平成29年11月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

平成30年１月17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	URL	http://www.heiwa-re.co.jp/
代表者	（役職名）執行役員	（氏名）東原　正明	
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　平成30年２月28日　　分配金支払開始予定日　平成30年２月15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．平成29年11月期の運用、資産の状況（平成29年６月１日～平成29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	％
29年11月期	5,881	0.9	2,557	1.4	2,048	2.0	1,904	△5.1
29年５月期	5,827	2.3	2,521	6.2	2,007	10.3	2,007	84.9

	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	％	％	％
29年11月期	1,877	2.1	1.1	34.8
29年５月期	1,977	2.2	1.1	34.5

（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	％	％
29年11月期	2,054	2,084	0	0	109.4	2.3
29年５月期	2,017	2,046	0	0	102.0	2.2

（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）平成29年５月期の分配金総額（2,046百万円）は、一時差異等調整積立金の取崩額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４）平成29年11月期の分配金総額（2,084百万円）は、安定的な分配を目的として、不動産等売却益と減損損失を相殺した金額を基礎に計算された一時差異等調整積立金の取崩額（138百万円）及び前期繰越利益の取崩額（0百万円）、並びに１口当たり40円の一時差異等調整積立金の取崩額（40百万円）が含まれており、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
29年11月期	178,855	92,410	51.7	91,058
29年５月期	178,734	92,427	51.7	91,075

（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
29年11月期	4,590	△1,478	△2,068	10,559
29年５月期	4,988	△7,396	1,088	9,515

２．平成30年５月期の運用状況の予想（平成29年12月１日～平成30年５月31日）及び平成30年11月期の運用状況の予想（平成30年６月１日～平成30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
30年５月期	5,931	0.8	2,556	△0.0	2,071	1.1	2,070	8.7	2,080	-
30年11月期	5,916	△0.2	2,564	0.3	2,091	1.0	2,091	1.0	2,100	-

（参考）１口当たり予想当期純利益（30年５月期）2,040円　１口当たり予想当期純利益（30年11月期）2,060円

（注）平成30年５月期及び平成30年11月期の分配金の支払原資には、それぞれ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。

※　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）	29年11月期	1,014,847口	29年５月期	1,014,847口
②　期末自己投資口数	29年11月期	ー口	29年５月期	ー口

（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、34ページ「１口当たり情報に関する注記」をご覧下さい。

※　監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※　運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項（将来に関する記述等についてのご注意）

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10ページ「平成30年５月期（平成29年12月１日～平成30年５月31日）及び平成30年11月期（平成30年６月１日～平成30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

１．投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成29年８月28日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

２．運用方針及び運用状況

（１）運用方針

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、平成29年11月29日付で資産運用会社の社内規則である「平和不動産リート投資法人運用ガイドライン」に規定している地方投資エリアの投資基準を変更しました。当該変更後の地方投資エリアの投資基準は、以下の通りです。

投資エリア	地方投資エリア	第一・第二投資エリアを除く大都市圏（注）における主要市街地

（注）大都市圏とは、中心市及びこれに社会・経済的に結合している周辺市町村により構成されている都市地域をいい、大都市圏の「中心市」は、東京都特別区部及び政令指定都市とします。

上記を除き、最近の有価証券報告書（平成29年８月28日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため、開示を省略します。

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

（イ）投資法人の主な推移

本投資法人は、平成17年３月８日に、その発行する投資口を株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード8966）。その後、前期までに複数回に亘る公募増資若しくは第三者割当増資による新投資口の発行を、また平成22年10月１日には、ジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併（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（平成29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、海外需要の回復による輸出の増加や生産活動の持ち直しによる企業収益の改善が継続したことや継続的な雇用・所得環境の改善を背景に個人消費が底堅く推移していることから回復基調が続きました。その先行きについては、北朝鮮問題やトランプ政権の政権運営、中東情勢等が不透明な要因となっています。
このような環境下、東証REIT指数については、毎月分配型投信からの資金流出等の影響を受け、前期末（平成29年５月末）の1748.56ポイントから、平成29年11月10日には1605.89ポイントと1600ポイントを割り込みそうな局面が出てくる等、期中を通じて低調に推移し、当期末には1671.62ポイントと前期末比約77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、既存ビルについては統合や館内増床、拡張移転による空室解消が継続しており、加えて、新築ビルについても成約が進んだ結果、前期末の3.41％から当期末には3.03％まで低下してきています。オフィスビルの賃貸マーケットは、景況感の改善による企業のオフィス需要の増加により着実に改善傾向が見られているといえます。平均賃料についても、前期末の18,801円/坪から当期末は19,064円/坪とこちらも着実に上昇しており、賃料相場の回復傾向が顕著になってきています。

②　レジデンス賃貸マーケット

ＩＰＤ/リクルート日本住宅指数によれば、平成29年11月の首都圏の中古マンション賃料指数は、前年同月比0.5％上昇する等、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６ヵ月連続で減少しており、前期まで続いていた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、賃料水準も上昇の傾向を示す物件数が増加する等、賃料収入は改善しつつあります。その先行きについては、レジデンスの特性ともいえる安定的な推移を示すものと予想されます。

③　不動産市況

平成29年９月に発表された平成29年７月１日時点の都道府県地価調査においては、三大都市圏平均では住宅地、商業地ともに昨年に引き続き上昇しました。その内訳を見ると、住宅地は東京圏、名古屋圏において、景況感の改善による住宅需要の拡大を背景に前年並みの小幅な上昇を継続しました。商業地は東京圏、大阪圏、名古屋圏ともに５年連続の上昇となり、今年度も上昇基調を強めました。住宅地については、低金利や住宅ローン減税の実施により住宅需要が堅調であり、商業地は低金利等により資金調達環境が良好なことや、主要都市の中心部ではオフィスの空室率低下傾向、外国人観光客の増加による店舗、ホテル需要の高まり、賃料の改善が見られたことで投資用不動産等への需要が強まったこと等が主な上昇要因と考えられます。

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

（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、平成29年８月25日付でレジデンス１物件（Re-83 ＨＦ田端レジデンス（不動産及び土地の賃借権、取得価格：1,100百万円））を取得し、平成29年８月24日付でオフィス１物件（Of-16 安和司町ビル（不動産、取得価格：1,385百万円））を売却しました。

この結果、当期末時点での運用資産は、オフィス31物件（取得価格の総額：73,041百万円）、レジデンス69物件（取得価格の総額：93,312百万円）の合計100物件（取得価格の総額：166,353百万円）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。前期末の高稼働を維持すべく、当期においても、空室期間の短縮化に努めたテナントリーシング活動及びテナントニーズや物件毎の特性を踏まえた計画的なバリュ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97.7％となり、前期末時点の97.6％から期中を通じて高稼働で安定的に推移させることができ、期中月末平均稼働率は97.7％と高水準となりました。特に、オフィスは、期中月末平均稼働率99.7％とほぼ満室稼働しました。

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

平成29年９月１日付名称変更物件

物件番号	旧物件名称	新物件名称
Of-08	国際溜池ビル	ＨＦ溜池ビルディング

（ニ）資金調達の概要

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、平成29年６月30日付で第１回無担保投資法人債（発行総額：1,000百万円）及び第２回無担保投資法人債（発行総額：1,800百万円）を発行し、その調達資金等を原資として平成29年７月７日付で借入金の一部期限前返済を行いました。更に、平成29年10月31日に元本返済期日を迎えたタームローン14（借入残高：4,080百万円）及びタームローン13トランシェＤ（借入残高：3,100百万円）の返済資金に充当するため、同日付でタームローン34（トランシェＡ（借入金額：600百万円）、トランシェＢ（借入金額：2,880百万円）、トランシェＣ（借入金額：3,700百万円））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：6.7年、平均残存期間：4.2年）を図る一方で、借入コストの低減（11月末時点の平均借入金利：0.89％）をも図ることができました。

［第１回無担保投資法人債］

名称	平和不動産リート投資法人 第１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	平成29年６月30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0.300％

担保及び保証の有無	無担保・無保証
償還期限	平成34年６月30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６月30日及び12月30日
資金使途	既存借入金（タームローン32）の期限前返済資金の一部に充当しました。

［第２回無担保投資法人債］

名称	平和不動産リート投資法人 第２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	1,800百万円
払込期日	平成29年６月30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0.650％
担保及び保証の有無	無担保・無保証
償還期限	平成39年６月30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６月30日及び12月30日
資金使途	既存借入金（タームローン32）の期限前返済資金の一部に充当しました。

［タームローン34　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
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	600百万円	平成30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34　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
株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	2,880百万円	平成34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34　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
株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行	3,700百万円	平成38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

(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、当期末時点での借入総額は、79,261百万円（期末総資産有利子負債比率（注）：44.3％）となりました。

（注）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
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

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

（注）平成29年12月１日付で、株式会社格付投資情報センター（Ｒ＆Ｉ）の発行体格付を取り下げています。

（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5,881百万円、営業利益は2,557百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は2,048百万円、ＨＦ新横浜ビルディングの売却に係る減損損失143百万円等を控除した後の当期純利益は1,904百万円を計上しました。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、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90％に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益1,904,951,225円に不動産等売却益3,377,520円と減損損失143,159,407円を相殺した額を加えた額に相当する金額の範囲内で発行済投資口の総口数1,014,847口の整数倍の最大値となる2,043,901,858円（当期純利益に前期繰越利益755,671円と一時差異等調整積立金の取崩額138,194,962円を充当した額）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、2,084,495,738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2,054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、当期から次期にかけて収益性改善の見込みの乏しい２物件を売却するとともに良質な新規３物件を取得することにより、ポートフォリオの質の改善と収益向上を図りました。今後も、継続的な資産規模の拡大を図る一方で、資産の入替えの検討等も行い、中長期的なポートフォリオの質の向上を図り、投資主価値の極大化を目指して参ります。良好な資金調達環境や景気の回復に伴う物件価格の上昇から、各社とも物件の取得意欲が旺盛であり、物件の取得環境は引き続き厳しい環境が続くものと考えられます。そのために、平和不動産のパイプラインの活用及び資産運用会社独自の情報ルートの強化により、優良物件情報の早期入手に努めます。基本戦略として、平和不動産が保有・開発する物件取得や、他のデベロッパーが保有・開発する物件取得等、取得機会の増加に努め、中長期的な安定収益の確保に貢献するポートフォリオの拡大を目指します。

②　内部成長

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

③　財務戦略

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

ｃ．決算後に生じた重要な事実

Ａ．資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、資金の借入れ（後記「Ｃ．資金の借入れ」をご参照下さい。）及び自己資金により、平成29年12月15日付で以下のレジデンス２物件（取得価格合計：2,520百万円）を取得しました。

物件番号：Re-84　物件名称：ＨＦ両国レジデンス

取得資産の種類	不動産及び土地の賃借権（注）
契約日	平成29年11月29日
取得日	平成29年12月15日
取得価格	1,400百万円
所在地(住居表示)	東京都墨田区緑一丁目９番３号
用途	共同住宅
建築時期	平成29年３月１日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
延床面積	2,705.78㎡
総賃貸可能面積	2,149.95㎡

（注）取得資産は、借地権付建物（建物及び土地、借地権）です。借地権は普通借地権です。

物件番号：Re-85　物件名称：ＨＦ八王子レジデンス（注）

取得資産の種類	不動産
契約日	平成29年11月29日
取得日	平成29年12月15日
取得価格	1,120百万円
所在地(住居表示)	東京都八王子市中町８番７号
用途	共同住宅・店舗
建築時期	平成21年２月27日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付地上11階建
延床面積	1,833.55㎡
総賃貸可能面積	1,600.38㎡

（注）本書の日付現在の名称は「ステイシス八王子」ですが、平成30年５月１日付で「ＨＦ八王子レジデンス」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。

Ｂ．資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人は、以下の資産の譲渡につき、平成29年11月29日付で売買契約を締結し、平成29年12月22日付で譲渡しました。

物件番号：Of-10　物件名称：ＨＦ新横浜ビルディング

譲渡資産の種類	不動産
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目17番19号
譲渡価格	1,220百万円
帳簿価額（注）	1,181百万円
契約締結日	平成29年11月29日
譲渡日	平成29年12月22日
譲渡先	株式会社エーアール・アセットマネジメント

（注）当該資産の譲渡に伴う減損損失計上後の帳簿価額を記載しています。

Ｃ．資金の借入れ

平成29年12月15日付で取得のレジデンス２物件（前記「Ａ．資産の取得」をご参照下さい。）の取得資金等に充当するため、以下の資金の借入れ（借入金額：1,500百万円）を平成29年12月15日付で実行しています。

