

2020年11月期 決算短信 (REIT)

2021年1月20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 2021年2月26日 分配金支払開始予定日 2021年2月16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11月期の運用、資産の状況 (2020年6月1日~2020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	%
2020年11月期	7,072	7.3	3,677	14.7	3,276	17.5	3,275	17.5
2020年5月期	6,588	4.1	3,206	8.1	2,788	11.2	2,788	11.2

	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11月期	3,254	3.4	1.7	46.3
2020年5月期	2,747	2.9	1.5	42.3

(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11月期	2,680	2,679	-	-	81.8	2.8
2020年5月期	2,550	2,587	-	-	92.8	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) 2020年5月期の分配金総額 (2,587百万円) は、当期純利益のうち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。

(注4) 2020年11月期の分配金総額 (2,679百万円) は、当期純利益のうち338百万円の一時的差異等調整積立金の繰入額を含む635百万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39百万円 (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11月期	188,916	94,910	50.2	94,916
2020年5月期	188,326	95,974	51.0	94,570

(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11月期	6,175	△1,990	△2,798	13,712
2020年5月期	4,829	△6,153	△336	12,326

2. 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）及び2021年11月期の運用状況の予想（2021年6月1日～2021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
2021年5月期	6,679	△5.5	3,259	△11.4	2,870	△12.4	2,869	△12.4	2,800	-
2021年11月期	6,307	△5.6	2,894	△11.2	2,510	△12.5	2,510	△12.5	2,800	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（2021年5月期）2,869円 1口当たり予想当期純利益（2021年11月期）2,510円

（注）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39百万円（1口当たり40円）が含まれており、2021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289百万円（1口当たり290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11月期	999,933口	2020年5月期	1,014,847口
2020年11月期	一口	2020年5月期	一口

② 期末自己投資口数

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、33ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、後記9ページ「2021年5月期（2020年12月1日～2021年5月31日）及び2021年11月期（2021年6月1日～2021年11月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	10
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	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	22
(9) 発行済投資口の総口数の増減	35
3. 参考情報	36
(1) 運用資産等の価格に関する情報	36
(2) 資本的支出の状況	52

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。以下同じです。）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、また2020年9月29日には、自己投資口の消却を行っています。この結果、当期末（2020年11月末）現在の発行済投資口の総口数は999,933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、新型コロナウイルス感染症の感染拡大及びそれに伴う政府による緊急事態宣言を受け、経済活動が急速に停滞したものの、期の後半は緊急事態宣言の解除やGoToキャンペーンの実施により国内経済活動と消費活動が一部再開しました。しかしながら、足元では新型コロナウイルス感染症の感染者が再び増加しており、東京都等を対象に緊急事態宣言が再発令されるなど予断できない状況が続いております。また、米中貿易摩擦や新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う経済停滞の長期化等により海外経済の不透明感が引き続き内在していることから、海外動向にも留意が必要と思われる。

このような環境下、東証REIT指数については、前期末（2020年5月末）には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1,701.03ポイントまで下落し、当期末（2020年11月末）には1,687.98ポイントと上昇のきっかけを掴みにくい状態が継続しており、1,700ポイントをはさんで横ばいでの推移となりました。

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低い水準で維持していましたが、コロナ禍におけるテレワークの拡大や企業の先行き懸念による館内縮小や集約等に伴うテナントの解約の影響があったことに加えて、成約の動きが進まない状況が続いたこともあり、2020年3月以降9か月連続で上昇しております。その結果、前期末の1.64%から当期末には4.33%と2016年6月以来の4%台に上昇しました。一方、平均賃料については、2020年7月には23,000円/坪を上回るなど上昇傾向を維持していましたが、2020年8月以降は4か月連続で下落となり、前期末の22,836円/坪から当期末には22,223円/坪となりました。

新型コロナウイルス感染症の拡大によるオフィスビル市況への影響は顕在化しており、テナントの規模縮小、解約の動きが全国的に見られることから、市況の悪化が加速するとの懸念が深まりました。

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11月の首都圏のマンション平均募集家賃は、東京23区（30㎡以下を除く）・神奈川県・埼玉県・名古屋市のいずれにおいても前年同月を上回っていますが、東京23区（30㎡以下）は前年同月を下回っており、5か月連続の下落となりました。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27か月連続で減少しており、前期に引き続き供給は落ち着いて推移しましたが、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い入居数が減少しており、賃貸住宅の需要はやや弱含んだ状況がみられます。本投資法人の運用資産においても、稼働率は期中において一時的に低下したものの、各種施策を講じたことで期末には高水準まで向上させました。また、景況悪化による賃料変動率も小さいことから、その影響は限定的であり、短期的な運営への影響は軽微と考えています。

③ 不動産市況

2020年9月に発表された2020年7月1日時点の都道府県地価調査においては、東京圏、大阪圏及び名古屋圏の三大都市圏の全用途平均は2013年以来7年連続上昇を続けていましたが横ばいとなり、その内訳として、住宅地は2013年以来7年ぶりに下落に転じ、商業地・工業地は上昇を継続しましたが、上昇幅が縮小しました。一方で地方圏（三大都市圏を除く地域をいいます。）については、住宅地は下落幅が拡大しており、商業地は2018年以来2年ぶりに上昇から下落に転じました。本投資法人が投資対象と考えている地方における政令指定都市については、住宅地、商業地ともに上昇が継続しましたが、上昇幅が縮小しました。

新型コロナウイルス感染症の影響による先行き不透明感から需要が弱まり、総じて上昇幅の縮小、上昇から横ばい又は下落への転化となったと見られますが、事態の長期化も確実であることから今後も不動産市況の動向を注視していく必要があると思われる。

(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9月30日付でレジデンス1物件（Re-92 HF大濠レジデンスBAYSIDE（不動産、取得価格：1,150百万円））を取得し、2020年8月5日付でレジデンス1物件（Re-44 HF梅田レジデンスTOWER（信託受益権、取得価格：1,920百万円））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：99,605百万円）の合計107物件（取得価格の合計：178,026百万円）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97.9%となり、期中月末平均稼働率は96.1%となりました。オフィスの稼働率は期中において比較的安定的に推移し、レジデンスの稼働率は新型コロナウイルス感染症の拡大の影響もあり4月以降稼働率が下降し、8月には93.6%まで低下しましたが、11月には97.8%まで回復させることができました。

(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、2020年11月25日付で第6回無担保投資法人債（発行総額：1,500百万円）を発行し、その調達資金を原資として決算期後の2020年12月11日付で借入金の期限前返済を行いました。借入金については、2020年10月30日に元本返済期を迎えたタームローン20（借入残高：1,230百万円）、タームローン21 トランシェB（借入残高：3,600百万円）、タームローン38 トランシェA（借入残高：1,200百万円）の返済資金に充当するため、同日付でタームローン48（トランシェA（借入金額：1,780百万円）、トランシェB（借入金額：4,250百万円）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（11月末時点の平均借入期間：7.0年、平均残存期間：3.9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：0.78%）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、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）のコミットメントラインを設定しています。

[第6回無担保投資法人債]

名称	平和不動産リート投資法人 第6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	1,500百万円
払込期日	2020年11月25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0.750%
担保及び保証の有無	無担保・無保証
償還期限	2030年11月25日にその総額を償還します。本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関である株式会社証券保管振替機構の業務規程その他規則に別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
利払日	毎年5月25日及び11月25日（初回の利払期日は2021年5月25日）
資金使途	既存借入金（タームローン45）の期限前返済資金に充当し、残額については、手元資金を拡充し、将来の特定資産の取得資金の一部及び借入金の返済資金等に充当する予定です。

[タームローン48 トランシェA]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 株式会社三菱UFJ銀行 みずほ信託銀行株式会社	1,780百万円	2023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48 トランシェB]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 みずほ信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社	4,250百万円	2027年 10月29日 (注)	期限一括返済	既存借入金の返済 資金	無担保 無保証

(注) 同日が営業日でない場合には、直前の営業日とします。

これらの結果、当期末時点での有利子負債額（注）は、86,167百万円（期末総資産有利子負債比率（注）：45.61%）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（J C R）	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7,072百万円、営業利益は3,677百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は3,276百万円、当期純利益は3,275百万円を計上しました。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きます。かかる方針により、当期純利益3,275,669,444円のうち338,693,498円の一時差異等調整積立金の繰入額を含む635,846,324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39,997,320円（1口当たり取崩額40円）を充当し、2,679,820,440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2,680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感染症の拡大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感染症の拡大の影響により、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動きが見られていることから、都心部の狭い住戸についてはニーズが減少していく可能性はありますが、マーケット状況を注視しながら個別物件の特性に応じたきめ細やかな運用を行って参ります。

運用においては、引き続き賃料水準の維持・向上及び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についても検討して参ります。これら施策、取組みを継続して行うことで、資金調達環境に左右されない健全な財務体質の構築に努めて参ります。

④ 一層の適時開示の推進

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

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、2020年12月17日付で不動産1物件（取得価格：2,501百万円）を取得しました。

