

平成28年5月期 決算短信 (REIT)

平成28年7月15日

不動産投資信託証券発行者名 平和不動産リート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8966 U R L <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28年8月30日 分配金支払開始予定日 平成28年8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28年5月期の運用、資産の状況 (平成27年12月1日～平成28年5月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年5月期	5,632	△4.9	2,394	△14.1	1,795	△14.9	1,794	△14.9
27年11月期	5,923	9.4	2,787	58.3	2,110	89.7	2,109	89.8

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
28年5月期	円 1,777	% 2.0	% 1.0	% 31.9
27年11月期	円 2,218	% 2.4	% 1.3	% 35.6

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向 (注1)	純資産配当率 (注2)
28年5月期	円 1,808	百万円 1,834	円 0	百万円 0	% 102.2	% 2.0
27年11月期	円 1,719	百万円 1,635	円 0	百万円 0	% 77.5	% 1.9

(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27年11月期の分配金総額(1,635百万円)は、当期純利益から474百万円を内部留保した後の金額であり、当期純利益の金額とは異なります。

(注4) 平成28年5月期の分配金総額(1,834百万円)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。

(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
28年5月期	百万円 176,235	百万円 92,823	% 52.7	円 91,465
27年11月期	百万円 167,037	百万円 87,877	% 52.6	円 92,391

(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
28年5月期	百万円 2,682	百万円 △9,317	百万円 7,227	百万円 8,033
27年11月期	百万円 7,173	百万円 △6,461	百万円 △607	百万円 7,441

2. 平成28年11月期の運用状況の予想（平成28年6月1日～平成28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	%		
28年11月期	5,682	0.9	2,392	△0.1	1,840	2.5	1,839	2.5	円 1,852	円 0

（参考）1口当たり予想当期純利益（28年11月期）1,812円

（注）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。

※ 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）

28年5月期	1,014,847口	27年11月期	951,147口
28年5月期	一口	27年11月期	一口

② 期末自己投資口数

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、30ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 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8ページ「平成28年11月期（平成28年6月1日～平成28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28年2月29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。なお、本投資法人は、本書の日付現在、三井住友信託銀行株式会社との間で特別口座管理に関する一般事務委託契約を締結し、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117条第2号に規定する事務（特別口座管理事務）等を同社に委託していますが、平成28年8月1日付で同契約を解約し、同日付で上記業務の委託先をみずほ信託銀行株式会社に集約することを決定しています。これにより、三井住友信託銀行株式会社は本投資法人の関係法人ではなくなります。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成28年2月29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28年5月末）現在の発行済投資口の総口数は1,014,847口、出資総額は81,370百万円となっています。

(ロ) 運用環境

当期における国内経済は、中国を始めとするアジア新興国経済の減速や原油価格の下落、米国の金融政策正常化予測等の影響により先行き不透明な状況でスタートしました。年明けには円高・株安が進展したため、1月29日に慎重な姿勢を示し始めた企業の設備投資促進や消費者マインドの喚起により景気に刺激を与え、2%の物価安定目標の早期実現を目的として、日銀による「マイナス金利付き量的・質的金融緩和」が導入決定されましたが、FRBによる利上げ観測の後退や日銀の追加緩和見送りによりその後も円高が進み製造業を中心に企業収益に頭打ち感が出て設備投資に一段落がみられたことや熊本地震の発生等により引き続き個人消費は伸び悩んだことから、景気は足踏み状態となりました。

このような環境下、東証REIT指数については、前期末（平成27年11月末）の1,752.65ポイントから年明けには1,620.89ポイントをつける局面もありましたが、日銀のマイナス金利政策により投資マネーがREIT市場に流入してきたのを受けて、当期末には1,895.71ポイントまで回復しました。

① オフィスビル賃貸マーケット

三鬼商事株式会社の最新オフィスビル市況によれば、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）のオフィスビルの平均空室率は、前期末の4.19%から、当期末には新築ビルの空室率が大幅に低下し、更に、既存ビルも統合や館内増床により空室解消が着実に進んだ結果、平均では4.05%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17,637円/坪から当期末は18,107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28年5月の首都圏のマンション賃料指数は、前年同月比1.6%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。一方で新設住宅着工戸数（貸家）は、5月の「建築着工統計調査報告」によると7ヵ月連続で増加しており、供給は増えているものの、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稼働で推移し、賃料水準も上昇の傾向を示す物件数が増加する等、収益性は改善しつつあります。その先行きについては、景気動向に不透明感が残るものの、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28年3月に発表された平成28年1月1日時点の地価の公示価格においては、三大都市圏平均では住宅地、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、東京圏、大阪圏、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住宅地が前年並みの小幅な上昇を継続しており、商業地は東京圏、大阪圏、名古屋圏ともに3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や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変動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、主たる投資対象として、平成27年12月21日付でオフィス1物件（Of-37 日総第5ビル（信託受益権、取得価格：3,100百万円））、平成27年12月18日付でレジデンス3物件（Re-78 HF 関内レジデンス（信託受益権、取得価格：1,800百万円）、Re-79 HF 名駅北レジデンス（信託受益権、取得価格：2,160百万円）、Re-80 HF 東札幌レジデンス（信託受益権、取得価格：1,560百万円））を取得しました。この結果、当期末時点での運用資産は、オフィス32物件（取得価格の総額：74,256百万円）、レジデンス66物件（取得価格の総額：90,482百万円）の合計98物件（取得価格の総額：164,738百万円）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96.7%となり、前期末時点の96.6%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96.5%と高水準となりました。

また、従来から継続して取り組んでいる運用資産の名称変更についても、当期首から本書の日付現在までに下記7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28年2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-36	神田小川町トーセイビルⅡ	HF 神田小川町ビルディング
Re-76	ルラシオン西公園	HF 西公園レジデンス
Re-77	ルラシオン晩翠通	HF 晩翠通レジデンス

平成28年4月1日付名称変更物件

物件番号	旧物件名称	新物件名称
Of-12	八丁堀SFビル	HF 八丁堀ビルディング
Re-78	ケンジントンマンション関内	HF 関内レジデンス
Re-79	フロンティアタワー名駅	HF 名駅北レジデンス
Re-80	ローズシティ東札幌	HF 東札幌レジデンス

(ニ) 資金調達概要

本投資法人は、物件取得資金等に充当することを目的として、平成27年12月18日付でタームローン29（トランシェA（借入金額：2,500百万円）、トランシェB（借入金額：1,400百万円））の借入れを行いました。更に、平成28年5月31日に元本返済期日を迎えたタームローンG（借入残高：2,350百万円）及びタームローン13（トランシェC（借入残高：2,500百万円））の返済資金に充当するため、同日付でタームローン30（トランシェA（借入金額：1,000百万円）、トランシェB（借入金額：3,850百万円））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（5月末時点の平均借入期間：6.3年、平均残存期間：4.1年）を図る一方で、借入コストの低減（5月末時点の平均借入金利：1.03%）をも図ることができました。平成28年3月31日には、既に借入れを行っている4つのタームローン（借入残高合計：6,650百万円、想定元本合計：6,650百万円）を対象として金利スワップ契約を締結することにより利率を固定化し、将来の金利上昇による支払利息の増加リスクをヘッジしました（5月末時点の金利固定化比率（注）：91.8%（金利キャップ購入分も含みます。））。

（注）金利固定化比率＝期末想定元本合計額／期末借入残高合計額

[タームローン29 トランシェA]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 みずほ信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 野村信託銀行株式会社	2,500百万円	平成31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

[タームローン29 トランシェB]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 野村信託銀行株式会社 株式会社新生銀行	1,400百万円	平成33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

[タームローン30 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
株式会社あおぞら銀行	1,000百万円	平成34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30 トランシェB]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社	3,850百万円	平成36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

(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、76,261百万円（期末総資産有利子負債比率：43.27%）となりました。

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
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付：A-、格付の方向性：安定的
株式会社日本格付研究所(JCR)	発行体格付：A、格付の方向性：安定的

(ホ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は5,632百万円、営業利益は2,394百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は1,795百万円、当期純利益は1,794百万円を計上しました。投信法第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、投資法人規約（以下「規約」といいます。）第32条第1項に定める方針に基づき、当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益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1,794,249,496円に一時差異等調整積立金の取崩額40,593,880円を充当し、1,834,843,376円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は1,808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、特にポートフォリオの質の向上及び財務基盤の強化に努めてきており、当期にも公募増資を行い、それら調達資金により良質な物件を取得する一方で、前期には収益性改善の見込めない物件を売却したことで、ポートフォリオの質の向上と財務基盤の強化の双方を進めることができました。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。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（兜俱樂部）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

該当事項はありません。

d. 運用状況の見通し

平成28年11月期（平成28年6月1日～平成28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28年11月期（平成28年6月1日～平成28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	5,682百万円
営業利益	2,392百万円
経常利益	1,840百万円
当期純利益	1,839百万円
1口当たり分配金	1,852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28年11月期（平成28年6月1日～平成28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28年11月期：平成28年6月1日～平成28年11月30日（183日）								
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年5月期末時点で保有している98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"> 平成28年5月期末時点の発行済投資口の総口数である1,014,847口を前提としています。 								
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益は、上記運用資産を前提として算出しています。 営業収益については、運用資産の過去の実績値を基準とし、現在受領している解約予告の状況及び今後の市場環境等を考慮して算出しています。 								
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用は、上記運用資産を前提として算出しています。 主な営業費用の前提は、以下の通りです。 平成28年11月期（平成28年6月1日～平成28年11月30日） <table> <tr> <td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td>410百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>189百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>613百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>956百万円</td> </tr> </table> 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。 	公租公課（固定資産税・都市計画税等）	410百万円	修繕費	189百万円	管理委託費	613百万円	減価償却費	956百万円
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	410百万円								
修繕費	189百万円								
管理委託費	613百万円								
減価償却費	956百万円								
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息として446百万円を見込んでいます。また、融資関連費用として95百万円、投資口交付費償却として17百万円を見込んでいます。 								
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年5月期末時点の有利子負債の残高76,261百万円のうち、平成28年11月期中に返済期限が到来する借入金5,857百万円（返済期限平成28年10月31日）については、全額借換えを行うことを前提としています。 これ以外の借入金については、平成28年11月期に最終返済期限が到来するものではありません。 								

