326,967

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 2019年6月1日 至 2019年11月30日）	当期 （自 2019年12月1日 至 2020年5月31日）
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	※1 5,664,093	※1 5,769,961
その他賃貸事業収入	※1 462,252	※1 486,708
不動産等売却益	※2,※3 201,840	※2,※3 331,669
<b>営業収益合計</b>	<b>6,328,186</b>	<b>6,588,338</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	※1,※3 2,584,288	※1,※3 2,583,827
資産運用報酬	576,282	580,720
資産保管手数料	11,080	11,247
一般事務委託手数料	40,444	41,293
役員報酬	7,122	6,289
会計監査人報酬	9,660	13,660
その他営業費用	131,771	144,868
<b>営業費用合計</b>	<b>3,360,650</b>	<b>3,381,906</b>
<b>営業利益</b>	<b>2,967,536</b>	<b>3,206,432</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	1,249	1,118
未払分配金戻入	584	737
受取保険金	2,804	2,680
受取補償金	-	8,365
その他	548	839
<b>営業外収益合計</b>	<b>5,186</b>	<b>13,740</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	379,191	351,626
融資関連費用	61,114	55,430
投資法人債利息	19,271	19,460
投資法人債発行費償却	3,434	3,434
その他	2,623	1,296
<b>営業外費用合計</b>	<b>465,635</b>	<b>431,248</b>
<b>経常利益</b>	<b>2,507,087</b>	<b>2,788,925</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>2,507,087</b>	<b>2,788,925</b>
法人税、住民税及び事業税	605	605
<b>法人税等合計</b>	<b>605</b>	<b>605</b>
<b>当期純利益</b>	<b>2,506,482</b>	<b>2,788,320</b>
<b>前期繰越利益</b>	<b>2,406,900</b>	<b>2,416,858</b>
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失（△）</b>	<b>4,913,382</b>	<b>5,205,178</b>

（3）投資主資本等変動計算書

前期（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	4,827,310	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

当期（自 2019年12月1日 至 2020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	1,785,190	2,200,874
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	1,744,597	2,160,280

	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	4,913,382	14,520,908	95,891,623	△243,700	△243,700	95,647,923
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	△2,537,117	△2,537,117	△2,537,117			△2,537,117
当期純利益	2,788,320	2,788,320	2,788,320			2,788,320
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				75,531	75,531	75,531
当期変動額合計	291,796	251,202	251,202	75,531	75,531	326,734
当期末残高	5,205,178	14,772,110	96,142,826	△168,168	△168,168	95,974,657

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	当期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
I 当期末処分利益	4,913,382,375	5,205,178,779
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	2,537,117,500	2,587,859,850
（投資口1口当たり分配金の額）	(2,500)	(2,550)
IV 次期繰越利益	2,416,858,755	2,657,912,809
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2,506,482,336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>	<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2,788,320,024円のうち241,054,054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、2,587,859,850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 2019年6月1日 至 2019年11月30日		自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益	2,507,087		2,788,925	
減価償却費	943,822		964,743	
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△718		21	
投資法人債発行費償却	3,434		3,434	
受取利息	△1,249		△1,118	
支払利息	398,463		371,086	
営業未収入金の増減額（△は増加）	5,525		△12,332	
未払消費税等の増減額（△は減少）	42,674		△21,563	
長期前払費用の増減額（△は増加）	15,678		△11,123	
営業未払金の増減額（△は減少）	72,629		△55,660	
未払費用の増減額（△は減少）	△3,809		21,117	
前受金の増減額（△は減少）	5,777		18,122	
預り金の増減額（△は減少）	458		△205	
信託有形固定資産の売却による減少額	1,294,548		1,092,477	
その他	△40,134		28,211	
小計	5,244,186		5,186,137	
利息の受取額	2,477		68	
利息の支払額	△368,549		△356,632	
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△973		△235	
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,877,141		4,829,336	
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
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	△37,596		△2,831,262	
信託有形固定資産の取得による支出	△3,327,795		△2,602,759	
無形固定資産の取得による支出	-		△716,174	
預り敷金及び保証金の受入による収入	37,555		39,344	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△41,046		△29,695	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	292,137		190,084	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△216,503		△102,950	
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	44,529		5,924	
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	△126,012		△105,673	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,374,733		△6,153,162	
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
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	6,000,000		7,720,000	
長期借入金の返済による支出	△8,100,000		△5,520,000	
投資法人債の発行による収入	2,581,406		-	
分配金の支払額	△2,461,847		△2,536,714	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,480,441		△336,714	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△978,033		△1,660,540	
現金及び現金同等物の期首残高	14,964,758		13,986,725	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,986,725		※1 12,326,184	

（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>2～65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	2～65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	2～65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2,537千円で、当期は15,267千円です。</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11月30日)	当期 (2020年5月31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11月30日)	当期 (2020年5月31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年以内に每期均等額以上を取り崩す予定です。

当期（2020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	1,785,190	—	40,593	1,744,597	分配金に充当

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

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）

	前期		当期	
	自 2019年6月1日 至 2019年11月30日		自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	5,026,078		5,132,890	
共益費収入	638,015	5,664,093	637,070	5,769,961
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	135,005		138,067	
付帯収益	311,922		334,365	
解約違約金収入	3,088		2,703	
雑収入	12,236	462,252	11,572	486,708
不動産賃貸事業収益合計		6,126,346		6,256,669
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	650,358		640,588	
公租公課	398,491		398,259	
水道光熱費	207,047		189,572	
修繕費	216,548		230,868	
保険料	7,757		8,068	
信託報酬	41,075		33,316	
減価償却費	943,822		964,743	
その他賃貸事業費用	119,187		118,410	
不動産賃貸事業費用合計		2,584,288		2,583,827
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		3,542,058		3,672,841

※2. 不動産等売却損益の内訳（単位：千円）

前期（自 2019年6月1日 至 2019年11月30日）

Of-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

当期（自 2019年12月1日 至 2020年5月31日）

Re-15 HF麻布十番レジデンス

不動産等売却収入		1,450,000
不動産等売却原価	1,092,477	
その他売却費用	25,852	1,118,330
不動産等売却益		331,669

※3. 主要投資主との取引高（単位：千円）

	前期		当期	
	自 2019年6月1日 至 2019年11月30日		自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	
営業取引による取引高				
営業費用		267,015		202,486

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	当期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31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 2019年6月1日 至 2019年11月30日	当期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31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年以内に毎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年以内に毎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 2019年6月1日 至 2019年11月30日	当期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
現金及び預金	13,956,919千円	12,276,641千円
信託現金及び信託預金	3,356,732千円	3,476,218千円
信託預り敷金及び保証金対応信託預金（注）	△326,926千円	△426,676千円
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	13,986,725千円	12,326,184千円

（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11月30日)	当期 (2020年5月31日)
1年内	174,436千円	174,436千円
1年超	465,162千円	377,944千円
合計	639,599千円	552,381千円

（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	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	11,550,000	11,550,000	—
(4) 投資法人債	6,400,000	6,379,000	△21,000
(5) 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
(6) 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。