物件番号：Of-46 物件名称：東菱ビルディング

取得資産の種類	不動産
契約日	2020年10月27日
取得日	2020年12月17日
取得価格（注1）	2,501百万円
所在地（住居表示）	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目8番1号
用途	事務所・車庫
建築時期	1996年3月25日
構造	事務所：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建 車庫：鉄骨造陸屋根平家建
延床面積	4,944.22㎡（附属建物（車庫）51.57㎡を含む）
総賃貸可能面積	3,212.49㎡

（注1）取得価格は、不動産売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等を含みません。

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、本投資法人が保有する以下の資産の譲渡につき、2020年12月25日付で売買契約を締結しました。

物件番号：Re-37 物件名称：HF高輪レジデンス

譲渡資産	信託受益権
所在地（住居表示）	東京都港区三田四丁目17番22号
譲渡予定価格（注1）	1,130百万円
帳簿価額（注2）	704百万円
契約締結日	2020年12月25日
譲渡予定日	2021年1月22日
譲渡先	非開示（注3）

（注1）譲渡予定価格は、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11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。

C. 資金の借入れ

2020年12月17日付で取得したオフィス1物件（前記「A. 資産の取得」をご参照下さい。）の取得資金等の一部に充当するため、同日付で以下の通り資金の借入れ（借入金額合計：1,000百万円）を行いました。

[タームローン49]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社七十七銀行	1,000百万円	2028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

(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

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「2021年5月期（2020年12月1日～2021年5月31日）及び2021年11月期（2021年6月1日～2021年11月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	6,679百万円
営業利益	3,259百万円
経常利益	2,870百万円
当期純利益	2,869百万円
1口当たり分配金	2,800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39百万円（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11月期（2021年6月1日～2021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「2021年5月期（2020年12月1日～2021年5月31日）及び2021年11月期（2021年6月1日～2021年11月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	6,307百万円
営業利益	2,894百万円
経常利益	2,510百万円
当期純利益	2,510百万円
1口当たり分配金	2,800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289百万円（1口当たり290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）及び2021年11月期（2021年6月1日～2021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	2021年5月期：2020年12月1日～2021年5月31日（182日） 2021年11月期：2021年6月1日～2021年11月30日（183日）																				
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2020年11月期末時点で保有している107物件に、2020年10月27日付で契約を締結し、2020年12月17日付で取得した「東菱ビルディング」を加え、2020年12月25日付で契約を締結し、2021年1月22日付で譲渡予定の「HF高輪レジデンス」を除いた107物件を前提としています。なお、実際には、新規物件の取得又は保有物件の譲渡等により変動する可能性があります。 																				
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 2020年11月期末時点の発行済投資口の総口数である999,933口を前提としています。 																				
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益は、上記運用資産を前提として算出しています。 2021年1月22日付で譲渡予定の「HF高輪レジデンス」の不動産等売却益として、2021年5月期に405百万円を見込んでいます。 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。 また、新型コロナウイルス感染症の拡大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。 																				
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用は、上記運用資産を前提として算出しています。 主な営業費用の前提は、以下の通りです。 <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <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;">407百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">221百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">674百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">946百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">2021年11月期（2021年6月1日～2021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;">417百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">238百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">654百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">921百万円</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> 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。 	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）	407百万円	修繕費	221百万円	管理委託費	674百万円	減価償却費	946百万円	2021年11月期（2021年6月1日～2021年11月30日）		公租公課（固定資産税・都市計画税等）	417百万円	修繕費	238百万円	管理委託費	654百万円	減価償却費	921百万円
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）	407百万円																				
修繕費	221百万円																				
管理委託費	674百万円																				
減価償却費	946百万円																				
2021年11月期（2021年6月1日～2021年11月30日）																					
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	417百万円																				
修繕費	238百万円																				
管理委託費	654百万円																				
減価償却費	921百万円																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息（投資法人債利息を含みます。）及び融資関連費用として2021年5月期において386百万円を、2021年11月期において374百万円を見込んでいます。また、投資法人債発行費償却として2021年5月期において4百万円、2021年11月期において4百万円を見込んでいます。 																				
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2020年11月期末時点の有利子負債の残高は86,167百万円です。 2020年12月11日付で1,100百万円の期限前弁済、2020年12月17日付で取得資産の取得資金等の一部として新たに1,000百万円の借入れを行い、2021年5月期の末日時点で86,067百万円、2021年11月期の末日時点で86,067百万円の有利子負債残高となる前提で算出しています。 2021年5月及び2021年10月に返済期限が到来する借入金については、借換えを行うことを前提としています。 																				

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1口当たり分配金は、規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。なお、2021年5月期の分配金については、予想される当期純利益2,869百万円のうち108百万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39百万円（1口当たり取崩予定額40円）を充当した総額2,799百万円を分配（1口当たり分配金2,800円）することを前提としています。2021年11月期の分配金については、予想される当期純利益2,510百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額289百万円（1口当たり取崩予定額290円）を充当し、総額2,799百万円を分配（1口当たり分配金2,800円）することを前提としています。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益超過の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（2）投資リスク

最近の有価証券報告書（2020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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2020年5月31日)	当期 (2020年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,276,641	13,630,841
信託現金及び信託預金	3,476,218	3,492,005
営業未収入金	60,832	38,871
前払費用	129,710	127,810
その他	2,216	1,838
貸倒引当金	△99	△2
流動資産合計	15,945,520	17,291,364
固定資産		
有形固定資産		
建物	15,396,247	15,849,108
減価償却累計額	△4,434,403	△4,647,199
建物（純額）	10,961,843	11,201,909
構築物	77,367	78,849
減価償却累計額	△41,083	△43,237
構築物（純額）	36,284	35,611
機械及び装置	279,096	295,496
減価償却累計額	△207,144	△215,093
機械及び装置（純額）	71,952	80,403
工具、器具及び備品	218,648	243,426
減価償却累計額	△141,910	△151,897
工具、器具及び備品（純額）	76,738	91,529
土地	30,680,398	31,475,029
建設仮勘定	-	251,683
信託建物	48,591,753	47,307,050
減価償却累計額	△11,774,871	△12,050,916
信託建物（純額）	36,816,881	35,256,133
信託構築物	276,315	270,754
減価償却累計額	△95,316	△99,918
信託構築物（純額）	180,999	170,835
信託機械及び装置	631,223	591,806
減価償却累計額	△308,690	△288,451
信託機械及び装置（純額）	322,533	303,354
信託工具、器具及び備品	1,122,278	1,096,045
減価償却累計額	△752,388	△730,009
信託工具、器具及び備品（純額）	369,889	366,035
信託土地	86,910,985	86,446,317
有形固定資産合計	166,428,505	165,678,843
無形固定資産		
借地権	1,910,049	1,910,049
信託借地権	3,315,665	3,315,665
ソフトウェア	4,285	3,609
その他	227	227
無形固定資産合計	5,230,228	5,229,551

（単位：千円）

	前期 (2020年5月31日)	当期 (2020年11月30日)
投資その他の資産		
差入保証金	14,617	14,617
長期前払費用	254,569	235,228
デリバティブ債権	65,393	36,349
その他	347,525	380,078
投資その他の資産合計	682,106	666,273
固定資産合計	172,340,840	171,574,669
繰延資産		
投資法人債発行費	40,606	50,563
繰延資産合計	40,606	50,563
資産合計	188,326,967	188,916,598
負債の部		
流動負債		
営業未払金	471,246	507,184
1年内返済予定の長期借入金	11,914,200	11,904,200
未払費用	730,698	732,134
未払法人税等	594	271
未払消費税等	54,944	160,415
前受金	1,050,248	1,071,742
その他	41,746	25,029
流動負債合計	14,263,678	14,400,978
固定負債		
投資法人債	6,400,000	7,900,000
長期借入金	66,353,000	66,363,000
預り敷金及び保証金	712,675	720,120
信託預り敷金及び保証金	4,420,602	4,381,685
デリバティブ債務	202,353	240,601
固定負債合計	78,088,631	79,605,408
負債合計	92,352,310	94,006,386
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
出資剰余金控除額	-	※ ³ △1,699,990
出資剰余金（純額）	7,406,652	5,706,661
任意積立金		
圧縮積立金	415,683	415,683
一時差異等調整積立金	※ ⁴ 1,744,597	※ ⁴ 1,704,003
任意積立金合計	2,160,280	2,119,686
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,205,178	5,933,582
剰余金合計	14,772,110	13,759,929
投資主資本合計	96,142,826	95,130,645
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△168,168	△220,434
評価・換算差額等合計	△168,168	△220,434
純資産合計	※ ² 95,974,657	※ ² 94,910,211
負債純資産合計	188,326,967	188,916,598