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、平成28年11月期の分配金については、予想される当期純利益1,839百万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1,879百万円を分配（1口当たり分配金1,852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。

（3）投資リスク

最近の有価証券報告書（平成28年2月29日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略します。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成27年11月30日)	当期 (平成28年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,723,610	8,107,992
信託現金及び信託預金	6,237,557	6,659,433
営業未収入金	86,151	80,744
前払費用	219,072	193,230
未収消費税等	-	127,422
その他	2,859	8,139
貸倒引当金	△340	△417
流動資産合計	14,268,910	15,176,544
固定資産		
有形固定資産		
建物	11,921,147	11,954,252
減価償却累計額	△3,275,846	△3,459,087
建物（純額）	8,645,300	8,495,164
構築物	71,191	71,191
減価償却累計額	△34,192	△35,861
構築物（純額）	36,998	35,330
機械及び装置	246,931	252,280
減価償却累計額	△129,882	△137,484
機械及び装置（純額）	117,048	114,796
工具、器具及び備品	133,167	136,693
減価償却累計額	△75,396	△82,996
工具、器具及び備品（純額）	57,771	53,697
土地	25,945,334	25,945,334
信託建物	45,129,839	48,850,218
減価償却累計額	△7,159,822	△7,853,181
信託建物（純額）	37,970,016	40,997,036
信託構築物	282,428	292,555
減価償却累計額	△60,386	△66,342
信託構築物（純額）	222,041	226,213
信託機械及び装置	408,727	430,872
減価償却累計額	△161,706	△181,226
信託機械及び装置（純額）	247,021	249,645
信託工具、器具及び備品	681,512	736,081
減価償却累計額	△369,960	△410,645
信託工具、器具及び備品（純額）	311,551	325,436
信託土地	74,430,093	79,858,725
有形固定資産合計	147,983,178	156,301,379
無形固定資産		
借地権	715,719	715,719
信託借地権	3,315,665	3,315,665
その他	325	242
無形固定資産合計	4,031,711	4,031,627

（単位：千円）

	前期 (平成27年11月30日)	当期 (平成28年5月31日)
投資その他の資産		
差入保証金	10,252	10,252
長期前払費用	427,515	403,886
デリバティブ債権	58,834	20,741
その他	221,652	236,413
投資その他の資産合計	718,254	671,293
固定資産合計	152,733,144	161,004,301
繰延資産		
投資口交付費	34,946	54,318
繰延資産合計	34,946	54,318
資産合計	167,037,001	176,235,164
負債の部		
流動負債		
営業未払金	486,325	448,271
1年内返済予定の長期借入金	10,707,000	10,122,000
未払費用	680,236	687,026
未払法人税等	-	429
未払消費税等	112,843	-
前受金	839,137	917,034
デリバティブ債務	-	4,829
その他	8,334	11,857
流動負債合計	12,833,877	12,191,448
固定負債		
長期借入金	61,654,700	66,139,700
預り敷金及び保証金	927,237	893,683
信託預り敷金及び保証金	3,513,782	3,731,742
デリバティブ債務	229,932	454,949
固定負債合計	66,325,653	71,220,074
負債合計	79,159,530	83,411,523
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	76,372,303	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 2,497,604
任意積立金合計	-	2,497,604
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,627,876	2,290,094
剰余金合計	12,034,528	12,194,351
投資主資本合計	88,406,831	93,565,066
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△529,361	△741,425
評価・換算差額等合計	△529,361	△741,425
純資産合計	※2 87,877,470	※2 92,823,640
負債純資産合計	167,037,001	176,235,164

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日)	当期 (自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 4,933,587	※1 5,141,840
その他賃貸事業収入	※1 438,026	※1 490,173
不動産等売却益	※2 551,736	-
営業収益合計	5,923,350	5,632,013
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,421,490	※1 2,530,807
資産運用報酬	507,175	517,550
資産保管手数料	18,671	18,802
一般事務委託手数料	45,322	44,337
役員報酬	7,970	7,970
会計監査人報酬	9,660	9,660
その他営業費用	125,910	108,367
営業費用合計	3,136,201	3,237,496
営業利益	2,787,149	2,394,516
営業外収益		
受取利息	6,210	4,148
未払分配金戻入	593	552
受取保険金	3,119	6,194
その他	499	48
営業外収益合計	10,423	10,943
営業外費用		
支払利息	498,079	482,724
融資関連費用	169,450	106,754
投資口交付費償却	17,834	17,643
その他	1,860	2,888
営業外費用合計	687,224	610,010
経常利益	2,110,347	1,795,449
税引前当期純利益	2,110,347	1,795,449
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	2,109,742	1,794,844
前期繰越利益	2,518,133	495,249
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	4,627,876	2,290,094

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			投資主資本合計
		出資剰余金	当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計	
当期首残高	76,372,303	7,406,652	4,175,031	11,581,683	87,953,987
当期変動額					
剰余金の配当			△1,656,898	△1,656,898	△1,656,898
当期純利益			2,109,742	2,109,742	2,109,742
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	-	-	452,844	452,844	452,844
当期末残高	76,372,303	7,406,652	4,627,876	12,034,528	88,406,831

	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	△445,640	△445,640	87,508,346
当期変動額			
剰余金の配当			△1,656,898
当期純利益			2,109,742
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△83,720	△83,720	△83,720
当期変動額合計	△83,720	△83,720	369,124
当期末残高	△529,361	△529,361	87,877,470

当期（自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額	出資剰余金	剰余金		当期末処分利益又は当期末処理損失（△）
			一時差異等調整積立金	任意積立金合計	
当期首残高	76,372,303	7,406,652	-	-	4,627,876
当期変動額					
新投資口の発行	4,998,411				
一時差異等調整積立金の積立			2,497,604	2,497,604	△2,497,604
剰余金の配当					△1,635,021
当期純利益					1,794,844
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	4,998,411	-	2,497,604	2,497,604	△2,337,781
当期末残高	81,370,715	7,406,652	2,497,604	2,497,604	2,290,094

	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	12,034,528	88,406,831	△529,361	△529,361	87,877,470
当期変動額					
新投資口の発行		4,998,411			4,998,411
一時差異等調整積立金の積立	-	-			-
剰余金の配当	△1,635,021	△1,635,021			△1,635,021
当期純利益	1,794,844	1,794,844			1,794,844
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）			△212,064	△212,064	△212,064
当期変動額合計	159,823	5,158,234	△212,064	△212,064	4,946,170
当期末残高	12,194,351	93,565,066	△741,425	△741,425	92,823,640

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日	当期 自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日
I 当期未処分利益	4,627,876,147	2,290,094,542
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	-	40,593,880
III 分配金の額	1,635,021,693	1,834,843,376
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,719)	(1,808)
IV 任意積立金		
一時差異等調整積立金繰入額	2,497,604,770	-
V 次期繰越利益	495,249,684	495,845,046
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、分配金の額は当期未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。但し、当期は欠損金の繰越控除により、租税特別措置法第67条の15の規定の適用を受けなくとも、税務上の所得は発生していません。このような場合、規約第32条第1項では、本投資法人が合理的に決定した額としています。かかる方針により、当期純利益2,109,742,987円から474,721,294円を内部留保し、その残額である1,635,021,693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、分配金の額は当期未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1,794,249,496円に一時差異等調整積立金の取崩額40,593,880円を充当し、1,834,843,376円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自	平成27年6月1日	自	平成27年12月1日
	至	平成27年11月30日	至	平成28年5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,110,347		1,795,449
減価償却費		907,625		960,871
貸倒引当金の増減額（△は減少）		127		77
投資口交付費償却		17,834		17,643
受取利息		△6,210		△4,148
支払利息		498,079		482,724
営業未収入金の増減額（△は増加）		1,165		7,021
未収消費税等の増減額（△は増加）		144,396		△127,422
未払消費税等の増減額（△は減少）		112,843		△112,843
長期前払費用の増減額（△は増加）		△28,022		23,628
営業未払金の増減額（△は減少）		21,975		△30,402
未払費用の増減額（△は減少）		23,434		9,151
前受金の増減額（△は減少）		△16,891		77,896
預り金の増減額（△は減少）		208		△416
有形固定資産の売却による減少額		3,858,819		-
その他		△3,281		8,829
小計		7,642,453		3,108,060
利息の受取額		5,647		1,148
利息の支払額		△473,699		△427,164
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）		△672		366
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,173,728		2,682,410
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の預入による支出		△500,000		-
有形固定資産の取得による支出		△37,650		△51,381
信託有形固定資産の取得による支出		△5,935,042		△9,232,106
無形固定資産の取得による支出		-		△9
預り敷金及び保証金の受入による収入		31,643		48,842
預り敷金及び保証金の返還による支出		△20,402		△82,520
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		259,126		338,143
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△254,759		△124,414
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		254,759		124,414
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		△259,126		△338,143
差入保証金の差入による支出		△236		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△6,461,687		△9,317,175
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		11,370,000		8,750,000
長期借入金の返済による支出		△10,320,000		△4,850,000
投資口の発行による収入		-		4,998,411
投資口交付費の支出		-		△37,014
分配金の支払額		△1,657,377		△1,634,103
財務活動によるキャッシュ・フロー		△607,377		7,227,293
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		104,664		592,528
現金及び現金同等物の期首残高		7,336,738		7,441,403
現金及び現金同等物の期末残高		※1 7,441,403		※1 8,033,932