［タームローン35　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
株式会社みずほ銀行	700百万円	平成30年 11月30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35　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
株式会社みずほ銀行	800百万円	平成36年 10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。

ｄ．運用状況の見通し

平成30年５月期（平成29年12月１日～平成30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「平成30年５月期（平成29年12月１日～平成30年５月31日）及び平成30年11月期（平成30年６月１日～平成30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	5,931百万円
営業利益	2,556百万円
経常利益	2,071百万円
当期純利益	2,070百万円
１口当たり分配金	2,080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。

平成30年11月期（平成30年６月１日～平成30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「平成30年５月期（平成29年12月１日～平成30年５月31日）及び平成30年11月期（平成30年６月１日～平成30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	5,916百万円
営業利益	2,564百万円
経常利益	2,091百万円
当期純利益	2,091百万円
１口当たり分配金	2,100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。

平成30年５月期（平成29年12月１日～平成30年５月31日）及び平成30年11月期（平成30年６月１日～平成30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	平成30年５月期：平成29年12月１日～平成30年５月31日（182日） 平成30年11月期：平成30年６月１日～平成30年11月30日（183日）
運用資産	・平成29年11月期末時点で保有している100物件から平成29年12月22日付で譲渡した「ＨＦ新横浜ビルディング」を除き、平成29年12月15日付で取得した「ＨＦ両国レジデンス」、「ＨＦ八王子レジデンス」を加えた101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	・平成29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	・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	・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。 平成30年５月期（平成29年12月１日～平成30年５月31日） 公租公課（固定資産税・都市計画税等）　400百万円 修繕費　234百万円 管理委託費　654百万円 減価償却費　968百万円 平成30年11月期（平成30年６月１日～平成30年11月30日） 公租公課（固定資産税・都市計画税等）　426百万円 修繕費　220百万円 管理委託費　620百万円 減価償却費　960百万円 ・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。
営業外費用	・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平成30年５月期において461百万円を、平成30年11月期において471百万円を見込んでいます。また、投資口交付費償却及び投資法人債発行費償却として平成30年５月期において７百万円、平成30年11月期において８百万円を見込んでいます。
有利子負債	・平成29年11月期末時点の有利子負債の残高は79,261百万円です。 ・平成29年12月に取得資産の取得資金等の一部として新たに合計1,500百万円を借入れ、平成30年５月期の末日時点で80,761百万円、平成30年11月期の末日時点で80,761百万円の借入残高となる前提で算出しています。 ・平成30年２月、平成30年５月及び平成30年10月に返済期限が到来する借入金については、全額借換えを行うことを前提にしています。

項目	前提条件
１口当たり分配金	・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、平成30年５月期の分配金については、予想される当期純利益2,070百万円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、総額2,110百万円を分配（１口当たり分配金2,080円）することを前提としています。平成30年11月期の分配金については、予想される当期純利益2,091百万円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、総額2,131百万円を分配（１口当たり分配金2,100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	・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	・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。

（３）投資リスク

最近の有価証券報告書（平成29年８月28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。

３．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 （平成29年５月31日）	当期 （平成29年11月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,412,320	10,431,617
信託現金及び信託預金	7,067,237	7,108,638
営業未収入金	70,850	54,314
前払費用	167,040	159,474
未収消費税等	55,875	－
その他	3,009	8,514
貸倒引当金	△1,033	△1,287
流動資産合計	16,775,300	17,761,272
固定資産		
有形固定資産		
建物	11,636,107	11,596,485
減価償却累計額	△3,440,680	△3,419,936
建物（純額）	8,195,427	8,176,548
構築物	61,080	62,899
減価償却累計額	△36,397	△37,442
構築物（純額）	24,683	25,456
機械及び装置	235,356	238,522
減価償却累計額	△141,879	△148,916
機械及び装置（純額）	93,477	89,606
工具、器具及び備品	142,222	144,759
減価償却累計額	△93,280	△99,244
工具、器具及び備品（純額）	48,942	45,514
土地	23,137,014	22,138,720
信託建物	50,262,614	50,466,822
減価償却累計額	△9,243,474	△9,948,305
信託建物（純額）	41,019,140	40,518,517
信託構築物	298,980	299,108
減価償却累計額	△78,490	△84,738
信託構築物（純額）	220,489	214,369
信託機械及び装置	555,075	592,148
減価償却累計額	△223,774	△247,517
信託機械及び装置（純額）	331,301	344,631
信託工具、器具及び備品	844,661	897,271
減価償却累計額	△494,886	△540,886
信託工具、器具及び備品（純額）	349,775	356,385
信託土地	83,854,309	83,854,309
有形固定資産合計	157,274,561	155,764,059
無形固定資産		
借地権	715,719	1,335,851
信託借地権	3,315,665	3,315,665
その他	242	242
無形固定資産合計	4,031,627	4,651,758

（単位：千円）

	前期 （平成29年５月31日）	当期 （平成29年11月30日）
投資その他の資産		
差入保証金	10,252	10,252
長期前払費用	329,621	302,011
デリバティブ債権	23,800	47,375
その他	264,873	285,377
投資その他の資産合計	628,548	645,016
固定資産合計	161,934,736	161,060,834
繰延資産		
投資口交付費	24,506	12,338
投資法人債発行費	－	21,282
繰延資産合計	24,506	33,620
資産合計	178,734,544	178,855,727
負債の部		
流動負債		
営業未払金	360,379	494,383
短期借入金	－	600,000
1年内返済予定の長期借入金	15,380,000	9,550,000
未払費用	693,165	677,066
未払法人税等	594	227
未払消費税等	－	116,899
前受金	952,949	921,909
その他	11,744	12,601
流動負債合計	17,398,834	12,373,088
固定負債		
投資法人債	－	2,800,000
長期借入金	63,881,700	66,311,700
預り敷金及び保証金	756,690	724,719
信託預り敷金及び保証金	3,961,803	3,980,712
デリバティブ債務	308,200	254,569
固定負債合計	68,908,394	74,071,700
負債合計	86,307,228	86,444,788
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	81,370,715	81,370,715
剰余金		
出資剰余金	7,406,652	7,406,652
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※3 2,126,355	※3 2,085,761
任意積立金合計	2,126,355	2,085,761
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,007,108	1,905,706
剰余金合計	11,540,115	11,398,120
投資主資本合計	92,910,830	92,768,835
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△483,514	△357,896
評価・換算差額等合計	△483,514	△357,896
純資産合計	※2 92,427,316	※2 92,410,938
負債純資産合計	178,734,544	178,855,727

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自　平成28年12月１日 至　平成29年５月31日）	当期 （自　平成29年６月１日 至　平成29年11月30日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 5,347,673	※1 5,402,385
その他賃貸事業収入	※1 479,830	※1 476,172
不動産等売却益	※2,※4 －	※2,※4 3,377
営業収益合計	5,827,504	5,881,935
営業費用		
賃貸事業費用	※1,※4 2,567,349	※1,※4 2,586,380
資産運用報酬	531,452	536,229
資産保管手数料	19,460	19,738
一般事務委託手数料	44,332	43,165
役員報酬	7,967	7,965
会計監査人報酬	9,660	9,660
その他営業費用	125,489	121,504
営業費用合計	3,305,711	3,324,644
営業利益	2,521,792	2,557,291
営業外収益		
受取利息	1,259	1,264
未払分配金戻入	718	604
受取保険金	7,525	4,838
その他	－	291
営業外収益合計	9,504	6,998
営業外費用		
支払利息	426,332	415,823
融資関連費用	79,403	74,363
投資法人債利息	－	6,125
投資法人債発行費償却	－	1,240
投資口交付費償却	12,168	12,168
その他	5,678	5,853
営業外費用合計	523,583	515,574
経常利益	2,007,713	2,048,715
特別損失		
減損損失	※3 －	※3 143,159
特別損失合計	－	143,159
税引前当期純利益	2,007,713	1,905,556
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	2,007,108	1,904,951
前期繰越利益	－	755
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,007,108	1,905,706

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自　平成28年12月１日　至　平成29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		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）
			一時差異等調整積立金	任意積立金合計	
当期首残高	81,370,715	7,406,652	2,457,010	2,457,010	1,581,316
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩			△330,655	△330,655	330,655
剰余金の配当					△1,911,971
当期純利益					2,007,108
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	－	－	△330,655	△330,655	425,792
当期末残高	※1 81,370,715	7,406,652	2,126,355	2,126,355	2,007,108

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	剰余金合計				
当期首残高	11,444,979	92,815,694	△516,656	△516,656	92,299,038
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩	－	－			－
剰余金の配当	△1,911,971	△1,911,971			△1,911,971
当期純利益	2,007,108	2,007,108			2,007,108
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）			33,141	33,141	33,141
当期変動額合計	95,136	95,136	33,141	33,141	128,277
当期末残高	11,540,115	92,910,830	△483,514	△483,514	92,427,316

当期（自　平成29年６月１日　至　平成29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		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）
			一時差異等調整積立金	任意積立金合計	
当期首残高	81,370,715	7,406,652	2,126,355	2,126,355	2,007,108
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩			△40,593	△40,593	40,593
剰余金の配当					△2,046,946
当期純利益					1,904,951
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	△101,401
当期末残高	※1 81,370,715	7,406,652	2,085,761	2,085,761	1,905,706

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	剰余金合計				
当期首残高	11,540,115	92,910,830	△483,514	△483,514	92,427,316
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩	－	－			－
剰余金の配当	△2,046,946	△2,046,946			△2,046,946
当期純利益	1,904,951	1,904,951			1,904,951
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）			125,617	125,617	125,617
当期変動額合計	△141,995	△141,995	125,617	125,617	△16,377
当期末残高	11,398,120	92,768,835	△357,896	△357,896	92,410,938

（４）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 自　平成28年12月１日 至　平成29年５月31日	当期 自　平成29年６月１日 至　平成29年11月30日
Ⅰ　当期未処分利益	2,007,108,190	1,905,706,896
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	※1 178,788,842
Ⅲ　分配金の額	2,046,946,399	2,084,495,738
（投資口１口当たり分配金の額）	(2,017)	(2,054)
Ⅳ　次期繰越利益	755,671	-
分配金の額の算出方法	規約第32条第１項に定める方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90％に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益の範囲内で発行済投資口の総口数1,014,847口の整数倍の最大値となる2,006,352,519円に一時差異等調整積立金の取崩額40,593,880円（１口当たり取崩額40円）を充当し、2,046,946,399円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第２項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。	規約第32条第１項に定める方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90％に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益1,904,951,225円に不動産等売却益3,377,520円と減損損失143,159,407円を相殺した額を加えた額に相当する金額の範囲内で発行済投資口の総口数1,014,847口の整数倍の最大値となる2,043,901,858円（当期純利益に前期繰越利益755,671円と一時差異等調整積立金の取崩額138,194,962円を充当した額）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、2,084,495,738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。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 自　平成28年12月１日 至　平成29年５月31日	当期 自　平成29年６月１日 至　平成29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	2,007,713	1,905,556
減価償却費	965,459	971,549
貸倒引当金の増減額（△は減少）	520	254
投資法人債発行費償却	－	1,240
投資口交付費償却	12,168	12,168
減損損失	－	143,159
受取利息	△1,259	△1,264
支払利息	426,332	421,948
営業未収入金の増減額（△は増加）	5,862	15,336
未収消費税等の増減額（△は増加）	△55,875	55,875
未払消費税等の増減額（△は減少）	△170,317	116,899
長期前払費用の増減額（△は増加）	34,416	27,609
営業未払金の増減額（△は減少）	△66,639	79,781
未払費用の増減額（△は減少）	9,427	8,218
前受金の増減額（△は減少）	65,810	△31,040
預り金の増減額（△は減少）	190	317
有形固定資産の売却による減少額	2,134,623	1,273,840
その他	△1,426	△12,191
小計	5,367,006	4,989,259
利息の受取額	66	2,464
利息の支払額	△378,928	△400,020
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	316	△972
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,988,461	4,590,730
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	△1,894,633	△567,155
信託有形固定資産の取得による支出	△5,413,966	△258,903
無形固定資産の取得による支出	－	△620,131
預り敷金及び保証金の受入による収入	45,948	61,240
預り敷金及び保証金の返還による支出	△134,098	△93,271
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	320,017	146,014
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△94,452	△129,102
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	94,452	129,102
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	△320,017	△146,014
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,396,750	△1,478,221
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	－	600,000
長期借入れによる収入	7,265,000	6,580,000
長期借入金の返済による支出	△4,265,000	△9,980,000
投資法人債の発行による収入	－	2,777,477
分配金の支払額	△1,911,413	△2,046,199
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,088,586	△2,068,722
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,319,702	1,043,786
現金及び現金同等物の期首残高	10,835,459	9,515,757
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,515,757	※1 10,559,544