2020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	12,276,641	12,276,641	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,476,218	3,476,218	—
資産合計	15,752,860	15,752,860	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	11,914,200	11,929,924	15,724
(4) 投資法人債	6,400,000	6,314,740	△85,260
(5) 長期借入金	66,353,000	66,373,808	20,808
負債合計	84,667,200	84,618,472	△48,727
(6) デリバティブ取引*	(168,168)	(235,640)	△67,471

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

（注1）金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 投資法人債及び(5) 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。

(6) 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11月30日)	当期 (2020年5月31日)
預り敷金及び保証金* 1	703,047	712,675
信託預り敷金及び保証金* 1	4,308,792	4,420,602
合計	5,011,840	5,133,277

\* 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	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（2020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	12,276,641	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,476,218	—	—	—	—	—
合計	15,752,860	—	—	—	—	—

（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

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（2020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
1年内返済予定の長期借入金	11,914,200	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	1,000,000	1,000,000	—	4,400,000
長期借入金	—	11,869,000	10,400,000	9,280,000	11,607,000	23,197,000
合計	11,914,200	11,869,000	11,400,000	10,280,000	11,607,000	27,597,000

（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11月30日）

該当するものはありません。

当期（2020年5月31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。

当期（2020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	67,291,700	55,653,000	△168,168*
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	△67,471*
合計			72,171,700	60,533,000	△235,640

\* 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 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

当期（自 2019年12月1日 至 2020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)	202,486	営業未払金	33,822
								不動産の購入 (注4)	1,153,093	—	—

(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 102,893千円

平和サービス株式会社以外の第三者 34,664千円

(注4) 上記記載の不動産の購入は、HF正光寺赤羽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。

2. 関連会社等

前期（自 2019年6月1日 至 2019年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年12月1日 至 2020年5月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（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。

当期（自 2019年12月1日 至 2020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	4,897	営業未払金	816
								損害保険料	7,933	—	—
								修繕工事等	19,548	営業未払金	3,015
	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	642,970 (注4)	未払費用	677,842

(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報酬及び譲渡に係る報酬62,250千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 2019年6月1日 至 2019年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年12月1日 至 2020年5月31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11月30日)	当期 (2020年5月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金繰入超過額	24千円	31千円
繰延ヘッジ損益	81,403千円	52,905千円
合併時受入評価差額	2,326,727千円	2,314,948千円
繰越欠損金	59,026千円	—
繰延税金資産小計	2,467,181千円	2,367,885千円
評価性引当金	△2,467,181千円	△2,367,885千円
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11月30日)	当期 (2020年5月31日)
法定実効税率	31.51%	31.46%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.00%	△29.19%
評価性引当金の増減	△0.51%	△2.54%
その他	0.02%	0.29%
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 2019年6月1日 至 2019年11月30日	自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額		
	期首残高	166,465,089	167,747,498
	期中増減額	1,282,408	3,906,722
	期末残高	167,747,498	171,654,221
	期末時価	205,638,000	210,237,000

（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。当期の主な増加額は兜町ユニ・スクエアの取得他3件（5,563,648千円）によるものであり、主な減少額はHF麻布十番レジデンスの売却（1,092,477千円）、減価償却費（964,743千円）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 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。

当期（自 2019年12月1日 至 2020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。

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 (自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)	当期 (自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)
1口当たり純資産額	94,248円	94,570円
1口当たり当期純利益金額	2,469円	2,747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 2019年6月1日 至 2019年11月30日)	当期 (自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)
当期純利益金額（千円）	2,506,482	2,788,320
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）	2,506,482	2,788,320
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）

A. 資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する以下の資産の譲渡につき、2020年7月6日付で売買契約を締結しました。

物件番号：Re-44 物件名称：HF 梅田レジデンスTOWER

譲渡資産	信託受益権
所在地(住居表示)	大阪府大阪市北区曽根崎一丁目3番6号
譲渡予定価格（注1）	2,620百万円
帳簿価額（注2）	1,695百万円
契約締結日	2020年7月6日
譲渡予定日	2020年8月5日
譲渡先	非開示（注3）

（注1）「譲渡予定価格」については、信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、固定資産税、都市計画税等の精算分を含みません。

（注2）2020年5月末時点の帳簿価額を記載しています。

（注3）譲渡先より開示することにつき同意が得られていないため非開示としています。

B. 自己投資口の取得

本投資法人は、2020年7月15日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下の通り自己投資口取得に係る事項について決定しました。

なお、取得した全ての投資口については、2020年11月期中に消却することを予定しています。

(1) 自己投資口の取得を行う理由

新型コロナウイルスの影響により本投資法人の投資口価格が大きく下落する中、上記「A. 資産の譲渡」に伴う売却益によって得られる手許資金の増加、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却が資本効率の向上等の投資主価値の向上につながると判断したことによります。

(2) 自己投資口の取得に係る内容

取得し得る投資口の総口数	25,000口（上限）
投資口の取得価額の総額	1,700百万円（上限）
取得期間	2020年7月16日から2020年9月15日まで
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付け

（9）発行済投資口の総口数の増減

2020年5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	
2015年12月15日	公募増資	58,000	1,009,147	4,551,144	80,923,447	（注1）
2015年12月28日	第三者割当増資	5,700	1,014,847	447,267	81,370,715	（注2）

（注1）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2）1口当たり発行価額78,468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11月30日現在)		当期 (2020年5月31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	7,670	4.1	7,645	4.1
		首都圏(注3)	3,489	1.9	3,483	1.8
	レジデンス	東京23区	22,412	12.1	23,523	12.5
		首都圏(注3)	5,048	2.7	5,021	2.7
		その他(注4)	1,851	1.0	4,062	2.2
小計		40,471	21.8	43,737	23.2	
信託 不動産 (注2)	オフィス	東京23区	48,432	26.0	50,494	26.8
		首都圏(注3)	4,846	2.6	4,849	2.6
		その他(注4)	11,259	6.1	11,169	5.9
	レジデンス	東京23区	41,187	22.2	39,954	21.2
		首都圏(注3)	2,921	1.6	2,909	1.5
		その他(注4)	18,628	10.0	18,538	9.8
	小計		127,276	68.5	127,916	67.9
不動産等計		167,747	90.2	171,654	91.1	
預金その他の資産		18,180	9.8	16,672	8.9	
資産総額計		185,927	100.0	188,326	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11月30日現在)		当期 (2020年5月31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	90,280	48.6	92,352	49.0
純資産総額	95,647	51.4	95,974	51.0

