

平成27年5月期 決算短信 (REIT)

平成27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) 伊藤 真也  
 TEL 03-3669-8771

有価証券報告書提出予定日 平成27年8月26日 分配金支払開始予定日 平成27年8月14日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年5月期の運用、資産の状況 (平成26年12月1日～平成27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	%
27年5月期	5,415	7.2	1,760	△18.1	1,112	△25.9	1,111	△26.0
26年11月期	5,052	△0.1	2,148	△0.9	1,502	3.9	1,501	3.9

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
27年5月期	円 1,169	% 1.3	% 0.7	% 20.5
26年11月期	円 1,703	% 1.8	% 1.0	% 29.7

(注) 平成27年5月期において、営業費用として不動産等売却損559百万円を計上しましたが、前期繰越利益から545百万円を充当することにより、分配金は下記(2)の通り支払うこととしています。

(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)
27年5月期	円 1,742	百万円 1,656	円 0	百万円 0	% 149.0	% 2.0
26年11月期	円 1,703	百万円 1,501	円 0	百万円 0	% 100.0	% 1.8

(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5月期の分配金の支払原資には、前期繰越利益からの充当分(545百万円)が含まれており、当期純利益の金額とは異なります。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
27年5月期	百万円 165,397	百万円 87,508	% 52.9	円 92,002
26年11月期	百万円 157,382	百万円 82,033	% 52.1	円 93,067

(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
27年5月期	百万円 3,727	百万円 △10,064	百万円 6,607	百万円 7,336
26年11月期	百万円 2,854	百万円 △2,324	百万円 △1,472	百万円 7,066

2. 平成27年11月期の運用状況の予想（平成27年6月1日～平成27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)	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
27年11月期	5,375	△0.7	2,263	28.6	1,636	47.1	1,635	47.2	1,719	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（27年11月期）1,719円

※ 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）
- ② 期末自己投資口数

27年5月期	951,147口	26年11月期	881,447口
27年5月期	一口	26年11月期	一口

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

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

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

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、後記8ページ平成27年11月期（平成27年6月1日～平成27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27年2月25日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成27年2月25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（以下「JSR」といいます。）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。当期においては平成26年12月に公募増資を行い、その資金等によりオフィス3物件、レジデンス1物件を取得しました。この結果、当期末現在の発行済投資口の総口数は951,147口、出資総額は76,372百万円となっています。

#### (ロ) 運用環境

当期における国内経済は、政府による経済対策や日本銀行による量的・質的金融緩和の拡大等を背景として、期を通じて企業収益や雇用・所得環境の改善傾向が続きました。個人消費は消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減からしばらくは前年同期比で減少が続きましたが、ようやく持ち直しの傾向が見られてきました。このような環境下、東証REIT指数については、平成26年10月31日の日本銀行による追加金融緩和の効果から、前期末の1826.72ポイントから、当期末には1866.06ポイントと期中を通じて1800ポイント超の水準で推移しました。

#### 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（平成26年11月末）の5.55%から、当期末（平成27年5月末）には新築ビルの空室率は大規模ビル竣工の影響等により上昇しましたが、既存ビルの空室解消が着実に進み平均では5.17%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16,950円/坪から当期末は17,320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/リクルート住宅指数によれば、平成27年5月の首都圏のマンション賃料指数は、前年同月比0.94%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であり、一方で新設住宅着工戸数（貸家）は対前年比ではほぼ横ばい水準で推移しており、供給は限定的な水準にとどまっていることから、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、景気回復による雇用や消費の改善が更に進展することが期待され、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27年3月に発表された平成27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、東京圏と名古屋圏において、景況感の改善による住宅需要の拡大を背景に住宅地が2年連続で上昇し、商業地は東京圏、大阪圏、名古屋圏ともに2年連続の上昇となりました。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一部地域では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、住宅地、商業地ともに下落率は縮小しています。

(ハ) 運用実績

① 外部成長

本投資法人は、ポートフォリオの質の向上及び収益性の向上を目的として、平成26年12月4日付でオフィス3物件（0f-33 台和上野ビル（信託受益権、取得価格：3,400百万円）、0f-34 麴町HFビル（信託受益権、取得価格：1,350百万円）、0f-35 HF九段南ビルディング（信託受益権、取得価格：2,720百万円））及びレジデンス1物件（Re-75 HF仙台レジデンスEAST（信託受益権、取得価格：1,630百万円））を取得しました。一方で、平成27年3月10日付でオフィス1物件（0f-14 KCAビル（不動産、取得価格：1,730百万円））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30物件（取得価格の総額：68,006百万円）、レジデンス61物件（取得価格の総額：82,853百万円）、ホテル4物件（取得価格の総額：4,180百万円）の合計95物件（取得価格の総額：155,039百万円）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96.84%となりました。前期末時点の97.31%から低下しているものの期中を通じて高稼働で安定的に推移させることができ、期中月末平均稼働率は97.27%と高水準となりました。

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

平成27年1月5日付名称変更物件

物件番号	旧物件名称	新物件名称
0f-31	日本橋浜町セントラルビルディング	HF日本橋浜町ビルディング
0f-32	仙台グリーンプレイス	HF仙台北町ビルディング

(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26年12月1日に公募増資（発行投資口数：66,400口、発行価額の総額：5,567,772千円）及び平成26年12月24日に第三者割当増資（発行投資口数：3,300口、発行価額の総額：276,711千円）による資金調達を行っています。また、公募増資に併せ、平成26年12月4日にタームローン25 トランシェA（借入金額：1,300百万円）、タームローン25 トランシェB（借入金額：1,300百万円）、タームローン25 トランシェC（借入金額：900百万円）の新規借入れも行い物件取得資金の一部に充当しています。更に平成27年5月29日に元本返済期を迎えたタームローン13 トランシェB（借入残高：480百万円）、タームローン18（借入残高：1,520百万円）及びタームローン22 トランシェA（借入残高：2,800百万円）の返済資金に充当するため、同日付でタームローン26 トランシェA（借入金額：700百万円）、タームローン26 トランシェB（借入金額：480百万円）、タームローン26 トランシェC（借入金額：3,620百万円）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、これにより借入期間の長期化・償還期限の分散化を図る一方で、借入コストの低減をも図ることができました。その一方で、オフィス1物件の売却に伴い、平成27年3月25日と平成27年4月3日に借入金の一部期限前弁済を合計で1,200百万円行っています。平成26年12月22日と平成26年12月24日には、既に借入れを行っている2つのタームローン（借入残高：4,931百万円）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。

[タームローン25 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 三井住友信託銀行株式会社 株式会社福岡銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社七十七銀行	1,300百万円	平成30年 5月31日 (注)	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保 無保証

[タームローン25 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 三井住友信託銀行株式会社 株式会社福岡銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社七十七銀行	1,300百万円	平成30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25 トランシェC]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
株式会社日本政策投資銀行	900百万円	平成34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26 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 株式会社あおぞら銀行	700百万円	平成31年 5月31日 (注)	期限一括返済	既存借入金の返済 資金	無担保 無保証

[タームローン26 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
オリックス銀行株式会社	480百万円	平成33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26 トランシェC]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社新生銀行 株式会社みずほ銀行	3,620百万円	平成35年 5月31日 (注)	期限一括返済	既存借入金の返済 資金	無担保 無保証

(注) 同日が営業日でない場合には、直前の営業日とします。

これらの結果、当期末時点での借入総額は、71,311百万円（期末総資産有利子負債比率：43.12%）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5,415百万円、営業利益は1,760百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は1,112百万円、当期純利益は1,111百万円を計上しました。投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信

法」といいます。)第137条に定める金銭の分配(以下「分配金」といいます。)については、投資法人規約(以下「規約」といいます。)第32条第1項に定める方針に基づき、当期未処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法(昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしていません。かかる方針により、当期純利益1,111,834,917円に前期繰越利益から545,063,157円を充当し、1,656,898,074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1,742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、収益性の低下していた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。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

該当事項はありません。

d. 運用状況の見通し

平成27年11月期（平成27年6月1日～平成27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27年11月期（平成27年6月1日～平成27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	5,375百万円
営業利益	2,263百万円
経常利益	1,636百万円
当期純利益	1,635百万円
1口当たり分配金	1,719円
1口当たり利益超過分配金	－円

（注）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27年11月期（平成27年6月1日～平成27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27年11月期：平成27年6月1日～平成27年11月30日（183日）
運用資産	・平成27年5月期末時点で保有している95物件を前提としています。なお、実際には、新規物件の取得又は保有物件の譲渡等により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	・平成27年5月期末時点の発行済投資口の総口数である951,147口を前提としています。
営業収益	・営業収益は、上記運用資産を前提として算出しています。 ・営業収益については、運用資産の過去の実績値を基準とし、現在受領している解約予告の状況及び今後の市場環境等を考慮して算出しています。
営業費用	・営業費用は、上記運用資産を前提として算出しています。 ・主な営業費用の前提は、以下の通りです。 公租公課（固定資産税・都市計画税等） 391百万円 修繕費 165百万円 管理委託費 551百万円 減価償却費 904百万円 ・修繕費は、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。但し、予想し難い要因により緊急的に修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる可能性があります。
営業外費用	・支払利息として498百万円を見込んでいます。また、融資関連費用として115百万円、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	・平成27年5月期末時点の有利子負債の残高71,311百万円のうち、平成27年11月期中に返済期限が到来する借入金3,000百万円（返済期限：平成27年10月30日）及び借入金2,820百万円（返済期限：平成27年10月31日）については、同額の借入れ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27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。
1口当たり分配金	・1口当たり分配金は、規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。なお、平成27年11月期の分配金については、予想される当期純利益1,635百万円を分配（1口当たり分配金1,719円）することを予定しており、前期繰越利益の充当はしないことを前提としています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・利益超過の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。