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>①有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>4～62年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～18年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～64年	構築物	4～62年	機械及び装置	3～15年	工具、器具及び備品	2～18年
建物	2～64年								
構築物	4～62年								
機械及び装置	3～15年								
工具、器具及び備品	2～18年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資口交付費 3年間で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。</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5,075千円で、当期は1,432千円です。</p>								

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

（8）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の3行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (平成27年11月30日)	当期 (平成28年5月31日)
コミットメントライン契約の総額	6,000,000千円	6,000,000千円
借入残高	—	—
差引	6,000,000千円	6,000,000千円

※2. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (平成27年11月30日)	当期 (平成28年5月31日)
	50,000千円	50,000千円

※3. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期（平成27年11月30日）

該当するものではありません。

当期（平成28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	—	2,497,604	—	2,497,604	「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項の経過措置の適用

（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 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日		自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	4,321,950		4,514,201	
共益費収入	611,637	4,933,587	627,639	5,141,840
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	135,728		149,072	
付帯収益	290,830		320,381	
解約違約金収入	2,189		9,657	
雑収入	9,278	438,026	11,061	490,173
不動産賃貸事業収益合計		5,371,614		5,632,013
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	565,670		614,568	
公租公課	385,999		388,256	
水道光熱費	237,314		218,763	
修繕費	158,697		175,124	
保険料	6,032		5,645	
信託報酬	45,582		45,292	
減価償却費	907,625		960,871	
その他賃貸事業費用	114,568		122,283	
不動産賃貸事業費用合計		2,421,490		2,530,807
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		2,950,123		3,101,206

※2. 不動産等売却損益の内訳（単位：千円）

前期（自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日）

Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺

不動産等売却収入		1,170,000
不動産等売却原価	1,004,281	
その他売却費用	38,947	1,043,229
不動産等売却益		126,770

Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条

不動産等売却収入		989,000
不動産等売却原価	839,216	
その他売却費用	33,484	872,701
不動産等売却益		116,298

Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮

不動産等売却収入		1,130,000
不動産等売却原価	970,351	
その他売却費用	36,879	1,007,230
不動産等売却益		122,769

Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り

不動産等売却収入		1,270,000
不動産等売却原価	1,044,970	
その他売却費用	39,131	1,084,102
不動産等売却益		185,897

当期（自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日）
 該当するものではありません。

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日	当期 自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日
1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口の総口数	951,147口	1,014,847口

（金銭の分配に係る計算書に関する注記）

前期（自 平成27年6月1日 至 平成27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、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額である2,497,604千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を行った期の翌期以降、50年以内に每期均等額以上を取り崩す予定です。

当期（自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日）

該当するものではありません。

（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		当期	
	自 至	平成27年6月1日 平成27年11月30日	自 至	平成27年12月1日 平成28年5月31日
現金及び預金		7,723,610千円		8,107,992千円
信託現金及び信託預金		6,237,557千円		6,659,433千円
信託預り敷金及び保証金対応信託預金（注）		△3,519,765千円		△3,733,493千円
預入期間が3ヶ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		7,441,403千円		8,033,932千円

（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27年11月30日)	当期 (平成28年5月31日)
1年内	－千円	167,746千円
1年超	－千円	192,999千円
合計	－千円	360,746千円

（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27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	7,723,610	7,723,610	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,237,557	6,237,557	—
資産合計	13,961,168	13,961,168	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	10,707,000	10,727,083	20,083
(4) 長期借入金	61,654,700	61,821,029	166,329
負債合計	72,361,700	72,548,113	186,413
(5) デリバティブ取引*	(169,828)	(187,947)	(18,118)

*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28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	8,107,992	8,107,992	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,659,433	6,659,433	—
資産合計	14,767,426	14,767,426	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	10,122,000	10,122,000	—
(4) 長期借入金	66,139,700	66,327,303	187,603
負債合計	76,261,700	76,449,303	187,603
(5) デリバティブ取引*	(438,429)	(675,022)	(236,593)

*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及び(4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものの時価については、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。

(5) 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27年11月30日)	当期 (平成28年5月31日)
預り敷金及び保証金*1	927,237	893,683
信託預り敷金及び保証金*1	3,513,782	3,731,742
合計	4,441,020	4,625,425

*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27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	7,723,610	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,237,557	—	—	—	—	—
合計	13,961,168	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（平成28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	8,107,992	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,659,433	—	—	—	—	—
合計	14,767,426	—	—	—	—	—

（注4）長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成27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	10,707,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	11,445,000	7,350,000	7,531,000	10,700,000	24,628,700
合計	10,707,000	11,445,000	7,350,000	7,531,000	10,700,000	24,628,700

長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成28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	10,122,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	12,380,000	6,181,000	11,520,000	10,888,700	25,170,000
合計	10,122,000	12,380,000	6,181,000	11,520,000	10,888,700	25,170,000

（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27年11月30日）

該当するものはありません。

当期（平成28年5月31日）

該当するものはありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成27年11月30日）

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

（単位：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	21,869,700	21,869,700	△229,932*
	金利キャップ取引	長期借入金	28,137,000	19,280,000	60,103*
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	△18,118*
合計			59,586,700	50,729,700	△187,947

* 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28年5月31日）

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

（単位：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	28,519,700	26,619,700	△456,652*
	金利キャップ取引	長期借入金	25,137,000	16,970,000	18,222*
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	△236,593*
合計			63,236,700	53,169,700	△675,022

* 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27年6月1日 至 平成27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14.2% 間接 0.4%	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費 (注3)	229,129	営業未払金	46,203
								売買仲介手数料	294,270	—	—

(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、平和不動産株式会社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 124,469千円

平和サービス株式会社以外の第三者 32,996千円

当期（自 平成27年12月1日 至 平成28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)	238,332	営業未払金	45,480
								不動産信託受益権の購入 (注4)	5,520,905	—	—

(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、平和不動産株式会社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 127,797千円

平和サービス株式会社以外の第三者 33,861千円

(注4) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、HF 関内レジデンス、HF 名駅北レジデンス及びHF 東札幌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27年6月1日 至 平成27年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成27年6月1日 至 平成27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	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費	6,698	営業未払金	1,170
									損害保険料	6,032	—	—
									修繕工事等	194,613	営業未払金	57,435
	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 0.4%	なし	なし	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	559,300 (注4)	未払費用	547,749
株式会社東京証券会館	100,000	不動産業	なし	なし	なし	貸会議室の賃借	貸会議室代の支払	367	—	—		

(注1) 主要投資主(法人)である平和不動産株式会社が議決権の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52,125千円が含まれています。

当期（自 平成27年12月1日 至 平成28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	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費	7,021	営業未払金	1,170
									損害保険料	5,645	—	—
									修繕工事等	112,076	営業未払金	20,752
	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	なし	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	575,987 (注4)	未払費用	558,954
株式会社東京証券会館	100,000	不動産業	なし	なし	なし	貸会議室の賃借	貸会議室代の支払	121	—	—		

(注1) 主要投資主(法人)である平和不動産株式会社が議決権の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58,436千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27年6月1日 至 平成27年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日）

該当事項はありません。

（税効果会計に関する注記）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (平成27年11月30日)	当期 (平成28年5月31日)
繰延税金資産（流動）		
貸倒引当金繰入超過額	110千円	132千円
繰延ヘッジ損益	171,036千円	235,328千円
繰延税金資産（流動）小計	171,146千円	235,461千円
評価性引当金	△171,146千円	△235,461千円
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）		
合併時受入評価差額	2,528,570千円	2,459,362千円
合併時受入繰越欠損金	—	—
繰越欠損金	1,437,923千円	1,405,880千円
繰延税金資産（固定）小計	3,966,493千円	3,865,243千円
評価性引当金	△3,966,493千円	△3,865,243千円
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27年11月30日)	当期 (平成28年5月31日)
法定実効税率	32.31%	32.31%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	—	△31.58%
評価性引当金の増減	△32.31%	△0.73%
その他	0.03%	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	当期
		自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日	自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額		
	期首残高	150,804,212	152,014,563
	期中増減額	1,210,351	8,318,201
	期末残高	152,014,563	160,332,765
	期末時価	161,179,000	173,983,000

（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HF 神田小川町ビルディング他2件の取得（5,543,985千円）によるものであり、主な減少額はスーパーホテル大阪・天王寺他3物件の売却（3,858,819千円）によるものです。当期の主な増加額は日総第5ビル他3件の取得（8,903,384千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（960,871千円）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、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27年6月1日 至 平成27年11月30日）

1. 製品及びサービス毎の情報

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

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

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

当期（自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日）

1. 製品及びサービス毎の情報

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

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

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

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 （自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日）	当期 （自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日）
1口当たり純資産額	92,391円	91,465円
1口当たり当期純利益金額	2,218円	1,777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27年6月1日 至 平成27年11月30日）	当期 （自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日）
当期純利益金額（千円）	2,109,742	1,794,844
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）	2,109,742	1,794,844
期中平均投資口数（口）	951,147	1,009,568