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	1,390	1,550	0.87
0f-06	HF 門前仲町ビルディング	東京都江東区	信託受益権	2,890	2,244	2,500	1.40
0f-07	HF 浜松町ビルディング	東京都港区	信託受益権	1,860	1,524	1,530	0.86
0f-08	HF 溜池ビルディング	東京都港区	信託受益権	3,040	2,751	2,700	1.51
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	信託受益権	1,690	1,119	1,220	0.68
0f-11	HF 日本橋大伝馬町ビルディング	東京都中央区	信託受益権	2,230	2,166	2,150	1.20
0f-12	HF 八丁堀ビルディング	東京都中央区	不動産	2,710	3,043	3,092	1.73
0f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	不動産	1,040	1,099	1,110	0.62
0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	信託受益権	5,115	3,418	3,418	1.91
0f-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	不動産	3,420	3,483	3,900	2.18
0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	不動産	517	600	640	0.36
0f-23	HF 池袋ビルディング	東京都豊島区	不動産	1,460	1,292	1,314	0.73
0f-24	HF 湯島ビルディング	東京都文京区	不動産	1,690	1,610	1,624	0.91
0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	信託受益権	6,860	4,743	4,798	2.68
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	2,566	2,310	1.29
0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市中区	信託受益権	2,280	1,501	1,580	0.88
0f-30	HF 桜通ビルディング	愛知県名古屋市中区	信託受益権	6,410	4,515	4,900	2.74
0f-31	HF 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	信託受益権	2,630	1,931	1,900	1.06
0f-32	HF 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	信託受益権	3,640	2,586	2,700	1.51
0f-33	HF 上野ビルディング	東京都台東区	信託受益権	4,220	3,469	3,400	1.90
0f-34	麹町HFビル	東京都千代田区	信託受益権	2,160	1,370	1,350	0.76
0f-35	HF 九段南ビルディング	東京都千代田区	信託受益権	3,390	2,755	2,720	1.52
0f-36	HF 神田小川町ビルディング	東京都千代田区	信託受益権	4,270	3,228	3,150	1.76
0f-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	信託受益権	3,780	3,200	3,100	1.73
0f-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	信託受益権	3,780	3,353	3,250	1.82
0f-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	信託受益権	1,950	1,622	1,650	0.92
0f-40	アーク森ビル	東京都港区	信託受益権	3,570	3,133	3,085	1.73
0f-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	信託受益権	2,320	2,156	2,140	1.20
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	1,648	1,600	0.89
0f-43	浜町平和ビル	東京都中央区	信託受益権	3,350	3,120	3,100	1.73
0f-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	信託受益権	2,940	2,864	2,840	1.59
0f-45	兜町ユニ・スクエア	東京都中央区	信託受益権	2,260	2,130	2,100	1.17
<b>オフィス 小計</b>				<b>94,461</b>	<b>77,643</b>	<b>78,421</b>	<b>43.86</b>

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	374	430	0.24
Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	738	616	660	0.37
Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都 江戸川区	信託受益権	887	580	650	0.36
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	4,480	3,143	3,610	2.02
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	1,405	1,560	0.87
Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都 港区	信託受益権	1,478	1,296	1,370	0.77
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	889	1,000	0.56
Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都 千代田区	信託受益権	1,470	865	1,100	0.62
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,730	963	1,210	0.68
Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都 練馬区	信託受益権	879	549	690	0.39
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都 港区	不動産	5,280	3,622	4,030	2.25
Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都 世田谷区	不動産	1,060	969	1,070	0.60
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	1,041	1,130	0.63
Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都 練馬区	不動産	1,050	845	950	0.53
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都 墨田区	不動産	1,240	1,050	1,100	0.62
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	東京都 中央区	不動産	5,430	5,486	5,940	3.32
Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県 横浜市	不動産	2,860	2,951	3,350	1.87
Re-29	H F 白山レジデンス	東京都 文京区	不動産	2,040	2,228	2,350	1.31
Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都 大田区	不動産	1,450	1,479	1,630	0.91
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	1,540	1,650	0.92
Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都 江東区	不動産	1,190	988	1,050	0.59
Re-34	H F 田無レジデンス	東京都 西東京市	不動産	782	894	911	0.51
Re-35	H F 芝公園レジデンス	東京都 港区	信託受益権	908	797	836	0.47
Re-36	H F 三田レジデンス	東京都 港区	信託受益権	1,310	1,019	1,080	0.60
Re-37	H F 高輪レジデンス	東京都 港区	信託受益権	967	708	749	0.42
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都 港区	信託受益権	947	703	730	0.41
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	1,850	1,359	1,460	0.82
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	東京都 中央区	信託受益権	2,290	1,744	1,890	1.06
Re-41	H F 八丁堀レジデンスⅢ	東京都 中央区	信託受益権	1,060	706	793	0.44
Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,270	823	944	0.53
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	7,530	6,398	6,520	3.65
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	1,695	1,920	1.07
Re-45	H F 中之島レジデンス	大阪府 大阪市	信託受益権	526	422	453	0.25

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	495	577	0.32
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	507	624	0.35
Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県 福岡市	信託受益権	2,200	1,569	1,780	1.00
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	606	481	534	0.30
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	1,632	1,820	1.02
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	762	820	0.46
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	802	870	0.49
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	714	589	615	0.34
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	784	842	0.47
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	780	839	0.47
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	978	1,080	0.60
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	516	572	0.32
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	1,939	1,990	1.11
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	1,136	1,170	0.65
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	1,256	1,360	0.76
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	521	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	1,160	708	809	0.45
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	942	581	684	0.38
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	525	371	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	989	712	771	0.43
Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	1,150	741	834	0.47
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	871	942	0.53
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	2,700	1,956	2,090	1.17
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都 新宿区	信託受益権	1,100	815	872	0.49
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	1,170	1,158	0.65
Re-75	H F 仙台レジデンスEAST	宮城県 仙台市	信託受益権	1,950	1,552	1,638	0.92
Re-76	H F 西公園レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	1,410	1,312	1,310	0.73
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	914	792	790	0.44
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	1,755	1,800	1.01
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	2,154	2,160	1.21
Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道 札幌市	信託受益権	1,720	1,501	1,560	0.87
Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県 福岡市	不動産	932	929	880	0.49
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県 仙台市	不動産	906	913	850	0.48
Re-83	H F 田端レジデンス	東京都 北区	不動産	1,370	1,104	1,100	0.62
Re-84	H F 両国レジデンス	東京都 墨田区	不動産	1,630	1,417	1,400	0.78

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	1,175	1,120	0.63
Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	東京都 港区	不動産	1,350	1,236	1,210	0.68
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	東京都 江東区	不動産	1,110	967	945	0.53
Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都 江東区	不動産	994	919	900	0.50
Re-89	H F 仙台長町レジデンス	宮城県 仙台市	不動産	1,110	1,096	1,030	0.58
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	東京都 北区	不動産	1,290	1,207	1,150	0.64
Re-91	H F 仙台本町レジデンス	宮城県 仙台市	不動産	1,140	1,124	1,070	0.60
<b>レジデンス 小計</b>				<b>115,776</b>	<b>94,010</b>	<b>100,375</b>	<b>56.14</b>
<b>合計</b>				<b>210,237</b>	<b>171,654</b>	<b>178,796</b>	<b>100.00</b>