（3）投資リスク

最近の有価証券報告書（平成27年2月25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26年11月30日)	当期 (平成27年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	6,472,394	6,073,141
信託現金及び信託預金	5,726,641	6,278,912
営業未収入金	103,949	88,270
前払費用	250,304	229,357
未収消費税等	-	144,396
その他	7,051	5,672
貸倒引当金	△387	△213
流動資産合計	12,559,953	12,819,537
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,153,844	11,896,779
減価償却累計額	△2,975,396	△3,093,419
建物（純額）	9,178,448	8,803,359
構築物	71,302	71,191
減価償却累計額	△30,617	△32,524
構築物（純額）	40,685	38,666
機械及び装置	235,299	240,651
減価償却累計額	△115,818	△122,470
機械及び装置（純額）	119,481	118,180
工具、器具及び備品	124,226	130,022
減価償却累計額	△60,939	△67,817
工具、器具及び備品（純額）	63,286	62,204
土地	27,452,042	25,945,334
信託建物	41,050,370	44,550,964
減価償却累計額	△6,153,977	△6,787,492
信託建物（純額）	34,896,392	37,763,471
信託構築物	288,274	295,217
減価償却累計額	△50,616	△56,316
信託構築物（純額）	237,657	238,900
信託機械及び装置	377,681	413,231
減価償却累計額	△127,437	△145,566
信託機械及び装置（純額）	250,244	267,664
信託工具、器具及び備品	627,365	676,381
減価償却累計額	△344,116	△381,342
信託工具、器具及び備品（純額）	283,249	295,039
信託土地	67,315,435	73,240,003
有形固定資産合計	139,836,924	146,772,826
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	2,485	1,301
無形固定資産合計	4,033,871	4,032,686

（単位：千円）

	前期 (平成26年11月30日)	当期 (平成27年5月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	143,061	1,000,083
差入保証金	10,016	10,016
長期前払費用	434,040	399,492
デリバティブ債権	134,898	102,397
その他	195,396	207,556
投資その他の資産合計	917,413	1,719,546
固定資産合計	144,788,209	152,525,060
繰延資産		
投資口交付費	34,619	52,780
繰延資産合計	34,619	52,780
資産合計	157,382,782	165,397,378
負債の部		
流動負債		
営業未払金	615,028	479,937
1年内返済予定の長期借入金	10,620,000	11,620,000
未払費用	658,496	694,768
未払消費税等	97,748	-
前受金	779,315	856,028
その他	8,284	8,567
流動負債合計	12,778,872	13,659,302
固定負債		
長期借入金	58,391,700	59,691,700
預り敷金及び保証金	922,620	904,062
信託預り敷金及び保証金	3,132,314	3,501,369
デリバティブ債務	123,460	132,598
固定負債合計	62,570,095	64,229,729
負債合計	75,348,968	77,889,032
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	70,527,819	76,372,303
剰余金		
出資剰余金	7,406,652	7,406,652
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,564,300	4,175,031
剰余金合計	11,970,952	11,581,683
投資主資本合計	82,498,771	87,953,987
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△464,957	△445,640
評価・換算差額等合計	△464,957	△445,640
純資産合計	※2 82,033,814	※2 87,508,346
負債純資産合計	157,382,782	165,397,378

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日）	当期 （自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 4,650,423	※1 4,975,976
その他賃貸事業収入	※1 395,900	※1 438,527
匿名組合分配金	6,395	1,031
営業収益合計	5,052,718	5,415,535
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,269,925	※1 2,421,026
不動産等売却損	-	※2 559,833
資産運用報酬	455,872	486,101
資産保管手数料	19,346	19,347
一般事務委託手数料	39,575	41,953
役員報酬	8,006	8,006
会計監査人報酬	9,664	9,660
その他営業費用	101,572	108,968
営業費用合計	2,903,964	3,654,898
営業利益	2,148,754	1,760,636
営業外収益		
受取利息	818	1,145
未払分配金戻入	817	623
その他	2,243	1,762
営業外収益合計	3,880	3,530
営業外費用		
支払利息	501,843	497,969
融資関連費用	134,377	130,536
投資口交付費償却	11,834	17,834
その他	2,316	5,387
営業外費用合計	650,372	651,727
経常利益	1,502,261	1,112,439
税引前当期純利益	1,502,261	1,112,439
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	1,501,656	1,111,834
前期繰越利益	3,062,643	3,063,196
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,564,300	4,175,031

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成26年6月1日 至 平成26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	70,527,819	7,406,652	4,534,660	11,941,312	82,469,131
当期変動額					
剰余金の配当			△1,472,016	△1,472,016	△1,472,016
当期純利益			1,501,656	1,501,656	1,501,656
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	-	-	29,640	29,640	29,640
当期末残高	70,527,819	7,406,652	4,564,300	11,970,952	82,498,771

	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	△353,226	△353,226	82,115,904
当期変動額			
剰余金の配当			△1,472,016
当期純利益			1,501,656
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△111,730	△111,730	△111,730
当期変動額合計	△111,730	△111,730	△82,090
当期末残高	△464,957	△464,957	82,033,814

当期（自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31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	70,527,819	7,406,652	4,564,300	11,970,952	82,498,771
当期変動額					
新投資口の発行	5,844,484				5,844,484
剰余金の配当			△1,501,104	△1,501,104	△1,501,104
当期純利益			1,111,834	1,111,834	1,111,834
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	5,844,484	-	△389,269	△389,269	5,455,215
当期末残高	76,372,303	7,406,652	4,175,031	11,581,683	87,953,987

	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	△464,957	△464,957	82,033,814
当期変動額			
新投資口の発行			5,844,484
剰余金の配当			△1,501,104
当期純利益			1,111,834
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	19,317	19,317	19,317
当期変動額合計	19,317	19,317	5,474,532
当期末残高	△445,640	△445,640	87,508,346

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日	当期 自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日
I 当期末処分利益	4,564,300,558	4,175,031,234
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,501,104,241 (1,703)	1,656,898,074 (1,742)
III 次期繰越利益	3,063,196,317	2,518,133,160
分配金の額の算出方法	規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は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、当期純利益の範囲内で発行済投資口の総口数881,447口の整数倍の最大値となる1,501,104,241円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。	規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は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1,111,834,917円に前期繰越利益から545,063,157円を充当し、1,656,898,074円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日	当期 自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,502,261	1,112,439
減価償却費	838,593	898,194
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△78	△174
投資口交付費償却	11,834	17,834
受取利息	△818	△1,145
支払利息	501,843	497,969
営業未収入金の増減額（△は増加）	△2,289	14,928
未収消費税等の増減額（△は増加）	210,729	△144,396
未払消費税等の増減額（△は減少）	97,748	△97,748
長期前払費用の増減額（△は増加）	64,683	34,547
営業未払金の増減額（△は減少）	80,589	△25,498
未払費用の増減額（△は減少）	14,096	33,551
前受金の増減額（△は減少）	△28,630	76,713
預り金の増減額（△は減少）	△2,020	245
有形固定資産の売却による減少額	—	1,724,674
その他	9,828	16,725
小計	3,298,371	4,158,859
利息の受取額	818	1,086
利息の支払額	△443,783	△432,646
法人税等の支払額	△1,251	△45
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,854,154	3,727,254
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△2,000,000	△500,000
有形固定資産の取得による支出	△85,013	△76,921
信託有形固定資産の取得による支出	△213,245	△9,621,303
預り敷金及び保証金の受入による収入	139,879	73,013
預り敷金及び保証金の返還による支出	△165,968	△79,514
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	89,319	490,394
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△71,535	△107,311
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	71,535	107,311
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	△89,319	△490,394
投資有価証券の償還による収入	—	140,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,324,348	△10,064,725
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	5,731,000	8,300,000
長期借入金の返済による支出	△5,731,000	△6,000,000
投資口の発行による収入	—	5,844,484
投資口交付費の支出	—	△35,995
分配金の支払額	△1,472,315	△1,501,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,472,315	6,607,488
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△942,508	270,017
現金及び現金同等物の期首残高	8,009,229	7,066,721
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,066,721	※1 7,336,738



- (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. 資産の評価基準及び評価方法</p>	<p>有価証券                  その他有価証券                  時価のあるもの                  期末日の市場価格等に基づく時価法を採用しています。                  評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算出しています。</p>
<p>2. 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。                  建物 2～64年                  構築物 4～62年                  機械及び装置 3～15年                  工具、器具及び備品 2～18年                  ②無形固定資産                  定額法を採用しています。                  ③長期前払費用                  定額法を採用しています。</p>
<p>3. 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>4. 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>5. 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、前期はなく、当期は5,005千円です。</p>

<p>6. ヘッジ会計の方法</p>	<p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ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。</p>
<p>7. 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。</p> <p>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>8. 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>9. 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26年11月30日)	当期 (平成27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26年11月30日)	当期 (平成27年5月31日)
	50,000千円	50,000千円