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 2019年12月1日 至 2020年5月31日）	当期 （自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 5,769,961	※1 5,715,947
その他賃貸事業収入	※1 486,708	※1 465,482
不動産等売却益	※2 331,669	※2 890,700
営業収益合計	6,588,338	7,072,131
営業費用		
賃貸事業費用	※1, ※3 2,583,827	※1, ※3 2,590,863
資産運用報酬	580,720	586,845
資産保管手数料	11,247	11,473
一般事務委託手数料	41,293	39,215
役員報酬	6,289	6,293
会計監査人報酬	13,660	11,660
その他営業費用	144,868	148,308
営業費用合計	3,381,906	3,394,658
営業利益	3,206,432	3,677,472
営業外収益		
受取利息	1,118	1,118
未払分配金戻入	737	465
受取保険金	2,680	4,970
受取補償金	8,365	-
その他	839	375
営業外収益合計	13,740	6,930
営業外費用		
支払利息	351,626	327,047
融資関連費用	55,430	53,496
投資法人債利息	19,460	19,647
投資法人債発行費償却	3,434	3,546
その他	1,296	4,390
営業外費用合計	431,248	408,128
経常利益	2,788,925	3,276,274
税引前当期純利益	2,788,925	3,276,274
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	2,788,320	3,275,669
前期繰越利益	2,416,858	2,657,912
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,205,178	5,933,582

（3）投資主資本等変動計算書

前期（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	4,913,382	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

当期（自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			任意積立金 圧縮積立金
		出資剰余金	出資剰余金控除額	出資剰余金（純額）	
当期首残高	81,370,715	7,406,652	-	7,406,652	415,683
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩					
剰余金の配当					
当期純利益					
自己投資口の取得					
自己投資口の消却			△1,699,990	△1,699,990	
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	-	-	△1,699,990	△1,699,990	-
当期末残高	※1 81,370,715	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	415,683

	投資主資本					
	剰余金				自己投資口	投資主資本合計
	任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計		
	一時差異等調整積立金	任意積立金合計				
当期首残高	1,744,597	2,160,280	5,205,178	14,772,110		96,142,826
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			△2,587,859	△2,587,859		△2,587,859
当期純利益			3,275,669	3,275,669		3,275,669
自己投資口の取得				-	△1,699,990	△1,699,990
自己投資口の消却				△1,699,990	1,699,990	-
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	728,403	△1,012,181	-	△1,012,181
当期末残高	1,704,003	2,119,686	5,933,582	13,759,929	-	95,130,645

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△168,168	△168,168	95,974,657
当期変動額			
一時差異等調整積立金の取崩			-
剰余金の配当			△2,587,859
当期純利益			3,275,669
自己投資口の取得			△1,699,990
自己投資口の消却			-
投資主資本以外の項目の当期 変動額（純額）	△52,265	△52,265	△52,265
当期変動額合計	△52,265	△52,265	△1,064,446
当期末残高	△220,434	△220,434	94,910,211

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
I 当期末処分利益	5,205,178,779	5,933,582,253
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 39,997,320
III 分配金の額	2,587,859,850	2,679,820,440
（投資口1口当たり分配金の額）	(2,550)	(2,680)
IV 任意積立金		
一時差異等調整積立金繰入額	—	※1 338,693,498
V 次期繰越利益	2,657,912,809	2,955,065,635
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2,788,320,024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>	<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3,275,669,444円のうち338,693,498円の一時差異等調整積立金の繰入額を含む635,846,324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39,997,320円（1口当たり取崩額40円）を充当し、2,679,820,440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 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020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	2,788,925	3,276,274
減価償却費	964,743	951,615
貸倒引当金の増減額（△は減少）	21	△96
投資法人債発行費償却	3,434	3,546
受取利息	△1,118	△1,118
支払利息	371,086	346,695
営業未収入金の増減額（△は増加）	△12,332	20,601
未払消費税等の増減額（△は減少）	△21,563	105,471
長期前払費用の増減額（△は増加）	△11,123	19,340
営業未払金の増減額（△は減少）	△55,660	148,877
未払費用の増減額（△は減少）	21,117	2,964
前受金の増減額（△は減少）	18,122	21,493
預り金の増減額（△は減少）	△205	11
信託有形固定資産の売却による減少額	1,092,477	1,685,113
その他	28,211	△55,265
小計	5,186,137	6,525,523
利息の受取額	68	2,175
利息の支払額	△356,632	△351,457
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△235	△927
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,829,336	6,175,314
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	△2,831,262	△1,521,296
信託有形固定資産の取得による支出	△2,602,759	△494,557
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	39,344	28,573
預り敷金及び保証金の返還による支出	△29,695	△20,663
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	190,084	206,764
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△102,950	△205,389
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	5,924	16,473
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	△105,673	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,153,162	△1,990,095
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	7,720,000	6,030,000
長期借入金の返済による支出	△5,520,000	△6,030,000
投資法人債の発行による収入	-	1,489,730
自己投資口の取得による支出	-	△1,699,990
分配金の支払額	△2,536,714	△2,588,499
財務活動によるキャッシュ・フロー	△336,714	△2,798,759
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,660,540	1,386,459
現金及び現金同等物の期首残高	13,986,725	12,326,184
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,326,184	※1 13,712,643

（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15,267千円で、当期は1,274千円です。</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 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>

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

(1) 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされており。

(2) 適用予定日

2021年11月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

- ・「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

（1）概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）が、公正価値測定についてほぼ同じ内容の詳細なガイダンス（国際財務報告基準（IFRS）においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic 820「公正価値測定」）を定めている状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準との整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的に全て取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

（2）適用予定日

2021年11月期の期首から適用します。

（3）当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

（1）概要

国際会計基準審議会（IASB）が2003年に公表した国際会計基準（IAS）第1号「財務諸表の表示」（以下「IAS第1号」）第125項において開示が求められている「見積りの不確実性の発生要因」について、財務諸表利用者にとって有用性が高い情報として日本基準においても注記情報として開示を求めることを検討するよう要望が寄せられ、企業会計基準委員会において、会計上の見積りの開示に関する会計基準（以下「本会計基準」）が開発され、公表されたものです。企業会計基準委員会の本会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、個々の注記を拡充するのではなく、原則（開示目的）を示したうえで、具体的な開示内容は企業が開示目的に照らして判断することとされ、開発にあたっては、IAS第1号第125項の定めを参考とすることとしたものです。

（2）適用予定日

2021年5月期の期末から適用します。

「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

（1）概要

「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実について検討することが提言されたことを受け、企業会計基準委員会において、所要の改正を行い、会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準として公表されたものです。

なお、「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実を図るに際しては、関連する会計基準等の定めが明らかな場合におけるこれまでの実務に影響を及ぼさないために、企業会計原則注解（注1-2）の定めを引き継ぐこととされております。

（2）適用予定日

2021年5月期の期末から適用します。

（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4行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2020年5月31日)	当期 (2020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	7,000,000千円
借入残高	—	—
差引	6,000,000千円	7,000,000千円

※2. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2020年5月31日)	当期 (2020年11月30日)
	50,000千円	50,000千円

※3. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2020年5月31日)	当期 (2020年11月30日)
総消却口数	—口	14,914口
消却総額	—千円	1,699,990千円

※4. 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（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。

当期（2020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	1,744,597	—	40,593	1,704,003	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12月1日 至 2020年5月31日		自 2020年6月1日 至 2020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	5,132,890		5,090,113	
共益費収入	637,070	5,769,961	625,833	5,715,947
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	138,067		137,417	
付帯収益	334,365		299,967	
解約違約金収入	2,703		9,933	
雑収入	11,572	486,708	18,164	465,482
不動産賃貸事業収益合計		6,256,669		6,181,430
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	640,588		668,692	
公租公課	398,259		397,640	
水道光熱費	189,572		184,752	
修繕費	230,868		222,842	
保険料	8,068		8,313	
信託報酬	33,316		32,439	
減価償却費	964,743		951,615	
その他賃貸事業費用	118,410		124,567	
不動産賃貸事業費用合計		2,583,827		2,590,863
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		3,672,841		3,590,566

※2. 不動産等売却損益の内訳（単位：千円）

前期（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

当期（自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）

Re-44 HF梅田レジデンスTOWER

不動産等売却収入		2,620,000
不動産等売却原価	1,685,113	
その他売却費用	44,185	1,729,299
不動産等売却益		890,700

※3. 主要投資主との取引高（単位：千円）

	前期		当期	
	自 2019年12月1日 至 2020年5月31日		自 2020年6月1日 至 2020年11月30日	
営業取引による取引高				
営業費用		202,486		210,718

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020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	999,933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12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
投資法人の計算に関する規則（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、第28期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である2,497,604,770円を一時差異等調整積立金へ積立えています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に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39,997,320円の取崩を行っています。また、当期の金銭の分配に係る計算書において、不動産等売却益による利益超過税会不一致の一部である338,693,498円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。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。

（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12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
現金及び預金	12,276,641千円	13,630,841千円
信託現金及び信託預金	3,476,218千円	3,492,005千円
信託預り敷金及び保証金対応信託預金（注）	△426,676千円	△410,203千円
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	12,326,184千円	13,712,643千円

（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 (2020年5月31日)	当期 (2020年11月30日)
1年内	174,436千円	174,436千円
1年超	377,944千円	290,726千円
合計	552,381千円	465,162千円

（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）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

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。

2020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	13,630,841	13,630,841	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,492,005	3,492,005	—
資産合計	17,122,846	17,122,846	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	11,904,200	11,915,280	11,080
(4) 投資法人債	7,900,000	7,830,130	△69,870
(5) 長期借入金	66,363,000	66,381,643	18,643
負債合計	86,167,200	86,127,053	△40,146
(6) デリバティブ取引*	(220,434)	(288,759)	△68,325