(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46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2020年5月31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（2020年5月31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	58,609
Of-06	H F 門前仲町ビルディング	3,736.53	3,736.53	100.00	5	98,011
Of-07	H F 浜松町ビルディング	1,822.32	1,822.32	100.00	9	55,724
Of-08	H F 溜池ビルディング	2,274.91	2,274.91	100.00	7	81,640
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	2,146.82	2,146.82	100.00	9	64,538
Of-11	H F 日本橋大伝馬町ビルディング	2,626.73	2,626.73	100.00	7	67,119
Of-12	H F 八丁堀ビルディング	2,255.96	2,255.96	100.00	8	74,625
Of-17	八丁堀MFビル	1,209.69	1,209.69	100.00	9	33,174
Of-18	エムズ原宿	1,178.57	1,178.57	100.00	4	104,845
Of-20	船橋Faceビル	2,520.22	2,520.22	100.00	9	120,109
Of-21	アデッソ西麻布	318.82	239.31	75.06	3	11,231
Of-23	H F 池袋ビルディング	1,213.26	1,213.26	100.00	9	41,210
Of-24	H F 湯島ビルディング	1,771.66	1,771.66	100.00	9	49,983
Of-25	茅場町平和ビル	4,156.53	4,156.53	100.00	1	207,649
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	4,839.37	4,614.08	95.34	38	141,823
Of-29	栄ミナミ平和ビル	2,889.49	2,889.49	100.00	8	88,811
Of-30	H F 桜通ビルディング	9,934.77	9,934.77	100.00	23	314,993
Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	3,286.58	3,286.58	100.00	8	90,034
Of-32	H F 仙台本町ビルディング	6,577.21	6,577.21	100.00	40	147,699
Of-33	H F 上野ビルディング	4,168.79	4,168.79	100.00	7	138,586
Of-34	麴町HFビル	2,117.45	2,117.45	100.00	8	71,756
Of-35	H F 九段南ビルディング	2,614.25	2,614.25	100.00	3	98,690
Of-36	H F 神田小川町ビルディング	2,747.14	2,747.14	100.00	8	111,090
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	110,768
Of-39	千住ミルディスII番館	2,099.98	2,099.98	100.00	8	67,915
Of-40	アーク森ビル	1,665.26	1,665.26	100.00	1	非開示 (注7)
Of-41	日本橋堀留町ファースト	1,788.58	1,788.58	100.00	3	62,404
Of-42	サザンスカイトワー八王子	2,879.99	2,879.99	100.00	3	68,260
Of-43	浜町平和ビル	2,936.10	2,936.10	100.00	10	92,867
Of-44	錦糸町スクエアビル	2,061.01	2,061.01	100.00	10	77,180
Of-45	兜町ユニ・スクエア(注6)	1,637.17	1,637.17	100.00	5	1,321
<b>オフィス 小計(注8)</b>		<b>91,184.41</b>	<b>90,879.61</b>	<b>99.67</b>	<b>290</b>	<b>2,917,482</b>
Re-03	H F 市川レジデンス	724.46	724.46	100.00	36	17,304
Re-05	H F 目黒レジデンス	836.36	836.36	100.00	21	20,614
Re-09	H F 葛西レジデンス	1,167.36	1,117.52	95.73	46	26,623
Re-11	H F 若林公園レジデンス	5,490.36	5,374.14	97.88	95	116,931
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	1,897.46	1,897.46	100.00	53	48,087
Re-14	H F 南麻布レジデンス	1,325.20	1,259.00	95.00	57	39,216
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	1,217.46	1,081.87	88.86	24	26,622

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	1,394.56	95.38	61	37,252
Re-18	HF東日本橋レジデンス	1,684.40	1,684.40	100.00	66	43,891
Re-19	HF練馬レジデンス	1,024.52	965.54	94.24	48	25,225
Re-20	HF白金高輪レジデンス	4,457.76	4,196.94	94.15	62	120,766
Re-21	HF明大前レジデンス	1,187.25	1,143.85	96.34	51	29,002
Re-22	HF日本橋レジデンス	1,418.23	1,370.44	96.63	46	34,369
Re-23	HF上石神井レジデンス	1,494.91	1,474.72	98.65	63	31,530
Re-24	HF錦糸町レジデンス	1,427.58	1,403.23	98.29	55	33,333
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	5,459.49	5,459.49	100.00	105	133,898
Re-26	HF新横浜レジデンス	4,224.61	4,034.91	95.51	108	86,597
Re-29	HF白山レジデンス	2,809.88	2,768.49	98.53	50	59,638
Re-30	HF馬込レジデンス	2,643.97	2,504.48	94.72	29	45,143
Re-31	HF学芸大学レジデンスII	1,643.53	1,565.71	95.27	21	34,712
Re-33	HF亀戸レジデンス	1,332.86	1,332.86	100.00	61	35,895
Re-34	HF田無レジデンス	2,970.00	2,885.09	97.14	34	31,382
Re-35	HF芝公園レジデンス	1,008.32	1,008.32	100.00	30	26,539
Re-36	HF三田レジデンス	1,436.83	1,436.83	100.00	47	37,733
Re-37	HF高輪レジデンス	1,131.66	1,099.64	97.17	28	26,393
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	1,089.98	936.44	85.91	24	26,950
Re-39	HF銀座レジデンスEASTII	2,072.39	2,018.20	97.39	72	54,528
Re-40	HF八丁堀レジデンスII	2,750.56	2,506.07	91.11	76	63,949
Re-41	HF八丁堀レジデンスIII	1,447.33	1,292.47	89.30	33	29,537
Re-42	HF銀座レジデンス	1,118.84	1,097.95	98.13	44	35,192
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	8,141.02	7,783.47	95.61	274	213,063
Re-44	HF梅田レジデンスTOWER	4,469.53	4,262.89	95.38	139	77,215
Re-45	HF中之島レジデンス	1,242.30	1,216.95	97.96	37	19,335
Re-46	HF阿波座レジデンス	1,618.38	1,593.76	98.48	62	24,188
Re-47	HF丸の内レジデンス	1,981.26	1,843.89	93.07	67	26,912
Re-48	HF平尾レジデンス	6,262.12	6,089.35	97.24	194	81,762
Re-49	HF河原町二条レジデンス	1,155.03	1,155.03	100.00	50	20,650
Re-53	HF四条河原町レジデンス	4,045.94	3,971.39	98.16	129	75,863
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	1,109.97	1,049.07	94.51	48	32,279
Re-55	HF千駄木レジデンス	1,340.12	1,340.12	100.00	49	36,177
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	901.88	851.80	94.45	34	20,269
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	1,121.88	1,101.70	98.20	51	32,703
Re-58	HF国分寺レジデンス	1,222.45	1,198.71	98.06	46	31,226
Re-59	HF久屋大通レジデンス	2,757.33	2,647.05	96.00	94	43,448
Re-60	HF烏丸鞍馬口レジデンス	1,297.62	1,166.35	89.88	36	21,685
Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	2,608.43	2,608.43	100.00	77	70,683
Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	1,563.60	1,502.30	96.08	46	42,817
Re-63	HF東新宿レジデンス	1,788.84	1,788.84	100.00	68	49,353