（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 至	平成26年6月1日 平成26年11月30日	自 至	平成26年12月1日 平成27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		4,092,855		4,358,416
共益費収入		557,567	4,650,423	617,559
その他賃貸事業収入				4,975,976
駐車場収入		118,002		131,840
付帯収益		269,099		294,627
解約違約金収入		1,123		3,251
雑収入		7,674	395,900	8,807
不動産賃貸事業収益合計		5,046,323		5,414,504
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費		534,423		556,222
公租公課		358,550		360,622
水道光熱費		230,298		237,898
修繕費		144,385		188,239
保険料		4,955		5,366
信託報酬		46,307		47,513
減価償却費		838,593		898,194
その他賃貸事業費用		112,411		126,969
不動産賃貸事業費用合計		2,269,925		2,421,026
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		2,776,397		2,993,477

※2. 不動産等売却損の内訳（単位：千円）

当期（自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日）

Of-14 KCAビル

不動産等売却収入		1,200,000
不動産等売却原価	1,727,015	
その他売却費用	32,818	1,759,833
不動産売却損		559,833

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期		当期	
	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
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		881,447口		951,147口

（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	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
現金及び預金		6,472,394千円		6,073,141千円
信託現金及び信託預金		5,726,641千円		6,278,912千円
信託預り敷金及び保証金対応信託預金（注）		△3,132,314千円		△3,515,398千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金		△2,000,000千円		△2,500,000千円
投資有価証券（MMF）		—		1,000,083千円
現金及び現金同等物		7,066,721千円		7,336,738千円

（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）

該当事項はありません。

（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おります。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おります。

投資有価証券はMMFであり、安全性と流動性の高い金融商品であります。

(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26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	6,472,394	6,472,394	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,726,641	5,726,641	—
(3) 投資有価証券	—	—	—
資産合計	12,199,035	12,199,035	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	10,620,000	10,620,000	—
(5) 長期借入金	58,391,700	58,739,012	347,312
負債合計	69,011,700	69,359,012	347,312
(6) デリバティブ取引*	17,196	17,196	—

\*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27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	6,073,141	6,073,141	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,278,912	6,278,912	—
(3) 投資有価証券	1,000,083	1,000,083	—
資産合計	13,352,136	13,352,136	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	11,620,000	11,666,955	46,955
(5) 長期借入金	59,691,700	59,929,469	237,769
負債合計	71,311,700	71,596,424	284,724
(6) デリバティブ取引*	(25,278)	(25,278)	—

\*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) 投資有価証券

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金及び(5) 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。

(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 (平成26年11月30日)	当期 (平成27年5月31日)
投資有価証券*1	143,061	—
預り敷金及び保証金*2	922,620	904,062
信託預り敷金及び保証金*2	3,132,314	3,501,369
合計	4,197,996	4,405,431

\*1 投資有価証券に関しては市場価格がなく、時価を把握す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。

\*2 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・フローを見積も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26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	6,472,394	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,726,641	—	—	—	—	—
合計	12,199,035	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（平成27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	6,073,141	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,278,912	—	—	—	—	—
合計	12,352,053	—	—	—	—	—

（注4）長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成26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
長期借入金	10,620,000	12,857,000	13,895,000	3,900,000	6,831,000	20,908,700
合計	10,620,000	12,857,000	13,895,000	3,900,000	6,831,000	20,908,700

長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成27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
長期借入金	11,620,000	10,122,000	14,830,000	5,331,000	9,570,000	19,838,700
合計	11,620,000	10,122,000	14,830,000	5,331,000	9,570,000	19,838,700



（有価証券に関する注記）

前期（平成26年11月30日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額143,061千円）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

当期（平成27年5月31日）

MMF（貸借対照表計上額1,000,083千円）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、取得価額をもって貸借対照表計上額としています。

（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26年11月30日）

該当するものはありません。

当期（平成27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26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	13,338,700	13,338,700	△123,460*
	金利キャップ取引	長期借入金	34,457,000	28,137,000	140,656*
合計			47,795,700	41,475,700	17,196

\* 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27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	18,269,700	18,269,700	△130,778*
	金利キャップ取引	長期借入金	33,957,000	25,137,000	105,500*
合計			52,226,700	43,406,700	△25,278

\* 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26年6月1日 至 平成26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15.4% 間接 0.4%	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費 (注3)	200,665	営業未払金	38,471

(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 101,597千円

平和サービス株式会社以外の第三者 42,164千円

当期（自 平成26年12月1日 至 平成27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14.3% 間接 0.4%	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費 (注3)	221,173	営業未払金	44,895
								不動産信託受益権の購入 (注4)	4,351,950	—	—

(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 120,281千円

平和サービス株式会社以外の第三者 33,409千円

(注4) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、HF九段南ビルディング及びHF仙台レジデンスEAST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を含みますが、その他の取得にかかる諸費用は含んでいません。

2. 関連会社等

前期（自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年12月1日 至 平成27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26年6月1日 至 平成26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	損害保険料	4,889	—	—
									修繕工事等	68,049	営業未払金	42,527
	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	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	455,872	未払費用	492,342	
株式会社東京証券会館	100,000	不動産業	なし	なし	貸会議室の賃借	貸会議室代の支払	130	—	—			

(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。

当期（自 平成26年12月1日 至 平成27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	5,490	営業未払金	1,092
									損害保険料	5,321	—	—
	修繕工事等		135,717	営業未払金	64,250							
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	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	486,101	未払費用	524,990			
株式会社東京証券会館	100,000	不動産業	なし	なし	貸会議室の賃借	貸会議室代の支払	124	—	—			

(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。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年12月1日 至 平成27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26年11月30日)	当期 (平成27年5月31日)
繰延税金資産（流動）		
繰延ヘッジ損益	158,829千円	143,986千円
繰延税金資産（流動）小計	158,829千円	143,986千円
評価性引当金	△158,829千円	△143,986千円
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	2,808,663千円	2,640,760千円
合併時受入繰越欠損金	79,214千円	74,924千円
繰越欠損金	2,043,439千円	1,932,772千円
繰延税金資産（固定）小計	4,931,316千円	4,648,457千円
評価性引当金	△4,931,316千円	△4,648,457千円
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26年11月30日)	当期 (平成27年5月31日)
法定実効税率	34.16%	34.15%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△33.03%	△32.65%
評価性引当金の増減	△1.13%	△1.50%
その他	0.04%	△0.05%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%	0.05%

（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、賃貸住宅等を保有しています。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
賃貸等不動産	貸借対照表計上額		
	期首残高	144,197,843	143,868,309
	期中増減額	△329,533	6,935,902
	期末残高	143,868,309	150,804,212
	期末時価	145,176,000	156,910,000

（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、前期の主な減少額は減価償却費(838,593千円)によるものです。当期の主な増加額は台和上野ビル他3件の取得(9,209,103千円)によるものであり、主な減少額はKCAビルの売却(1,724,674千円)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26年 6 月 1 日 至 平成26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26年12月 1 日 至 平成27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26年6月1日 至 平成26年11月30日）	当期 （自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日）
1口当たり純資産額	93,067円	92,002円
1口当たり当期純利益金額	1,703円	1,169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26年6月1日 至 平成26年11月30日）	当期 （自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日）
当期純利益金額（千円）	1,501,656	1,111,834
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）	1,501,656	1,111,834
期中平均投資口数（口）	881,447	950,729

（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27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（66,400口）及び第三者割当による増加（3,300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14年1月31日	私募設立	1,000	1,000	100,000	100,000	（注1）
平成16年10月19日	投資口併合	△800	200	—	100,000	（注2）
平成16年11月11日	私募増資	15,392	15,592	6,772,480	6,872,480	（注3）
平成17年3月7日	公募増資	30,000	45,592	14,325,000	21,197,480	（注4）
平成17年4月5日	第三者割当増資	1,200	46,792	573,000	21,770,480	（注5）
平成17年12月15日	公募増資	13,700	60,492	6,641,020	28,411,500	（注6）
平成19年5月29日	第三者割当増資	48,161	108,653	28,000,805	56,412,305	（注7）
平成21年10月19日	第三者割当増資	23,238	131,891	3,000,025	59,412,331	（注8）
平成22年10月1日	投資口分割	395,673	527,564	—	59,412,331	（注9）
平成22年10月1日	合併	168,333	695,897	—	59,412,331	（注10）
平成24年12月11日	公募増資	90,500	786,397	4,763,920	64,176,251	（注11）
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12）
平成25年12月16日	公募増資	81,900	877,347	5,595,080	70,247,723	（注13）
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14）
平成26年12月1日	公募増資	66,400	947,847	5,567,772	76,095,592	（注15）
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16）

（注1） 1口当たり発行価格100,000円にて、本投資法人が設立されました。

（注2） 投資口の併合（5口を1口に併合）を行いました。

（注3） 1口当たり発行価格440,000円にて、私募ファンド（資産運用会社が第5期に組成した匿名組合形式の不動産ファンドを指します。）からの18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（私募）を行いました。

（注4） 1口当たり発行価格500,000円（発行価額477,500円）にて、3個の不動産信託受益権取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

（注5） 1口当たり発行価額477,500円にて、（注4）の公募による追加発行に伴い、野村證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6） 1口当たり発行価格503,430円（発行価額484,746円）にて、1個の不動産取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