*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 (2020年5月31日)	当期 (2020年11月30日)
預り敷金及び保証金* 1	712,675	720,120
信託預り敷金及び保証金* 1	4,420,602	4,381,685
合計	5,133,277	5,101,806

* 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（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	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（2020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	13,630,841	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,492,005	—	—	—	—	—
合計	17,122,846	—	—	—	—	—

（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（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

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	11,904,200	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,000,000	—	1,000,000	—	5,900,000
長期借入金	—	10,669,000	11,760,000	10,530,000	12,172,000	21,232,000
合計	11,904,200	11,669,000	11,760,000	11,530,000	12,172,000	27,132,000

（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（2020年5月31日）

該当するものはありません。

当期（2020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（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。

当期（2020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	60,361,700	49,433,000	△220,434*
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	△68,325*
合計			65,241,700	54,313,000	△288,759

* 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、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 2020年6月1日 至 2020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13.5% 間接 0.3%	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費 (注3)	210,718	営業未払金	35,072

(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 103,145千円

平和サービス株式会社以外の第三者 33,171千円

2. 関連会社等

前期（自 2019年12月1日 至 2020年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（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、物件取得に係る運用報酬及び譲渡に係る運用報酬62,250千円が含まれています。

当期（自 2020年6月1日 至 2020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	4,897	営業未払金	816
								損害保険料	7,860	—	—
								修繕工事等	30,483	営業未払金	20,986
	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	624,545 (注4)	未払費用	645,529

(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、物件取得に係る運用報酬及び譲渡に係る運用報酬37,700千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12月1日 至 2020年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年6月1日 至 2020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 (2020年5月31日)	当期 (2020年11月30日)
繰延税金資産		
貸倒引当金繰入超過額	31千円	0千円
繰延ヘッジ損益	52,905千円	69,348千円
合併時受入評価差額	2,314,948千円	2,112,097千円
繰延税金資産小計	2,367,885千円	2,181,446千円
評価性引当金	△2,367,885千円	△2,181,446千円
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 (2020年5月31日)	当期 (2020年11月30日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△29.19%	△25.27%
評価性引当金の増減	△2.54%	△6.19%
その他	0.29%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

（退職給付に関する注記）

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

（持分法損益等に関する注記）

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

用途		前期	当期
		自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額		
	期首残高	167,747,498	171,654,221
	期中増減額	3,906,722	△1,001,344
	期末残高	171,654,221	170,652,876
	期末時価	210,237,000	210,006,000

（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。当期の主な増加額はHF大濠レジデンスBAYSIDEの取得（1,192,413千円）によるものであり、主な減少額はHF梅田レジデンスTOWERの売却（1,685,113千円）、減価償却費（951,615千円）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。

当期（自 2020年6月1日 至 2020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 2019年12月1日 至 2020年5月31日)	当期 (自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)
1口当たり純資産額	94,570円	94,916円
1口当たり当期純利益金額	2,747円	3,254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12月1日 至 2020年5月31日)	当期 (自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)
当期純利益金額（千円）	2,788,320	3,275,669
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）	2,788,320	3,275,669
期中平均投資口数（口）	1,014,847	1,006,388

（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、2020年12月17日付で不動産1物件（取得価格：2,501百万円）を取得しました。

物件番号：0f-46 物件名称：東菱ビルディング

取得資産の種類	不動産
契約日	2020年10月27日
取得日	2020年12月17日
取得価格（注1）	2,501百万円
所在地（住居表示）	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目8番1号
用途	事務所・車庫
建築時期	1996年3月25日
構造	事務所：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建 車庫：鉄骨造陸屋根平家建
延床面積	4,944.22㎡（附属建物（車庫）51.57㎡を含む）
総賃貸可能面積	3,212.49㎡

（注1）取得価格は、不動産売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等を含みません。

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、本投資法人が保有する以下の資産の譲渡につき、2020年12月25日付で売買契約を締結しました。

物件番号：Re-37 物件名称：HF 高輪レジデンス

譲渡資産	信託受益権
所在地(住居表示)	東京都港区三田四丁目17番22号
譲渡予定価格（注1）	1,130百万円
帳簿価額（注2）	704百万円
契約締結日	2020年12月25日
譲渡予定日	2021年1月22日
譲渡先	非開示（注3）

（注1）譲渡予定価格は、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11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。

C. 資金の借入れ

2020年12月17日付で取得したオフィス1物件（前記「A. 資産の取得」をご参照下さい。）の取得資金等の一部に充当するため、同日付で以下の通り資金の借入れ（借入金額合計：1,000百万円）を行いました。

[タームローン49]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社七十七銀行	1,000百万円	2028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

（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

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。

年月日	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）
2020年9月29日	消却	△14,914	999,933	—	81,370,715	（注3）

（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。

（注3）2020年7月16日から2020年9月15日にかけて、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により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2020年9月16日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2020年9月29日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

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 (2020年5月31日現在)		当期 (2020年11月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産 (注2)	オフィス	東京23区	7,645	4.1	7,622	4.0
		首都圏(注3)	3,483	1.8	3,472	1.8
	レジデンス	東京23区	23,523	12.5	23,468	12.4
		首都圏(注3)	5,021	2.7	4,994	2.6
		その他(注4)	4,062	2.2	5,237	2.8
小計		43,737	23.2	44,794	23.7	
信託 不動産 (注2)	オフィス	東京23区	50,494	26.8	50,445	26.7
		首都圏(注3)	4,849	2.6	4,844	2.6
		その他(注4)	11,169	5.9	11,119	5.9
	レジデンス	東京23区	39,954	21.2	39,816	21.1
		首都圏(注3)	2,909	1.5	2,897	1.5
		その他(注4)	18,538	9.8	16,734	8.9
	小計		127,916	67.9	125,858	66.6
不動産等計		171,654	91.1	170,652	90.3	
預金その他の資産		16,672	8.9	18,263	9.7	
資産総額計		188,326	100.0	188,916	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 (2020年5月31日現在)		当期 (2020年11月30日現在)	
	貸借対照表 計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)	貸借対照表 計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	92,352	49.0	94,006	49.8
純資産総額	95,974	51.0	94,910	50.2

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	1,701	1,382	1,550	0.87
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	信託受益権	2,880	2,232	2,500	1.40
0f-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	信託受益権	1,890	1,516	1,530	0.86
0f-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	信託受益権	3,040	2,752	2,700	1.52
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	信託受益権	1,670	1,118	1,220	0.69
0f-11	H F 日本橋大伝馬町ビルディング	東京都中央区	信託受益権	2,250	2,163	2,150	1.21
0f-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	不動産	2,750	3,037	3,092	1.74
0f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	不動産	1,050	1,094	1,110	0.62
0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	信託受益権	5,123	3,410	3,418	1.92
0f-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	不動産	3,420	3,472	3,900	2.19
0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	不動産	509	598	640	0.36
0f-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	不動産	1,500	1,288	1,314	0.74
0f-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	不動産	1,700	1,603	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	4,735	4,798	2.70
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	2,582	2,310	1.30
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	1,490	1,580	0.89
0f-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋市中区	信託受益権	6,430	4,481	4,900	2.75
0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	信託受益権	2,630	1,944	1,900	1.07
0f-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	信託受益権	3,640	2,564	2,700	1.52
0f-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	信託受益権	4,220	3,475	3,400	1.91
0f-34	麹町HFビル	東京都千代田区	信託受益権	2,160	1,365	1,350	0.76
0f-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	信託受益権	3,390	2,762	2,720	1.53
0f-36	H F 神田小川町ビルディング	東京都千代田区	信託受益権	4,240	3,220	3,150	1.77
0f-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	信託受益権	3,820	3,199	3,100	1.74
0f-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	信託受益権	3,780	3,349	3,250	1.83
0f-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	信託受益権	1,940	1,612	1,650	0.93
0f-40	アーク森ビル	東京都港区	信託受益権	3,570	3,132	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	2,157	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	1,644	1,600	0.90
0f-43	浜町平和ビル	東京都中央区	信託受益権	3,350	3,128	3,100	1.74
0f-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	信託受益権	2,930	2,859	2,840	1.60
0f-45	兜町ユニ・スクエア	東京都中央区	信託受益権	2,260	2,127	2,100	1.18
オフィス 小計				94,593	77,504	78,421	44.05