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	1,093.56	92.24	35	21,401
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	2,234.20	1,985.50	88.87	80	37,781
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	1,964.87	1,744.40	88.78	70	33,867
Re-67	H F 九大病院前レジデンス	1,525.09	1,412.30	92.60	43	18,750
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	1,209.78	1,147.74	94.87	37	26,235
Re-69	H F 一番町レジデンス	2,106.38	1,931.66	91.71	71	40,920
Re-70	H F 東中野レジデンス	1,341.66	1,233.57	91.94	45	32,042
Re-72	H F 早稲田レジデンス	2,964.81	2,933.76	98.95	120	80,198
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	1,223.79	1,223.79	100.00	51	32,635
Re-74	H F 若松河田レジデンス	1,607.43	1,538.19	95.69	31	42,068
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	4,088.40	3,655.00	89.40	135	65,509
Re-76	H F 西公園レジデンス	2,825.54	2,660.96	94.18	96	45,112
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	1,914.00	1,595.00	83.33	55	27,968
Re-78	H F 関内レジデンス	2,499.64	2,499.64	100.00	117	63,943
Re-79	H F 名駅北レジデンス	4,076.11	3,738.03	91.71	104	63,954
Re-80	H F 東札幌レジデンス	5,522.62	5,276.23	95.54	145	58,946
Re-81	H F 博多東レジデンス	2,486.82	2,486.82	100.00	78	29,567
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	1,893.21	1,686.47	89.08	49	26,386
Re-83	H F 田端レジデンス	1,917.51	1,834.89	95.69	54	45,392
Re-84	H F 両国レジデンス	2,149.95	2,034.08	94.61	63	49,669
Re-85	H F 八王子レジデンス	1,600.38	1,521.19	95.05	48	34,062
Re-86	H F 三田レジデンスII	1,160.60	1,081.00	93.14	37	32,248
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	1,145.76	1,093.68	95.45	42	29,250
Re-88	H F 南砂町レジデンス	1,141.16	1,141.16	100.00	48	27,901
Re-89	H F 仙台北町レジデンス（注6）	2,305.11	2,230.63	96.77	67	25,336
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス（注6）	1,683.26	1,518.20	90.19	46	14,282
Re-91	H F 仙台北町レジデンス（注6）	1,654.38	240.80	14.56	10	1,308
<b>レジデンス 小計(注8)</b>		<b>162,011.42</b>	<b>153,580.79</b>	<b>94.80</b>	<b>4,824</b>	<b>3,305,247</b>
<b>合計(注8)</b>		<b>253,195.83</b>	<b>244,460.40</b>	<b>96.55</b>	<b>5,114</b>	<b>6,222,729</b>

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、2020年5月31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、Of-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、Of-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) Of-45 兜町ユニ・スクエアは、2020年5月28日付で取得し、Re-89 H F 仙台北町レジデンスは、2020年1月17日付で取得し、Re-90 H F 正光寺赤羽レジデンスは、2020年3月19日付で取得し、Re-91 H F 仙台北町レジデンスは、2020年4月24日付でそれぞれ取得しています。

(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	2019. 5. 31	2019. 11. 30	2019. 12. 31	2020. 1. 31	2020. 2. 29	2020. 3. 31	2020. 4. 30	2020. 5. 31
0f-01	H F 五反田ビルディング	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	91.67	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	H F 日本橋大伝馬町ビルディング	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F a c e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	75.06	75.06	75.06	75.06	75.06	75.06
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	100.00	100.00	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	95.44	96.44	96.44	97.44	97.44	97.44	97.44	95.34
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H F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	98.62	100.00	100.00	100.00	97.40	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	日本橋堀留町ファースト	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	100.00
0f-44	錦糸町スクエアビル	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-45	兜町ユニ・スクエア	-	-	-	-	-	-	-	100.00
<b>オフィス 小計</b>		<b>99.70</b>	<b>99.81</b>	<b>99.72</b>	<b>99.56</b>	<b>99.68</b>	<b>99.77</b>	<b>99.77</b>	<b>99.67</b>
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	95.81	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-09	H F 葛西レジデンス	100.00	97.94	95.81	100.00	100.00	100.00	97.94	95.73
Re-11	H F 若林公園レジデンス	98.09	95.29	96.49	98.77	98.77	100.00	98.94	97.88
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	97.48	100.00	100.00	100.00	98.36	100.00	100.00	100.00
Re-14	H F 南麻布レジデンス	96.66	95.00	95.00	95.00	100.00	98.32	98.32	95.00
Re-15	H F 麻布十番レジデンス	100.00	96.20	100.00	96.20	93.33	100.00	100.00	-
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	93.11	100.00	100.00	96.93	96.93	96.18	89.29	88.86
Re-17	H F 東神田レジデンス	96.91	98.44	100.00	95.35	100.00	96.92	93.28	95.38

（単位：％）

物件 番号	物件名称	2019. 5.31	2019. 11.30	2019. 12.31	2020. 1.31	2020. 2.29	2020. 3.31	2020. 4.30	2020. 5.31
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	98.69	100.00	97.36	100.00	98.80	96.13	100.00	100.00
Re-19	H F 練馬レジデンス	100.00	98.08	98.08	96.16	98.08	100.00	94.24	94.24
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	92.17	95.54	94.26	99.35	100.00	96.97	94.15	94.15
Re-21	H F 明大前レジデンス	100.00	97.90	100.00	100.00	98.14	97.40	96.40	96.34
Re-22	H F 日本橋レジデンス	100.00	98.04	97.04	97.04	98.04	100.00	96.63	96.63
Re-23	H F 上石神井レジデンス	97.05	100.00	98.58	97.28	97.08	100.00	98.64	98.65
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	100.00	98.21	100.00	100.00	97.98	100.00	100.00	98.29
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	97.84	98.97	97.84	97.03	98.97	98.21	100.00	100.00
Re-26	H F 新横浜レジデンス	96.18	97.24	98.80	98.05	100.00	100.00	98.46	95.51
Re-29	H F 白山レジデンス	100.00	98.10	98.10	100.00	100.00	96.18	98.08	98.53
Re-30	H F 馬込レジデンス	97.40	100.00	100.00	97.00	100.00	94.72	94.72	94.72
Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	96.24	95.80	95.80	95.80	95.42	95.27	95.27	95.27
Re-33	H F 亀戸レジデンス	100.00	98.37	100.00	100.00	100.00	100.00	98.35	100.00
Re-34	H F 田無レジデンス	97.39	97.14	97.14	97.14	88.93	97.15	94.29	97.14
Re-35	H F 芝公園レジデンス	97.28	100.00	100.00	97.28	97.28	97.28	100.00	100.00
Re-36	H F 三田レジデンス	93.42	95.80	97.88	93.78	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-37	H F 高輪レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	89.20	97.17	97.17
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	96.44	96.51	96.39	96.39	92.90	96.39	89.41	85.91
Re-39	H F 銀座レジデンスE A S T Ⅱ	96.24	96.02	97.39	98.64	100.00	98.75	97.39	97.39
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	100.00	97.55	97.73	96.27	96.27	97.62	94.48	91.11
Re-41	H F 八丁堀レジデンスⅢ	100.00	96.92	91.66	96.92	95.01	91.93	86.22	89.30
Re-42	H F 銀座レジデンス	100.00	100.00	98.13	97.85	97.87	97.85	93.56	98.13
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	94.94	94.16	96.21	97.75	97.45	97.85	97.03	95.61
Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	97.96	95.97	95.98	95.58	96.00	97.12	95.96	95.38
Re-45	H F 中之島レジデンス	100.00	89.77	95.92	92.84	92.84	100.00	100.00	97.96
Re-46	H F 阿波座レジデンス	96.80	98.32	98.32	100.00	100.00	98.48	98.34	98.48
Re-47	H F 丸の内レジデンス	94.44	95.85	95.85	95.85	95.85	93.10	93.10	93.07
Re-48	H F 平尾レジデンス	97.91	97.73	98.23	98.23	99.14	99.56	99.55	97.24
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	92.38	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	100.00	100.00	98.19	98.19	100.00	98.79	99.38	98.16
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	96.25	98.19	100.00	100.00	100.00	100.00	96.33	94.51
Re-55	H F 千駄木レジデンス	97.16	100.00	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	100.00	100.00	91.66	100.00	97.23	100.00	94.45	94.45
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	96.36	98.20	96.45	100.00	98.20	100.00	98.20	98.20
Re-58	H F 国分寺レジデンス	98.30	96.35	98.30	98.30	98.02	98.36	98.06	98.06
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	94.10	93.12	94.12	96.02	96.02	99.01	96.99	96.00
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	97.98	100.00	100.00	97.98	95.26	100.00	89.88	89.88
Re-61	H F 西新宿レジデンスWE S T	95.91	93.75	92.49	91.24	94.99	100.00	100.00	100.00
Re-62	H F 西新宿レジデンスE A S T	92.76	92.08	87.67	96.49	100.00	100.00	96.49	96.08
Re-63	H F 東新宿レジデンス	97.19	100.00	100.00	97.22	97.22	100.00	98.60	100.00