（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

１．固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下の通りです。 建物　２～64年 構築物　４～62年 機械及び装置　３～15年 工具、器具及び備品　２～18年 ②長期前払費用 定額法を採用しています。
２．繰延資産の処理方法	投資口交付費 ３年間で定額法により償却しています。 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
３．引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
４．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。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24,020千円で、当期は1,485千円です。

５．ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 原則として、繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理によっています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引、金利キャップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。
６．不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 (3) 信託預り敷金及び保証金
７．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。
８．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。

（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 （平成29年５月31日）	当期 （平成29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 （平成29年５月31日）	当期 （平成29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（平成29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	2,457,010	－	330,655	2,126,355	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（平成29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	2,126,355	－	40,593	2,085,761	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 自　平成28年12月１日 至　平成29年５月31日		当期 自　平成29年６月１日 至　平成29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	4,691,994		4,743,291	
共益費収入	655,679	5,347,673	659,094	5,402,385
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	154,941		155,003	
付帯収益	308,056		303,659	
解約違約金収入	4,938		5,875	
雑収入	11,893	479,830	11,633	476,172
不動産賃貸事業収益合計		5,827,504		5,878,558
Ｂ．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	624,605		624,041	
公租公課	401,389		402,937	
水道光熱費	205,712		215,028	
修繕費	204,261		198,781	
保険料	5,872		6,013	
信託報酬	42,821		41,250	
減価償却費	965,459		971,549	
その他賃貸事業費用	117,228		126,779	
不動産賃貸事業費用合計		2,567,349		2,586,380
Ｃ．不動産賃貸事業損益 （Ａ－Ｂ）		3,260,155		3,292,177

※２．不動産等売却損益の内訳（単位：千円）

前期（自　平成28年12月１日　至　平成29年５月31日）

Of-15　ＨＦ中目黒ビルディング

不動産等売却収入		2,200,000
不動産等売却原価	2,134,623	
その他売却費用	65,377	2,200,000
不動産等売却益		－

当期（自　平成29年６月１日　至　平成29年11月30日）

Of-16　安和司町ビル

不動産等売却収入		1,320,000
不動産等売却原価	1,273,840	
その他売却費用	42,782	1,316,622
不動産等売却益		3,377

※３．減損損失の内訳（単位：千円）

前期（自　平成28年12月１日　至　平成29年５月31日）

該当するものはありません。

当期（自　平成29年６月１日　至　平成29年11月30日）

本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。

不動産等の名称等：Of-10 ＨＦ新横浜ビルディング

用途	場所	種類	減損損失
オフィス	神奈川県横浜市	建物等	143,159

減損損失の算定に当たっては、それぞれの物件毎に１つの資産グループとしており、売却を予定している資産グループ１件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。減損損失の内訳は建物142,105千円、機械及び装置734千円、工具、器具及び備品319千円です。なお、実際の売却価額から処分費用見込額を控除した正味売却価額を回収可能価額としています。

※４．主要投資主との取引高（単位：千円）

	前期 自　平成28年12月１日 至　平成29年５月31日	当期 自　平成29年６月１日 至　平成29年11月30日
営業取引による取引高		
営業費用	282,894	268,491

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 自　平成28年12月１日 至　平成29年５月31日	当期 自　平成29年６月１日 至　平成29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　平成28年12月１日 至　平成29年５月31日	当期 自　平成29年６月１日 至　平成29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てています。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てています。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178,788,842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　平成28年12月１日 至　平成29年５月31日	当期 自　平成29年６月１日 至　平成29年11月30日
現金及び預金	9,412,320千円	10,431,617千円
信託現金及び信託預金	7,067,237千円	7,108,638千円
信託預り敷金及び保証金対応信託預金（注）	△3,963,800千円	△3,980,712千円
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	9,515,757千円	10,559,544千円

（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 （平成29年５月31日）	当期 （平成29年11月30日）
１年内	167,746千円	109,125千円
１年超	25,252千円	-
合計	192,999千円	109,125千円

（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す。

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

平成29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	9,412,320	9,412,320	－
（２）信託現金及び信託預金	7,067,237	7,067,237	－
資産合計	16,479,557	16,479,557	－
（３）１年内返済予定の長期借入金	15,380,000	15,432,949	52,949
（４）長期借入金	63,881,700	63,941,128	59,428
負債合計	79,261,700	79,374,078	112,378
（５）デリバティブ取引＊	(282,753)	(459,484)	(176,730)

＊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。

平成29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	10,431,617	10,431,617	－
（２）信託現金及び信託預金	7,108,638	7,108,638	－
資産合計	17,540,256	17,540,256	－
（３）短期借入金	600,000	600,000	－
（４）１年内返済予定の長期借入金	9,550,000	9,550,000	－
（５）投資法人債	2,800,000	2,804,160	4,160
（６）長期借入金	66,311,700	66,368,639	56,939
負債合計	79,261,700	79,322,799	61,099
（７）デリバティブ取引＊	(203,381)	(357,524)	(154,142)

＊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 （平成29年５月31日）	当期 （平成29年11月30日）
預り敷金及び保証金＊１	756,690	724,719
信託預り敷金及び保証金＊１	3,961,803	3,980,712
合計	4,718,493	4,705,431

＊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（平成29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	9,412,320	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	7,067,237	－	－	－	－	－
合計	16,479,557	－	－	－	－	－

金銭債権の決算日（平成29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	10,431,617	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	7,108,638	－	－	－	－	－
合計	17,540,256	－	－	－	－	－

（注４）長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成29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	15,380,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	9,681,000	11,520,000	10,888,700	3,820,000	27,972,000
合計	15,380,000	9,681,000	11,520,000	10,888,700	3,820,000	27,972,000

長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成29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
短期借入金	600,000	－	－	－	－	－
１年内返済予定の長期借入金	9,550,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	1,000,000	1,800,000
長期借入金	－	11,531,000	10,700,000	9,528,700	7,180,000	27,372,000
合計	10,150,000	11,531,000	10,700,000	9,528,700	8,180,000	29,172,000

（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（平成29年５月31日）
該当するものはありません。

当期（平成29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（平成29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	26,619,700	25,319,700	△293,848*
	金利キャップ取引	長期借入金	16,970,000	9,570,000	11,095*
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	9,580,000	9,580,000	△176,730*
合計			53,169,700	44,469,700	△459,484

＊ 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（平成29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	44,726,700	41,276,700	△211,533*
	金利キャップ取引	長期借入金	13,470,000	9,570,000	8,152*
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	9,580,000	9,580,000	△154,142*
合計			67,776,700	60,426,700	△357,524

＊ 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　平成28年12月１日　至　平成29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）	227,894	営業未払金	42,405
								不動産信託受益権の購入（注４）	3,266,070	－	－
								売買仲介手数料	55,000	－	－
								地位承継手数料	24,750	－	－

（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　121,308千円

平和サービス株式会社以外の第三者　35,634千円

（注４）上記記載の不動産信託受益権の購入は、アクロス新川ビルに係るもので、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。

当期（自　平成29年６月１日　至　平成29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）	228,891	営業未払金	60,869
								不動産の購入（注４）	1,104,485	－	－
								売買仲介手数料	39,600	－	－

（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　120,781千円

平和サービス株式会社以外の第三者　34,429千円

（注４）上記記載の不動産の購入は、ＨＦ田端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　平成28年12月１日　至　平成29年５月31日）

該当事項はありません。

当期（自　平成29年６月１日　至　平成29年11月30日）

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自　平成28年12月１日　至　平成29年５月31日）

<table>
<tr><th rowspan="2">種類</th><th rowspan="2">会社等の名称
（注１）</th><th rowspan="2">所在地</th><th rowspan="2">資本金又は出資金
（千円）</th><th rowspan="2">事業の内容</th><th rowspan="2">議決権等の所有（被所有）割合</th><th colspan="2">関連当事者との関係</th><th rowspan="2">取引の内容</th><th rowspan="2">取引金額
（千円）
（注２）</th><th rowspan="2">科目</th><th rowspan="2">期末残高
（千円）
（注２）</th></tr>
<tr><th>役員の兼任等</th><th>事業上の関係</th></tr>
<tr><td rowspan="5">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。）</td><td rowspan="3">平和サービス株式会社</td><td rowspan="5">東京都中央区</td><td rowspan="3">134,000</td><td rowspan="3">不動産管理業</td><td rowspan="3">なし</td><td rowspan="3">なし</td><td rowspan="3">不動産管理業務の委託</td><td>管理委託費</td><td>6,426</td><td>営業未払金</td><td>1,066</td></tr>
<tr><td>損害保険料</td><td>5,872</td><td>－</td><td>－</td></tr>
<tr><td>修繕工事等</td><td>83,578</td><td>営業未払金</td><td>20,064</td></tr>
<tr><td>平和不動産アセットマネジメント株式会社</td><td>295,575</td><td>投資運用業</td><td>被所有
直接 0.3%</td><td>なし</td><td>資産運用業務の委託</td><td>資産運用報酬の支払</td><td>581,189
（注４）</td><td>未払費用</td><td>573,968</td></tr>
<tr><td>株式会社東京証券会館</td><td>100,000</td><td>不動産業</td><td>なし</td><td>なし</td><td>貸会議室の賃借</td><td>貸会議室代の支払</td><td>113</td><td>－</td><td>－</td></tr>
</table>

（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49,737千円が含まれています。

当期（自　平成29年６月１日　至　平成29年11月30日）

<table>
<tr><th rowspan="2">種類</th><th rowspan="2">会社等の名称
（注１）</th><th rowspan="2">所在地</th><th rowspan="2">資本金又は出資金
（千円）</th><th rowspan="2">事業の内容</th><th rowspan="2">議決権等の所有（被所有）割合</th><th colspan="2">関連当事者との関係</th><th rowspan="2">取引の内容</th><th rowspan="2">取引金額
（千円）
（注２）</th><th rowspan="2">科目</th><th rowspan="2">期末残高
（千円）
（注２）</th></tr>
<tr><th>役員の兼任等</th><th>事業上の関係</th></tr>
<tr><td rowspan="4">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。）</td><td rowspan="3">平和サービス株式会社</td><td rowspan="4">東京都中央区</td><td rowspan="3">134,000</td><td rowspan="3">不動産管理業</td><td rowspan="3">なし</td><td rowspan="3">なし</td><td rowspan="3">不動産管理業務の委託</td><td>管理委託費</td><td>6,255</td><td>営業未払金</td><td>1,022</td></tr>
<tr><td>損害保険料</td><td>5,857</td><td>－</td><td>－</td></tr>
<tr><td>修繕工事等</td><td>61,616</td><td>営業未払金</td><td>45,648</td></tr>
<tr><td>平和不動産アセットマネジメント株式会社</td><td>295,575</td><td>投資運用業</td><td>被所有
直接 0.3%</td><td>なし</td><td>資産運用業務の委託</td><td>資産運用報酬の支払</td><td>541,729
（注４）</td><td>未払費用</td><td>579,127</td></tr>
</table>

（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5,500千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　平成28年12月１日　至　平成29年５月31日）

該当事項はありません。

当期（自　平成29年６月１日　至　平成29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 （平成29年５月31日）	当期 （平成29年11月30日）
繰延税金資産（流動）		
貸倒引当金繰入超過額	327千円	408千円
繰延税金資産（流動）小計	327千円	408千円
評価性引当金	△327千円	△408千円
繰延税金資産（流動）合計	－	－
繰延税金資産（流動）の純額	－	－
繰延税金資産（固定）		
繰延ヘッジ損益	153,467千円	113,059千円
合併時受入評価差額	2,431,006千円	2,417,015千円
減損損失	－	45,438千円
繰越欠損金	1,405,880千円	1,405,880千円
繰延税金資産（固定）小計	3,990,354千円	3,981,394千円
評価性引当金	△3,990,354千円	△3,981,394千円
繰延税金資産（固定）合計	－	－
繰延税金資産（固定）の純額	－	－

２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 （平成29年５月31日）	当期 （平成29年11月30日）
法定実効税率	31.74%	31.74%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△19.48%	△33.39%
評価性引当金の増減	△12.27%	1.65%
その他	0.04%	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.03%

（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 自　平成28年12月１日 至　平成29年５月31日	当期 自　平成29年６月１日 至　平成29年11月30日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額			
		期首残高	157,211,537	161,305,946
		期中増減額	4,094,409	△890,370
		期末残高	161,305,946	160,415,575
	期末時価		183,290,000	186,609,840