（注7） 1口当たり発行価格581,400円にて、11個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的として、MSREF VI River Five, Limited、MSREF VI River Six, Limited 日本支店、合同会社エスト・ワン、合同会社ラヴィータ・ワン、株式会社RAM TWO、D.B. Zwirn Special Opportunities Fund, Ltd.、東洋プロパティ株式会社、東洋ビルメンテナンス株式会社、BMS株式会社及びトータルハウジング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8） 1口当たり発行価格129,100円にて、平和不動産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9） 投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行いました。

（注10） 本投資法人を吸収合併継続法人とし、J S Rを吸収合併消滅法人とする吸収合併を行いました。本合併により、J S Rの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口3口を全てのJ S Rの投資口に対して割当交付しました。なお、本合併時におけるJ S Rの発行済投資口の総口数は56,111口でした。

（注11） 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12） 1口当たり発行価額52,640円にて、（注11）の公募による追加発行に伴い、SMBC日興証券株式会社を割当先とする新投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

（注13） 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14） 1口当たり発行価額68,316円にて、（注13）の公募による追加発行に伴い、SMBC日興証券株式会社を割当先とする新投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

- (注15) 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16) 1口当たり発行価額83,852円にて、(注15)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。



4. 役員の変動

(1) 投資法人

当期中の役員の変動はありません。

(2) 資産運用会社

当期中の役員の変動はありません。なお、当期決算日後の変動は、以下の通りです。

	取締役（常勤）
退任	富安 祐司（平成27年6月26日付）

	監査役（非常勤）
就任	加藤 尚人（平成27年6月26日付）
退任	谷口 昌巳（平成27年6月26日付）
退任	松永 和夫（平成27年6月26日付）

5. 参考情報  
 (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成26年11月30日現在)		当期 (平成27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	16,556	10.5	14,796	8.9
		首都圏(注3)	5,073	3.2	5,035	3.0
	レジデンス	東京23区	11,823	7.5	11,758	7.1
		首都圏(注3)	4,116	2.6	4,093	2.5
	小計		37,569	23.9	35,683	21.6
信託 不動産 (注2)	オフィス	東京23区	26,084	16.6	33,580	20.3
		その他(注4)	14,288	9.1	14,213	8.6
	レジデンス	東京23区	48,412	30.8	48,229	29.2
		首都圏(注3)	1,204	0.8	1,197	0.7
		その他(注4)	12,400	7.9	14,019	8.5
	ホテル	首都圏(注3)	983	0.6	976	0.6
		その他(注4)	2,924	1.9	2,903	1.8
	小計		106,298	67.5	115,120	69.6
不動産等計			143,868	91.4	150,804	91.1
匿名組合出資持分(注5)			143	0.1	—	—
預金その他の資産			13,371	8.5	14,593	8.8
資産総額計			157,382	100.0	165,397	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。

(注5) 「匿名組合出資持分」は、全て合同会社Herbを営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

	前期 (平成26年11月30日現在)		当期 (平成27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	75,348	47.9	77,889	47.1
純資産総額	82,033	52.1	87,508	52.9

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

本投資法人の平成27年5月31日現在における投資有価証券の概要は、以下の通りです。

資産の種類	銘柄	帳簿価額 (千円)	評価額 (千円) (注1)	対総資産比率 (%)
MMF	J Pモルガン円建てキャッシュ・リクイディティ・ファンド	1,000,083	1,000,083	0.6

(注1) 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

(3) 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	1,308	1,351	1,290	0.83
0f-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	信託受益権	1,303	1,459	1,550	1.00
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	2,350	2,388	2,500	1.61
0f-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	信託受益権	1,520	1,542	1,530	0.99
0f-08	国際溜池ビル	東京都港区	信託受益権	2,510	2,782	2,700	1.74
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	信託受益権	1,520	1,171	1,220	0.79
0f-10	H F 新横浜ビルディング	神奈川県横浜市	不動産	1,080	1,399	1,550	1.00
0f-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	信託受益権	1,810	2,245	2,150	1.39
0f-12	八丁堀S Fビル	東京都中央区	不動産	2,420	3,121	3,092	1.99
0f-13	渋谷A Xヒルズ	東京都渋谷区	不動産	1,420	1,825	1,860	1.20
0f-15	H F 中目黒ビルディング	東京都目黒区	不動産	2,120	2,904	2,870	1.85
0f-16	安和司町ビル	東京都千代田区	不動産	1,120	1,307	1,385	0.89
0f-17	八丁堀M Fビル	東京都中央区	不動産	956	1,122	1,110	0.72
0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	信託受益権	4,385	3,487	3,418	2.20
0f-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	不動産	2,960	3,636	3,900	2.52
0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	信託受益権	457	622	640	0.41
0f-22	H F 虎ノ門ビルディング	東京都港区	不動産	1,294	1,728	1,675	1.08
0f-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	不動産	1,130	1,327	1,314	0.85
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	0.92
0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	信託受益権	5,950	4,806	4,798	3.09
0f-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋市	信託受益権	4,279	2,826	2,930	1.89
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	信託受益権	2,680	2,270	2,310	1.49
0f-28	三田平和ビル(底地)	東京都港区	信託受益権	2,627	2,269	2,230	1.44
0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	信託受益権	1,880	1,546	1,580	1.02
0f-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋市	信託受益権	5,460	4,833	4,900	3.16
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	2,190	1,921	1,900	1.23
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	3,090	2,737	2,700	1.74
0f-33	台和上野ビル	東京都台東区	信託受益権	3,790	3,429	3,400	2.19
0f-34	麹町H Fビル	東京都千代田区	信託受益権	1,590	1,357	1,350	0.87
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	2,930	2,743	2,720	1.75
<b>オフィス 小計</b>				<b>69,549</b>	<b>67,625</b>	<b>68,006</b>	<b>43.86</b>
Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	信託受益権	499	393	430	0.28

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-05	H F 目黒レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	618	646	660	0.43
Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都 江戸川区	信託受益権	684	592	650	0.42
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	3,850	3,226	3,610	2.33
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	1,541	1,451	1,560	1.01
Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都 港区	信託受益権	1,259	1,313	1,370	0.88
Re-15	H F 麻布十番レジデンス	東京都 港区	信託受益権	1,120	1,175	1,260	0.81
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	900	933	1,000	0.64
Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都 千代田区	信託受益権	1,220	957	1,100	0.71
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,410	1,060	1,210	0.78
Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都 練馬区	信託受益権	738	602	690	0.45
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都 港区	不動産	4,040	3,829	4,030	2.60
Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都 世田谷区	不動産	926	1,009	1,070	0.69
Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	997	1,083	1,130	0.73
Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都 練馬区	不動産	933	900	950	0.61
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都 墨田区	不動産	1,060	1,096	1,100	0.71
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	4,470	5,664	5,940	3.83
Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県 横浜市	不動産	2,600	3,129	3,350	2.16
Re-29	H F 白山レジデンス	東京都 文京区	不動産	1,740	2,317	2,350	1.52
Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都 大田区	不動産	1,250	1,568	1,630	1.05
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	1,130	1,596	1,650	1.06
Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都 江東区	不動産	1,030	1,036	1,050	0.68
Re-34	H F 田無レジデンス	東京都 西東京市	不動産	758	964	911	0.59
Re-35	H F 芝公園レジデンス	東京都 港区	信託受益権	809	805	836	0.54
Re-36	H F 三田レジデンス	東京都 港区	信託受益権	1,160	1,037	1,080	0.70
Re-37	H F 高輪レジデンス	東京都 港区	信託受益権	793	718	749	0.48
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都 港区	信託受益権	847	705	730	0.47
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	1,550	1,440	1,460	0.94
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	東京都 中央区	信託受益権	2,000	1,848	1,890	1.22
Re-41	H F 八丁堀レジデンスⅢ	東京都 中央区	信託受益権	906	738	793	0.51
Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,060	872	944	0.61
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	6,880	6,552	6,520	4.21
Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	大阪府 大阪市	信託受益権	2,020	1,760	1,920	1.24
Re-45	H F 中之島レジデンス	大阪府 大阪市	信託受益権	478	452	453	0.29

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	655	551	577	0.37
Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県 名古屋市	信託受益権	679	569	624	0.40
Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県 福岡市	信託受益権	1,850	1,657	1,780	1.15
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	530	509	534	0.34
Re-52	H F 天神東レジデンス	福岡県 福岡市	信託受益権	565	447	502	0.32
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	2,100	1,717	1,820	1.17
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都 文京区	信託受益権	901	790	820	0.53
Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都 文京区	信託受益権	963	835	870	0.56
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	653	587	615	0.40
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都 品川区	信託受益権	1,000	810	842	0.54
Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都 国分寺市	信託受益権	907	804	839	0.54
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	1,180	1,030	1,080	0.70
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	633	542	572	0.37
Re-61	H F 西新宿レジデンスWEST	東京都 新宿区	信託受益権	2,270	1,994	1,990	1.28
Re-62	H F 西新宿レジデンスEAST	東京都 新宿区	信託受益権	1,300	1,171	1,170	0.75
Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	1,500	1,301	1,360	0.88
Re-64	H F 東心齋橋レジデンス	大阪府 大阪市	信託受益権	608	544	566	0.37
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	982	757	809	0.52
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	819	626	684	0.44
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	464	396	426	0.27
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都 台東区	信託受益権	859	739	771	0.50
Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	986	781	834	0.54
Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都 中野区	信託受益権	1,010	905	942	0.61
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	2,280	2,019	2,090	1.35
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都 新宿区	信託受益権	932	844	872	0.56
Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	1,240	1,202	1,158	0.75
Re-75	H F 仙台レジデンスEAST	宮城県 仙台市	信託受益権	1,660	1,676	1,630	1.05
<b>レジデンス 小計</b>				<b>82,802</b>	<b>79,298</b>	<b>82,853</b>	<b>53.44</b>