（単位：％）

物件 番号	物件名称	2019. 5.31	2019. 11.30	2019. 12.31	2020. 1.31	2020. 2.29	2020. 3.31	2020. 4.30	2020. 5.31
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	94.98	100.00	100.00	100.00	97.72	97.72	92.24	92.24
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	90.02	91.09	90.00	87.77	88.89	91.13	91.09	88.87
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	95.02	96.75	96.75	96.26	95.00	97.51	92.52	88.78
Re-67	H F 九大病院前レジデンス	92.59	100.00	100.00	100.00	97.47	97.47	90.97	92.60
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	97.44	97.44	94.87	94.87	97.44	97.44	94.87	94.87
Re-69	H F 一番町レジデンス	93.46	100.00	97.63	94.65	94.65	97.02	92.28	91.71
Re-70	H F 東中野レジデンス	98.33	100.00	98.30	98.30	98.43	98.33	91.94	91.94
Re-72	H F 早稲田レジデンス	97.00	95.10	94.85	97.00	96.35	100.00	99.30	98.95
Re-73	H F 早稲田レジデンスⅡ	94.82	98.27	93.09	89.33	94.82	100.00	100.00	100.00
Re-74	H F 若松河田レジデンス	96.71	97.85	100.00	100.00	100.00	96.71	97.85	95.69
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	98.18	95.15	93.79	95.15	93.65	93.18	90.01	89.40
Re-76	H F 西公園レジデンス	95.99	95.15	95.15	96.12	95.15	98.06	95.15	94.18
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	93.94	95.45	95.45	93.94	95.45	95.45	87.88	83.33
Re-78	H F 関内レジデンス	99.08	97.46	96.63	96.57	97.42	98.27	99.08	100.00
Re-79	H F 名駅北レジデンス	95.83	100.00	99.03	99.16	98.31	99.03	95.58	91.71
Re-80	H F 東札幌レジデンス	97.20	96.73	96.33	96.33	97.82	99.06	97.03	95.54
Re-81	H F 博多東レジデンス	100.00	96.13	92.30	97.44	97.44	98.72	100.00	100.00
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	94.55	96.36	89.10	92.73	94.55	94.53	90.90	89.08
Re-83	H F 田端レジデンス	97.08	98.61	97.23	98.61	97.01	100.00	92.77	95.69
Re-84	H F 両国レジデンス	98.78	97.90	100.00	98.78	97.60	97.89	97.90	94.61
Re-85	H F 八王子レジデンス	91.29	92.77	92.78	92.78	98.52	100.00	95.58	95.05
Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	97.68	95.14	97.73	100.00	97.47	97.73	97.73	93.14
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	93.18	95.45	95.45	97.73	95.45	100.00	97.73	95.45
Re-88	H F 南砂町レジデンス	93.58	100.00	100.00	100.00	97.88	100.00	100.00	100.00
Re-89	H F 仙台東長町レジデンス	-	-	-	88.78	90.57	93.18	98.38	96.77
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	-	-	-	-	-	96.73	93.46	90.19
Re-91	H F 仙台北町レジデンス	-	-	-	-	-	-	5.82	14.56
<b>レジデンス 小計</b>		<b>96.81</b>	<b>97.06</b>	<b>96.81</b>	<b>97.09</b>	<b>97.32</b>	<b>97.94</b>	<b>95.54</b>	<b>94.80</b>
<b>合計</b>		<b>97.85</b>	<b>98.06</b>	<b>97.86</b>	<b>97.97</b>	<b>98.17</b>	<b>98.60</b>	<b>97.04</b>	<b>96.55</b>