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	560	373	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	751	613	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	915	577	650	0.37
Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都 世田谷区	信託受益権	4,602	3,129	3,610	2.03
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	1,854	1,401	1,560	0.88
Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都 港区	信託受益権	1,511	1,293	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	1,040	886	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	1,480	857	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	955	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	887	543	690	0.39
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都 港区	不動産	5,320	3,604	4,030	2.26
Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都 世田谷区	不動産	1,060	965	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	1,200	1,075	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	839	950	0.53
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都 墨田区	不動産	1,250	1,071	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	5,450	5,476	5,940	3.34
Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県 横浜市	不動産	2,920	2,933	3,350	1.88
Re-29	H F 白山レジデンス	東京都 文京区	不動産	2,040	2,224	2,350	1.32
Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都 大田区	不動産	1,450	1,471	1,630	0.92
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	1,535	1,650	0.93
Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都 江東区	不動産	1,210	984	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	779	889	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	903	794	836	0.47
Re-36	H F 三田レジデンス	東京都 港区	信託受益権	1,300	1,013	1,080	0.61
Re-37	H F 高輪レジデンス	東京都 港区	信託受益権	965	704	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	950	700	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	1,830	1,351	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	2,300	1,732	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	701	793	0.45
Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,270	819	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	7,500	6,369	6,520	3.66
Re-45	H F 中之島レジデンス	大阪府 大阪市	信託受益権	526	418	453	0.25
Re-46	H F 阿波座レジデンス	大阪府 大阪市	信託受益権	719	489	577	0.32

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-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県 名古屋	信託受益権	746	501	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	2,230	1,554	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	478	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	2,360	1,623	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	760	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	800	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	587	615	0.35
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都 品川区	信託受益権	1,140	782	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	776	839	0.47
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県 名古屋	信託受益権	1,300	975	1,080	0.61
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	694	513	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	1,934	1,990	1.12
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	1,134	1,170	0.66
Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	1,680	1,253	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	519	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	706	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	930	579	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	535	368	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	991	710	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	737	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	869	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	2,690	1,951	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	813	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	1,650	1,163	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	1,960	1,537	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	1,420	1,301	1,310	0.74
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	915	785	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	2,160	1,747	1,800	1.01
Re-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県 名古屋	信託受益権	2,310	2,152	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	1,730	1,491	1,560	0.88
Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県 福岡市	不動産	929	925	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	908	850	0.48
Re-83	H F 田端レジデンス	東京都 北区	不動産	1,390	1,097	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	1,408	1,400	0.79
Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都 八王子市	不動産	1,210	1,172	1,120	0.63

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-86	H F 三田レジデンスⅡ	東京都 港区	不動産	1,380	1,234	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	1,150	964	945	0.53
Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都 江東区	不動産	1,010	917	900	0.51
Re-89	H F 仙台長町レジデンス	宮城県 仙台市	不動産	1,110	1,092	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	1,209	1,150	0.65
Re-91	H F 仙台本町レジデンス	宮城県 仙台市	不動産	1,140	1,120	1,070	0.60
Re-92	H F 大濠レジデンス BAYSIDE	福岡県 福岡市	不動産	1,250	1,190	1,150	0.65
レジデンス 小計				115,413	93,148	99,605	55.95
合計				210,006	170,652	178,026	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47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11月30日時点の価額を記載しています。

(注4) 「取得価格」の欄には、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額及び取得に要した諸費用は含みません。以下同じです。）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34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11月30日現在）

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント総数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)
Of-05	水天宮平和ビル	1,897.71	1,897.71	100.00	5	59,027
Of-06	H F 門前仲町ビルディング	3,736.53	3,247.58	86.91	4	98,557
Of-07	H F 浜松町ビルディング	1,822.32	1,822.32	100.00	9	55,845
Of-08	H F 溜池ビルディング	2,274.91	1,950.50	85.74	6	73,448
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	2,146.82	2,146.82	100.00	9	60,419
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	67,631
Of-12	H F 八丁堀ビルディング	2,255.96	2,255.96	100.00	8	75,419
Of-17	八丁堀MFビル	1,209.69	1,209.69	100.00	9	32,991
Of-18	エムズ原宿	1,178.57	1,008.99	85.61	4	97,653
Of-20	船橋Faceビル	2,520.22	2,520.22	100.00	9	119,715
Of-21	アデッソ西麻布	318.82	239.31	75.06	3	10,404
Of-23	H F 池袋ビルディング	1,213.26	1,213.26	100.00	9	42,387
Of-24	H F 湯島ビルディング	1,771.66	1,771.66	100.00	9	50,143
Of-25	茅場町平和ビル	4,156.53	4,156.53	100.00	1	207,966
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	4,839.37	4,738.07	97.91	39	143,303
Of-29	栄ミナミ平和ビル	2,889.49	2,889.49	100.00	8	89,429
Of-30	H F 桜通ビルディング	9,934.77	9,934.77	100.00	23	325,574
Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	3,286.58	3,286.58	100.00	8	92,412
Of-32	H F 仙台本町ビルディング	6,577.21	6,504.72	98.90	39	142,899
Of-33	H F 上野ビルディング	4,168.79	4,168.79	100.00	7	141,185
Of-34	麹町HFビル	2,117.45	2,117.45	100.00	8	72,217
Of-35	H F 九段南ビルディング	2,614.25	2,262.46	86.54	2	90,802
Of-36	H F 神田小川町ビルディング	2,747.14	2,747.14	100.00	8	111,725
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	110,805
Of-39	千住ミルデイスII番館	2,099.99	2,099.99	100.00	7	68,204
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	62,615
Of-42	サザンスカイトワー八王子	2,879.99	2,879.99	100.00	3	69,277
Of-43	浜町平和ビル	2,936.10	2,936.10	100.00	10	93,560
Of-44	錦糸町スクエアビル	2,061.01	2,061.01	100.00	10	77,401
Of-45	兜町ユニ・スクエア	1,637.17	1,637.17	100.00	5	63,786
オフィス 小計(注8)		91,184.42	89,596.39	98.26	286	2,975,510
Re-03	H F 市川レジデンス	724.46	724.46	100.00	36	17,280
Re-05	H F 目黒レジデンス	836.36	836.36	100.00	21	21,146
Re-09	H F 葛西レジデンス	1,167.36	1,142.44	97.87	47	26,390
Re-11	H F 若林公園レジデンス	5,490.36	5,490.36	100.00	97	120,797
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	1,897.46	1,816.01	95.71	51	46,360
Re-14	H F 南麻布レジデンス	1,325.20	1,302.92	98.32	59	34,588
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	1,217.46	1,165.77	95.75	26	25,595

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	H F 東神田レジデンス	1,462.18	1,431.60	97.91	63	37,296
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	1,684.40	1,620.83	96.23	64	42,994
Re-19	H F 練馬レジデンス	1,024.52	1,024.52	100.00	51	23,426
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	4,457.76	4,332.01	97.18	64	123,995
Re-21	H F 明大前レジデンス	1,187.25	1,165.77	98.19	52	27,465
Re-22	H F 日本橋レジデンス	1,418.23	1,394.84	98.35	47	34,326
Re-23	H F 上石神井レジデンス	1,494.91	1,494.91	100.00	64	31,601
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	1,427.58	1,427.58	100.00	56	33,447
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	5,459.49	5,297.92	97.04	102	131,187
Re-26	H F 新横浜レジデンス	4,224.61	4,111.57	97.32	110	84,981
Re-29	H F 白山レジデンス	2,809.88	2,755.88	98.08	50	58,065
Re-30	H F 馬込レジデンス	2,643.97	2,643.97	100.00	30	43,609
Re-31	H F 学芸大学レジデンスII	1,643.53	1,571.42	95.61	21	33,679
Re-33	H F 亀戸レジデンス	1,332.86	1,289.44	96.74	59	32,991
Re-34	H F 田無レジデンス	2,970.00	2,885.09	97.14	34	30,902
Re-35	H F 芝公園レジデンス	1,008.32	908.63	90.11	27	24,079
Re-36	H F 三田レジデンス	1,436.83	1,405.30	97.81	46	34,795
Re-37	H F 高輪レジデンス	1,131.66	1,131.66	100.00	29	26,319
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	1,089.98	1,089.98	100.00	28	23,047
Re-39	H F 銀座レジデンスE A S T II	2,072.39	2,046.44	98.75	73	50,821
Re-40	H F 八丁堀レジデンスII	2,750.56	2,750.56	100.00	84	56,778
Re-41	H F 八丁堀レジデンスIII	1,447.33	1,371.17	94.74	35	29,090
Re-42	H F 銀座レジデンス	1,118.84	1,094.74	97.85	44	33,450
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	8,141.02	8,015.77	98.46	282	205,561
Re-45	H F 中之島レジデンス	1,242.30	1,204.11	96.93	37	19,173
Re-46	H F 阿波座レジデンス	1,618.38	1,569.14	96.96	61	23,735
Re-47	H F 丸の内レジデンス	1,981.26	1,926.08	97.21	70	26,633
Re-48	H F 平尾レジデンス	6,262.12	6,044.09	96.52	193	81,697
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	1,155.03	1,108.09	95.94	48	18,380
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	4,045.94	4,045.94	100.00	131	75,362
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	1,109.97	1,089.82	98.18	49	28,093
Re-55	H F 千駄木レジデンス	1,340.12	1,340.12	100.00	49	31,115
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	901.88	901.88	100.00	36	20,155
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	1,121.88	1,121.88	100.00	52	33,217
Re-58	H F 国分寺レジデンス	1,222.45	1,198.26	98.02	46	31,634
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	2,757.33	2,757.33	100.00	98	40,969
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	1,297.62	1,297.62	100.00	41	21,344
Re-61	H F 西新宿レジデンスWE S T	2,608.43	2,567.08	98.41	76	67,834
Re-62	H F 西新宿レジデンスE A S T	1,563.60	1,488.16	95.18	46	41,077
Re-63	H F 東新宿レジデンス	1,788.84	1,788.84	100.00	68	48,379