物件 番号	物件名称	所在地	資産形態 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府 大阪市	信託受益権	1,170	1,009	1,080	0.70
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府 京都市	信託受益権	989	841	900	0.58
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県 さいたま市	信託受益権	1,130	976	1,050	0.68
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県 仙台市	信託受益権	1,270	1,052	1,150	0.74
<b>ホテル 小計</b>				<b>4,559</b>	<b>3,879</b>	<b>4,180</b>	<b>2.70</b>
<b>合計</b>				<b>156,910</b>	<b>150,804</b>	<b>155,039</b>	<b>100.00</b>

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

(注2) 「鑑定評価額」については、その価格時点を含め、後記49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27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、Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺からHo-04 スーパーホテル仙台・広瀬通りまでの40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-11	日本橋第一ビル (東京都中央区)	空調更新工事	自 平成27年6月 至 平成27年11月	10,000	—	—
Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング (東京都中央区)	外壁改修工事	自 平成27年6月 至 平成27年11月	18,050	—	—
Of-32	H F 仙台北町ビルディング (宮城県仙台市)	共用部リニューアル工事	自 平成27年6月 至 平成27年11月	18,500	—	—
		空調更新工事	自 平成27年6月 至 平成27年11月	25,000		
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27年6月 至 平成27年11月	26,000		
		機械警備システム更新工事	自 平成27年6月 至 平成27年11月	16,000		
Of-34	麴町H F ビル (東京都千代田区)	共用部照明LED化工事	自 平成27年6月 至 平成27年11月	12,000		
Of-35	H F 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27年6月 至 平成27年11月	10,000	—	—
Re-37	H F 高輪レジデンス (東京都港区)	外壁全面改修工事	自 平成27年6月 至 平成27年11月	29,000	—	—
Re-48	H F 平尾レジデンス (福岡県福岡市)	外壁全面改修工事	自 平成27年6月 至 平成27年11月	89,666	—	—



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353,442千円であり、費用に区分された修繕費188,239千円と併せ、合計541,681千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-01	H F 五反田ビルディング (東京都品川区)	空調更新工事	自 平成27年4月 至 平成27年4月	14,000
0f-05	水天宮平和ビル (東京都中央区)	外部階段手摺交換工事	自 平成27年4月 至 平成27年5月	5,980
0f-11	日本橋第一ビル (東京都中央区)	空調更新工事	自 平成27年5月 至 平成27年5月	12,000
		機械式駐車場改修工事	自 平成27年5月 至 平成27年5月	6,750
0f-24	H F 湯島ビルディング (東京都文京区)	昇降機制御盤交換工事	自 平成27年5月 至 平成27年5月	5,500
0f-26	広小路アクアプレイス (愛知県名古屋市)	機械式駐車場保全工事	自 平成27年3月 至 平成27年3月	6,800
0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング (東京都中央区)	電気温水器更新工事	自 平成27年3月 至 平成27年4月	6,340
		機械式駐車設備操作盤交換工事	自 平成27年5月 至 平成27年5月	5,100
		共用部LED化工事	自 平成27年5月 至 平成27年5月	6,260
0f-32	H F 仙台北町ビルディング (宮城県仙台市)	共用部リニューアル工事	自 平成27年4月 至 平成27年5月	6,150
		空調更新工事	自 平成27年5月 至 平成27年5月	24,400
0f-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27年5月 至 平成27年5月	21,000
0f-35	H F 九段南ビルディング (東京都千代田区)	トイレ・給湯室リニューアル工事	自 平成27年5月 至 平成27年5月	9,300
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ (東京都中央区)	外壁全面リフレッシュ工事	自 平成27年1月 至 平成27年5月	34,598
Re-45	H F 中之島レジデンス (大阪府大阪市)	外壁全面リフレッシュ工事	自 平成26年12月 至 平成27年1月	17,142
Re-46	H F 阿波座レジデンス (大阪府大阪市)	外壁全面リフレッシュ工事	自 平成26年12月 至 平成27年1月	19,203
	その他	空調設備更新工事他	自 平成26年12月 至 平成27年5月	152,916
合計				353,442

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23期	第24期	第25期	第26期	第27期
	自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日	自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	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
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207,556千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27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	1,717.61	100.00	10	49,868
0f-05	水天宮平和ビル	1,897.71	1,897.71	100.00	6	51,814
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	3,736.53	3,736.53	100.00	5	91,297
0f-07	H F 浜松町ビルディング	1,822.32	1,822.32	100.00	9	52,893
0f-08	国際溜池ビル	2,274.91	2,274.91	100.00	5	81,927
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	2,146.82	2,146.82	100.00	9	61,549
0f-10	H F 新横浜ビルディング	3,083.49	2,467.11	80.01	10	40,933
0f-11	日本橋第一ビル	2,626.73	2,422.31	92.22	7	58,482
0f-12	八丁堀S Fビル	2,255.96	2,255.96	100.00	7	73,697
0f-13	渋谷A Xヒルズ	928.23	928.23	100.00	9	36,522
0f-15	H F 中目黒ビルディング	2,614.98	2,614.98	100.00	8	71,390
0f-16	安和司町ビル	1,269.90	1,269.90	100.00	9	35,035
0f-17	八丁堀MFビル	1,209.69	1,209.69	100.00	9	32,260
0f-18	エムズ原宿	1,178.56	1,178.56	100.00	5	97,734
0f-20	船橋Faceビル	2,520.22	2,520.22	100.00	9	111,244
0f-21	アデッソ西麻布	318.82	318.82	100.00	4	12,618
0f-22	H F 虎ノ門ビルディング	1,333.94	1,333.94	100.00	9	38,596
0f-23	H F 池袋ビルディング	1,213.26	1,213.26	100.00	8	34,968
0f-24	H F 湯島ビルディング	1,771.64	1,771.64	100.00	9	53,324
0f-25	茅場町平和ビル	4,156.53	4,156.53	100.00	1	211,204
0f-26	広小路アクアプレイス	7,471.78	7,109.83	95.16	8	167,972
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	4,839.37	4,436.02	91.67	32	135,036
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	83,642
0f-30	H F 桜通ビルディング	9,934.77	9,705.33	97.69	20	297,384
0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング	3,286.58	3,286.58	100.00	7	82,882
0f-32	H F 仙台本町ビルディング	6,577.21	6,399.99	97.31	38	137,938
0f-33	台和上野ビル	4,160.67	3,718.80	89.38	7	128,639
0f-34	麴町H Fビル	2,117.45	2,117.45	100.00	8	61,473
0f-35	H F 九段南ビルディング	2,614.25	2,614.25	100.00	3	92,719
<b>オフィス 小計(注6)</b>		<b>88,411.21</b>	<b>85,976.58</b>	<b>97.25</b>	<b>281</b>	<b>2,575,956</b>
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	801.35	95.81	20	19,448
Re-09	H F 葛西レジデンス	1,167.36	1,143.34	97.94	41	23,986
Re-11	H F 若林公園レジデンス	5,490.36	5,334.65	97.16	93	111,451
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	1,897.46	1,776.82	93.64	50	44,096
Re-14	H F 南麻布レジデンス	1,325.20	1,303.20	98.34	59	35,353
Re-15	H F 麻布十番レジデンス	1,116.78	1,116.78	100.00	29	31,633
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	1,217.46	1,217.46	100.00	27	26,113
Re-17	H F 東神田レジデンス	1,462.18	1,416.58	96.88	58	35,231
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	1,684.40	1,684.40	100.00	66	41,007
Re-19	H F 練馬レジデンス	1,024.52	985.20	96.16	48	23,972