（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%	1,343	①	124,770	520,000	10.0%
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	2,890	2,890	3,020	4.2%	2,890	4.1%	4.4%	3,140	③	206,730	1,000,000	5.7%
0f-07	H F 浜松町ビルディング	1,860	1,860	1,910	3.7%	1,860	3.6%	3.8%	2,040	③	126,890	466,000	8.0%
0f-08	H F 溜池ビルディング	3,040	3,040	3,140	3.7%	3,040	3.6%	3.8%	3,030	③	153,750	732,000	7.3%
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	1,690	1,690	1,790	4.3%	1,690	4.2%	4.6%	1,890	③	129,090	594,000 (注9)	7.5%
0f-11	H F 日本橋大伝馬町ビルディング	2,230	2,230	2,300	3.8%	2,230	3.7%	3.9%	2,210	③	193,980	807,000	16.5%
0f-12	H F 八丁堀ビルディング	2,710	2,710	2,810	3.7%	2,710	3.6%	3.8%	2,520	③	167,710	861,000	12.5%
0f-17	八丁堀MFビル	1,040	1,040	1,070	3.8%	1,040	3.7%	3.9%	1,020	③	96,460	316,000	14.7%
0f-18	エムズ原宿	5,115	5,115	5,340	3.2%	5,019	3.2%	3.4%	5,067	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%	2,370	⑤	100,690	897,000 (注10)	5.9%
0f-21	アデッソ西麻布	517	517	547	3.7%	517	3.6%	3.9%	517	③	9,580	105,000	11.1%
0f-23	H F 池袋ビルディング	1,460	1,460	1,490	4.0%	1,450	3.8%	4.2%	921	④	84,640	312,000	5.5%
0f-24	H F 湯島ビルディング	1,690	1,690	1,740	4.0%	1,690	3.9%	4.1%	1,680	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%	6,110	③	134,820	1,132,000	11.7%
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	3,400	3,400	3,380	4.9%	3,410	4.7%	5.1%	3,880	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%	2,350	4.6%	5.0%	2,950	②	138,070	1,083,000	10.8%
0f-30	H F 桜通ビルディング	6,410	6,410	6,470	4.6%	6,380	4.4%	4.8%	8,850	④	293,740	3,436,000	9.2%
0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング	2,630	2,630	2,660	4.3%	2,610	4.1%	4.5%	2,360	④	173,240	1,013,000	12.7%
0f-32	H F 仙台北町ビルディング	3,640	3,640	3,690	5.0%	3,620	4.8%	5.2%	2,540	④	226,300	2,004,000	2.6%
0f-33	H F 上野ビルディング	4,220	4,220	4,280	4.2%	4,190	4.0%	4.4%	2,220	④	206,950	1,668,000	2.5%
0f-34	麹町H Fビル	2,160	2,160	2,190	3.6%	2,150	3.4%	3.8%	2,760	④	188,270	934,000	2.5%
0f-35	H F 九段南ビルディング	3,390	3,390	3,480	3.7%	3,350	3.5%	3.9%	2,840	④	156,580	931,000	6.7%
0f-36	H F 神田小川町ビルディング	4,270	4,270	4,380	3.6%	4,220	3.4%	3.8%	4,480	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%	2,730	⑥	177,680	1,440,000	14.2%
0f-38	アクロス新川ビル	3,780	3,780	3,860	3.9%	3,750	3.7%	4.1%	6,530	④	157,040	1,363,000 (注10)	2.3%
0f-39	千住ミルディスII番館	1,950	1,950	1,980	4.2%	1,940	4.0%	4.4%	1,650	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%	4,440	①	113,898	634,000 (注10)	1.2%
0f-41	日本橋堀留町ファースト	2,320	2,320	2,380	3.8%	2,290	3.9%	4.0%	2,230	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%	1,870	4.1%	4.5%	2,210	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%	2,830	⑥	160,930	1,041,000	5.5%
0f-44	錦糸町スクエアビル	2,940	2,940	3,020	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)									
Of-45	兜町ユニ・スクエア	2,260	2,260	2,330	3.8%	2,230	3.6%	4.0%	2,420	④	85,100	606,870 (注10)	5.9%
Re-03	H F 市川レジデンス	550	550	516	4.7%	565	4.5%	5.0%	202	①	32,800	153,000	6.2%
Re-05	H F 目黒レジデンス	738	738	745	3.8%	735	3.8%	4.0%	420	①	35,500	171,000	6.2%
Re-09	H F 葛西レジデンス	887	887	885	4.4%	888	4.2%	4.6%	384	①	27,320	224,000	8.8%
Re-11	H F 若林公園レジデ ンス	4,480	4,480	4,530	3.9%	4,459	3.9%	4.1%	3,446	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%	1,160	①	46,180	446,000	6.4%
Re-14	H F 南麻布レジデ ンス	1,478	1,478	1,498	3.7%	1,470	3.7%	3.9%	1,050	①	59,240	305,000	3.6%
Re-16	H F 学芸大学レジデ ンス	1,020	1,020	1,050	3.9%	1,020	3.9%	4.0%	778	③	36,890	307,000	9.8%
Re-17	H F 東神田レジデ ンス	1,470	1,470	1,510	3.9%	1,470	3.8%	4.0%	1,080	③	57,300	362,000	5.7%
Re-18	H F 東日本橋レジデ ンス	1,730	1,730	1,780	3.9%	1,730	3.8%	4.0%	1,380	③	59,730	489,000	10.0%
Re-19	H F 練馬レジデンス	879	879	902	4.2%	879	4.1%	4.3%	674	③	45,570	284,000	5.5%
Re-20	H F 白金高輪レジデ ンス	5,280	5,280	5,430	3.7%	5,280	3.6%	3.8%	4,820	③	121,920	1,388,000	3.9%
Re-21	H F 明大前レジデ ンス	1,060	1,060	1,090	3.9%	1,060	3.8%	4.0%	788	③	51,250	324,000	6.0%
Re-22	H F 日本橋レジデ ンス	1,190	1,190	1,210	4.0%	1,180	3.8%	4.2%	624	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%	1,040	4.3%	4.7%	600	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%	992	③	52,700	367,400	10.1%
Re-25	H F 銀座レジデンス E A S T	5,430	5,430	5,580	3.8%	5,430	3.7%	3.9%	4,830	③	154,360	1,477,000	5.7%
Re-26	H F 新横浜レジデ ンス	2,860	2,860	2,900	4.4%	2,810	4.2%	4.6%	1,540	⑤	123,100	1,157,000	13.2%
Re-29	H F 白山レジデンス	2,040	2,040	2,060	4.1%	2,030	3.9%	4.3%	2,170	④	102,730	859,000	4.4%
Re-30	H F 馬込レジデンス	1,450	1,450	1,460	4.2%	1,440	4.0%	4.4%	1,480	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%	990	④	51,100	412,000	14.6%
Re-33	H F 亀戸レジデンス	1,190	1,190	1,240	4.0%	1,190	3.9%	4.2%	1,090	③	45,500	423,000	7.6%
Re-34	H F 田無レジデンス	782	782	798	4.8%	782	4.7%	4.9%	949	③	101,880	670,000	8.6%
Re-35	H F 芝公園レジデ ンス	908	908	922	4.1%	902	3.9%	4.3%	683	②	41,310	355,000	7.8%
Re-36	H F 三田レジデンス	1,310	1,310	1,320	4.1%	1,300	3.9%	4.3%	984	②	46,350	422,000	2.6%
Re-37	H F 高輪レジデンス	967	967	982	3.9%	960	3.7%	4.1%	842	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%	949	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	1,850	1,850	1,870	4.1%	1,840	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	2,290	2,290	2,320	4.0%	2,270	3.8%	4.2%	1,470	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	1,060	1,060	1,070	4.0%	1,050	3.8%	4.2%	686	④	47,620	421,000	3.2%
Re-42	HF銀座レジデ ンス	1,270	1,270	1,290	3.9%	1,260	3.7%	4.1%	773	④	42,070	296,000	3.0%
Re-43	HF駒沢公園レジ デンスTOWER	7,530	7,530	7,610	4.1%	7,490	3.9%	4.3%	4,810	②	301,820	2,524,000	2.7%
Re-44	HF梅田レジデ ンスTOWER	2,180	2,180	2,190	4.7%	2,170	4.5%	4.9%	2,120	④	149,150	1,561,000	6.2%
Re-45	HF中之島レジ デンス	526	526	529	4.8%	525	4.6%	5.0%	639	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%	554	②	53,320	463,000	6.0%
Re-47	HF丸の内レジ デンス	746	746	752	4.9%	744	4.7%	5.1%	449	②	60,120	478,000	16.5%
Re-48	HF平尾レジ デンス	2,200	2,200	2,220	5.0%	2,190	4.8%	5.2%	1,900	④	100,170	1,549,000	3.4%
Re-49	HF河原町二条 レジ デンス	606	606	612	4.8%	604	4.6%	5.0%	435	②	35,660	296,000	6.5%
Re-53	HF四条河原町 レジ デンス	2,370	2,370	2,380	4.6%	2,360	4.4%	4.8%	1,880	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%	472	②	60,590	272,000 (注10)	4.4%
Re-55	HF千駄木レジ デンス	1,070	1,070	1,070	4.5%	1,070	4.3%	4.7%	588	②	52,500	342,000 (注10)	9.2%
Re-56	HF駒沢公園 レジ デンス	714	714	727	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%	586	②	41,040	297,000	6.3%
Re-58	HF国分寺 レジ デンス	1,050	1,050	1,040	4.6%	1,050	4.4%	4.8%	450	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%	970	②	76,290	737,000	9.3%
Re-60	HF烏丸鞍馬 口 レジ デンス	691	691	696	4.9%	689	4.7%	5.1%	507	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%	2,650	4.0%	4.4%	1,590	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%	966	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%	1,220	②	53,640	475,000	2.6%
Re-64	HF東心齋橋 レジ デンス	695	695	710	4.6%	688	4.4%	4.8%	701	②	33,290	270,000	10.3%
Re-65	HF北四番丁 レジ デンス	1,160	1,160	1,160	4.7%	1,160	4.5%	4.9%	630	⑤	78,520	590,000	1.0%
Re-66	HF愛宕橋 レジ デンス	942	942	951	4.9%	932	4.7%	5.1%	500	⑤	79,970	577,000	1.0%
Re-67	HF九大病院 前 レジ デンス	525	525	525	4.8%	525	4.6%	5.0%	390	②	50,920	365,000	1.0%
Re-68	HF浅草橋 レジ デンス	989	989	993	4.3%	987	4.1%	4.5%	449	②	42,040	334,000	6.3%
Re-69	HF一番町 レジ デンス	1,150	1,150	1,140	4.7%	1,150	4.5%	4.9%	1,130	⑤	73,970	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)	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)				
Re-70	H F 東中野レジデンス	1,110	1,110	1,120	4.3%	1,100	4.1%	4.5%	752	②	44,730	351,000	3.0%
Re-72	H F 早稲田レジデンス	2,700	2,700	2,740	4.0%	2,680	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	1,100	1,100	1,110	4.0%	1,090	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%	1,210	④	30,990	421,000	5.0%
Re-75	H F 仙台レジデンスEAST	1,950	1,950	1,970	5.1%	1,940	4.9%	5.3%	1,410	④	125,430	995,000	1.8%
Re-76	H F 西公園レジデンス	1,410	1,410	1,430	4.8%	1,390	4.6%	5.0%	921	⑥	100,210	586,000	2.7%
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	914	914	924	4.8%	904	4.6%	5.0%	614	⑥	68,330	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%	2,280	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	1,720	1,720	1,730	5.0%	1,700	4.8%	5.2%	1,090	⑥	80,230	1,040,000	0.1%
Re-81	H F 博多東レジデンス	932	932	941	4.6%	923	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	906	906	916	4.7%	895	4.5%	4.9%	830	⑥	40,540	451,000	2.0%
Re-83	H F 田端レジデンス	1,370	1,370	1,400	4.4%	1,360	4.2%	4.6%	1,220	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	1,230	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%	1,210	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%	748	⑥	39,080	315,000	7.0%
Re-88	H F 南砂町レジデンス	994	994	998	4.3%	990	4.0%	4.4%	689	⑥	41,670	311,000	6.1%
Re-89	H F 仙台東長町レジデンス	1,110	1,110	1,130	4.8%	1,080	4.6%	5.0%	594	⑤	58,060	592,000	1.7%
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	1,290	1,290	1,320	4.5%	1,270	4.3%	4.7%	1,170	④	6,450	418,000	6.1%
Re-91	H F 仙台北町レジデンス	1,140	1,140	1,160	4.6%	1,110	4.4%	4.8%	965	⑤	2,820	339,000	1.2%
											ポートフォリオPML(注8)	3.1%	