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（9）発行済投資口の総口数の増減

平成28年5月期中の発行済投資口の総口数の増減は、一般募集（公募）による増加（58,000口）及び第三者割当による増加（5,700口）がありました。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、SMB C日興証券株式会社を割当先とする新投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

（注3）1口当たり発行価格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、SMB C日興証券株式会社を割当先とする新投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

（注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、SMB C日興証券株式会社を割当先とする新投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

（注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、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。

4. 役員の異動

(1) 投資法人

当期中の役員の異動はありません。

(2) 資産運用会社

当期中の役員の異動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成27年11月30日現在)		当期 (平成28年5月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産 (注2)	オフィス	東京23区	14,748	8.8	14,713	8.3
		首都圏(注3)	5,005	3.0	4,971	2.8
	レジデンス	東京23区	11,695	7.0	11,635	6.6
		首都圏(注3)	4,068	2.4	4,039	2.3
	小計		35,518	21.3	35,360	20.1
信託 不動産 (注2)	オフィス	東京23区	36,848	22.1	36,833	20.9
		首都圏(注3)	—	—	3,214	1.8
		その他(注4)	14,141	8.5	14,076	8.0
	レジデンス	東京23区	48,040	28.8	47,857	27.2
		首都圏(注3)	1,192	0.7	3,027	1.7
		その他(注4)	16,273	9.7	19,962	11.3
	小計		116,496	69.7	124,972	70.9
不動産等計			152,014	91.0	160,332	91.0
預金その他の資産			15,022	9.0	15,902	9.0
資産総額計			167,037	100.0	176,235	100.0

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

(注2) 「不動産」及び「信託不動産」の金額には、建設仮勘定の金額は含まれていません。

(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 (平成27年11月30日現在)		当期 (平成28年5月31日現在)	
	貸借対照表 計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)	貸借対照表 計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	79,159	47.4	83,411	47.3
純資産総額	87,877	52.6	92,823	52.7

(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)
0f-01	H F 五反田ビルディング	東京都品川区	信託受益権	1,356	1,331	1,290	0.78
0f-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	信託受益権	1,378	1,444	1,550	0.94
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	2,510	2,357	2,500	1.52
0f-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	信託受益権	1,510	1,547	1,530	0.93
0f-08	国際溜池ビル	東京都港区	信託受益権	2,640	2,773	2,700	1.64
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	信託受益権	1,590	1,158	1,220	0.74
0f-10	H F 新横浜ビルディング	神奈川県横浜市	不動産	1,090	1,375	1,550	0.94
0f-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	信託受益権	1,900	2,230	2,150	1.31
0f-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	不動産	2,460	3,109	3,092	1.88
0f-13	渋谷A X ヒルズ	東京都渋谷区	不動産	1,500	1,817	1,860	1.13
0f-15	H F 中目黒ビルディング	東京都目黒区	不動産	2,180	2,885	2,870	1.74
0f-16	安和司町ビル	東京都千代田区	不動産	1,180	1,290	1,385	0.84
0f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	不動産	981	1,115	1,110	0.67
0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	信託受益権	4,666	3,474	3,418	2.07
0f-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	不動産	3,160	3,596	3,900	2.37
0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	信託受益権	490	618	640	0.39
0f-22	H F 虎ノ門ビルディング	東京都港区	不動産	1,357	1,719	1,675	1.02
0f-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	不動産	1,240	1,319	1,314	0.80
0f-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	不動産	1,420	1,457	1,434	0.87
0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	信託受益権	6,130	4,792	4,798	2.91
0f-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋市中区	信託受益権	4,574	2,773	2,930	1.78
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	信託受益権	2,780	2,244	2,310	1.40
0f-28	三田平和ビル(底地)	東京都港区	信託受益権	2,678	2,269	2,230	1.35
0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市中区	信託受益権	1,960	1,519	1,580	0.96
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	5,650	4,765	4,900	2.97
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	2,290	1,930	1,900	1.15
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	3,160	2,772	2,700	1.64
0f-33	台和上野ビル	東京都台東区	信託受益権	4,010	3,517	3,400	2.06
0f-34	麴町HFビル	東京都千代田区	信託受益権	1,870	1,365	1,350	0.82
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	3,070	2,746	2,720	1.65
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	3,760	3,276	3,150	1.91
0f-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	信託受益権	3,350	3,214	3,100	1.88
オフィス 小計				79,890	73,809	74,256	45.08

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	518	389	430	0.26
Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	662	638	660	0.40
Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都 江戸川区	信託受益権	714	600	650	0.39
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	4,022	3,186	3,610	2.19
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	1,590	1,455	1,560	0.95
Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都 港区	信託受益権	1,308	1,303	1,370	0.83
Re-15	H F 麻布十番レジデンス	東京都 港区	信託受益権	1,140	1,158	1,260	0.76
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	936	923	1,000	0.61
Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都 千代田区	信託受益権	1,290	937	1,100	0.67
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,500	1,039	1,210	0.73
Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都 練馬区	信託受益権	763	590	690	0.42
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都 港区	不動産	4,260	3,787	4,030	2.45
Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都 世田谷区	不動産	962	1,003	1,070	0.65
Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,050	1,074	1,130	0.69
Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都 練馬区	不動産	962	887	950	0.58
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都 墨田区	不動産	1,110	1,086	1,100	0.67
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	東京都 中央区	信託受益権	4,730	5,616	5,940	3.61
Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県 横浜市	不動産	2,650	3,090	3,350	2.03
Re-29	H F 白山レジデンス	東京都 文京区	不動産	1,810	2,296	2,350	1.43
Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都 大田区	不動産	1,300	1,548	1,630	0.99
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	1,180	1,584	1,650	1.00
Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都 江東区	不動産	1,080	1,024	1,050	0.64
Re-34	H F 田無レジデンス	東京都 西東京市	不動産	758	948	911	0.55
Re-35	H F 芝公園レジデンス	東京都 港区	信託受益権	823	797	836	0.51
Re-36	H F 三田レジデンス	東京都 港区	信託受益権	1,190	1,029	1,080	0.66
Re-37	H F 高輪レジデンス	東京都 港区	信託受益権	838	733	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	848	700	730	0.44
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	1,600	1,426	1,460	0.89
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	東京都 中央区	信託受益権	2,060	1,834	1,890	1.15
Re-41	H F 八丁堀レジデンスⅢ	東京都 中央区	信託受益権	945	730	793	0.48
Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,110	860	944	0.57
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	6,860	6,537	6,520	3.96
Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	大阪府 大阪市	信託受益権	2,050	1,733	1,920	1.17
Re-45	H F 中之島レジデンス	大阪府 大阪市	信託受益権	490	453	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	H F 阿波座レジデンス	大阪府 大阪市	信託受益権	680	541	577	0.35
Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県 名古屋市	信託受益権	698	555	624	0.38
Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県 福岡市	信託受益権	1,930	1,712	1,780	1.08
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	557	502	534	0.32
Re-52	H F 天神東レジデンス	福岡県 福岡市	信託受益権	599	437	502	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	2,160	1,697	1,820	1.10
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都 文京区	信託受益権	922	785	820	0.50
Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都 文京区	信託受益権	987	828	870	0.53
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	663	584	615	0.37
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都 品川区	信託受益権	1,040	803	842	0.51
Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都 国分寺市	信託受益権	936	798	839	0.51
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県 名古屋市	信託受益権	1,210	1,022	1,080	0.66
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	645	536	572	0.35
Re-61	H F 西新宿レジデンスWEST	東京都 新宿区	信託受益権	2,370	1,980	1,990	1.21
Re-62	H F 西新宿レジデンスEAST	東京都 新宿区	信託受益権	1,360	1,163	1,170	0.71
Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	1,530	1,288	1,360	0.83
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	大阪府 大阪市	信託受益権	640	539	566	0.34
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	1,050	746	809	0.49
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	855	614	684	0.42
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	485	392	426	0.26
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都 台東区	信託受益権	900	732	771	0.47
Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	1,050	770	834	0.51
Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都 中野区	信託受益権	1,030	898	942	0.57
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	2,380	2,003	2,090	1.27
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都 新宿区	信託受益権	987	837	872	0.53
Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	1,390	1,191	1,158	0.70
Re-75	H F 仙台レジデンスEAST	宮城県 仙台市	信託受益権	1,760	1,664	1,638	0.99
Re-76	H F 西公園レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	1,430	1,398	1,310	0.80
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	880	845	790	0.48
Re-78	H F 関内レジデンス	神奈川県 横浜市	信託受益権	1,960	1,839	1,800	1.09
Re-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県 名古屋市	信託受益権	2,260	2,201	2,160	1.31
Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道 札幌市	信託受益権	1,640	1,596	1,560	0.95
レジデンス 小計				94,093	86,523	90,482	54.92
合計				173,983	160,332	164,738	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「(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。
- (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28年5月31日時点の価額を記載しています。
- (注4) 「取得価格」の欄には、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された売買代金(消費税等相当額及び取得に要した諸費用は含みません。以下同じ。)を記載しています。但し、本合併により取得した物件(Re-35 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。