（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アクロス新川ビル他３物件の取得（6,860,454千円）によるものであり、主な減少額はＨＦ中目黒ビルディングの売却（2,134,623千円）、減価償却費（965,459千円）によるものです。当期の主な増加額はＨＦ田端レジデンスの取得（1,145,675千円）によるものであり、主な減少額は安和司町ビルの売却（1,273,840千円）、減価償却費（971,549千円）によるものです。

（注３）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。なお、ＨＦ新横浜ビルディングについては、平成29年11月29日付の売買契約における譲渡価格から処分費用見込額を控除した金額（1,181,840千円）に基づいています。

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　平成28年12月１日　至　平成29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　平成29年６月１日　至　平成29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　平成28年12月１日 至　平成29年５月31日）	当期 （自　平成29年６月１日 至　平成29年11月30日）
１口当たり純資産額	91,075円	91,058円
１口当たり当期純利益金額	1,977円	1,877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　平成28年12月１日 至　平成29年５月31日）	当期 （自　平成29年６月１日 至　平成29年11月30日）
当期純利益金額（千円）	2,007,108	1,904,951
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）	2,007,108	1,904,951
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．資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、資金の借入れ（後記「Ｃ．資金の借入れ」をご参照下さい。）及び自己資金により、平成29年12月15日付で以下のレジデンス２物件（取得価格合計：2,520百万円）を取得しました。

物件番号：Re-84　物件名称：ＨＦ両国レジデンス

取得資産の種類	不動産及び土地の賃借権（注）
契約日	平成29年11月29日
取得日	平成29年12月15日
取得価格	1,400百万円
所在地(住居表示)	東京都墨田区緑一丁目９番３号
用途	共同住宅
建築時期	平成29年３月１日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
延床面積	2,705.78㎡
総賃貸可能面積	2,149.95㎡

（注）取得資産は、借地権付建物（建物及び土地、借地権）です。借地権は普通借地権です。

物件番号：Re-85　物件名称：ＨＦ八王子レジデンス（注）

取得資産の種類	不動産
契約日	平成29年11月29日
取得日	平成29年12月15日
取得価格	1,120百万円
所在地(住居表示)	東京都八王子市中町８番７号
用途	共同住宅・店舗
建築時期	平成21年２月27日

構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付地上11階建
延床面積	1,833.55㎡
総賃貸可能面積	1,600.38㎡

（注）本書の日付現在の名称は「ステイシス八王子」ですが、平成30年５月１日付で「ＨＦ八王子レジデンス」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。

Ｂ．資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人は、以下の資産の譲渡につき、平成29年11月29日付で売買契約を締結し、平成29年12月22日付で譲渡しました。

物件番号：Of-10　物件名称：ＨＦ新横浜ビルディング

譲渡資産の種類	不動産
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目17番19号
譲渡価格	1,220百万円
帳簿価額（注）	1,181百万円
契約締結日	平成29年11月29日
譲渡日	平成29年12月22日
譲渡先	株式会社エーアール・アセットマネジメント

（注）当該資産の譲渡に伴う減損損失計上後の帳簿価額を記載しています。

Ｃ．資金の借入れ

平成29年12月15日付で取得のレジデンス２物件（前記「Ａ．資産の取得」をご参照下さい。）の取得資金等に充当するため、以下の資金の借入れ（借入金額：1,500百万円）を平成29年12月15日付で実行しています。

［タームローン35　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
株式会社みずほ銀行	700百万円	平成30年 11月30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35　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
株式会社みずほ銀行	800百万円	平成36年 10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。

（９）発行済投資口の総口数の増減

平成29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、当期までの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	
平成24年12月11日	公募増資	90,500	786,397	4,763,920	64,176,251	（注１）
平成25年１月９日	第三者割当増資	9,050	795,447	476,392	64,652,643	（注２）
平成25年12月16日	公募増資	81,900	877,347	5,595,080	70,247,723	（注３）
平成26年１月15日	第三者割当増資	4,100	881,447	280,095	70,527,819	（注４）
平成26年12月１日	公募増資	66,400	947,847	5,567,772	76,095,592	（注５）
平成26年12月24日	第三者割当増資	3,300	951,147	276,711	76,372,303	（注６）
平成27年12月15日	公募増資	58,000	1,009,147	4,551,144	80,923,447	（注７）
平成27年12月28日	第三者割当増資	5,700	1,014,847	447,267	81,370,715	（注８）

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

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

（注４）１口当たり発行価額68,316円にて、（注３）の公募による追加発行に伴い、ＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする新投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

（注５）１口当たり発行価格86,790円（発行価額83,852円）にて、４個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

（注６）１口当たり発行価額83,852円にて、（注５）の公募による追加発行に伴い、ＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする新投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

（注７）１口当たり発行価格81,217円（発行価額78,468円）にて、４個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

（注８）１口当たり発行価額78,468円にて、（注７）の公募による追加発行に伴い、ＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

４．役員の異動

（１）投資法人

当期における異動は、以下の通りです。

	監督役員
就任	片山　典之（平成29年８月31日付）
退任	福井　琢　（平成29年８月30日付）

（２）資産運用会社

当期における異動は、以下の通りです。

	取締役（非常勤）
就任	土本　清幸（平成29年６月28日付）
退任	中尾　友治（平成29年６月28日付）

５．参考情報

（１）投資状況

<table>
<tr><th rowspan="2">資産の
種類</th><th rowspan="2">用途</th><th rowspan="2">地域</th><th colspan="2">前期
（平成29年５月31日現在）</th><th colspan="2">当期
（平成29年11月30日現在）</th></tr>
<tr><th>保有総額
（百万円）
（注１）</th><th>対総資産比率
（%）</th><th>保有総額
（百万円）
（注１）</th><th>対総資産比率
（%）</th></tr>
<tr><td rowspan="6">不動産
（注２）</td><td rowspan="2">オフィス</td><td>東京23区</td><td>9,952</td><td>5.6</td><td>8,666</td><td>4.8</td></tr>
<tr><td>首都圏（注３）</td><td>4,903</td><td>2.7</td><td>4,722</td><td>2.6</td></tr>
<tr><td rowspan="3">レジデンス</td><td>東京23区</td><td>11,513</td><td>6.4</td><td>12,591</td><td>7.0</td></tr>
<tr><td>首都圏（注３）</td><td>3,988</td><td>2.2</td><td>3,965</td><td>2.2</td></tr>
<tr><td>その他（注４）</td><td>1,857</td><td>1.0</td><td>1,865</td><td>1.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">小計</td><td>32,215</td><td>18.0</td><td>31,811</td><td>17.8</td></tr>
<tr><td rowspan="7">信託
不動産
（注２）</td><td rowspan="3">オフィス</td><td>東京23区</td><td>41,699</td><td>23.3</td><td>41,649</td><td>23.3</td></tr>
<tr><td>首都圏（注３）</td><td>3,185</td><td>1.8</td><td>3,173</td><td>1.8</td></tr>
<tr><td>その他（注４）</td><td>13,956</td><td>7.8</td><td>13,871</td><td>7.8</td></tr>
<tr><td rowspan="3">レジデンス</td><td>東京23区</td><td>47,492</td><td>26.6</td><td>47,330</td><td>26.5</td></tr>
<tr><td>首都圏（注３）</td><td>2,993</td><td>1.7</td><td>2,976</td><td>1.7</td></tr>
<tr><td>その他（注４）</td><td>19,763</td><td>11.1</td><td>19,603</td><td>11.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">小計</td><td>129,090</td><td>72.2</td><td>128,603</td><td>71.9</td></tr>
<tr><td colspan="3">不動産等計</td><td>161,305</td><td>90.2</td><td>160,415</td><td>89.7</td></tr>
<tr><td colspan="3">預金その他の資産</td><td>17,428</td><td>9.8</td><td>18,440</td><td>10.3</td></tr>
<tr><td colspan="3">資産総額計</td><td>178,734</td><td>100.0</td><td>178,855</td><td>100.0</td></tr>
</table>

（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。

<table>
<tr><th rowspan="2"></th><th colspan="2">前期
（平成29年５月31日現在）</th><th colspan="2">当期
（平成29年11月30日現在）</th></tr>
<tr><th>貸借対照表
計上額
（百万円）</th><th>対総資産比率
（%）</th><th>貸借対照表
計上額
（百万円）</th><th>対総資産比率
（%）</th></tr>
<tr><td>負債総額</td><td>86,307</td><td>48.3</td><td>86,444</td><td>48.3</td></tr>
<tr><td>純資産総額</td><td>92,427</td><td>51.7</td><td>92,410</td><td>51.7</td></tr>
</table>

（２）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）
Of-01	ＨＦ五反田ビルディング	東京都品川区	信託受益権	1,411	1,306	1,290	0.78
Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	信託受益権	1,511	1,422	1,550	0.93
Of-06	ＨＦ門前仲町ビルディング	東京都江東区	信託受益権	2,570	2,311	2,500	1.50
Of-07	ＨＦ浜松町ビルディング	東京都港区	信託受益権	1,650	1,539	1,530	0.92
Of-08	ＨＦ溜池ビルディング	東京都港区	信託受益権	2,780	2,773	2,700	1.62
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	信託受益権	1,660	1,149	1,220	0.73
Of-10	ＨＦ新横浜ビルディング	神奈川県横浜市	不動産	1,181	1,181	1,550	0.93
Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	信託受益権	2,090	2,204	2,150	1.29
Of-12	ＨＦ八丁堀ビルディング	東京都中央区	不動産	2,540	3,084	3,092	1.86
Of-17	八丁堀ＭＦビル	東京都中央区	不動産	1,070	1,122	1,110	0.67
Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	信託受益権	4,780	3,454	3,418	2.05
Of-20	船橋Ｆａｃｅビル	千葉県船橋市	不動産	3,240	3,540	3,900	2.34
Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	信託受益権	537	611	640	0.38
Of-22	ＨＦ虎ノ門ビルディング	東京都港区	不動産	1,443	1,706	1,675	1.01
Of-23	ＨＦ池袋ビルディング	東京都豊島区	不動産	1,390	1,312	1,314	0.79
Of-24	ＨＦ湯島ビルディング	東京都文京区	不動産	1,420	1,440	1,434	0.86
Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	信託受益権	6,490	4,779	4,798	2.88
Of-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋市	信託受益権	4,870	2,695	2,930	1.76
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	信託受益権	2,880	2,286	2,310	1.39
Of-28	三田平和ビル（底地）	東京都港区	信託受益権	2,712	2,269	2,230	1.34
Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	信託受益権	2,110	1,486	1,580	0.95
Of-30	ＨＦ桜通ビルディング	愛知県名古屋市	信託受益権	6,050	4,670	4,900	2.95
Of-31	ＨＦ日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	信託受益権	2,420	1,921	1,900	1.14
Of-32	ＨＦ仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	信託受益権	3,420	2,732	2,700	1.62
Of-33	ＨＦ上野ビルディング	東京都台東区	信託受益権	4,180	3,516	3,400	2.04
Of-34	麹町ＨＦビル	東京都千代田区	信託受益権	1,930	1,388	1,350	0.81
Of-35	ＨＦ九段南ビルディング	東京都千代田区	信託受益権	3,300	2,772	2,720	1.64
Of-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	4,120	3,260	3,150	1.89
Of-37	日総第５ビル	神奈川県横浜市	信託受益権	3,410	3,173	3,100	1.86
Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	信託受益権	3,620	3,293	3,250	1.95
Of-39	千住ミルディスⅡ番館	東京都足立区	信託受益権	1,910	1,673	1,650	0.99
	オフィス　小計			84,696	72,082	73,041	43.91