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント総数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	1,185.52	1,185.52	100.00	38	21,406
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	2,234.20	2,234.20	100.00	90	36,137
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	1,964.87	1,940.26	98.75	78	31,269
Re-67	H F 九大病院前レジデンス	1,525.09	1,525.09	100.00	47	19,136
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	1,209.78	1,178.76	97.44	38	26,802
Re-69	H F 一番町レジデンス	2,106.38	2,081.42	98.82	77	38,669
Re-70	H F 東中野レジデンス	1,341.66	1,341.66	100.00	49	30,199
Re-72	H F 早稲田レジデンス	2,964.81	2,867.48	96.72	117	76,007
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	1,223.79	1,223.79	100.00	51	31,959
Re-74	H F 若松河田レジデンス	1,607.43	1,548.73	96.35	32	39,750
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	4,088.40	3,989.20	97.57	146	66,533
Re-76	H F 西公園レジデンス	2,825.54	2,770.68	98.06	100	43,098
Re-77	H F 晚翠通レジデンス	1,914.00	1,914.00	100.00	66	25,098
Re-78	H F 関内レジデンス	2,499.64	2,478.04	99.14	116	63,233
Re-79	H F 名駅北レジデンス	4,076.11	4,076.11	100.00	113	58,591
Re-80	H F 東札幌レジデンス	5,522.62	5,440.49	98.51	149	56,710
Re-81	H F 博多東レジデンス	2,486.82	2,359.70	94.89	74	29,065
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	1,893.21	1,858.71	98.18	54	24,936
Re-83	H F 田端レジデンス	1,917.51	1,890.91	98.61	55	42,139
Re-84	H F 両国レジデンス	2,149.95	2,149.95	100.00	66	49,585
Re-85	H F 八王子レジデンス	1,600.38	1,550.58	96.89	49	32,833
Re-86	H F 三田レジデンスII	1,160.60	1,104.25	95.14	38	31,005
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	1,145.76	1,145.76	100.00	44	28,376
Re-88	H F 南砂町レジデンス	1,141.16	1,141.16	100.00	48	27,487
Re-89	H F 仙台長町レジデンス	2,305.11	2,305.11	100.00	69	33,380
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	1,683.26	1,683.26	100.00	49	36,865
Re-91	H F 仙台北町レジデンス	1,654.38	936.18	56.59	39	12,298
Re-92	H F 大濠レジデンスBAYSIDE (注6)	2,868.95	2,709.32	94.44	63	11,039
レジデンス 小計(注8)		160,410.84	156,818.68	97.76	4,908	3,178,499
合計(注8)		251,595.26	246,415.07	97.94	5,194	6,154,010

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、2020年11月30日時点における事務所、店舗及び住宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。なお、0f-40 アーク森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（30%）を信託不動産の区分所有権に係る賃貸可能面積に乗じて得た面積を、それぞれ小数点第3位を切捨てて記載しています。

(注2) 「賃貸面積」の欄には、本投資法人、信託受託者及びマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。但し、固定賃料型の物件については、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積を記載しています。なお、0f-40 アーク森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（30%）を信託不動産の区分所有権に係る賃貸面積に乗じて得た面積を、それぞれ小数点第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) Re-92 H F 大濠レジデンスBAYSIDEは、2020年9月30日付で取得しています。

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

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

② 稼働率の推移

(単位：%)

物件 番号	物件名称	2019. 11.30	2020. 5.31	2020. 6.30	2020. 7.31	2020. 8.31	2020. 9.30	2020. 10.31	2020. 11.30
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	86.91
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	85.74	85.74	85.74	85.74	85.74
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	85.61	85.61	85.61	68.28	85.61
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	75.06	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	96.44	95.34	95.34	95.34	95.34	95.34	95.34	97.91
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 仙台本町ビルディング	100.00	100.00	100.00	97.78	97.78	97.78	97.78	98.90
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	麹町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	86.54	86.54	86.54	86.54	86.54
0f-36	H F 神田小川町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-37	日総第5ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-38	アクロス新川ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	98.35	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	100.00
0f-45	兜町ユニ・スクエア	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
オフィス 小計		99.81	99.67	99.67	98.58	98.52	98.58	98.35	98.26
Re-03	H F 市川レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-05	H F 目黒レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	89.50	100.00
Re-09	H F 葛西レジデンス	97.94	95.73	97.87	97.94	95.73	97.87	100.00	97.87
Re-11	H F 若林公園レジデンス	95.29	97.88	99.11	98.05	97.71	100.00	98.05	100.00
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	96.17	87.40	95.71
Re-14	H F 南麻布レジデンス	95.00	95.00	90.01	86.64	84.98	81.64	89.98	98.32
Re-15	H F 麻布十番レジデンス	96.20	-	-	-	-	-	-	-
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	100.00	88.86	88.86	81.55	85.79	92.68	96.93	95.75
Re-17	H F 東神田レジデンス	98.44	95.38	95.38	93.82	95.36	93.86	96.91	97.91
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	100.00	100.00	94.97	97.48	100.00	97.57	97.57	96.23

（単位：％）

物件 番号	物件名称	2019. 11.30	2020. 5.31	2020. 6.30	2020. 7.31	2020. 8.31	2020. 9.30	2020. 10.31	2020. 11.30
Re-19	H F 練馬レジデンス	98.08	94.24	94.24	94.24	92.32	88.49	92.32	100.00
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	95.54	94.15	94.15	97.78	98.38	96.81	98.43	97.18
Re-21	H F 明大前レジデンス	97.90	96.34	96.34	92.76	92.76	90.95	92.76	98.19
Re-22	H F 日本橋レジデンス	98.04	96.63	98.35	97.04	98.04	95.09	97.04	98.35
Re-23	H F 上石神井レジデンス	100.00	98.65	98.58	100.00	95.78	95.78	98.58	100.00
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	98.21	98.29	96.55	100.00	96.62	100.00	96.46	100.00
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	98.97	100.00	98.50	97.78	97.78	95.68	97.50	97.04
Re-26	H F 新横浜レジデンス	97.24	95.51	96.71	98.97	98.10	100.00	98.97	97.32
Re-29	H F 白山レジデンス	98.10	98.53	98.53	97.05	97.05	97.05	91.41	98.08
Re-30	H F 馬込レジデンス	100.00	94.72	94.72	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	95.80	95.27	100.00	100.00	94.91	90.65	90.86	95.61
Re-33	H F 亀戸レジデンス	98.37	100.00	100.00	98.38	96.75	100.00	98.37	96.74
Re-34	H F 田無レジデンス	97.14	97.14	97.14	97.39	94.54	94.54	97.14	97.14
Re-35	H F 芝公園レジデンス	100.00	100.00	97.07	97.07	90.32	89.24	86.51	90.11
Re-36	H F 三田レジデンス	95.80	100.00	97.88	97.77	95.82	87.42	85.19	97.81
Re-37	H F 高輪レジデンス	100.00	97.17	97.17	97.17	100.00	96.71	96.71	100.00
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	96.51	85.91	85.91	85.91	78.75	78.75	78.75	100.00
Re-39	H F 銀座レジデンスE A S T Ⅱ	96.02	97.39	93.40	94.65	93.40	92.14	90.88	98.75
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	97.55	91.11	89.72	88.66	86.28	83.28	85.29	100.00
Re-41	H F 八丁堀レジデンスⅢ	96.92	89.30	92.38	89.30	89.30	97.37	97.37	94.74
Re-42	H F 銀座レジデンス	100.00	98.13	98.13	98.13	98.13	94.11	90.09	97.85
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	94.16	95.61	93.86	92.32	90.74	92.83	92.93	98.46
Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	95.97	95.38	94.64	95.57	-	-	-	-
Re-45	H F 中之島レジデンス	89.77	97.96	97.96	97.96	92.42	90.95	91.38	96.93
Re-46	H F 阿波座レジデンス	98.32	98.48	98.48	98.48	98.48	95.27	90.55	96.96
Re-47	H F 丸の内レジデンス	95.85	93.07	91.67	93.07	93.05	94.44	95.84	97.21
Re-48	H F 平尾レジデンス	97.73	97.24	97.19	99.15	98.09	98.08	98.23	96.52
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	100.00	100.00	94.12	92.13	88.20	84.13	86.07	95.94
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	100.00	98.16	99.38	98.74	96.93	96.93	96.86	100.00
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	98.19	94.51	96.25	96.25	96.25	98.07	96.25	98.18
Re-55	H F 千駄木レジデンス	100.00	100.00	94.15	94.15	96.98	96.98	93.97	100.00
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	100.00	94.45	94.45	91.66	91.66	100.00	100.00	100.00
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	98.20	98.20	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-58	H F 国分寺レジデンス	96.35	98.06	98.06	100.00	98.36	96.08	98.02	98.02
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	93.12	96.00	94.07	87.20	85.24	86.24	88.22	100.00
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	100.00	89.88	89.88	89.88	95.95	97.98	95.84	100.00
Re-61	H F 西新宿レジデンスW E S T	93.75	100.00	95.91	93.41	88.07	89.66	90.91	98.41
Re-62	H F 西新宿レジデンスE A S T	92.08	96.08	93.17	91.17	91.17	93.17	88.76	95.18
Re-63	H F 東新宿レジデンス	100.00	100.00	98.60	98.60	98.60	94.35	91.80	100.00
Re-64	H F 東心齋橋レジデンス	100.00	92.24	94.98	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