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施予定期間	工事予定金額 (千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
Of-27 神戸旧居留地平和ビル (兵庫県神戸市)	中央監視盤更新工事	自 平成28年6月 至 平成28年11月	40,000	—	—
Of-32 HF 仙台本町ビルディング (宮城県仙台市)	機械式駐車場改修工事	自 平成28年6月 至 平成28年11月	35,000	—	—
Of-33 台和上野ビル (東京都台東区)	共用部リニューアル工事	自 平成28年6月 至 平成28年11月	12,000	—	—
Of-35 HF 九段南ビルディング (東京都千代田区)	セキュリティシステム更新工事	自 平成28年6月 至 平成28年11月	11,000	—	—
Re-11 HF 若林公園レジデンス (東京都世田谷区)	機械式駐車場改修工事	自 平成28年6月 至 平成28年11月	22,900	—	—
Re-35 HF 芝公園レジデンス (東京都港区)	外壁全面改修工事	自 平成28年6月 至 平成28年11月	19,000	—	—
Re-43 HF 駒沢公園レジデンス TOWER (東京都世田谷区)	機械式駐車場改修工事	自 平成28年6月 至 平成28年11月	20,145	—	—
Re-44 HF 梅田レジデンス TOWER (大阪府大阪市)	外壁全面改修工事	自 平成28年6月 至 平成28年11月	65,000	—	—
Re-72 HF 早稲田レジデンス (東京都新宿区)	機械式駐車場改修工事	自 平成28年6月 至 平成28年11月	10,000	—	—

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376,805千円であり、費用に区分された修繕費175,124千円と合わせ、合計551,930千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-15	HF 中目黒ビルディング (東京都目黒区)	共用部リニューアル工事	自 平成28年2月 至 平成28年3月	5,760
		OAフロア敷設工事	自 平成28年2月 至 平成28年3月	5,700
Of-32	HF 仙台本町ビルディング (宮城県仙台市)	共用部リニューアル工事	自 平成28年4月 至 平成28年5月	23,031
		空調更新工事	自 平成28年4月 至 平成28年5月	23,980
Of-33	台和上野ビル (東京都台東区)	機械警備システム更新工事	自 平成27年11月 至 平成28年3月	29,300
		共用部リニューアル工事	自 平成28年1月 至 平成28年3月	21,600
		外壁全面改修工事	自 平成28年1月 至 平成28年5月	35,212
Of-35	HF 九段南ビルディング (東京都千代田区)	共用部リニューアル工事	自 平成28年5月 至 平成28年5月	9,400
Re-09	HF 葛西レジデンス (東京都江戸川区)	外壁全面改修工事	自 平成28年1月 至 平成28年5月	16,408
Re-12	HF 碑文谷レジデンス (東京都目黒区)	外壁全面改修工事	自 平成28年1月 至 平成28年5月	18,773
Re-78	HF 関内レジデンス (神奈川県横浜市)	LED化工事	自 平成28年5月 至 平成28年5月	5,381
	その他	空調設備更新工事他	自 平成27年12月 至 平成28年5月	182,258
合計				376,805

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25期	第26期	第27期	第28期	第29期
	自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日	自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日	自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日	自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31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236,413千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28年5月31日現在）

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント総数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)
0f-01	H F 五反田ビルディング	1,717.61	1,654.84	96.35	9	46,989
0f-05	水天宮平和ビル	1,897.71	1,897.71	100.00	6	53,059
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	3,736.53	3,736.53	100.00	5	88,391
0f-07	H F 浜松町ビルディング	1,822.32	1,414.44	77.62	7	40,912
0f-08	国際溜池ビル	2,274.91	2,274.91	100.00	5	70,937
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	2,146.82	2,146.82	100.00	9	65,548
0f-10	H F 新横浜ビルディング	3,028.72	3,028.72	100.00	12	48,923
0f-11	日本橋第一ビル	2,626.73	2,626.73	100.00	8	60,771
0f-12	H F 八丁堀ビルディング	2,255.96	2,255.96	100.00	8	75,054
0f-13	渋谷A Xヒルズ	928.23	928.23	100.00	9	37,754
0f-15	H F 中目黒ビルディング	2,614.22	2,015.22	77.09	7	66,313
0f-16	安和司町ビル	1,269.90	1,217.00	95.83	8	36,295
0f-17	八丁堀MFビル	1,209.69	1,209.69	100.00	9	31,935
0f-18	エムズ原宿	1,178.57	1,178.57	100.00	4	99,706
0f-20	船橋F a c eビル	2,520.22	2,520.22	100.00	9	111,896
0f-21	アデッソ西麻布	318.82	318.82	100.00	4	12,746
0f-22	H F 虎ノ門ビルディング	1,333.94	1,333.94	100.00	9	38,368
0f-23	H F 池袋ビルディング	1,213.26	1,213.26	100.00	8	35,975
0f-24	H F 湯島ビルディング	1,771.64	1,771.64	100.00	8	49,153
0f-25	茅場町平和ビル	4,156.53	4,156.53	100.00	1	209,872
0f-26	広小路アクアプレイス	7,471.78	7,109.83	95.16	8	167,727
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	4,839.37	4,691.55	96.95	33	133,601
0f-28	三田平和ビル(底地)	4,441.79	4,441.79	100.00	1	90,900
0f-29	栄ミナミ平和ビル	2,889.49	2,889.49	100.00	9	85,703
0f-30	H F 桜通ビルディング	9,934.77	9,934.77	100.00	21	295,523
0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング	3,286.58	3,286.58	100.00	7	83,647
0f-32	H F 仙台本町ビルディング	6,577.21	6,504.72	98.90	38	141,669
0f-33	台和上野ビル	4,168.79	4,168.79	100.00	8	134,731
0f-34	麴町H Fビル	2,117.45	2,117.45	100.00	8	61,885
0f-35	H F 九段南ビルディング	2,614.25	2,614.25	100.00	3	94,989
0f-36	H F 神田小川町ビルディング	2,747.14	2,236.46	81.41	6	68,632
0f-37	日総第5ビル(注6)	4,607.34	4,607.34	100.00	1	74,854
オフィス 小計(注7)		95,718.29	93,502.80	97.69	288	2,714,475
Re-03	H F 市川レジデンス	724.46	724.46	100.00	1	17,312
Re-05	H F 目黒レジデンス	836.36	836.36	100.00	21	19,769
Re-09	H F 葛西レジデンス	1,167.36	1,143.34	97.94	39	24,134
Re-11	H F 若林公園レジデンス	5,490.36	5,113.64	93.14	89	112,030
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	1,897.46	1,897.46	100.00	52	45,533
Re-14	H F 南麻布レジデンス	1,325.20	1,280.92	96.66	58	36,432
Re-15	H F 麻布十番レジデンス	1,116.78	1,084.72	97.13	26	30,485
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	1,217.46	1,217.46	100.00	27	24,281

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	1,439.78	98.47	60	36,048
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	1,684.40	1,663.61	98.77	65	40,966
Re-19	H F 練馬レジデンス	1,024.52	1,024.52	100.00	51	24,003
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	4,457.76	4,254.02	95.43	60	110,116
Re-21	H F 明大前レジデンス	1,187.25	1,165.15	98.14	48	28,517
Re-22	H F 日本橋レジデンス	1,415.37	1,388.53	98.10	46	33,094
Re-23	H F 上石神井レジデンス	1,494.91	1,424.68	95.30	59	30,873
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	1,427.58	1,377.06	96.46	52	31,645
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	5,459.49	5,257.19	96.29	98	126,443
Re-26	H F 新横浜レジデンス	4,224.61	4,148.60	98.20	62	84,100
Re-29	H F 白山レジデンス	2,809.88	2,702.53	96.18	47	55,805
Re-30	H F 馬込レジデンス	2,643.97	2,435.67	92.12	27	41,400
Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	1,643.53	1,568.29	95.42	21	31,826
Re-33	H F 亀戸レジデンス	1,332.86	1,332.86	100.00	3	36,861
Re-34	H F 田無レジデンス	2,970.00	2,807.86	94.54	27	32,237
Re-35	H F 芝公園レジデンス	1,008.32	951.27	94.34	28	25,777
Re-36	H F 三田レジデンス	1,436.83	1,317.05	91.66	40	34,577
Re-37	H F 高輪レジデンス	1,131.66	1,047.14	92.53	27	23,896
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	1,089.98	1,050.65	96.39	27	27,169
Re-39	H F 銀座レジデンスE A S T Ⅱ	2,072.39	2,072.39	100.00	72	50,348
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	2,750.56	2,663.91	96.85	81	61,031
Re-41	H F 八丁堀レジデンスⅢ	1,447.33	1,447.33	100.00	36	28,522
Re-42	H F 銀座レジデンス	1,118.84	1,052.91	94.11	43	33,134
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	8,141.02	7,739.92	95.07	264	206,365
Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	4,469.53	4,418.18	98.85	139	77,844
Re-45	H F 中之島レジデンス	1,242.30	1,135.25	91.38	35	19,800
Re-46	H F 阿波座レジデンス	1,618.38	1,593.76	98.48	62	24,681
Re-47	H F 丸の内レジデンス	1,981.26	1,953.96	98.62	58	27,415
Re-48	H F 平尾レジデンス	6,262.12	6,118.03	97.70	195	78,459
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	1,155.03	1,068.13	92.48	45	19,848
Re-52	H F 天神東レジデンス	1,909.60	1,810.40	94.81	73	25,407
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	4,045.94	3,945.19	97.51	95	74,687
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	1,109.97	1,109.97	100.00	10	28,844
Re-55	H F 千駄木レジデンス	1,340.12	1,340.12	100.00	12	31,903
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	901.88	901.88	100.00	36	20,964
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	1,121.88	1,080.66	96.33	49	31,044
Re-58	H F 国分寺レジデンス	1,222.45	1,133.17	92.70	41	30,436
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	2,757.33	2,566.73	93.09	82	43,456
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	1,297.62	1,243.65	95.84	39	21,630
Re-61	H F 西新宿レジデンスW E S T	2,608.43	2,477.99	95.00	73	68,610
Re-62	H F 西新宿レジデンスE A S T	1,563.60	1,478.72	94.57	45	41,846
Re-63	H F 東新宿レジデンス	1,788.84	1,622.39	90.70	63	46,802