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	ＨＦ市川レジデンス	千葉県 市川市	信託受益権	541	382	430	0.26
Re-05	ＨＦ目黒レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	691	628	660	0.40
Re-09	ＨＦ葛西レジデンス	東京都 江戸川区	信託受益権	758	591	650	0.39
Re-11	ＨＦ若林公園レジデンス	東京都 世田谷区	信託受益権	4,210	3,142	3,610	2.17
Re-12	ＨＦ碑文谷レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	1,667	1,433	1,560	0.94
Re-14	ＨＦ南麻布レジデンス	東京都 港区	信託受益権	1,367	1,289	1,370	0.82
Re-15	ＨＦ麻布十番レジデンス	東京都 港区	信託受益権	1,230	1,132	1,260	0.76
Re-16	ＨＦ学芸大学レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	980	909	1,000	0.60
Re-17	ＨＦ東神田レジデンス	東京都 千代田区	信託受益権	1,380	910	1,100	0.66
Re-18	ＨＦ東日本橋レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,590	1,008	1,210	0.73
Re-19	ＨＦ練馬レジデンス	東京都 練馬区	信託受益権	806	573	690	0.41
Re-20	ＨＦ白金高輪レジデンス	東京都 港区	不動産	4,630	3,724	4,030	2.42
Re-21	ＨＦ明大前レジデンス	東京都 世田谷区	不動産	1,000	989	1,070	0.64
Re-22	ＨＦ日本橋レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,120	1,061	1,130	0.68
Re-23	ＨＦ上石神井レジデンス	東京都 練馬区	不動産	1,000	869	950	0.57
Re-24	ＨＦ錦糸町レジデンス	東京都 墨田区	不動産	1,170	1,072	1,100	0.66
Re-25	ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴ	東京都 中央区	信託受益権	4,940	5,542	5,940	3.57
Re-26	ＨＦ新横浜レジデンス	神奈川県 横浜市	不動産	2,750	3,038	3,350	2.01
Re-29	ＨＦ白山レジデンス	東京都 文京区	不動産	1,940	2,270	2,350	1.41
Re-30	ＨＦ馬込レジデンス	東京都 大田区	不動産	1,400	1,515	1,630	0.98
Re-31	ＨＦ学芸大学レジデンスⅡ	東京都 目黒区	信託受益権	1,260	1,569	1,650	0.99
Re-33	ＨＦ亀戸レジデンス	東京都 江東区	不動産	1,110	1,007	1,050	0.63
Re-34	ＨＦ田無レジデンス	東京都 西東京市	不動産	782	927	911	0.55
Re-35	ＨＦ芝公園レジデンス	東京都 港区	信託受益権	864	810	836	0.50
Re-36	ＨＦ三田レジデンス	東京都 港区	信託受益権	1,240	1,042	1,080	0.65
Re-37	ＨＦ高輪レジデンス	東京都 港区	信託受益権	912	721	749	0.45
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都 港区	信託受益権	885	694	730	0.44
Re-39	ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴⅡ	東京都 中央区	信託受益権	1,740	1,401	1,460	0.88
Re-40	ＨＦ八丁堀レジデンスⅡ	東京都 中央区	信託受益権	2,200	1,805	1,890	1.14
Re-41	ＨＦ八丁堀レジデンスⅢ	東京都 中央区	信託受益権	1,020	735	793	0.48
Re-42	ＨＦ銀座レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,200	839	944	0.57
Re-43	ＨＦ駒沢公園レジデンスＴＯＷＥＲ	東京都 世田谷区	信託受益権	7,160	6,503	6,520	3.92
Re-44	ＨＦ梅田レジデンスＴＯＷＥＲ	大阪府 大阪市	信託受益権	2,120	1,789	1,920	1.15
Re-45	ＨＦ中之島レジデンス	大阪府 大阪市	信託受益権	515	444	453	0.27

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	ＨＦ阿波座レジデンス	大阪府大阪市	信託受益権	706	524	577	0.35
Re-47	ＨＦ丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	信託受益権	725	535	624	0.38
Re-48	ＨＦ平尾レジデンス	福岡県福岡市	信託受益権	2,090	1,652	1,780	1.07
Re-49	ＨＦ河原町二条レジデンス	京都府京都市	信託受益権	578	493	534	0.32
Re-52	ＨＦ天神東レジデンス	福岡県福岡市	信託受益権	623	422	502	0.30
Re-53	ＨＦ四条河原町レジデンス	京都府京都市	信託受益権	2,250	1,670	1,820	1.09
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	信託受益権	960	776	820	0.49
Re-55	ＨＦ千駄木レジデンス	東京都文京区	信託受益権	1,030	818	870	0.52
Re-56	ＨＦ駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	信託受益権	686	575	615	0.37
Re-57	ＨＦ武蔵小山レジデンス	東京都品川区	信託受益権	1,070	796	842	0.51
Re-58	ＨＦ国分寺レジデンス	東京都国分寺市	信託受益権	1,020	788	839	0.50
Re-59	ＨＦ久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	信託受益権	1,250	1,005	1,080	0.65
Re-60	ＨＦ烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	信託受益権	667	528	572	0.34
Re-61	ＨＦ西新宿レジデンスＷＥＳＴ	東京都新宿区	信託受益権	2,520	1,966	1,990	1.20
Re-62	ＨＦ西新宿レジデンスＥＡＳＴ	東京都新宿区	信託受益権	1,450	1,153	1,170	0.70
Re-63	ＨＦ東新宿レジデンス	東京都新宿区	信託受益権	1,600	1,273	1,360	0.82
Re-64	ＨＦ東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	信託受益権	663	531	566	0.34
Re-65	ＨＦ北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	信託受益権	1,090	731	809	0.49
Re-66	ＨＦ愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	信託受益権	889	599	684	0.41
Re-67	ＨＦ九大病院前レジデンス	福岡県福岡市	信託受益権	498	382	426	0.26
Re-68	ＨＦ浅草橋レジデンス	東京都台東区	信託受益権	936	724	771	0.46
Re-69	ＨＦ一番町レジデンス	宮城県仙台市	信託受益権	1,090	755	834	0.50
Re-70	ＨＦ東中野レジデンス	東京都中野区	信託受益権	1,070	888	942	0.57
Re-72	ＨＦ早稲田レジデンス	東京都新宿区	信託受益権	2,510	1,980	2,090	1.26
Re-73	ＨＦ早稲田レジデンスⅡ	東京都新宿区	信託受益権	1,040	828	872	0.52
Re-74	ＨＦ若松河田レジデンス	東京都新宿区	信託受益権	1,500	1,198	1,158	0.70
Re-75	ＨＦ仙台レジデンスＥＡＳＴ	宮城県仙台市	信託受益権	1,930	1,619	1,638	0.99
Re-76	ＨＦ西公園レジデンス	宮城県仙台市	信託受益権	1,410	1,365	1,310	0.79
Re-77	ＨＦ晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	信託受益権	908	825	790	0.47
Re-78	ＨＦ関内レジデンス	神奈川県横浜市	信託受益権	2,010	1,805	1,800	1.08
Re-79	ＨＦ名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	信託受益権	2,260	2,162	2,160	1.30
Re-80	ＨＦ東札幌レジデンス	北海道札幌市	信託受益権	1,650	1,562	1,560	0.94
Re-81	ＨＦ博多東レジデンス	福岡県福岡市	不動産	901	950	880	0.53
Re-82	ＨＦ仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	不動産	856	915	850	0.51
Re-83	ＨＦ田端レジデンス	東京都北区	不動産	1,300	1,140	1,100	0.66
レジデンス　小計				101,914	88,332	93,312	56.09

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）
合計				186,609	160,415	166,353	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52ページ「(ニ) 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。なお、Of-10 ＨＦ新横浜ビルディングについては、平成29年11月29日付の売買契約における譲渡価格から処分費用見込額を控除した金額を記載しています。

（注３）「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平成29年11月30日時点の価額を記載しています。なお、Of-10 ＨＦ新横浜ビルディングについては、譲渡に伴う減損損失計上後の金額を記載しています。

（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　ＨＦ芝公園レジデンスからRe-73　ＨＦ早稲田レジデンスⅡまでの36物件）については、本合併の効力発生日である平成22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）運用資産の資本的支出

①　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。

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">不動産等の名称
（所在地）</th><th rowspan="2">目的</th><th rowspan="2">実施予定期間</th><th colspan="3">工事予定金額（千円）</th></tr>
<tr><th>総額</th><th>当期支払額</th><th>既支払総額</th></tr>
<tr><td>Of-01</td><td>ＨＦ五反田ビルディング
（東京都品川区）</td><td>貸室整備工事</td><td>自　平成29年12月
至　平成30年５月</td><td>14,130</td><td>―</td><td>―</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Of-27</td><td rowspan="2">神戸旧居留地平和ビル
（兵庫県神戸市）</td><td>スプリンクラー設備更新工事</td><td>自　平成29年12月
至　平成30年５月</td><td>23,000</td><td>―</td><td>―</td></tr>
<tr><td>駐車場改修工事</td><td>自　平成29年12月
至　平成30年５月</td><td>12,400</td><td>―</td><td>―</td></tr>
<tr><td>Of-31</td><td>ＨＦ日本橋浜町ビルディング
（東京都中央区）</td><td>空調更新工事</td><td>自　平成29年12月
至　平成30年５月</td><td>13,000</td><td>―</td><td>―</td></tr>
<tr><td>Of-32</td><td>ＨＦ仙台本町ビルディング
（宮城県仙台市）</td><td>共用部空調更新工事</td><td>自　平成29年12月
至　平成30年５月</td><td>11,000</td><td>―</td><td>―</td></tr>
<tr><td>Re-11</td><td>ＨＦ若林公園レジデンス
（東京都世田谷区）</td><td>外壁全面改修工事</td><td>自　平成29年12月
至　平成30年５月</td><td>73,000</td><td>―</td><td>―</td></tr>
</table>

② 期中に行った資本的支出

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340,821千円であり、費用に区分された修繕費198,781千円と合わせ、合計539,602千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-17	八丁堀ＭＦビル （東京都中央区）	受変電設備更新工事	自　平成29年11月 至　平成29年11月	6,900
		各階電灯・動力盤更新工事	自　平成29年10月 至　平成29年11月	8,470
Of-27	神戸旧居留地平和ビル （兵庫県神戸市）	防災複合盤(受信盤)更改工事	自　平成29年８月 至　平成29年８月	20,000
		駐車場パレット塗装及び部品交換工事	自　平成29年11月 至　平成29年11月	6,900
Of-31	ＨＦ日本橋浜町ビルディング （東京都中央区）	ハロン新容器交換工事	自　平成29年11月 至　平成29年11月	5,300
Of-32	ＨＦ仙台本町ビルディング （宮城県仙台市）	空調更新工事	自　平成29年５月 至　平成29年６月	12,300
Of-33	ＨＦ上野ビルディング （東京都台東区）	エントランス・廊下リニューアル工事	自　平成29年10月 至　平成29年11月	7,432
		自動火災報知設備更新工事	自　平成29年11月 至　平成29年11月	7,100
		男女トイレ・給湯室リニューアル工事	自　平成29年10月 至　平成29年11月	8,003
Of-34	麹町ＨＦビル （東京都千代田区）	外壁改修工事	自　平成29年８月 至　平成29年11月	28,133
Of-35	ＨＦ九段南ビルディング （東京都千代田区）	トイレ・給湯室リニューアル工事	自　平成29年11月 至　平成29年11月	9,245
Re-41	ＨＦ八丁堀レジデンスⅢ （東京都中央区）	外壁全面リニューアル工事	自　平成29年６月 至　平成29年11月	19,661
Re-43	ＨＦ駒沢公園レジデンスＴＯＷＥＲ （東京都世田谷区）	駐車装置保全工事	自　平成29年６月 至　平成29年６月	8,450
Re-74	ＨＦ若松河田レジデンス （東京都新宿区）	外壁全面リニューアル工事	自　平成29年７月 至　平成29年11月	24,757
	その他	空調設備更新工事他	自　平成29年６月 至　平成29年11月	168,167
合計				340,821

③　長期修繕計画のために積み立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下の通り積み立てています。

営業期間	第28期 自　平成27年６月１日 至　平成27年11月30日	第29期 自　平成27年12月１日 至　平成28年５月31日	第30期 自　平成28年６月１日 至　平成28年11月30日	第31期 自　平成28年12月１日 至　平成29年５月31日	第32期 自　平成29年６月１日 至　平成29年11月30日
当期首積立金残高（千円）	－	－	－	－	－
当期積立額（千円）	－	－	－	－	－
当期積立金取崩額（千円）	－	－	－	－	－
次期繰越額（千円）	－	－	－	－	－

（注１）上記の積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、当期末現在285,377千円を積み立てています。