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-20	H F 白金高輪レジデンス	4,457.76	4,357.10	97.74	63	110,311
Re-21	H F 明大前レジデンス	1,187.25	1,122.57	94.55	44	27,782
Re-22	H F 日本橋レジデンス	1,415.37	1,321.28	93.35	45	31,558
Re-23	H F 上石神井レジデンス	1,494.91	1,444.83	96.65	57	30,967
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	1,427.58	1,402.32	98.23	53	32,002
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	5,459.49	5,239.29	95.97	99	129,158
Re-26	H F 新横浜レジデンス	4,224.61	4,181.11	98.97	69	83,970
Re-29	H F 白山レジデンス	2,809.88	2,703.57	96.22	46	55,160
Re-30	H F 馬込レジデンス	2,643.97	2,643.97	100.00	30	43,262
Re-31	H F 学芸大学レジデンスII	1,643.53	1,507.44	91.72	20	33,302
Re-33	H F 亀戸レジデンス	1,332.86	1,332.86	100.00	3	32,026
Re-34	H F 田無レジデンス	2,970.00	2,881.01	97.00	32	31,305
Re-35	H F 芝公園レジデンス	1,008.32	980.85	97.28	29	25,344
Re-36	H F 三田レジデンス	1,436.83	1,377.36	95.86	44	35,642
Re-37	H F 高輪レジデンス	1,131.66	1,057.38	93.44	27	23,525
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	1,089.98	974.41	89.40	25	24,640
Re-39	H F 銀座レジデンスE A S T II	2,072.39	2,072.39	100.00	71	50,165
Re-40	H F 八丁堀レジデンスII	2,750.56	2,618.67	95.20	78	62,164
Re-41	H F 八丁堀レジデンスIII	1,447.33	1,391.97	96.18	34	28,614
Re-42	H F 銀座レジデンス	1,118.84	1,097.95	98.13	44	33,059
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	8,141.02	7,948.75	97.64	273	206,089
Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	4,469.53	4,170.68	93.31	129	80,047
Re-45	H F 中之島レジデンス	1,242.30	1,117.09	89.92	35	18,550
Re-46	H F 阿波座レジデンス	1,618.38	1,435.60	88.71	56	24,090
Re-47	H F 丸の内レジデンス	1,981.26	1,926.08	97.21	60	27,217
Re-48	H F 平尾レジデンス	6,262.12	6,140.75	98.06	194	78,267
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	1,155.03	1,111.28	96.21	47	20,220
Re-52	H F 天神東レジデンス	1,909.60	1,909.60	100.00	77	25,613
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	4,045.94	3,996.65	98.78	99	75,419
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	1,109.97	1,109.97	100.00	10	29,085
Re-55	H F 千駄木レジデンス	1,340.12	1,259.30	93.97	10	30,968
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	901.88	801.72	88.89	32	19,942
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	1,121.88	1,065.49	94.97	50	32,769
Re-58	H F 国分寺レジデンス	1,222.45	1,199.34	98.11	44	31,823
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	2,757.33	2,589.43	93.91	82	45,399
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	1,297.62	1,191.13	91.79	37	22,190
Re-61	H F 西新宿レジデンスW E S T	2,608.43	2,362.53	90.57	70	66,597
Re-62	H F 西新宿レジデンスE A S T	1,563.60	1,494.60	95.59	46	39,716
Re-63	H F 東新宿レジデンス	1,788.84	1,712.85	95.75	65	49,698
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	1,185.52	1,131.40	95.43	35	21,504
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	2,234.20	2,060.52	92.23	76	39,943

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-66	H F 愛宕橋レジデンス	1,964.87	1,940.26	98.75	67	34,305
Re-67	H F 九大病院前レジデンス	1,525.09	1,500.24	98.37	46	19,300
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	1,209.78	1,054.68	87.18	34	26,029
Re-69	H F 一番町レジデンス	2,106.38	2,081.42	98.82	71	41,217
Re-70	H F 東中野レジデンス	1,341.66	1,320.59	98.43	48	30,894
Re-72	H F 早稲田レジデンス	2,964.81	2,807.88	94.71	109	74,624
Re-73	H F 早稲田レジデンスⅡ	1,223.79	1,156.28	94.48	46	30,910
Re-74	H F 若松河田レジデンス	1,607.43	1,514.11	94.19	31	36,069
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	4,088.40	3,958.50	96.82	140	60,303
<b>レジデンス 小計(注6)</b>		<b>129,058.89</b>	<b>124,281.29</b>	<b>96.30</b>	<b>3,524</b>	<b>2,672,385</b>
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	2,486.39	2,486.39	100.00	1	37,620
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	2,144.02	2,144.02	100.00	1	31,182
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	2,946.55	2,946.55	100.00	1	35,736
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	3,238.95	3,238.95	100.00	1	44,220
<b>ホテル 小計(注6)</b>		<b>10,860.91</b>	<b>10,860.91</b>	<b>100.00</b>	<b>4</b>	<b>148,758</b>
<b>合計(注6)</b>		<b>228,331.01</b>	<b>221,118.78</b>	<b>96.84</b>	<b>3,809</b>	<b>5,397,099</b>

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、平成27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) 「オフィス」「レジデンス」及び「ホテル」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26. 5. 31	平成26. 11. 30	平成26. 12. 31	平成27. 1. 31	平成27. 2. 28	平成27. 3. 31	平成27. 4. 30	平成27. 5. 31
0f-01	H F 五反田ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-05	水天宮平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-07	H F 浜松町ビルディング	88.81	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-08	国際溜池ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-10	H F 新横浜ビルディング	80.01	80.01	80.01	80.01	80.01	80.01	80.01	80.01
0f-11	日本橋第一ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	92.22	92.22	92.22	92.22
0f-12	八丁堀S Fビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-13	渋谷A Xヒルズ	97.53	97.53	97.53	97.53	97.53	100.00	100.00	100.00
0f-14	K C Aビル	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20	-	-	-
0f-15	H F 中目黒ビルディング	88.56	88.55	88.55	100.00	100.00	100.00	88.61	100.00
0f-16	安和司町ビル	85.29	85.29	85.29	85.29	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-17	八丁堀M Fビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-18	エムズ原宿	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-20	船橋Faceビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-21	アデッソ西麻布	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-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	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-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	97.09	97.94	97.94	97.94	97.94	97.94	91.67	91.67
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	94.64	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	97.69	97.69	97.69	97.69	97.69	97.69	97.69
0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング	88.53	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	92.90	93.04	93.04	93.04	93.04	93.04	95.10	97.31
0f-33	台和上野ビル	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	89.38	89.38
0f-34	麴町H Fビル	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-35	H F 九段南ビルディング	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
<b>オフィス 小計</b>		<b>95.93</b>	<b>96.91</b>	<b>97.21</b>	<b>97.55</b>	<b>97.53</b>	<b>97.77</b>	<b>96.75</b>	<b>97.25</b>
Re-03	H F 市川レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-05	H F 目黒レジデンス	100.00	95.07	95.81	100.00	95.81	90.88	90.88	95.81
Re-09	H F 葛西レジデンス	100.00	97.87	97.87	97.94	95.81	95.88	97.94	97.94
Re-11	H F 若林公園レジデンス	88.04	100.00	96.64	97.53	96.86	95.11	95.25	97.16
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	98.36	96.72	97.27	98.36	92.89	97.80	93.64	93.64
Re-14	H F 南麻布レジデンス	96.64	95.00	90.00	90.00	98.32	100.00	100.00	98.34
Re-15	H F 麻布十番レジデンス	86.33	97.13	96.20	100.00	100.00	96.20	100.00	100.00
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	92.16	96.41	93.04	92.36	96.18	100.00	100.00	100.00
Re-17	H F 東神田レジデンス	95.36	98.44	100.00	98.44	98.44	98.44	93.83	96.88
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	98.80	98.80	98.80	98.80	97.36	100.00	98.80	100.00
Re-19	H F 練馬レジデンス	98.08	100.00	96.16	94.24	100.00	100.00	96.16	96.16
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	93.11	98.75	98.75	96.22	99.35	96.77	96.77	97.74

(単位: %)

物件 番号	物件名称	平成26. 5. 31	平成26. 11. 30	平成26. 12. 31	平成27. 1. 31	平成27. 2. 28	平成27. 3. 31	平成27. 4. 30	平成27. 5. 31
Re-21	H F 明大前レジデンス	92.48	95.80	94.01	92.20	92.22	94.59	94.60	94.55
Re-22	H F 日本橋レジデンス	95.31	96.32	94.60	94.60	100.00	98.28	95.31	93.35
Re-23	H F 上石神井レジデンス	98.11	98.60	98.60	98.60	98.64	98.64	93.94	96.65
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	94.78	98.25	98.25	96.55	94.53	98.23	98.23	98.23
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	97.76	98.92	98.92	97.42	100.00	100.00	97.45	95.97
Re-26	H F 新横浜レジデンス	97.38	97.02	100.00	98.97	100.00	94.55	95.34	98.97
Re-29	H F 白山レジデンス	96.20	94.28	98.14	97.82	100.00	96.22	96.22	96.22
Re-30	H F 馬込レジデンス	93.57	93.99	93.99	100.00	97.40	100.00	100.00	100.00
Re-31	H F 学芸大学レジデンスII	86.96	91.04	91.04	96.28	96.28	96.28	91.72	91.72
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	97.15	94.54	94.54	97.39	100.00	97.15	94.15	97.00
Re-35	H F 芝公園レジデンス	97.07	89.65	94.13	100.00	100.00	100.00	100.00	97.28
Re-36	H F 三田レジデンス	97.91	100.00	97.77	93.64	95.71	97.92	100.00	95.86
Re-37	H F 高輪レジデンス	100.00	100.00	96.27	88.55	92.36	93.01	93.27	93.44
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	96.39	100.00	96.51	96.51	92.95	92.89	92.89	89.40
Re-39	H F 銀座レジデンスE A S T II	100.00	98.64	98.64	100.00	100.00	96.01	100.00	100.00
Re-40	H F 八丁堀レジデンスII	95.35	98.90	97.38	98.69	96.50	99.01	95.20	95.20
Re-41	H F 八丁堀レジデンスIII	91.18	91.21	97.37	100.00	100.00	95.14	92.38	96.18
Re-42	H F 銀座レジデンス	98.13	100.00	100.00	100.00	96.00	95.98	96.27	98.13
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	97.86	95.31	94.60	93.98	96.62	96.72	96.62	97.64
Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	95.77	98.85	98.85	96.42	96.84	96.20	93.12	93.31
Re-45	H F 中之島レジデンス	94.89	93.42	93.42	91.38	86.27	85.84	87.88	89.92
Re-46	H F 阿波座レジデンス	96.96	98.32	98.32	93.59	93.27	93.43	90.25	88.71
Re-47	H F 丸の内レジデンス	98.62	98.61	95.84	98.61	98.61	98.61	95.82	97.21
Re-48	H F 平尾レジデンス	98.98	98.98	98.41	99.43	98.98	100.00	98.53	98.06
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	100.00	98.01	98.01	96.01	100.00	96.21	98.01	96.21
Re-52	H F 天神東レジデンス	97.40	97.40	94.81	97.40	97.40	100.00	97.40	100.00
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	96.36	96.31	96.31	97.49	99.37	96.91	97.57	98.78
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	100.00	97.16	94.33	97.16	94.33	97.16	91.31	93.97
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	97.22	94.44	91.66	91.66	97.22	97.23	94.45	88.89
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	100.00	96.44	94.64	94.64	96.25	100.00	96.25	94.97
Re-58	H F 国分寺レジデンス	96.35	98.36	100.00	100.00	96.38	100.00	98.06	98.11
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	99.01	96.97	96.97	96.99	99.02	99.02	97.00	93.91
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	93.24	95.95	95.26	97.29	97.29	93.93	89.77	91.79
Re-61	H F 西新宿レジデンスW E S T	92.17	97.16	95.91	97.50	96.25	92.16	92.16	90.57
Re-62	H F 西新宿レジデンスE A S T	95.18	100.00	96.49	98.00	93.59	86.16	89.59	95.59
Re-63	H F 東新宿レジデンス	100.00	98.60	97.19	97.22	98.62	100.00	98.60	95.75
Re-64	H F 東心齋橋レジデンス	93.15	97.72	100.00	100.00	100.00	97.72	95.43	95.43
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	97.77	98.89	97.77	98.89	98.89	100.00	98.91	92.23
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	98.75	98.75	100.00	100.00	98.75	98.75	97.49	98.75
Re-67	H F 九大病院前レジデンス	94.95	96.74	97.49	97.49	97.49	100.00	98.37	98.37