(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、2020年5月31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J L L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 HF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 HF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、Of-09 グレイスビル泉岳寺前、Of-20 船橋Faceビル、Of-38 アクロス新川ビル、Of-39 千住ミルディスII番館、Of-40 アーク森ビル、Of-41 日本橋堀留町ファースト、Of-42 サザンスカイトワー八王子、Of-45 兜町ユニ・スクエア、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、Of-09 グレイスビル泉岳寺前、Of-20 船橋Faceビル及びOf-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、Of-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、Of-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、Of-41 日本橋堀留町ファースト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、Of-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、Of-45 兜町ユニ・スクエアについては建物状況調査報告書記載の取得対象部分（5階～8階、4階（共有持分割合59.80%）、1階の一部区画（床面積：66.50㎡）（共有持分割合58.07%）及び地下1階（共有持分割合58.07%））に係る長期修繕費用に関する予測値、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2020年5月13日です。
- (注9) Of-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) Of-20 船橋Faceビル、Of-38 アクロス新川ビル、Of-39 千住ミルディスII番館、Of-40 アーク森ビル、Of-41 日本橋堀留町ファースト、Of-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（Of-20 船橋Faceビル：9.14%、Of-38 アクロス新川ビル：28.84%、Of-39 千住ミルディスII番館：10.98%、Of-45 兜町ユニ・スクエア：58.07%、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（Of-40 アーク森ビル：1.47%）、管理規約に基づく建物持分割合（Of-41 日本橋堀留町ファースト：36.54%）、管理規約の全体共用部分に基づく持分割合（Of-42 サザンスカイトワー八王子：5.827275%）、区分所有者間協定書の共用部分に基づく持分割合（Of-45 兜町ユニ・スクエア：58.07%）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) Of-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
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	外壁改修工事	自 2020年6月 至 2020年11月	34,300	—	—
Of-31 HF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 2020年6月 至 2020年11月	12,200	—	—
Of-33 HF上野ビルディング	東京都台東区	昇降機改修工事	自 2020年6月 至 2020年11月	27,000	—	—
Of-37 日総第5ビル	神奈川県横浜市	空調設備更新工事	自 2020年6月 至 2020年11月	13,160	—	—
Of-43 浜町平和ビル	東京都中央区	昇降機改修工事	自 2020年6月 至 2020年11月	12,000	—	—
Re-22 HF日本橋レジデンス	東京都中央区	外壁全面改修工事	自 2020年6月 至 2020年11月	29,200	—	—
Re-24 HF錦糸町レジデンス	東京都墨田区	外壁全面改修工事	自 2020年6月 至 2020年11月	23,300	—	—
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	東京都中央区	駐車場設備工事	自 2020年6月 至 2020年11月	13,500	—	—
Re-26 HF新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	駐車場設備工事	自 2020年6月 至 2020年11月	14,358	—	—
Re-85 HF八王子レジデンス	東京都八王子市	外壁全面改修工事	自 2020年6月 至 2020年11月	27,700	—	—

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401,033千円であり、費用に区分された修繕費230,868千円と合わせ、合計631,902千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	昇降機改修工事	自 2020年4月 至 2020年4月	5,084
Of-20	船橋F a c eビル	千葉県船橋市	熱源設備更新工事	自 2019年12月 至 2019年12月	5,324
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	共用部空調改修工事	自 2019年12月 至 2019年12月	8,773
Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	昇降機改修工事	自 2020年2月 至 2020年3月	19,978
Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	熱源設備更新工事	自 2019年9月 至 2020年4月	41,671
Of-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	昇降機改修工事	自 2020年1月 至 2020年3月	5,480
Of-43	浜町平和ビル	東京都中央区	昇降機改修工事	自 2020年3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	共用部外壁全面改修工事	自 2020年1月 至 2020年5月	28,848
Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	共用部外壁全面改修工事	自 2020年1月 至 2020年5月	23,772
Re-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	共用部外壁全面改修工事	自 2020年1月 至 2020年5月	45,758
	その他			自 2019年12月 至 2020年5月	189,445
合計					401,033