（単位：％）

物件 番号	物件名称	2019. 11.30	2020. 5.31	2020. 6.30	2020. 7.31	2020. 8.31	2020. 9.30	2020. 10.31	2020. 11.30
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	91.09	88.87	88.87	91.09	87.76	87.76	89.98	100.00
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	96.75	88.78	90.02	91.28	90.04	90.03	93.76	98.75
Re-67	H F 九大病院前レジデンス	100.00	92.60	98.37	98.37	98.37	98.37	98.37	100.00
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	97.44	94.87	94.87	89.74	97.44	92.31	89.74	97.44
Re-69	H F 一番町レジデンス	100.00	91.71	89.34	91.09	88.72	90.52	94.08	98.82
Re-70	H F 東中野レジデンス	100.00	91.94	93.70	89.03	87.36	88.74	95.09	100.00
Re-72	H F 早稲田レジデンス	95.10	98.95	97.54	95.35	93.93	92.34	89.08	96.72
Re-73	H F 早稲田レジデンスⅡ	98.27	100.00	100.00	96.54	94.82	92.78	94.51	100.00
Re-74	H F 若松河田レジデンス	97.85	95.69	93.54	95.69	95.69	94.19	92.70	96.35
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	95.15	89.40	88.79	91.22	97.57	98.79	98.79	97.57
Re-76	H F 西公園レジデンス	95.15	94.18	95.15	93.20	94.18	93.20	92.23	98.06
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	95.45	83.33	81.82	81.82	80.30	83.33	81.82	100.00
Re-78	H F 関内レジデンス	97.46	100.00	98.31	99.18	96.53	94.80	96.56	99.14
Re-79	H F 名駅北レジデンス	100.00	91.71	89.88	87.31	88.54	87.36	88.13	100.00
Re-80	H F 東札幌レジデンス	96.73	95.54	95.14	94.85	93.14	93.46	94.08	98.51
Re-81	H F 博多東レジデンス	96.13	100.00	97.44	96.17	96.13	98.72	93.61	94.89
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	96.36	89.08	89.08	87.27	87.28	94.55	96.36	98.18
Re-83	H F 田端レジデンス	98.61	95.69	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	98.61
Re-84	H F 両国レジデンス	97.90	94.61	94.61	97.89	97.89	100.00	95.79	100.00
Re-85	H F 八王子レジデンス	92.77	95.05	93.77	95.19	92.98	92.25	89.04	96.89
Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	95.14	93.14	93.14	87.47	90.40	92.32	94.94	95.14
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	95.45	95.45	97.73	95.45	93.18	93.18	90.91	100.00
Re-88	H F 南砂町レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-89	H F 仙台長町レジデンス	-	96.77	95.69	96.23	93.63	95.16	95.45	100.00
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	-	90.19	90.19	93.46	96.73	96.73	100.00	100.00
Re-91	H F 仙台北町レジデンス	-	14.56	20.36	27.60	27.60	37.78	52.25	56.59
Re-92	H F 大濠レジデンスB A Y S I D E	-	-	-	-	-	94.44	93.06	94.44
レジデンス 小計		97.06	94.80	94.38	94.30	93.62	93.78	93.81	97.76
合計		98.06	96.55	96.29	95.84	95.42	95.52	95.45	97.94

（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	水天宫平和ビル	1,701	1,701	1,715	4.0%	1,695	4.0%	4.2%	1,318	①	124,770	520,000	10.0%
0f-06	H F 門前仲町ビルデ ィング	2,880	2,880	3,020	4.2%	2,880	4.1%	4.4%	3,100	③	206,730	1,000,000	5.7%
0f-07	H F 浜松町ビルデ ィング	1,890	1,890	1,950	3.7%	1,890	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%	3,040	③	153,750	732,000	7.3%
0f-09	グレイスビル泉岳寺 前	1,670	1,670	1,770	4.3%	1,670	4.2%	4.6%	1,950	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	2,250	2,250	2,320	3.8%	2,250	3.7%	3.9%	2,190	③	193,980	807,000	16.5%
0f-12	H F 八丁堀ビルデ ィング	2,750	2,750	2,850	3.7%	2,750	3.6%	3.8%	2,520	③	167,710	861,000	12.5%
0f-17	八丁堀MFビル	1,050	1,050	1,080	3.8%	1,050	3.7%	3.9%	1,020	③	96,460	316,000	14.7%
0f-18	エムズ原宿	5,123	5,123	5,317	3.2%	5,040	3.2%	3.4%	5,007	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%	2,360	⑤	100,690	897,000 (注10)	5.9%
0f-21	アデッソ西麻布	509	509	542	3.7%	509	3.6%	3.9%	520	③	9,580	105,000	11.1%
0f-23	H F 池袋ビルデ ィング	1,500	1,500	1,530	4.0%	1,480	3.8%	4.2%	922	④	84,640	312,000	5.5%
0f-24	H F 湯島ビルデ ィング	1,700	1,700	1,760	4.0%	1,700	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%	6,120	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%	3,750	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%	2,810	②	138,070	1,083,000	10.8%
0f-30	H F 桜通ビルデ ィング	6,430	6,430	6,440	4.6%	6,420	4.4%	4.8%	8,680	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%	2,340	④	173,240	1,013,000	12.7%
0f-32	H F 仙台北本町ビル ディング	3,640	3,640	3,690	5.0%	3,620	4.8%	5.2%	2,570	④	226,300	2,004,000	2.6%
0f-33	H F 上野ビルデ ィング	4,220	4,220	4,290	4.2%	4,190	4.0%	4.4%	2,190	④	206,950	1,668,000	2.5%
0f-34	麴町H Fビル	2,160	2,160	2,190	3.6%	2,140	3.4%	3.8%	2,740	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%	2,810	④	156,580	931,000	6.7%
0f-36	H F 神田小川町ビル ディング	4,240	4,240	4,360	3.6%	4,190	3.4%	3.8%	4,450	④	90,830	667,000	4.0%
0f-37	日総第5ビル	3,820	3,820	3,880	3.7%	3,750	3.5%	3.9%	2,760	⑥	155,410	1,440,000	14.2%
0f-38	アクロス新川ビル	3,780	3,780	3,860	3.9%	3,740	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	1,940	1,940	1,970	4.2%	1,930	4.0%	4.4%	1,630	④	64,440	772,000 (注10)	0.7%
0f-40	アーク森ビル(注11)	3,570	3,570	3,720	3.3%	3,510	3.4%	3.5%	4,410	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%	2,180	①	68,160	675,000 (注10)	7.3%
0f-42	サザンスカイトワー 八王子	1,890	1,890	1,950	4.4%	1,870	4.2%	4.6%	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	2,930	2,930	3,020	3.8%	2,890	3.6%	4.0%	1,450	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	2,340	3.8%	2,230	3.6%	4.0%	2,300	④	85,100	606,870 (注10)	5.9%
Re-03	H F 市川レジデンス	560	560	526	4.6%	575	4.4%	4.9%	199	①	32,800	153,000	6.2%
Re-05	H F 目黒レジデンス	751	751	764	3.7%	746	3.7%	3.9%	409	①	35,500	171,000	6.2%
Re-09	H F 葛西レジデンス	915	915	914	4.3%	916	4.1%	4.5%	384	①	27,320	224,000	8.8%
Re-11	H F 若林公園レジデ ンス	4,602	4,602	4,663	3.8%	4,576	3.8%	4.0%	3,398	①	99,450	1,441,900	6.7%
Re-12	H F 碑文谷レジデ ンス	1,854	1,854	1,891	3.7%	1,838	3.7%	3.9%	1,149	①	46,180	446,000	6.4%
Re-14	H F 南麻布レジデ ンス	1,511	1,511	1,538	3.6%	1,499	3.6%	3.8%	1,041	①	59,240	305,000	3.6%
Re-16	H F 学芸大学レジデ ンス	1,040	1,040	1,070	3.9%	1,040	3.8%	4.0%	768	③	36,890	307,000	9.8%
Re-17	H F 東神田レジデ ンス	1,480	1,480	1,520	3.9%	1,480	3.8%	4.0%	1,090	③	57,300	362,000	5.7%
Re-18	H F 東日本橋レジデ ンス	1,730	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	887	887	909	4.2%	887	4.1%	4.3%	665	③	45,570	284,000	5.5%
Re-20	H F 白金高輪レジデ ンス	5,320	5,320	5,480	3.7%	5,320	3.6%	3.8%	4,840	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%	789	③	51,250	324,000	6.0%
Re-22	H F 日本橋レジデ ンス	1,200	1,200	1,220	4.0%	1,190	3.8%	4.2%	614	④	51,940	366,000	3.3%
Re-23	H F 上石神井レジデ ンス	1,050	1,050	1,060	4.5%	1,050	4.3%	4.7%	582	②	58,350	427,000	6.2%
Re-24	H F 錦糸町レジデ ンス	1,250	1,250	1,280	3.9%	1,250	3.8%	4.0%	980	③	52,700	367,400	10.1%
Re-25	H F 銀座レジデンス E A S T	5,450	5,450	5,600	3.8%	5,450	3.7%	3.9%	4,800	③	154,360	1,477,000	5.7%
Re-26	H F 新横浜レジデ ンス	2,920	2,920	2,970	4.3%	2,870	4.1%	4.5%	1,550	⑤	123,100	1,157,000	13.2%
Re-29	H F 白山レジデンス	2,040	2,040	2,070	4.1%	2,030	3.9%	4.3%	2,150	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%	1,490	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%	979	④	51,100	412,000	14.6%
Re-33	H F 亀戸レジデンス	1,210	1,210	1,260	4.0%	1,210	3.9%	4.2%	1,070	③	45,500	423,000	7.6%
Re-34	H F 田無レジデンス	779	779	795	4.8%	779	4.7%	4.9%	931	③	101,880	670,000	8.6%
Re-35	H F 芝公園レジデ ンス	903	903	921	4.1%	895	3.9%	4.3%	672	②	41,310	355,000	7.8%
Re-36	H F 三田レジデンス	1,300	1,300	1,320	4.1%	1,290	3.9%	4.3%	984	②	46,350	422,000	2.6%
Re-37	H F 高輪レジデンス	965	965	981	3.9%	958	3.7%	4.1%	838	④	28,420	301,000	1.5%
Re-38	ラ・レジダンス・ ド・白金台	950	950	960	4.0%	945	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	1,830	1,830	1,860	4.1%	1,820	3.9%	4.3%	1,140	④	93,480	523,000	6.9%
Re-40	H F 八丁堀レジデ ンスⅡ	2,300	2,300	2,340	4.0%	2,280	3.8%	4.2%	1,450	④	99,910	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%	676	④	51,260	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	7,500	7,500	7,590	4.1%	7,460	3.9%	4.3%	4,810	②	323,470	2,524,000	2.7%
Re-45	HF中之島レジデ ンス	526	526	531	4.8%	524	4.6%	5.0%	623	④	48,100	360,000	8.6%
Re-46	HF阿波座レジデ ンス	719	719	726	4.8%	716	4.6%	5.0%	545	②	53,320	463,000	6.0%
Re-47	HF丸の内レジデ ンス	746	746	749	4.9%	744	4.7%	5.1%	434	②	67,220	478,000	16.5%
Re-48	HF平尾レジデ ンス	2,230	2,230	2,250	5.0%	2,220	4.8%	5.2%	1,870	④	100,170	1,549,000	3.4%
Re-49	HF河原町二条レ ジデンス	606	606	613	4.8%	603	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	2,360	2,360	2,380	4.6%	2,350	4.4%	4.8%	1,870	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%	996	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%	709	4.1%	4.5%	681	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	1,300	1,300	1,320	4.7%	1,290	4.5%	4.9%	924	②	83,200	737,000	9.3%
Re-60	HF烏丸鞍馬口レ ジデンス	694	694	696	4.9%	693	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	1,680	1,680	1,710	4.3%	1,670	4.1%	4.5%	1,220	②	53,640	475,000	2.6%
Re-64	HF東心斎橋レジ デンス	695	695	710	4.6%	689	4.4%	4.8%	666	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%	1,150	4.5%	4.9%	621	⑤	78,520	590,000	1.0%
Re-66	HF愛宕橋レジデ ンス	930	930	940	4.9%	919	4.7%	5.1%	486	⑤	79,970	577,000	1.0%
Re-67	HF九大病院前レ ジデンス	535	535	535	4.8%	535	4.6%	5.0%	390	②	50,920	365,000	1.0%
Re-68	HF浅草橋レジデ ンス	991	991	993	4.3%	990	4.1%	4.5%	436	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%
Re-70	HF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%

