

2018年11月期 決算短信 (REIT)

2019年1月22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 2019年2月27日 分配金支払開始予定日 2019年2月15日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2018年11月期の運用、資産の状況 (2018年6月1日～2018年11月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年11月期	6,215	△29.4	2,942	△44.5	2,487	△48.3	2,487	△48.3
2018年5月期	8,803	49.7	5,305	107.5	4,815	135.1	4,815	152.8

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2018年11月期	2,450	2.6	1.4	40.0
2018年5月期	4,744	5.1	2.7	54.7

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向 (注1)	純資産配当率 (注2)
	円	百万円	円	百万円	%	%
2018年11月期	2,350	2,384	0	0	95.9	2.5
2018年5月期	2,300	2,334	0	0	48.5	2.5

(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) 2018年5月期の分配金総額 (2,334百万円) は、当期純利益から圧縮積立金の繰入額415百万円と内部留保の金額2,106百万円を控除した後の残額に一時差異等調整積立金の取崩額40百万円 (1口当たり取崩額40円) を充当した金額であり、当期純利益の金額とは異なります。

(注4) 2018年11月期の分配金総額 (2,384百万円) は、当期純利益から不動産等売却益相当額の一部である143百万円を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩額40百万円 (1口当たり取崩額40円) を充当した金額であり、当期純利益の金額とは異なります。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2018年11月期	183,199	95,357	52.1	93,962
2018年5月期	181,306	95,172	52.5	93,780

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2018年11月期	3,868	△4,059	△234	16,965
2018年5月期	12,208	△2,683	△2,693	17,391

2. 2019年5月期の運用状況の予想（2018年12月1日～2019年5月31日）及び2019年11月期の運用状況の予想（2019年6月1日～2019年11月30日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない) (注)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2019年5月期	6,359	2.3	3,005	2.1	2,544	2.3	2,544	2.3	2,400	—
2019年11月期	6,048	△4.9	2,698	△10.2	2,234	△12.2	2,234	△12.2	2,400	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2019年5月期）2,507円 1口当たり予想当期純利益（2019年11月期）2,202円

（注）2019年5月期の分配金の支払原資には、不動産等売却益相当額の一部である149百万円（1口当たり147円）を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩予定額40百万円（1口当たり40円）が含まれており、2019年11月期の分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩予定額200百万円（1口当たり198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)

2018年11月期	1,014,847口	2018年5月期	1,014,847口
2018年11月期	—口	2018年5月期	—口

② 期末自己投資口数

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、32ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 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9ページ「2019年5月期（2018年12月1日～2019年5月31日）及び2019年11月期（2019年6月1日～2019年11月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
(3) 投資リスク	10
3. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	35
4. 役員の変動	36
(1) 投資法人	36
(2) 資産運用会社	36
5. 参考情報	37
(1) 投資状況	37
(2) 投資不動産物件	38

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2018年8月30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（2018年8月30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。）との連携活用」により、投資主価値の極大化を目指すことを目的として資産運用を行っています。当期の資産運用の経過については、以下の通りです。

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、2005年3月8日に、その発行する投資口を株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード8966）。その後、前期までに複数回に亘る公募増資若しくは第三者割当増資による新投資口の発行を、また2010年10月1日には、ジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併（以下「本合併」といいます。）に伴う投資口分割及び投資口の割当交付を行っています。この結果、当期末（2018年11月末）現在の発行済投資口の総口数は1,014,847口、出資総額は81,370百万円となっています。

(ロ) 運用環境

当期における国内経済は、大型台風や北海道地震等相次ぐ自然災害の影響を受け、一時的に停滞する局面もありましたが、堅調な海外需要を背景とした輸出の増加や生産活動の持ち直しにより企業収益の改善及び設備投資の増加が継続したことや継続的な雇用・所得環境の改善を背景に個人消費が底堅く推移していることから、穏やかな回復基調が続きました。しかしながら、その先行きについては、トランプ政権の政策運営、米中貿易摩擦、EU圏内の動向等が不透明な要因となっています。

このような環境下、東証REIT指数については、前期末（2018年5月末）の1,734.13ポイントから、期中は1,750ポイントを挟んでの一進一退の動きが続きました。当期後半には長期金利の低下や不動産市況の好調さを背景とした賃料上昇期待等から堅調に推移し、11月下旬にはおよそ1年8ヵ月ぶりに1,800ポイントに回復し、当期末には1,816.96ポイントと前期末比約82ポイント上昇しました。