（注２）第20期以降各期のキャッシュ・フローの範囲内で各期の修繕支出額を賄える場合、修繕積立金の積み立ては行わないこととしました。

（ハ）賃貸状況の概要

①　賃貸状況の概要（平成29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-01	ＨＦ五反田ビルディング	1,717.61	1,717.61	100.00	10	51,979
Of-05	水天宮平和ビル	1,897.71	1,897.71	100.00	6	54,357
Of-06	ＨＦ門前仲町ビルディング	3,736.53	3,736.53	100.00	5	94,833
Of-07	ＨＦ浜松町ビルディング	1,822.32	1,822.32	100.00	9	50,871
Of-08	ＨＦ溜池ビルディング	2,274.91	2,274.91	100.00	5	78,433
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	2,146.82	2,146.82	100.00	9	60,424
Of-10	ＨＦ新横浜ビルディング	3,010.07	3,010.07	100.00	12	50,244
Of-11	日本橋第一ビル	2,626.73	2,626.73	100.00	8	64,364
Of-12	ＨＦ八丁堀ビルディング	2,255.96	2,255.96	100.00	7	70,963
Of-17	八丁堀ＭＦビル	1,209.69	1,209.69	100.00	9	31,960
Of-18	エムズ原宿	1,178.57	1,178.57	100.00	4	104,068
Of-20	船橋Ｆａｃｅビル	2,520.22	2,520.22	100.00	9	117,352
Of-21	アデッソ西麻布	318.82	318.82	100.00	4	13,436
Of-22	ＨＦ虎ノ門ビルディング	1,333.94	1,236.74	92.71	8	38,754
Of-23	ＨＦ池袋ビルディング	1,213.26	1,213.26	100.00	9	40,290
Of-24	ＨＦ湯島ビルディング	1,771.66	1,771.66	100.00	9	50,598
Of-25	茅場町平和ビル	4,156.53	4,156.53	100.00	1	209,370
Of-26	広小路アクアプレイス	7,471.77	7,471.77	100.00	9	174,865
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	4,839.37	4,176.35	86.30	32	136,470
Of-28	三田平和ビル(底地)	4,441.79	4,441.79	100.00	1	90,900
Of-29	栄ミナミ平和ビル	2,889.49	2,889.49	100.00	8	83,829
Of-30	ＨＦ桜通ビルディング	9,934.77	9,934.77	100.00	20	306,823
Of-31	ＨＦ日本橋浜町ビルディング	3,286.58	3,286.58	100.00	7	86,676
Of-32	ＨＦ仙台本町ビルディング	6,577.21	6,577.21	100.00	40	140,609
Of-33	ＨＦ上野ビルディング	4,168.79	4,168.79	100.00	7	136,338
Of-34	麹町ＨＦビル	2,117.45	2,117.45	100.00	8	63,356
Of-35	ＨＦ九段南ビルディング	2,614.25	2,614.25	100.00	3	97,525
Of-36	ＨＦ神田小川町ビルディング	2,747.14	2,747.14	100.00	7	102,443
Of-37	日総第５ビル	4,607.34	4,607.34	100.00	1	83,873
Of-38	アクロス新川ビル	3,204.21	3,204.21	100.00	11	102,187
Of-39	千住ミルディスⅡ番館	2,099.98	2,099.98	100.00	8	64,891
オフィス　小計(注7)		**96,191.49**	**95,431.27**	**99.21**	**286**	**2,853,095**
Re-03	ＨＦ市川レジデンス	724.46	724.46	100.00	1	17,280
Re-05	ＨＦ目黒レジデンス	836.36	836.36	100.00	21	19,599
Re-09	ＨＦ葛西レジデンス	1,167.36	1,045.46	89.56	37	24,063
Re-11	ＨＦ若林公園レジデンス	5,490.36	5,432.25	98.94	96	113,620
Re-12	ＨＦ碑文谷レジデンス	1,897.46	1,834.74	96.69	50	45,471
Re-14	ＨＦ南麻布レジデンス	1,325.20	1,258.96	95.00	57	36,200
Re-15	ＨＦ麻布十番レジデンス	1,116.78	1,116.78	100.00	29	31,475
Re-16	ＨＦ学芸大学レジデンス	1,217.46	1,217.46	100.00	27	26,564

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	1,416.78	96.90	61	36,636
Re-18	ＨＦ東日本橋レジデンス	1,684.40	1,644.10	97.61	64	41,157
Re-19	ＨＦ練馬レジデンス	1,024.52	999.29	97.54	50	24,146
Re-20	ＨＦ白金高輪レジデンス	4,457.76	4,428.74	99.35	65	107,548
Re-21	ＨＦ明大前レジデンス	1,187.25	1,187.25	100.00	49	28,384
Re-22	ＨＦ日本橋レジデンス	1,418.23	1,418.23	100.00	47	31,943
Re-23	ＨＦ上石神井レジデンス	1,494.91	1,453.63	97.24	58	29,498
Re-24	ＨＦ錦糸町レジデンス	1,427.58	1,427.58	100.00	55	31,609
Re-25	ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴ	5,459.49	5,419.16	99.26	100	127,983
Re-26	ＨＦ新横浜レジデンス	4,224.61	4,058.81	96.08	66	82,099
Re-29	ＨＦ白山レジデンス	2,809.88	2,755.88	98.08	50	55,094
Re-30	ＨＦ馬込レジデンス	2,643.97	2,490.61	94.20	29	43,882
Re-31	ＨＦ学芸大学レジデンスⅡ	1,643.53	1,581.70	96.24	21	32,833
Re-33	ＨＦ亀戸レジデンス	1,332.86	1,332.86	100.00	25	29,233
Re-34	ＨＦ田無レジデンス	2,970.00	2,796.20	94.15	30	29,913
Re-35	ＨＦ芝公園レジデンス	1,008.32	953.38	94.55	28	24,777
Re-36	ＨＦ三田レジデンス	1,436.83	1,407.19	97.94	44	34,921
Re-37	ＨＦ高輪レジデンス	1,131.66	1,072.87	94.80	27	24,013
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	1,089.98	1,051.23	96.44	27	26,879
Re-39	ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴⅡ	2,072.39	1,968.59	94.99	68	51,045
Re-40	ＨＦ八丁堀レジデンスⅡ	2,750.56	2,687.27	97.70	81	60,400
Re-41	ＨＦ八丁堀レジデンスⅢ	1,447.33	1,375.10	95.01	34	29,743
Re-42	ＨＦ銀座レジデンス	1,118.84	1,118.84	100.00	45	33,091
Re-43	ＨＦ駒沢公園レジデンスＴＯＷＥＲ	8,141.02	7,940.62	97.54	279	204,483
Re-44	ＨＦ梅田レジデンスＴＯＷＥＲ	4,469.53	4,161.62	93.11	138	75,004
Re-45	ＨＦ中之島レジデンス	1,242.30	1,173.44	94.46	36	19,256
Re-46	ＨＦ阿波座レジデンス	1,618.38	1,593.76	98.48	62	23,907
Re-47	ＨＦ丸の内レジデンス	1,981.26	1,926.08	97.21	60	26,541
Re-48	ＨＦ平尾レジデンス	6,262.12	6,150.00	98.21	194	77,336
Re-49	ＨＦ河原町二条レジデンス	1,155.03	1,132.01	98.01	49	20,210
Re-52	ＨＦ天神東レジデンス	1,909.60	1,909.60	100.00	72	25,869
Re-53	ＨＦ四条河原町レジデンス	4,045.94	3,945.38	97.51	92	75,534
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	1,109.97	1,109.97	100.00	11	28,766
Re-55	ＨＦ千駄木レジデンス	1,340.12	1,340.12	100.00	12	31,888
Re-56	ＨＦ駒沢公園レジデンス	901.88	901.88	100.00	36	18,700
Re-57	ＨＦ武蔵小山レジデンス	1,121.88	1,082.01	96.45	50	31,814
Re-58	ＨＦ国分寺レジデンス	1,222.45	1,158.44	94.76	42	30,367
Re-59	ＨＦ久屋大通レジデンス	2,757.33	2,647.41	96.01	84	44,742
Re-60	ＨＦ烏丸鞍馬口レジデンス	1,297.62	1,269.90	97.86	38	21,719
Re-61	ＨＦ西新宿レジデンスＷＥＳＴ	2,608.43	2,534.44	97.16	74	69,666
Re-62	ＨＦ西新宿レジデンスＥＡＳＴ	1,563.60	1,501.04	96.00	46	41,351
Re-63	ＨＦ東新宿レジデンス	1,788.84	1,717.67	96.02	66	49,574

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	ＨＦ東心斎橋レジデンス	1,185.52	1,093.56	92.24	34	19,876
Re-65	ＨＦ北四番丁レジデンス	2,234.20	2,110.26	94.45	75	39,474
Re-66	ＨＦ愛宕橋レジデンス	1,964.87	1,754.20	89.28	58	32,794
Re-67	ＨＦ九大病院前レジデンス	1,525.09	1,525.09	100.00	47	17,998
Re-68	ＨＦ浅草橋レジデンス	1,209.78	1,178.76	97.44	38	26,224
Re-69	ＨＦ一番町レジデンス	2,106.38	2,056.46	97.63	68	41,466
Re-70	ＨＦ東中野レジデンス	1,341.66	1,295.26	96.54	48	31,505
Re-72	ＨＦ早稲田レジデンス	2,964.81	2,868.42	96.75	99	75,674
Re-73	ＨＦ早稲田レジデンスⅡ	1,223.79	1,177.77	96.24	40	31,553
Re-74	ＨＦ若松河田レジデンス	1,607.43	1,437.22	89.41	30	39,302
Re-75	ＨＦ仙台レジデンスＥＡＳＴ	4,088.40	3,859.30	94.40	130	65,402
Re-76	ＨＦ西公園レジデンス	2,825.54	2,606.10	92.23	73	44,801
Re-77	ＨＦ晩翠通レジデンス	1,914.00	1,885.00	98.48	58	30,119
Re-78	ＨＦ関内レジデンス	2,499.64	2,411.44	96.47	98	62,581
Re-79	ＨＦ名駅北レジデンス	4,076.11	3,848.26	94.41	89	64,604
Re-80	ＨＦ東札幌レジデンス	5,522.62	5,388.46	97.57	142	60,132
Re-81	ＨＦ博多東レジデンス	2,486.82	2,455.04	98.72	70	28,186
Re-82	ＨＦ仙台五橋レジデンス	1,893.21	1,755.60	92.73	45	25,908
Re-83	ＨＦ田端レジデンス(注６)	1,917.51	1,917.51	100.00	20	21,545
レジデンス　小計(注7)		**152,197.20**	**147,330.86**	**96.80**	**4,145**	**3,007,004**
合計(注7)		**248,388.69**	**242,762.13**	**97.73**	**4,431**	**5,860,100**

（注１）「賃貸可能面積」の欄には、平成29年11月30日時点における事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。

（注２）「賃貸面積」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。

（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を記載しています。但し、固定賃料型の物件については、１テナントと記載しています。

（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）Re-83 ＨＦ田端レジデンスは平成29年８月25日付で、取得しています。

（注７）「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	平成28.11.30	平成29.5.31	平成29.6.30	平成29.7.31	平成29.8.31	平成29.9.30	平成29.10.31	平成29 11.30
Of-01	ＨＦ五反田ビルディング	96.35	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-05	水天宮平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-06	ＨＦ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
Of-07	ＨＦ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
Of-08	ＨＦ溜池ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-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
Of-10	ＨＦ新横浜ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-11	日本橋第一ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-12	ＨＦ八丁堀ビルディング	100.00	100.00	100.00	92.57	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-15	ＨＦ中目黒ビルディング	77.09	－	－	－	－	－	－	－
Of-16	安和司町ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	－	－	－	－
Of-17	八丁堀ＭＦビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-18	エムズ原宿	85.61	85.61	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-20	船橋Ｆａｃｅビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-21	アデッソ西麻布	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-22	ＨＦ虎ノ門ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	92.71	92.71
Of-23	ＨＦ池袋ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-24	ＨＦ湯島ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-25	茅場町平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-26	広小路アクアプレイス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	97.94	96.46	96.46	96.46	96.46	97.94	96.95	86.30
Of-28	三田平和ビル(底地)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-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
Of-30	ＨＦ桜通ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-31	ＨＦ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
Of-32	ＨＦ仙台本町ビルディング	98.90	97.80	98.90	98.90	98.90	100.00	100.00	100.00
Of-33	ＨＦ上野ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-34	麹町ＨＦビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-35	ＨＦ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
Of-36	ＨＦ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
Of-37	日総第５ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-38	アクロス新川ビル	－	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-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
オフィス 小計		**98.94**	**99.50**	**99.75**	**99.58**	**99.75**	**99.90**	**99.75**	**99.21**
Re-03	ＨＦ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	ＨＦ目黒レジデンス	90.88	100.00	95.81	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-09	ＨＦ葛西レジデンス	100.00	100.00	97.87	95.73	97.87	95.88	97.94	89.56
Re-11	ＨＦ若林公園レジデンス	99.11	97.11	96.26	98.00	97.88	97.88	100.00	98.94
Re-12	ＨＦ碑文谷レジデンス	96.67	96.69	98.36	96.72	98.36	96.69	96.69	96.69
Re-14	ＨＦ南麻布レジデンス	98.34	93.34	98.34	96.66	98.32	98.32	98.32	95.00
Re-15	ＨＦ麻布十番レジデンス	96.20	100.00	89.53	91.10	94.26	94.26	100.00	100.00
Re-16	ＨＦ学芸大学レジデンス	96.93	96.93	96.93	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-17	ＨＦ東神田レジデンス	96.91	97.92	100.00	100.00	96.91	100.00	100.00	96.90