（単位：％）

物件 番号	物件名称	平成26. 5.31	平成26. 11.30	平成26. 12.31	平成27. 1.31	平成27. 2.28	平成27. 3.31	平成27. 4.30	平成27. 5.31
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	94.87	100.00	100.00	100.00	100.00	97.44	89.74	87.18
Re-69	H F 一番町レジデンス	100.00	100.00	98.82	100.00	98.82	95.26	98.82	98.82
Re-70	H F 東中野レジデンス	92.32	96.76	96.86	96.86	98.43	96.75	96.86	98.43
Re-72	H F 早稲田レジデンス	95.46	98.51	97.01	98.51	99.30	98.49	96.22	94.71
Re-73	H F 早稲田レジデンスⅡ	91.36	100.00	98.27	98.27	100.00	96.21	94.48	94.48
Re-74	H F 若松河田レジデンス	90.91	84.70	90.14	96.35	96.35	97.85	94.19	94.19
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	-	-	98.79	99.39	99.39	100.00	98.64	96.82
<b>レジデンス 小計</b>		<b>96.12</b>	<b>97.34</b>	<b>97.02</b>	<b>97.35</b>	<b>97.82</b>	<b>97.27</b>	<b>96.16</b>	<b>96.30</b>
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
<b>ホテル 小計</b>		<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>
<b>合計</b>		<b>96.24</b>	<b>97.31</b>	<b>97.24</b>	<b>97.55</b>	<b>97.81</b>	<b>97.59</b>	<b>96.57</b>	<b>96.84</b>

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



(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10)
			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	1,308	1,308	1,309	4.7%	1,307	4.7%	4.9%	1,602	①	117,810	727,000	10.9%
0f-05	水天宮平和ビル	1,303	1,303	1,319	4.7%	1,296	4.7%	4.9%	962	①	90,950	520,000	10.0%
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	2,350	2,350	2,460	4.8%	2,350	4.8%	5.0%	2,390	③	178,610	1,000,000	5.7%
0f-07	H F 浜松町ビルディング	1,520	1,520	1,580	4.3%	1,520	4.3%	4.4%	1,560	③	113,300	466,000	8.0%
0f-08	国際溜池ビル	2,510	2,510	2,600	4.2%	2,510	4.2%	4.3%	2,470	③	93,130	732,000	7.3%
0f-09	グレイスビル泉岳寺前(注8)	1,520	1,520	1,610	5.0%	1,520	5.0%	5.3%	1,260	③	99,930	594,000 (注8)	7.5%
0f-10	H F 新横浜ビルディング	1,080	1,080	1,140	5.2%	1,080	5.2%	5.3%	1,210	③	146,940	1,031,000	13.3%
0f-11	日本橋第一ビル	1,810	1,810	1,910	4.4%	1,810	4.4%	4.5%	1,710	③	170,430	807,000	16.5%
0f-12	八丁堀S Fビル	2,420	2,420	2,530	4.1%	2,420	4.1%	4.2%	2,080	③	129,360	861,000	12.5%
0f-13	渋谷A Xヒルズ	1,420	1,420	1,480	3.9%	1,420	3.9%	4.0%	1,400	③	32,620	294,000	5.1%
0f-15	H F 中目黒ビルディング	2,120	2,120	2,150	4.7%	2,100	4.5%	4.9%	1,690	④	151,210	1,006,000	14.5%
0f-16	安和司町ビル	1,120	1,120	1,150	4.6%	1,110	4.4%	4.8%	547	④	74,720	333,000	9.2%
0f-17	八丁堀MFビル	956	956	989	4.3%	956	4.3%	4.4%	760	③	59,180	316,000	14.7%
0f-18	エムズ原宿	4,385	4,385	4,500	4.0%	4,336	4.0%	4.2%	2,835	①	24,850	249,000	9.8%
0f-20	船橋Faceビル(注9)	2,960	2,960	3,000	5.3%	2,920	5.1%	5.5%	1,760	⑤	35,580	897,000 (注9)	5.9%
0f-21	アデッソ西麻布	457	457	487	4.1%	457	4.1%	4.3%	410	③	8,410	105,000	11.1%
0f-22	H F 虎ノ門ビルディング	1,294	1,294	1,297	4.3%	1,293	4.0%	4.5%	988	①	70,530	367,000	9.2%
0f-23	H F 池袋ビルディング	1,130	1,130	1,160	4.6%	1,120	4.4%	4.8%	640	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	4.7%	1,420	4.7%	4.9%	1,130	③	89,890	528,000	10.9%
0f-25	茅場町平和ビル	5,950	5,950	6,270	5.3%	5,950	5.3%	5.4%	4,340	③	80,730	1,132,000	11.7%
0f-26	広小路アクアプレイス	4,279	4,279	4,316	5.4%	4,263	5.6%	5.6%	3,767	①	117,340	2,471,000	10.6%
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	2,680	2,680	2,690	5.5%	2,680	5.3%	5.7%	2,480	②	283,010	2,306,000	7.5%
0f-28	三田平和ビル(底地)	2,627	2,627	2,749	3.9%	2,575	4.4%	4.1%	2,888	①	-	-	-
0f-29	栄ミナミ平和ビル	1,880	1,880	1,800	5.4%	1,880	5.2%	5.6%	1,990	②	112,230	1,083,000	10.8%
0f-30	H F 桜通ビルディング	5,460	5,460	5,560	5.1%	5,420	4.9%	5.3%	6,510	④	181,210	3,436,000	9.2%
0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング	2,190	2,190	2,200	4.8%	2,180	4.6%	5.0%	1,770	④	156,100	1,013,000	12.7%
0f-32	H F 仙台北町ビルディング	3,090	3,090	3,120	5.6%	3,080	5.4%	5.8%	2,120	④	183,000	2,004,000	2.6%
0f-33	台和上野ビル	3,790	3,790	3,830	4.7%	3,770	4.5%	4.9%	1,950	④	168,380	1,668,000	2.5%
0f-34	麴町H Fビル	1,590	1,590	1,600	4.2%	1,580	4.0%	4.4%	2,430	④	129,930	934,000	2.5%
0f-35	H F 九段南ビルディング	2,930	2,930	2,990	4.3%	2,900	4.1%	4.5%	2,260	④	173,390	931,000	6.7%
Re-03	H F 市川レジデンス	499	499	467	5.3%	513	5.1%	5.6%	205	①	28,990	153,000	6.2%
Re-05	H F 目黒レジデンス	618	618	621	4.5%	617	4.4%	4.7%	358	①	30,170	171,000	6.2%
Re-09	H F 葛西レジデンス	684	684	680	5.0%	686	4.8%	5.2%	354	①	40,120	224,000	8.8%