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	37	21,392
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	2,234.20	2,234.20	100.00	78	41,178
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	1,964.87	1,964.87	100.00	66	33,740
Re-67	H F 九大病院前レジデンス	1,525.09	1,297.04	85.05	40	18,774
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	1,209.78	1,209.78	100.00	39	25,982
Re-69	H F 一番町レジデンス	2,106.38	2,030.58	96.40	69	42,336
Re-70	H F 東中野レジデンス	1,341.66	1,232.81	91.89	46	29,839
Re-72	H F 早稲田レジデンス	2,964.81	2,879.83	97.13	100	76,097
Re-73	H F 早稲田レジデンスⅡ	1,223.79	1,139.19	93.09	41	29,905
Re-74	H F 若松河田レジデンス	1,607.43	1,495.92	93.06	31	38,358
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	4,088.40	4,038.80	98.79	140	63,399
Re-76	H F 西公園レジデンス	2,825.54	2,633.53	93.20	74	42,970
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	1,914.00	1,827.00	95.45	58	29,421
Re-78	H F 関内レジデンス（注6）	2,499.64	2,437.32	97.51	95	56,290
Re-79	H F 名駅北レジデンス（注6）	4,076.11	3,534.20	86.71	75	56,629
Re-80	H F 東札幌レジデンス（注6）	5,522.62	5,269.65	95.42	139	52,791
レジデンス 小計(注7)		145,896.80	140,039.70	95.99	3,937	2,917,537
合計(注7)		241,615.09	233,542.50	96.66	4,225	5,632,013

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、平成28年5月31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。

(注6) Of-37 日総第5ビルは、平成27年12月21日付で取得し、Re-78 HF 関内レジデンス、Re-79 HF 名駅北レジデンス、Re-80 HF 東札幌レジデンスは、平成27年12月18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27. 5. 31	平成27. 11. 30	平成27. 12. 31	平成28. 1. 31	平成28. 2. 29	平成28. 3. 31	平成28. 4. 30	平成28. 5. 31
0f-01	H F 五反田ビルディング	100.00	89.06	89.06	89.06	89.06	89.06	100.00	96.35
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	86.91	86.91	100.00
0f-07	H F 浜松町ビルディング	100.00	88.81	88.81	77.62	77.62	77.62	77.62	77.62
0f-08	国際溜池ビル	100.00	86.49	86.49	86.49	86.49	86.49	100.00	100.00
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	100.00	100.00	100.00	89.64	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-10	H F 新横浜ビルディング	80.01	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-11	日本橋第一ビル	92.22	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	93.41	92.57	100.00	100.00
0f-13	渋谷A Xヒルズ	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-15	H F 中目黒ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	77.09	77.09	77.09
0f-16	安和司町ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	95.83	95.83
0f-17	八丁堀MF ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-18	エムズ原宿	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-20	船橋F a c eビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-21	アデッソ西麻布	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-22	H F 虎ノ門ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-23	H F 池袋ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-24	H F 湯島ビルディング	100.00	90.16	90.16	90.16	90.16	90.16	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-26	広小路アクアプレイス	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	91.67	93.37	93.37	96.95	96.95	96.95	96.95	96.95
0f-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
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	97.69	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-32	H F 仙台北町ビルディング	97.31	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	98.90
0f-33	台和上野ビル	89.38	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-34	麴町H F ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	87.82	100.00	100.00
0f-35	H F 九段南ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-36	H F 神田小川町ビルディング	-	57.62	57.62	57.62	57.62	81.41	81.41	81.41
0f-37	日総第5ビル	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
オフィス 小計		97.25	97.01	97.16	96.89	96.97	96.23	97.32	97.69
Re-03	H F 市川レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-05	H F 目黒レジデンス	95.81	95.07	90.14	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-09	H F 葛西レジデンス	97.94	95.81	93.75	95.88	91.62	97.94	100.00	97.94
Re-11	H F 若林公園レジデンス	97.16	96.99	95.05	93.65	95.94	92.05	92.08	93.14
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	93.64	98.36	95.63	95.84	97.48	95.81	98.33	100.00
Re-14	H F 南麻布レジデンス	98.34	93.34	95.00	96.68	98.34	100.00	96.66	96.66
Re-15	H F 麻布十番レジデンス	100.00	92.40	96.85	93.98	96.85	92.36	92.36	97.13
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	100.00	92.56	92.56	88.32	87.84	92.62	89.48	100.00
Re-17	H F 東神田レジデンス	96.88	100.00	98.47	100.00	100.00	98.44	93.80	98.47
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	100.00	100.00	100.00	98.80	98.77	100.00	100.00	98.77
Re-19	H F 練馬レジデンス	96.16	92.32	96.16	100.00	98.08	100.00	100.00	100.00

平和不動産リート投資法人（8966）平成28年5月期決算短信

（単位：％）

物件 番号	物件名称	平成27. 5.31	平成27. 11.30	平成27. 12.31	平成28. 1.31	平成28. 2.29	平成28. 3.31	平成28. 4.30	平成28. 5.31
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	97.74	95.69	94.52	97.31	98.15	98.36	99.35	95.43
Re-21	H F 明大前レジデンス	94.55	95.59	89.84	93.51	93.51	100.00	98.14	98.14
Re-22	H F 日本橋レジデンス	93.35	98.28	100.00	100.00	100.00	100.00	98.10	98.10
Re-23	H F 上石神井レジデンス	96.65	90.92	88.21	95.01	93.75	97.28	97.28	95.30
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	98.23	96.46	93.05	94.82	94.78	100.00	98.23	96.46
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	95.97	94.48	95.94	96.76	97.42	98.18	98.92	96.29
Re-26	H F 新横浜レジデンス	98.97	96.33	96.33	96.25	98.20	96.45	100.00	98.20
Re-29	H F 白山レジデンス	96.22	96.63	96.63	96.63	96.24	96.20	96.24	96.18
Re-30	H F 馬込レジデンス	100.00	93.99	90.58	87.67	90.27	100.00	94.76	92.12
Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	91.72	95.44	96.28	91.89	91.89	91.52	95.42	95.42
Re-33	H F 亀戸レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-34	H F 田無レジデンス	97.00	100.00	100.00	100.00	100.00	97.15	94.54	94.54
Re-35	H F 芝公園レジデンス	97.28	100.00	97.28	97.28	94.34	97.07	94.34	94.34
Re-36	H F 三田レジデンス	95.86	89.57	89.61	91.74	91.74	97.88	95.65	91.66
Re-37	H F 高輪レジデンス	93.44	93.44	90.40	97.17	90.17	95.51	91.77	92.53
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	89.40	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	96.51	96.39
Re-39	H F 銀座レジデンスE A S T Ⅱ	100.00	98.75	96.92	96.92	96.92	98.62	98.75	100.00
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	95.20	99.08	97.18	96.34	95.79	97.62	91.88	96.85
Re-41	H F 八丁堀レジデンスⅢ	96.18	95.01	92.38	92.38	95.46	98.09	100.00	100.00
Re-42	H F 銀座レジデンス	98.13	100.00	100.00	100.00	95.97	94.11	95.97	94.11
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	97.64	96.82	97.13	95.76	96.44	95.39	95.91	95.07
Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	93.31	95.65	95.49	94.91	94.50	96.23	98.27	98.85
Re-45	H F 中之島レジデンス	89.92	97.96	97.96	97.96	100.00	94.46	86.72	91.38
Re-46	H F 阿波座レジデンス	88.71	98.32	96.96	98.48	100.00	100.00	98.32	98.48
Re-47	H F 丸の内レジデンス	97.21	100.00	100.00	98.62	97.21	98.61	95.85	98.62
Re-48	H F 平尾レジデンス	98.06	96.94	97.81	98.27	98.83	98.53	99.10	97.70
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	96.21	96.12	96.12	100.00	95.98	94.22	92.42	92.48
Re-52	H F 天神東レジデンス	100.00	96.10	93.51	94.81	97.40	100.00	94.81	94.81
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	98.78	98.77	98.82	95.75	95.15	100.00	98.11	97.51
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-55	H F 千駄木レジデンス	93.97	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	88.89	100.00	97.23	97.22	97.22	100.00	100.00	100.00
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	94.97	96.45	94.12	98.24	100.00	98.20	96.40	96.33
Re-58	H F 国分寺レジデンス	98.11	94.78	93.07	96.65	96.65	93.03	94.68	92.70
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	93.91	90.12	90.13	94.07	95.09	94.12	93.17	93.09
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	91.79	92.85	97.01	92.96	100.00	100.00	97.86	95.84
Re-61	H F 西新宿レジデンスW E S T	90.57	98.75	97.50	100.00	100.00	92.49	96.25	95.00
Re-62	H F 西新宿レジデンスE A S T	95.59	100.00	98.00	98.49	95.59	100.00	96.98	94.57
Re-63	H F 東新宿レジデンス	95.75	97.46	96.05	91.84	93.25	94.41	95.81	90.70
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	95.43	97.72	100.00	100.00	100.00	97.26	94.53	100.00
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	92.23	89.98	92.21	92.21	96.68	96.70	98.89	100.00
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	98.75	88.76	87.51	90.03	97.50	100.00	100.00	100.00