（単位：％）

物件番号	物件名称	平成28.11.30	平成29.5.31	平成29.6.30	平成29.7.31	平成29.8.31	平成29.9.30	平成29.10.31	平成29.11.30
Re-18	ＨＦ東日本橋レジデンス	100.00	100.00	97.57	95.13	96.36	96.37	97.57	97.61
Re-19	ＨＦ練馬レジデンス	94.24	98.08	98.08	94.24	100.00	100.00	97.54	97.54
Re-20	ＨＦ白金高輪レジデンス	98.14	95.10	93.47	92.99	90.01	88.81	100.00	99.35
Re-21	ＨＦ明大前レジデンス	96.11	94.58	90.96	96.38	100.00	98.21	100.00	100.00
Re-22	ＨＦ日本橋レジデンス	100.00	100.00	97.04	92.13	93.37	96.32	93.67	100.00
Re-23	ＨＦ上石神井レジデンス	100.00	88.63	87.87	86.51	89.99	100.00	94.46	97.24
Re-24	ＨＦ錦糸町レジデンス	90.72	96.40	94.63	98.23	98.23	100.00	100.00	100.00
Re-25	ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴ	97.16	100.00	98.92	96.40	98.16	99.19	99.19	99.26
Re-26	ＨＦ新横浜レジデンス	98.48	95.14	95.06	94.41	95.77	96.80	95.26	96.08
Re-29	ＨＦ白山レジデンス	100.00	100.00	94.02	96.63	96.63	94.24	96.10	98.08
Re-30	ＨＦ馬込レジデンス	97.09	100.00	100.00	97.00	97.00	97.00	100.00	94.20
Re-31	ＨＦ学芸大学レジデンスⅡ	100.00	100.00	90.96	95.35	100.00	96.24	91.49	96.24
Re-33	ＨＦ亀戸レジデンス	100.00	100.00	80.38	86.95	90.21	100.00	100.00	100.00
Re-34	ＨＦ田無レジデンス	85.44	100.00	100.00	91.30	91.30	91.30	91.29	94.15
Re-35	ＨＦ芝公園レジデンス	94.55	93.88	97.28	97.07	97.07	97.28	94.55	94.55
Re-36	ＨＦ三田レジデンス	97.94	95.71	91.72	95.92	97.98	97.98	97.88	97.94
Re-37	ＨＦ高輪レジデンス	100.00	89.97	95.33	97.84	92.97	92.97	92.65	94.80
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	96.39	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	96.44
Re-39	ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴⅡ	100.00	96.01	98.75	97.50	98.75	100.00	100.00	94.99
Re-40	ＨＦ八丁堀レジデンスⅡ	100.00	98.17	93.02	97.31	98.72	99.08	99.08	97.70
Re-41	ＨＦ八丁堀レジデンスⅢ	97.37	94.05	100.00	100.00	100.00	100.00	95.01	95.01
Re-42	ＨＦ銀座レジデンス	100.00	100.00	100.00	98.13	91.97	93.87	97.87	100.00
Re-43	ＨＦ駒沢公園レジデンスＴＯＷＥＲ	97.25	95.81	95.79	94.77	94.89	96.42	95.69	97.54
Re-44	ＨＦ梅田レジデンスＴＯＷＥＲ	97.32	90.54	93.73	94.81	94.27	95.57	92.14	93.11
Re-45	ＨＦ中之島レジデンス	97.96	92.42	92.42	97.96	96.50	96.50	92.42	94.46
Re-46	ＨＦ阿波座レジデンス	98.32	98.32	94.97	94.97	95.11	98.32	96.80	98.48
Re-47	ＨＦ丸の内レジデンス	93.04	93.07	93.08	94.47	94.47	97.24	94.46	97.21
Re-48	ＨＦ平尾レジデンス	98.95	97.17	96.84	96.40	96.37	96.84	96.29	98.21
Re-49	ＨＦ河原町二条レジデンス	96.41	95.78	98.01	98.01	100.00	98.06	98.06	98.01
Re-52	ＨＦ天神東レジデンス	97.40	96.10	94.81	97.40	97.40	97.40	98.70	100.00
Re-53	ＨＦ四条河原町レジデンス	97.54	98.17	97.54	100.00	99.37	98.74	97.54	97.51
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	98.19	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-55	ＨＦ千駄木レジデンス	93.97	100.00	100.00	100.00	100.00	96.98	100.00	100.00
Re-56	ＨＦ駒沢公園レジデンス	100.00	97.22	86.10	91.66	91.66	91.66	97.22	100.00
Re-57	ＨＦ武蔵小山レジデンス	92.85	100.00	96.40	98.20	94.37	98.12	96.33	96.45
Re-58	ＨＦ国分寺レジデンス	98.11	96.65	100.00	98.11	98.11	96.22	96.22	94.76
Re-59	ＨＦ久屋大通レジデンス	98.02	95.11	97.07	98.02	97.02	98.02	96.99	96.01
Re-60	ＨＦ烏丸鞍馬口レジデンス	95.95	86.37	97.29	100.00	95.84	100.00	97.86	97.86
Re-61	ＨＦ西新宿レジデンスＷＥＳＴ	97.50	100.00	93.41	94.99	97.50	97.50	100.00	97.16
Re-62	ＨＦ西新宿レジデンスＥＡＳＴ	93.48	96.08	96.08	98.49	100.00	96.00	96.00	96.00
Re-63	ＨＦ東新宿レジデンス	98.62	97.22	97.22	100.00	100.00	100.00	94.56	96.02

（単位：％）

物件番号	物件名称	平成28.11.30	平成29.5.31	平成29.6.30	平成29.7.31	平成29.8.31	平成29.9.30	平成29.10.31	平成29.11.30
Re-64	ＨＦ東心斎橋レジデンス	100.00	92.70	92.70	92.70	87.22	89.51	94.53	92.24
Re-65	ＨＦ北四番丁レジデンス	94.45	93.36	94.47	87.79	88.91	92.24	93.36	94.45
Re-66	ＨＦ愛宕橋レジデンス	97.50	91.26	95.00	95.02	95.02	90.52	89.28	89.28
Re-67	ＨＦ九大病院前レジデンス	98.37	85.05	94.23	96.74	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-68	ＨＦ浅草橋レジデンス	97.44	89.74	94.87	94.87	87.18	94.87	97.44	97.44
Re-69	ＨＦ一番町レジデンス	95.83	96.45	96.45	94.08	92.89	98.82	98.82	97.63
Re-70	ＨＦ東中野レジデンス	96.86	100.00	98.43	98.33	96.60	95.29	96.54	96.54
Re-72	ＨＦ早稲田レジデンス	98.59	98.58	96.38	99.22	97.73	97.73	96.38	96.75
Re-73	ＨＦ早稲田レジデンスⅡ	97.94	98.27	94.18	98.27	100.00	98.27	94.21	96.24
Re-74	ＨＦ若松河田レジデンス	100.00	97.85	100.00	100.00	100.00	96.71	93.06	89.41
Re-75	ＨＦ仙台レジデンスＥＡＳＴ	96.97	95.61	95.47	96.22	96.36	93.79	93.65	94.40
Re-76	ＨＦ西公園レジデンス	90.17	95.99	97.94	97.94	97.09	96.12	93.20	92.23
Re-77	ＨＦ晩翠通レジデンス	86.36	90.91	95.45	98.48	96.97	98.48	98.48	98.48
Re-78	ＨＦ関内レジデンス	93.20	97.42	97.49	98.33	98.21	99.18	99.18	96.47
Re-79	ＨＦ名駅北レジデンス	99.03	93.84	98.31	97.58	99.28	99.16	95.62	94.41
Re-80	ＨＦ東札幌レジデンス	95.17	97.75	96.26	96.11	98.69	97.20	96.26	97.57
Re-81	ＨＦ博多東レジデンス	－	96.09	98.72	97.44	97.44	96.17	97.44	98.72
Re-82	ＨＦ仙台五橋レジデンス	－	90.91	90.92	94.55	92.72	90.91	96.37	92.73
Re-83	ＨＦ田端レジデンス	－	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00
レジデンス 小計		**96.98**	**96.30**	**95.99**	**96.27**	**96.50**	**96.80**	**96.75**	**96.80**
合計		**97.75**	**97.56**	**97.47**	**97.57**	**97.76**	**98.00**	**97.91**	**97.73**

（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。

（ニ）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）					
Of-01	ＨＦ五反田ビルディング	1,411	1,411	1,442	4.2%	1,397	4.2%	4.4%	1,692	①	117,810	727,000	10.9%
Of-05	水天宮平和ビル	1,511	1,511	1,497	4.2%	1,517	4.2%	4.4%	1,091	①	124,770	520,000	10.0%
Of-06	ＨＦ門前仲町ビルディング	2,570	2,570	2,700	4.4%	2,570	4.4%	4.6%	2,730	③	206,730	1,000,000	5.7%
Of-07	ＨＦ浜松町ビルディング	1,650	1,650	1,720	3.9%	1,650	3.9%	4.0%	1,770	③	126,890	466,000	8.0%
Of-08	ＨＦ溜池ビルディング	2,780	2,780	2,890	3.8%	2,780	3.8%	3.9%	2,660	③	93,130	732,000	7.3%
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	1,660	1,660	1,770	4.5%	1,660	4.5%	4.8%	1,580	③	99,930	594,000（注９）	7.5%
Of-10	ＨＦ新横浜ビルディング	1,181	－	－	－	－	－	－	－	－	146,940	1,031,000	13.3%
Of-11	日本橋第一ビル	2,090	2,090	2,180	4.0%	2,090	4.0%	4.1%	1,860	③	170,430	807,000	16.5%
Of-12	ＨＦ八丁堀ビルディング	2,540	2,540	2,650	3.8%	2,540	3.8%	3.9%	2,330	③	129,360	861,000	12.5%
Of-17	八丁堀ＭＦビル	1,070	1,070	1,110	3.9%	1,070	3.9%	4.0%	852	③	59,180	316,000	14.7%
Of-18	エムズ原宿	4,780	4,780	4,912	3.5%	4,723	3.5%	3.7%	3,857	①	24,850	249,000	9.8%
Of-20	船橋Ｆａｃｅビル	3,240	3,240	3,300	4.9%	3,180	4.7%	5.1%	1,760	⑤	100,690	897,000（注10）	5.9%
Of-21	アデッソ西麻布	537	537	573	3.7%	537	3.7%	3.9%	438	③	8,410	105,000	11.1%
Of-22	ＨＦ虎ノ門ビルディング	1,443	1,443	1,439	3.8%	1,445	3.5%	4.0%	1,100	①	70,530	367,000	9.2%
Of-23	ＨＦ池袋ビルディング	1,390	1,390	1,420	4.1%	1,380	3.9%	4.3%	747	④	45,920	312,000	5.5%
Of-24	ＨＦ湯島ビルディング	1,420	1,420	1,480	4.3%	1,420	4.3%	4.5%	1,210	③	89,890	528,000	10.9%
Of-25	茅場町平和ビル	6,490	6,490	6,860	4.8%	6,490	4.8%	4.9%	4,980	③	80,730	1,132,000	11.7%
Of-26	広小路アクアプレイス	4,870	4,870	4,929	4.9%	4,844	5.1%	5.1%	3,735	①	117,340	2,471,000	10.6%
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	2,880	2,880	2,910	5.1%	2,880	4.9%	5.3%	2,840	②	283,010	2,306,000	7.5%
Of-28	三田平和ビル（底地）（注11）	2,712	2,712	2,853	3.4%	2,651	3.9%	3.6%	3,244	①	－	－	－
Of-29	栄ミナミ平和ビル	2,110	2,110	1,980	5.0%	2,110	4.8%	5.2%	2,410	②	112,230	1,083,000	10.8%
Of-30	ＨＦ桜通ビルディング	6,050	6,050	6,140	4.6%	6,010	4.4%	4.8%	6,890	④	181,210	3,436,000	9.2%
Of-31	ＨＦ日本橋浜町ビルディング	2,420	2,420	2,440	4.4%	2,410	4.2%	4.6%	1,960	④	156,100	1,013,000	12.7%
Of-32	ＨＦ仙台本町ビルディング	3,420	3,420	3,450	5.1%	3,400	4.9%	5.3%	2,300	④	183,000	2,004,000	2.6%
Of-33	ＨＦ上野ビルディング	4,180	4,180	4,240	4.2%	4,160	4.0%	4.4%	1,990	④	168,380	1,668,000	2.5%
Of-34	麹町ＨＦビル	1,930	1,930	1,960	3.7%	1,920	3.5%	3.9%	2,670	④	129,930	934,000	2.5%
Of-35	ＨＦ九段南ビルディング	3,300	3,300	3,380	3.8%	3,260	3.6%	4.0%	2,580	④	173,390	931,000	6.7%
Of-36	ＨＦ神田小川町ビルディング	4,120	4,120	4,260	3.6%	4,060	3.4%	3.8%	4,140	④	76,140	667,000	4.0%
Of-37	日総第５ビル	3,410	3,410	3,460	4.0%	3,350	3.8%	4.2%	2,270	⑥	177,680	1,440,000	14.2%
Of-38	アクロス新川ビル	3,620	3,620	3,790	4.0%	3,550	3.8%	4.2%	5,990	④	157,040	1,363,000（注10）	2.3%
Of-39	千住ミルディスⅡ番館	1,910	1,910	1,940	4.3%	1,890	4.1%	4.5%	1,360	④	64,440	772,000（注10）	0.7%