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10)
			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-11	H F 若林公園レジデンス	3,850	3,850	3,893	4.5%	3,832	4.5%	4.7%	3,226	①	144,330	1,441,900	6.7%
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	1,541	1,541	1,558	4.5%	1,533	4.5%	4.7%	1,017	①	62,490	446,000	6.4%
Re-14	H F 南麻布レジデンス	1,259	1,259	1,273	4.4%	1,253	4.4%	4.6%	820	①	54,310	305,000	3.6%
Re-15	H F 麻布十番レジデンス	1,120	1,120	1,160	4.6%	1,120	4.4%	4.8%	1,020	②	40,410	330,000	12.8%
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	900	900	928	4.5%	900	4.5%	4.6%	743	③	32,580	307,000	9.8%
Re-17	H F 東神田レジデンス	1,220	1,220	1,260	4.4%	1,220	4.4%	4.5%	968	③	52,140	362,000	5.7%
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	1,410	1,410	1,460	4.4%	1,410	4.4%	4.5%	1,140	③	58,170	489,000	10.0%
Re-19	H F 練馬レジデンス	738	738	760	4.9%	738	4.9%	5.0%	638	③	43,220	284,000	5.5%
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	4,040	4,040	4,170	4.2%	4,040	4.2%	4.3%	4,030	③	125,470	1,388,000	3.9%
Re-21	H F 明大前レジデンス	926	926	955	4.5%	926	4.5%	4.6%	791	③	47,210	324,000	6.0%
Re-22	H F 日本橋レジデンス	997	997	1,010	4.6%	991	4.4%	4.8%	559	④	46,060	366,000	3.3%
Re-23	H F 上石神井レジデンス	933	933	945	5.1%	933	4.9%	5.3%	651	②	59,940	427,000	6.2%
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	1,060	1,060	1,100	4.5%	1,060	4.5%	4.6%	814	③	47,350	367,400	10.1%
Re-25	H F 銀座レジデンス EAST	4,470	4,470	4,620	4.3%	4,470	4.3%	4.4%	3,550	③	143,030	1,477,000	5.7%
Re-26	H F 新横浜レジデンス	2,600	2,600	2,640	4.8%	2,560	4.6%	5.0%	1,570	⑤	121,650	1,157,000	13.2%
Re-29	H F 白山レジデンス	1,740	1,740	1,760	4.6%	1,730	4.4%	4.8%	1,780	④	92,780	859,000	4.4%
Re-30	H F 馬込レジデンス	1,250	1,250	1,260	4.8%	1,250	4.6%	5.0%	1,410	④	70,980	774,000	4.6%
Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	1,130	1,130	1,150	4.5%	1,120	4.3%	4.7%	912	④	48,940	412,000	14.6%
Re-33	H F 亀戸レジデンス	1,030	1,030	1,080	4.6%	1,030	4.6%	4.8%	973	③	40,800	423,000	7.6%
Re-34	H F 田無レジデンス	758	758	779	5.0%	758	5.0%	5.1%	831	③	100,390	670,000	8.6%
Re-35	H F 芝公園レジデンス	809	809	831	4.6%	809	4.4%	4.8%	628	②	39,000	355,000	7.8%
Re-36	H F 三田レジデンス	1,160	1,160	1,190	4.6%	1,160	4.4%	4.8%	841	②	48,100	422,000	2.6%
Re-37	H F 高輪レジデンス	793	793	803	4.5%	789	4.3%	4.7%	762	④	34,130	301,000	1.5%
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台(注9)	847	847	861	4.5%	847	4.3%	4.7%	687	②	45,580	281,000 (注9)	3.3%
Re-39	H F 銀座レジデンス EASTⅡ	1,550	1,550	1,570	4.7%	1,540	4.5%	4.9%	980	④	74,260	523,000	6.9%
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	2,000	2,000	2,030	4.6%	1,990	4.4%	4.8%	1,210	④	79,570	750,000	6.0%
Re-41	H F 八丁堀レジデンスⅢ	906	906	917	4.6%	901	4.4%	4.8%	594	④	44,880	421,000	3.2%
Re-42	H F 銀座レジデンス	1,060	1,060	1,070	4.5%	1,050	4.3%	4.7%	588	④	44,280	296,000	3.0%
Re-43	H F 駒沢公園レジデンス TOWER	6,880	6,880	7,000	4.6%	6,880	4.4%	4.8%	4,290	②	269,590	2,524,000	2.7%
Re-44	H F 梅田レジデンス TOWER	2,020	2,020	2,030	5.3%	2,010	5.1%	5.5%	1,830	④	142,230	1,561,000	6.2%

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10)
			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-45	H F 中之島レジデ ンス	478	478	482	5.4%	476	5.2%	5.6%	455	④	49,480	360,000	8.6%
Re-46	H F 阿波座レジデ ンス	655	655	662	5.4%	655	5.2%	5.6%	477	②	47,760	463,000	6.0%
Re-47	H F 丸の内レジデ ンス	679	679	668	5.5%	679	5.3%	5.7%	506	②	55,140	478,000	16.5%
Re-48	H F 平尾レジデ ンス	1,850	1,850	1,860	5.6%	1,850	5.4%	5.8%	1,710	④	155,080	1,549,000	3.4%
Re-49	H F 河原町二条レ ジデ ンス	530	530	537	5.4%	530	5.2%	5.6%	374	②	41,560	296,000	6.5%
Re-52	H F 天神東レジデ ンス	565	565	565	5.6%	565	5.4%	5.8%	487	④	51,980	482,000	5.3%
Re-53	H F 四条河原町レ ジデ ンス	2,100	2,100	2,130	5.2%	2,100	5.0%	5.4%	1,630	②	76,240	1,099,000	5.5%
Re-54	ラ・レジダンス・ ド・千駄木(注9)	901	901	896	5.0%	901	4.8%	5.2%	462	②	49,870	272,000 (注9)	4.4%
Re-55	H F 千駄木レジデ ンス(注9)	963	963	958	5.1%	963	4.9%	5.3%	576	②	42,570	342,000 (注9)	9.2%
Re-56	H F 駒沢公園レ ジデ ンス	653	653	667	4.8%	653	4.6%	5.0%	677	②	30,610	244,000	4.3%
Re-57	H F 武蔵小山レ ジデ ンス	1,000	1,000	1,020	4.8%	1,000	4.6%	5.0%	569	②	35,490	297,000	6.3%
Re-58	H F 国分寺レ ジデ ンス	907	907	932	5.2%	907	5.0%	5.4%	477	②	42,640	295,000	6.3%
Re-59	H F 久屋大通レ ジデ ンス	1,180	1,180	1,130	5.3%	1,180	5.1%	5.5%	933	②	68,740	737,000	9.3%
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レ ジデ ンス	633	633	646	5.5%	633	5.3%	5.7%	480	②	30,710	292,000	9.9%
Re-61	H F 西新宿レ ジデ ンスW E S T	2,270	2,270	2,300	4.8%	2,270	4.6%	5.0%	1,450	②	69,530	685,000	4.6%
Re-62	H F 西新宿レ ジデ ンスE A S T	1,300	1,300	1,320	4.8%	1,300	4.6%	5.0%	890	②	46,390	417,000	3.5%
Re-63	H F 東新宿レ ジデ ンス	1,500	1,500	1,530	4.8%	1,500	4.6%	5.0%	1,140	②	50,690	475,000	2.6%
Re-64	H F 東心齋橋レ ジデ ンス	608	608	624	5.2%	608	5.0%	5.4%	504	②	31,840	270,000	10.3%
Re-65	H F 北四番丁レ ジデ ンス	982	982	980	5.4%	984	5.2%	5.6%	582	⑤	69,030	590,000	1.0%
Re-66	H F 愛宕橋レ ジデ ンス	819	819	820	5.6%	818	5.4%	5.8%	554	⑤	69,220	577,000	1.0%
Re-67	H F 九大病院前レ ジデ ンス	464	464	464	5.4%	464	5.2%	5.6%	424	②	44,110	365,000	1.0%
Re-68	H F 浅草橋レ ジデ ンス	859	859	874	4.9%	859	4.7%	5.1%	467	②	36,770	334,000	6.3%
Re-69	H F 一番町レ ジデ ンス	986	986	977	5.4%	994	5.2%	5.6%	809	⑤	67,080	570,000	1.1%
Re-70	H F 東中野レ ジデ ンス	1,010	1,010	1,020	4.8%	1,010	4.6%	5.0%	744	②	38,240	351,000	3.0%
Re-72	H F 早稲田レ ジデ ンス	2,280	2,280	2,310	4.6%	2,270	4.4%	4.8%	1,510	④	75,230	783,000	4.0%
Re-73	H F 早稲田レ ジデ ンスII	932	932	945	4.6%	927	4.4%	4.8%	593	④	41,160	311,000	3.6%

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10)	
			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-74	H F 若松河田レジデンス	1,240	1,240	1,250	4.5%	1,230	4.3%	4.7%	1,010	④	45,290	421,000	5.0%
Re-75	H F 仙台レジデンスEAST	1,660	1,660	1,680	5.6%	1,650	5.4%	5.8%	1,350	④	115,970	995,000	1.8%
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	1,170	1,170	1,180	5.7%	1,150	5.5%	5.9%	662	⑤	65,850	543,000	12.9%
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	989	989	1,000	5.5%	978	5.3%	5.7%	661	⑤	50,220	438,000	8.7%
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	1,130	1,130	1,140	5.3%	1,110	5.1%	5.5%	924	⑤	70,720	669,000	3.8%
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,270	1,270	1,280	5.8%	1,250	5.6%	6.0%	1,180	⑤	79,820	697,000	1.0%
											ポートフォリオPML(注10)		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、アオイ総合評価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27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」はアオイ総合評価株式会社、「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。
- (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) 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9) 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（Of-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 H F 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10) 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3月4日です。