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-72	H F 早稲田レジデンス	2,690	2,690	2,740	4.0%	2,670	3.8%	4.2%	1,680	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%	658	④	51,780	311,000	3.6%
Re-74	H F 若松河田レジデンス	1,650	1,650	1,680	3.9%	1,630	3.7%	4.1%	1,200	④	30,990	421,000	5.0%
Re-75	H F 仙台レジデンスEAST	1,960	1,960	1,970	5.1%	1,950	4.9%	5.3%	1,430	④	125,430	995,000	1.8%
Re-76	H F 西公園レジデンス	1,420	1,420	1,440	4.7%	1,400	4.5%	4.9%	911	⑥	100,210	586,000	2.7%
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	915	915	928	4.7%	902	4.5%	4.9%	608	⑥	68,330	368,000	1.7%
Re-78	H F 関内レジデンス	2,160	2,160	2,190	4.2%	2,130	4.0%	4.4%	1,020	⑥	117,880	772,000	2.5%
Re-79	H F 名駅北レジデンス	2,310	2,310	2,340	4.3%	2,270	4.1%	4.5%	1,740	⑥	80,600	835,000	(西棟) 12.8% (東棟) 12.9%
Re-80	H F 東札幌レジデンス	1,730	1,730	1,740	4.9%	1,710	4.7%	5.1%	1,110	⑥	80,230	1,040,000	0.1%
Re-81	H F 博多東レジデンス	929	929	946	4.6%	911	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	4.6%	895	4.4%	4.8%	822	⑥	40,540	451,000	2.0%
Re-83	H F 田端レジデンス	1,390	1,390	1,410	4.4%	1,380	4.2%	4.6%	1,200	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%	1,500	④	6,890	554,000	10.2%
Re-85	H F 八王子レジデンス	1,210	1,210	1,240	4.5%	1,190	4.3%	4.7%	989	④	45,040	346,000	7.1%
Re-86	H F 三田レジデンスII	1,380	1,380	1,390	3.7%	1,370	3.4%	3.8%	1,240	⑥	47,880	289,000	5.8%
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	1,150	1,150	1,170	3.8%	1,130	3.6%	4.0%	748	⑥	39,080	315,000	7.0%
Re-88	H F 南砂町レジデンス	1,010	1,010	1,010	4.2%	1,000	3.9%	4.3%	689	⑥	41,670	311,000	6.1%
Re-89	H F 仙台北長町レジデンス	1,110	1,110	1,130	4.8%	1,080	4.6%	5.0%	596	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%	1,150	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%	1,120	4.4%	4.8%	927	⑤	2,820	339,000	1.2%
Re-92	H F 大濠レジデンスBAYSIDE	1,250	1,250	1,280	4.5%	1,240	4.3%	4.7%	1,130	④	53,240	547,000	4.5%
											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11月30日時点における評価対象不動産の価格に関する意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での現在及び将来における取引の可能性を保証するものではありません。同一の不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。

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

- (注4) 「評価機関」の欄において、「①」は株式会社谷澤総合鑑定所、「②」は株式会社中央不動産鑑定所、「③」はインリックス株式会社、「④」は大和不動産鑑定株式会社、「⑤」は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9月4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-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	空調設備更新工事	自 2020年12月 至 2021年5月	12,200	—	—
Of-42	サザンスカイトワー八王子	東京都八王子市	区画間仕切工事	自 2020年12月 至 2021年5月	15,000	—	—
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	共用廊下リニューアル工事	自 2020年12月 至 2021年5月	10,000	—	—
Re-75	H F 仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市	駐車場設備工事	自 2020年12月 至 2021年5月	11,358	—	—
Re-85	H F 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12月	48,900	—	—

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435,295千円であり、費用に区分された修繕費222,842千円と合わせ、合計658,137千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）
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	空調設備更新工事	自 2020年10月 至 2020年11月	5,600
0f-11	H F 日本橋大伝馬町ビルディング	東京都中央区	空調設備更新工事	自 2020年11月 至 2020年11月	9,820
0f-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10月	34,209
			機械式駐車場改修工事	自 2020年10月 至 2020年10月	5,238
0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	給水設備改修工事	自 2020年6月 至 2020年6月	6,380
			空調設備更新工事	自 2020年8月 至 2020年11月	12,150
0f-33	H F 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7月	22,500
0f-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	トイレ・給湯室改修工事	自 2020年10月 至 2020年10月	9,460
			共用部LED化工事	自 2020年11月 至 2020年11月	5,050
0f-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6月	13,160
0f-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7月 至 2020年7月	6,868
0f-43	浜町平和ビル	東京都中央区	昇降機改修工事	自 2020年10月 至 2020年10月	12,000
Re-22	H F 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7月 至 2020年11月	38,482
Re-24	H F 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7月 至 2020年11月	25,706
Re-25	H F 銀座レジデンス EAST	東京都中央区	機械式駐車場改修工事	自 2020年9月 至 2020年10月	13,500
	その他			自 2020年6月 至 2020年11月	215,172
合計					435,295