（単位：％）

物件 番号	物件名称	平成27. 5.31	平成27. 11.30	平成27. 12.31	平成28. 1.31	平成28. 2.29	平成28. 3.31	平成28. 4.30	平成28. 5.31
Re-67	H F 九大病院前レジデンス	98.37	98.37	100.00	100.00	100.00	96.74	86.68	85.05
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	87.18	100.00	94.87	97.44	97.44	97.44	97.44	100.00
Re-69	H F 一番町レジデンス	98.82	96.45	93.46	97.63	98.82	98.20	95.22	96.40
Re-70	H F 東中野レジデンス	98.43	93.77	90.31	90.31	95.44	93.30	93.56	91.89
Re-72	H F 早稲田レジデンス	94.71	96.36	95.59	94.17	94.18	96.37	97.87	97.13
Re-73	H F 早稲田レジデンスⅡ	94.48	96.24	92.48	83.53	83.53	94.18	94.51	93.09
Re-74	H F 若松河田レジデンス	94.19	100.00	100.00	96.71	94.56	97.85	96.35	93.06
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	96.82	95.15	95.15	95.15	96.82	100.00	100.00	98.79
Re-76	H F 西公園レジデンス	-	89.32	87.38	85.44	88.35	97.09	94.18	93.20
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	-	100.00	100.00	98.48	100.00	98.48	96.97	95.45
Re-78	H F 関内レジデンス	-	-	94.86	93.99	96.59	99.15	97.51	97.51
Re-79	H F 名駅北レジデンス	-	-	90.74	89.13	90.83	94.60	88.61	86.71
Re-80	H F 東札幌レジデンス	-	-	88.60	89.40	93.21	99.45	96.11	95.42
レジデンス 小計		96.30	96.31	95.27	95.34	96.18	97.26	96.40	95.99
合計		96.84	96.59	96.02	95.95	96.49	96.85	96.76	96.66

（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。

(二) 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-01	H F 五反田ビルディング	1,356	1,356	1,352	4.5%	1,357	4.5%	4.7%	1,628	①	117,810	727,000	10.9%
0f-05	水天宮平和ビル	1,378	1,378	1,372	4.5%	1,381	4.5%	4.7%	1,016	①	90,950	520,000	10.0%
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	2,510	2,510	2,630	4.6%	2,510	4.6%	4.8%	2,550	③	178,610	1,000,000	5.7%
0f-07	H F 浜松町ビルディング	1,510	1,510	1,580	4.1%	1,510	4.1%	4.2%	1,610	③	113,300	466,000	8.0%
0f-08	国際溜池ビル	2,640	2,640	2,740	4.0%	2,640	4.0%	4.1%	2,570	③	93,130	732,000	7.3%
0f-09	グレイスビル泉岳寺前(注9)	1,590	1,590	1,680	4.8%	1,590	4.8%	5.1%	1,410	③	99,930	594,000 (注9)	7.5%
0f-10	H F 新横浜ビルディング	1,090	1,090	1,140	5.0%	1,090	5.0%	5.1%	1,230	③	146,940	1,031,000	13.3%
0f-11	日本橋第一ビル	1,900	1,900	1,990	4.2%	1,900	4.2%	4.3%	1,800	③	170,430	807,000	16.5%
0f-12	H F 八丁堀ビルディング	2,460	2,460	2,580	3.9%	2,460	3.9%	4.0%	2,170	③	129,360	861,000	12.5%
0f-13	渋谷A Xヒルズ	1,500	1,500	1,560	3.7%	1,500	3.7%	3.8%	1,490	③	32,620	294,000	5.1%
0f-15	H F 中目黒ビルディング	2,180	2,180	2,230	4.5%	2,160	4.3%	4.7%	1,740	④	151,210	1,006,000	14.5%
0f-16	安和司町ビル	1,180	1,180	1,210	4.4%	1,170	4.2%	4.6%	567	④	74,720	333,000	9.2%
0f-17	八丁堀MFビル	981	981	1,020	4.1%	981	4.1%	4.2%	798	③	59,180	316,000	14.7%
0f-18	エムズ原宿	4,666	4,666	4,761	3.8%	4,625	3.8%	4.0%	3,060	①	24,850	249,000	9.8%
0f-20	船橋Faceビル(注10)	3,160	3,160	3,220	5.1%	3,100	4.9%	5.3%	1,690	⑤	35,580	897,000 (注10)	5.9%
0f-21	アデッソ西麻布	490	490	523	3.9%	490	3.9%	4.1%	415	③	8,410	105,000	11.1%
0f-22	H F 虎ノ門ビルディング	1,357	1,357	1,351	4.1%	1,359	3.8%	4.3%	1,033	①	70,530	367,000	9.2%
0f-23	H F 池袋ビルディング	1,240	1,240	1,270	4.4%	1,230	4.2%	4.6%	684	④	45,920	312,000	5.5%
0f-24	H F 湯島ビルディング	1,420	1,420	1,480	4.5%	1,420	4.5%	4.7%	1,150	③	89,890	528,000	10.9%
0f-25	茅場町平和ビル	6,130	6,130	6,460	5.1%	6,130	5.1%	5.2%	4,620	③	80,730	1,132,000	11.7%
0f-26	広小路アクアプレイス	4,574	4,574	4,624	5.2%	4,552	5.4%	5.4%	3,761	①	117,340	2,471,000	10.6%
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	2,780	2,780	2,790	5.3%	2,780	5.1%	5.5%	2,540	②	283,010	2,306,000	7.5%
0f-28	三田平和ビル(底地)(注11)	2,678	2,678	2,807	3.7%	2,622	4.2%	3.9%	3,022	①	-	-	-
0f-29	栄ミナミ平和ビル	1,960	1,960	1,870	5.2%	1,960	5.0%	5.4%	2,150	②	112,230	1,083,000	10.8%
0f-30	H F 桜通ビルディング	5,650	5,650	5,730	4.9%	5,610	4.7%	5.1%	6,610	④	181,210	3,436,000	9.2%
0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング	2,290	2,290	2,310	4.6%	2,280	4.4%	4.8%	1,830	④	156,100	1,013,000	12.7%
0f-32	H F 仙台北町ビルディング	3,160	3,160	3,180	5.4%	3,150	5.2%	5.6%	2,140	④	183,000	2,004,000	2.6%
0f-33	台和上野ビル	4,010	4,010	4,070	4.5%	3,990	4.3%	4.7%	1,960	④	168,380	1,668,000	2.5%
0f-34	麴町H Fビル	1,870	1,870	1,900	4.0%	1,860	3.8%	4.2%	2,510	④	129,930	934,000	2.5%
0f-35	H F 九段南ビルディング	3,070	3,070	3,140	4.1%	3,040	3.9%	4.3%	2,380	④	173,390	931,000	6.7%
0f-36	H F 神田小川町ビルディング	3,760	3,760	3,890	3.9%	3,700	3.7%	4.1%	3,990	④	76,140	667,000	4.0%
0f-37	日総第5ビル	3,350	3,350	3,400	4.1%	3,300	3.9%	4.3%	2,130	⑥	177,680	1,440,000	14.2%