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	ＨＦ市川レジデンス	541	541	507	4.9%	555	4.7%	5.2%	194	①	28,990	153,000	6.2%
Re-05	ＨＦ目黒レジデンス	691	691	700	4.0%	687	4.0%	4.2%	385	①	30,170	171,000	6.2%
Re-09	ＨＦ葛西レジデンス	758	758	757	4.6%	759	4.4%	4.8%	365	①	40,120	224,000	8.8%
Re-11	ＨＦ若林公園レジデンス	4,210	4,210	4,264	4.1%	4,187	4.1%	4.3%	3,227	①	144,330	1,441,900	6.7%
Re-12	ＨＦ碑文谷レジデンス	1,667	1,667	1,689	4.1%	1,658	4.1%	4.3%	1,063	①	62,490	446,000	6.4%
Re-14	ＨＦ南麻布レジデンス	1,367	1,367	1,384	4.0%	1,359	4.0%	4.2%	890	①	54,310	305,000	3.6%
Re-15	ＨＦ麻布十番レジデンス	1,230	1,230	1,260	4.3%	1,230	4.1%	4.5%	1,080	②	40,410	330,000	12.8%
Re-16	ＨＦ学芸大学レジデンス	980	980	1,010	4.1%	980	4.1%	4.2%	781	③	32,580	307,000	9.8%
Re-17	ＨＦ東神田レジデンス	1,380	1,380	1,430	4.0%	1,380	4.0%	4.1%	1,040	③	52,140	362,000	5.7%
Re-18	ＨＦ東日本橋レジデンス	1,590	1,590	1,650	4.0%	1,590	4.0%	4.1%	1,240	③	58,170	489,000	10.0%
Re-19	ＨＦ練馬レジデンス	806	806	831	4.4%	806	4.4%	4.5%	659	③	43,220	284,000	5.5%
Re-20	ＨＦ白金高輪レジデンス	4,630	4,630	4,800	3.9%	4,630	3.9%	4.0%	4,350	③	125,470	1,388,000	3.9%
Re-21	ＨＦ明大前レジデンス	1,000	1,000	1,040	4.1%	1,000	4.1%	4.2%	810	③	47,210	324,000	6.0%
Re-22	ＨＦ日本橋レジデンス	1,120	1,120	1,140	4.1%	1,110	3.9%	4.3%	574	④	46,060	366,000	3.3%
Re-23	ＨＦ上石神井レジデンス	1,000	1,000	1,020	4.7%	1,000	4.5%	4.9%	618	②	59,940	427,000	6.2%
Re-24	ＨＦ錦糸町レジデンス	1,170	1,170	1,210	4.1%	1,170	4.1%	4.2%	894	③	47,350	367,400	10.1%
Re-25	ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴ	4,940	4,940	5,110	4.0%	4,940	4.0%	4.1%	3,840	③	143,030	1,477,000	5.7%
Re-26	ＨＦ新横浜レジデンス	2,750	2,750	2,790	4.5%	2,700	4.3%	4.7%	1,480	⑤	123,100	1,157,000	13.2%
Re-29	ＨＦ白山レジデンス	1,940	1,940	1,960	4.1%	1,930	3.9%	4.3%	1,970	④	92,780	859,000	4.4%
Re-30	ＨＦ馬込レジデンス	1,400	1,400	1,420	4.3%	1,390	4.1%	4.5%	1,470	④	70,980	774,000	4.6%
Re-31	ＨＦ学芸大学レジデンスⅡ	1,260	1,260	1,280	4.0%	1,250	3.8%	4.2%	908	④	48,940	412,000	14.6%
Re-33	ＨＦ亀戸レジデンス	1,110	1,110	1,170	4.2%	1,110	4.2%	4.4%	997	③	40,800	423,000	7.6%
Re-34	ＨＦ田無レジデンス	782	782	804	4.8%	782	4.8%	4.9%	844	③	100,390	670,000	8.6%
Re-35	ＨＦ芝公園レジデンス	864	864	890	4.3%	864	4.1%	4.5%	629	②	41,310	355,000	7.8%
Re-36	ＨＦ三田レジデンス	1,240	1,240	1,270	4.3%	1,240	4.1%	4.5%	869	②	46,350	422,000	2.6%
Re-37	ＨＦ高輪レジデンス	912	912	928	4.0%	905	3.8%	4.2%	783	④	28,420	301,000	1.5%
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	885	885	903	4.2%	885	4.0%	4.4%	742	②	65,710	281,000(注10)	3.3%
Re-39	ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴⅡ	1,740	1,740	1,770	4.2%	1,730	4.0%	4.4%	1,050	④	84,510	523,000	6.9%
Re-40	ＨＦ八丁堀レジデンスⅡ	2,200	2,200	2,240	4.1%	2,180	3.9%	4.3%	1,290	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	1,020	1,020	1,030	4.1％	1,010	3.9％	4.3％	634	④	47,620	421,000	3.2％
Re-42	ＨＦ銀座レジデンス	1,200	1,200	1,220	4.0％	1,190	3.8％	4.2％	676	④	42,070	296,000	3.0％
Re-43	ＨＦ駒沢公園レジデンスＴＯＷＥＲ	7,160	7,160	7,300	4.3％	7,160	4.1％	4.5％	4,340	②	301,820	2,524,000	2.7％
Re-44	ＨＦ梅田レジデンスＴＯＷＥＲ	2,120	2,120	2,140	4.8％	2,110	4.6％	5.0％	2,060	④	149,150	1,561,000	6.2％
Re-45	ＨＦ中之島レジデンス	515	515	519	4.9％	513	4.7％	5.1％	530	④	48,100	360,000	8.6％
Re-46	ＨＦ阿波座レジデンス	706	706	716	5.0％	706	4.8％	5.2％	511	②	53,320	463,000	6.0％
Re-47	ＨＦ丸の内レジデンス	725	725	713	5.1％	725	4.9％	5.3％	484	②	60,120	478,000	16.5％
Re-48	ＨＦ平尾レジデンス	2,090	2,090	2,110	5.1％	2,080	4.9％	5.3％	1,710	④	100,170	1,549,000	3.4％
Re-49	ＨＦ河原町二条レジデンス	578	578	584	5.0％	578	4.8％	5.2％	380	②	35,660	296,000	6.5％
Re-52	ＨＦ天神東レジデンス	623	623	624	5.1％	623	4.9％	5.3％	496	④	52,880	482,000	5.3％
Re-53	ＨＦ四条河原町レジデンス	2,250	2,250	2,280	4.8％	2,250	4.6％	5.0％	1,710	②	87,170	1,099,000	5.5％
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	960	960	956	4.6％	960	4.4％	4.8％	458	②	60,590	272,000（注10）	4.4％
Re-55	ＨＦ千駄木レジデンス	1,030	1,030	1,020	4.7％	1,030	4.5％	4.9％	571	②	52,500	342,000（注10）	9.2％
Re-56	ＨＦ駒沢公園レジデンス	686	686	702	4.5％	686	4.3％	4.7％	655	②	29,470	244,000	4.3％
Re-57	ＨＦ武蔵小山レジデンス	1,070	1,070	1,080	4.5％	1,070	4.3％	4.7％	576	②	41,040	297,000	6.3％
Re-58	ＨＦ国分寺レジデンス	1,020	1,020	987	4.8％	1,020	4.6％	5.0％	466	②	39,580	295,000	6.3％
Re-59	ＨＦ久屋大通レジデンス	1,250	1,250	1,200	4.9％	1,250	4.7％	5.1％	911	②	76,290	737,000	9.3％
Re-60	ＨＦ烏丸鞍馬口レジデンス	667	667	680	5.1％	667	4.9％	5.3％	491	②	31,720	292,000	9.9％
Re-61	ＨＦ西新宿レジデンスＷＥＳＴ	2,520	2,520	2,560	4.4％	2,520	4.2％	4.6％	1,480	②	44,060	685,000	4.6％
Re-62	ＨＦ西新宿レジデンスＥＡＳＴ	1,450	1,450	1,470	4.4％	1,450	4.2％	4.6％	903	②	26,810	417,000	3.5％
Re-63	ＨＦ東新宿レジデンス	1,600	1,600	1,630	4.5％	1,600	4.3％	4.7％	1,190	②	53,640	475,000	2.6％
Re-64	ＨＦ東心斎橋レジデンス	663	663	682	4.8％	663	4.6％	5.0％	574	②	33,290	270,000	10.3％
Re-65	ＨＦ北四番丁レジデンス	1,090	1,090	1,090	5.0％	1,090	4.8％	5.2％	517	⑤	69,030	590,000	1.0％
Re-66	ＨＦ愛宕橋レジデンス	889	889	897	5.2％	880	5.0％	5.4％	465	⑤	69,220	577,000	1.0％
Re-67	ＨＦ九大病院前レジデンス	498	498	501	5.0％	498	4.8％	5.2％	406	②	52,920	365,000	1.0％
Re-68	ＨＦ浅草橋レジデンス	936	936	942	4.5％	936	4.3％	4.7％	446	②	42,040	334,000	6.3％
Re-69	ＨＦ一番町レジデンス	1,090	1,090	1,080	5.0％	1,090	4.8％	5.2％	846	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	ＨＦ東中野レジデンス	1,070	1,070	1,090	4.5%	1,070	4.3%	4.7%	752	②		38,240	351,000	3.0%
Re-72	ＨＦ早稲田レジデンス	2,510	2,510	2,540	4.1%	2,490	3.9%	4.3%	1,510	④		102,300	783,000	4.0%
Re-73	ＨＦ早稲田レジデンスⅡ	1,040	1,040	1,050	4.1%	1,030	3.9%	4.3%	603	④		51,780	311,000	3.6%
Re-74	ＨＦ若松河田レジデンス	1,500	1,500	1,530	4.0%	1,490	3.8%	4.2%	1,080	④		45,290	421,000	5.0%
Re-75	ＨＦ仙台レジデンスＥＡＳＴ	1,930	1,930	1,940	5.1%	1,920	4.9%	5.3%	1,350	④		115,970	995,000	1.8%
Re-76	ＨＦ西公園レジデンス	1,410	1,410	1,430	5.2%	1,390	5.0%	5.4%	840	⑥		50,390	586,000	2.7%
Re-77	ＨＦ晩翠通レジデンス	908	908	918	5.2%	897	5.0%	5.4%	554	⑥		34,710	368,000	1.7%
Re-78	ＨＦ関内レジデンス	2,010	2,010	2,030	4.7%	1,980	4.5%	4.9%	995	⑥		106,050	772,000	2.5%
Re-79	ＨＦ名駅北レジデンス	2,260	2,260	2,300	4.8%	2,220	4.6%	5.0%	1,650	⑥		109,160	835,000	（西棟）12.8%（東棟）12.9%
Re-80	ＨＦ東札幌レジデンス	1,650	1,650	1,660	5.4%	1,630	5.2%	5.6%	1,080	⑥		80,230	1,040,000	0.1%
Re-81	ＨＦ博多東レジデンス	901	901	912	4.8%	890	4.6%	5.0%	707	⑤		52,570	580,000	8.0%
Re-82	ＨＦ仙台五橋レジデンス	856	856	866	5.1%	845	4.9%	5.3%	789	⑥		40,540	451,000	2.0%
Re-83	ＨＦ田端レジデンス	1,300	1,300	1,330	4.5%	1,290	4.3%	4.7%	1,180	④		11,800	489,000	3.5%
										ポートフォリオＰＭＬ（注８）				3.2%

（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、森井総合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との間には、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、平成29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。なお、Of-10 ＨＦ新横浜ビルディングについては、平成29年11月29日付の売買契約における譲渡価格から処分費用見込額を控除した金額を記載しています。

（注３）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」は森井総合鑑定株式会社、「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社と本投資法人との間には、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、前記（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、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、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の算出日は平成29年７月24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、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％、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％）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-28　三田平和ビル(底地)については、本投資法人は建物等を保有していないため、建物状況調査を実施していません。