物件 番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要(注1)								建物状況調査報告書の概要 (注5)			
		鑑定評 価額 (百万円) (注2)	収益価格(百万円)						積算 価格 (百万 円)	評価機 関 (注4)	長期修繕 費用の見 積額(15 年以内) (千円) (注6)	再調達価格 (千円) (注7)	PML (注8)
			直接還元法		DCF法								
価格	利回り (注3)	価格	割引率	利回り (注3)									
Re-03	H F 市川レジデンス	518	518	485	5.1%	532	4.9%	5.4%	200	①	28,990	153,000	6.2%
Re-05	H F 目黒レジデンス	662	662	664	4.2%	661	4.1%	4.4%	372	①	30,170	171,000	6.2%
Re-09	H F 葛西レジデンス	714	714	708	4.8%	716	4.6%	5.0%	352	①	40,120	224,000	8.8%
Re-11	H F 若林公園レジデンス	4,022	4,022	4,072	4.3%	4,001	4.3%	4.5%	3,209	①	144,330	1,441,900	6.7%
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	1,590	1,590	1,610	4.3%	1,582	4.3%	4.5%	1,044	①	62,490	446,000	6.4%
Re-14	H F 南麻布レジデンス	1,308	1,308	1,323	4.2%	1,302	4.2%	4.4%	847	①	54,310	305,000	3.6%
Re-15	H F 麻布十番レジデンス	1,140	1,140	1,190	4.5%	1,140	4.3%	4.7%	1,040	②	40,410	330,000	12.8%
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	936	936	967	4.3%	936	4.3%	4.4%	758	③	32,580	307,000	9.8%
Re-17	H F 東神田レジデンス	1,290	1,290	1,340	4.2%	1,290	4.2%	4.3%	984	③	52,140	362,000	5.7%
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	1,500	1,500	1,550	4.2%	1,500	4.2%	4.3%	1,160	③	58,170	489,000	10.0%
Re-19	H F 練馬レジデンス	763	763	786	4.7%	763	4.7%	4.8%	644	③	43,220	284,000	5.5%
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	4,260	4,260	4,420	4.0%	4,260	4.0%	4.1%	4,130	③	125,470	1,388,000	3.9%
Re-21	H F 明大前レジデンス	962	962	993	4.3%	962	4.3%	4.4%	782	③	47,210	324,000	6.0%
Re-22	H F 日本橋レジデンス	1,050	1,050	1,060	4.4%	1,040	4.2%	4.6%	564	④	46,060	366,000	3.3%
Re-23	H F 上石神井レジデンス	962	962	977	4.9%	962	4.7%	5.1%	638	②	59,940	427,000	6.2%
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	1,110	1,110	1,150	4.3%	1,110	4.3%	4.4%	856	③	47,350	367,400	10.1%
Re-25	H F 銀座レジデンス E A S T	4,730	4,730	4,890	4.1%	4,730	4.1%	4.2%	3,620	③	143,030	1,477,000	5.7%
Re-26	H F 新横浜レジデンス	2,650	2,650	2,690	4.7%	2,600	4.5%	4.9%	1,450	⑤	121,650	1,157,000	13.2%
Re-29	H F 白山レジデンス	1,810	1,810	1,830	4.4%	1,800	4.2%	4.6%	1,830	④	92,780	859,000	4.4%
Re-30	H F 馬込レジデンス	1,300	1,300	1,310	4.6%	1,300	4.4%	4.8%	1,420	④	70,980	774,000	4.6%
Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	1,180	1,180	1,200	4.3%	1,170	4.1%	4.5%	917	④	48,940	412,000	14.6%
Re-33	H F 亀戸レジデンス	1,080	1,080	1,130	4.4%	1,080	4.4%	4.6%	991	③	40,800	423,000	7.6%
Re-34	H F 田無レジデンス	758	758	778	5.0%	758	5.0%	5.1%	834	③	100,390	670,000	8.6%
Re-35	H F 芝公園レジデンス	823	823	843	4.5%	823	4.3%	4.7%	632	②	41,310	355,000	7.8%
Re-36	H F 三田レジデンス	1,190	1,190	1,220	4.5%	1,190	4.3%	4.7%	848	②	46,350	422,000	2.6%
Re-37	H F 高輪レジデンス	838	838	849	4.3%	833	4.1%	4.5%	772	④	28,420	301,000	1.5%
Re-38	ラ・レジダンス・ ド・白金台(注10)	848	848	855	4.4%	848	4.2%	4.6%	701	②	45,580	281,000 (注10)	3.3%
Re-39	H F 銀座レジデンス E A S T Ⅱ	1,600	1,600	1,620	4.5%	1,590	4.3%	4.7%	1,010	④	84,510	523,000	6.9%
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	2,060	2,060	2,090	4.4%	2,050	4.2%	4.6%	1,240	④	96,260	750,000	6.0%
Re-41	H F 八丁堀レジデンスⅢ	945	945	956	4.4%	940	4.2%	4.6%	615	④	47,620	421,000	3.2%

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-42	H F 銀座レジデンス	1,110	1,110	1,120	4.3%	1,100	4.1%	4.5%	628	④	42,070	296,000	3.0%
Re-43	H F 駒沢公園レジデ ンスTOWER	6,860	6,860	6,990	4.5%	6,860	4.3%	4.7%	4,270	②	301,820	2,524,000	2.7%
Re-44	H F 梅田レジデンス TOWER	2,050	2,050	2,060	5.1%	2,040	4.9%	5.3%	1,880	④	142,230	1,561,000	6.2%
Re-45	H F 中之島レジデ ンス	490	490	494	5.2%	488	5.0%	5.4%	476	④	49,480	360,000	8.6%
Re-46	H F 阿波座レジデ ンス	680	680	686	5.2%	680	5.0%	5.4%	485	②	47,760	463,000	6.0%
Re-47	H F 丸の内レジデ ンス	698	698	686	5.3%	698	5.1%	5.5%	493	②	60,120	478,000	16.5%
Re-48	H F 平尾レジデンス	1,930	1,930	1,940	5.4%	1,930	5.2%	5.6%	1,720	④	155,080	1,549,000	3.4%
Re-49	H F 河原町二条レジ デンス	557	557	564	5.2%	557	5.0%	5.4%	372	②	35,660	296,000	6.5%
Re-52	H F 天神東レジデ ンス	599	599	600	5.4%	598	5.2%	5.6%	484	④	51,980	482,000	5.3%
Re-53	H F 四条河原町レジ デンス	2,160	2,160	2,200	5.0%	2,160	4.8%	5.2%	1,660	②	87,170	1,099,000	5.5%
Re-54	ラ・レジダンス・ ド・千駄木(注10)	922	922	917	4.8%	922	4.6%	5.0%	440	②	49,870	272,000 (注10)	4.4%
Re-55	H F 千駄木レジデ ンス(注10)	987	987	979	4.9%	987	4.7%	5.1%	549	②	42,570	342,000 (注10)	9.2%
Re-56	H F 駒沢公園レジデ ンス	663	663	679	4.7%	663	4.5%	4.9%	674	②	30,610	244,000	4.3%
Re-57	H F 武蔵小山レジデ ンス	1,040	1,040	1,060	4.7%	1,040	4.5%	4.9%	571	②	35,490	297,000	6.3%
Re-58	H F 国分寺レジデ ンス	936	936	973	5.0%	936	4.8%	5.2%	471	②	39,580	295,000	6.3%
Re-59	H F 久屋大通レジデ ンス	1,210	1,210	1,160	5.1%	1,210	4.9%	5.3%	916	②	76,290	737,000	9.3%
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジ デンス	645	645	656	5.3%	645	5.1%	5.5%	482	②	31,720	292,000	9.9%
Re-61	H F 西新宿レジデ ンスWEST	2,370	2,370	2,400	4.6%	2,370	4.4%	4.8%	1,460	②	69,530	685,000	4.6%
Re-62	H F 西新宿レジデ ンスEAST	1,360	1,360	1,380	4.6%	1,360	4.4%	4.8%	892	②	46,390	417,000	3.5%
Re-63	H F 東新宿レジデ ンス	1,530	1,530	1,560	4.7%	1,530	4.5%	4.9%	1,160	②	50,690	475,000	2.6%
Re-64	H F 東心齋橋レジデ ンス	640	640	658	5.0%	640	4.8%	5.2%	530	②	31,840	270,000	10.3%
Re-65	H F 北四番丁レジデ ンス	1,050	1,050	1,050	5.2%	1,050	5.0%	5.4%	533	⑤	69,030	590,000	1.0%
Re-66	H F 愛宕橋レジデ ンス	855	855	862	5.4%	848	5.2%	5.6%	496	⑤	69,220	577,000	1.0%
Re-67	H F 九大病院前レジ デンス	485	485	488	5.2%	485	5.0%	5.4%	415	②	44,110	365,000	1.0%
Re-68	H F 浅草橋レジデ ンス	900	900	911	4.7%	900	4.5%	4.9%	458	②	36,770	334,000	6.3%
Re-69	H F 一番町レジデ ンス	1,050	1,050	1,040	5.2%	1,050	5.0%	5.4%	808	⑤	67,080	570,000	1.1%
Re-70	H F 東中野レジデ ンス	1,030	1,030	1,040	4.7%	1,030	4.5%	4.9%	741	②	38,240	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)	積算 価格 (百万 円)	評価機 関 (注4)	長期修繕 費用の見 積額(15 年以内) (千円) (注6)	再調達価格 (千円) (注7)	PML (注8)				
Re-72	H F 早稲田レジデ ンス	2,380	2,380	2,410	4.4%	2,370	4.2%	4.6%	1,500	④	75,230	783,000	4.0%
Re-73	H F 早稲田レジデ ンスII	987	987	1,000	4.4%	982	4.2%	4.6%	591	④	41,160	311,000	3.6%
Re-74	H F 若松河田レジデ ンス	1,390	1,390	1,410	4.3%	1,380	4.1%	4.5%	1,030	④	45,290	421,000	5.0%
Re-75	H F 仙台レジデンス E A S T	1,760	1,760	1,780	5.4%	1,750	5.2%	5.6%	1,330	④	115,970	995,000	1.8%
Re-76	H F 西公園レジデ ンス	1,430	1,430	1,440	5.4%	1,410	5.2%	5.6%	818	⑥	50,390	586,000	2.7%
Re-77	H F 晩翠通レジデ ンス	880	880	890	5.4%	870	5.2%	5.6%	534	⑥	34,710	368,000	1.7%
Re-78	H F 関内レジデンス	1,960	1,960	1,980	4.8%	1,930	4.6%	5.0%	1,020	⑥	106,050	772,000	2.5%
Re-79	H F 名駅北レジデ ンス	2,260	2,260	2,300	4.9%	2,220	4.7%	5.1%	1,530	⑥	109,160	835,000	(西棟) 12.8% (東棟) 12.9%
Re-80	H F 東札幌レジデ ンス	1,640	1,640	1,650	5.5%	1,620	5.3%	5.7%	1,120	⑥	80,230	1,040,000	0.1%
											ポートフォリオPML(注8)	3.6%	

(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、一般社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28年5月31日時点における評価対象不動産の価格に関する意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での現在及び将来における取引の可能性を保証するものではありません。同一の不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。

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

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

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

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

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

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

(注6) 「長期修繕費用の見積額」の欄には、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、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 H F 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、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27年11月18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、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 H F 千駄木レジデンスの建物の所有形態は区分所有建物であり、「再調達価格」の欄には建物状況調査報告書記載の1棟の建物の再調達価格に専有面積

割合(0f-20 船橋Faceビル:9.14%、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) 0f-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。