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、新築ビルが満室や高稼働で竣工したことや、既存ビルについても統合や館内増床、拡張移転によって大型空室に成約が見られた結果、前期末の2.68%から当期末には1.98%と2%を切る水準まで大幅に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堅調に推移しています。平均賃料についても、前期末の20,019円/坪から当期末は20,743円/坪と、賃料相場も20,000円/坪を上回る水準で堅調に推移しています。

② レジデンス賃貸マーケット

アットホーム株式会社によれば、2018年11月の首都圏の中古マンション成約賃料指数は、前年同月比0.1ポイント上昇しており、引き続き首都圏への継続的な人口流入超過や小世帯層の増加傾向により賃貸住宅への需要は堅調に推移しています。新設住宅着工戸数（貸家）は、同年11月の「建築着工統計調査報告」によると前年同月比3ヵ月連続で減少しており、前期に引き続き供給の増加は落ち着き、レジデンスの賃貸マーケットの需給動向は底堅く推移しました。本投資法人の運用資産においても稼働率は期中を通じて高水準で推移し、賃料水準も上昇の傾向を示す物件数が増加する等、賃料収入は改善しつつあります。その先行きについては、レジデンスの特性ともいえる安定的な推移を示すものと予想されます。

③ 不動産市況

2018年9月に発表された2018年7月1日時点の都道府県地価調査においては、三大都市圏平均では住宅地、商業地ともに上昇基調を強めています。その内訳を見ると、住宅地は東京圏、名古屋圏において、景況感の改善による住宅需要の拡大を背景に上昇を継続しました。大阪圏においては4年ぶりに横ばいから上昇に転じました。商業地は東京圏、大阪圏、名古屋圏ともに6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、雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続等による需要の下支え効果もあり、交通利便性や住環境の優れた地域を中心に住宅需要が堅調であり、商業地は良好な資金調達環境の下、主要都市の中心部ではオフィスの空室率低下傾向、外国人観光客の増加による店舗やホテル需要の高まり、再開発事業等の進展による繁華性の向上等で需要が強まったこと等が主な上昇要因と考えられます。

一方で地方圏については、住宅地、商業地ともに依然として下落となっていますが、本投資法人が投資対象

と考えている地方における政令指定都市については、住宅地、商業地ともに上昇が見られます。

(ハ) 運用実績

① 外部成長

本投資法人は、ポートフォリオの収益性の改善及び質の向上を目的とし、2018年6月25日付でオフィス1物件（Of-42 サザンスカイトワー八王子（信託受益権、取得価格：1,600百万円））、2018年8月31日付でオフィス1物件（Of-41 イトピア日本橋S Aビル（信託受益権、取得価格：2,140百万円））を取得し、2018年11月30日付でオフィス1物件（Of-28 三田平和ビル（底地）（信託受益権、取得価格：2,230百万円）の準共有持分50%）を売却しました。

この結果、当期末時点での運用資産は、オフィス31物件（取得価格の合計：72,786百万円）、レジデンス70物件（取得価格の合計：95,330百万円）の合計101物件（取得価格の合計：168,116百万円）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98.1%となり、前期末時点の97.9%から期中を通じて高稼働で安定的に推移させることができ、期中月末平均稼働率は97.9%と高水準となりました。

(ニ) 資金調達の概要

本投資法人は、物件の取得資金等に充当することを目的として、2018年8月31日付でタームローン39（借入金額：2,100百万円）の借入れを行いました。また、2018年10月31日に元本返済期日を迎えたタームローン25 トランシェB（借入残高：1,300百万円）、タームローン27 トランシェA（借入残高：850百万円）及びタームローン31 トランシェA（借入残高：2,000百万円）の返済資金に充当するため、同日付でタームローン40（トランシェA（借入金額：2,400百万円）、トランシェB（借入金額：1,750百万円））の借入れを行いました。更に、2018年11月30日に元本返済期日を迎えたタームローン35 トランシェA（借入残高：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41（借入金額：500百万円）の借入れを行いました。

かかる借入れの概要は以下の通りであり、これらにより借入期間の長期化・償還期限の分散化（11月末時点の平均借入期間：6.8年、平均残存期間：4.0年）を図る一方で、借入コストの低減（11月末時点の平均借入金利：0.86%）を図ることができました。

また、機動的かつ安定的な資金調達手段及び手元流動性の拡充による財務信用力を確保するため、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行との間で極度額総額6,000百万円（契約期間：2018年6月1日から2019年5月31日）のコミットメントラインを設定しています。

[タームローン39]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社三井住友銀行	2,100百万円	2019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40 トランシェA]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社	2,400百万円	2021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40 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 株式会社あおぞら銀行 株式会社三菱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 株式会社みずほ銀行 株式会社福岡銀行 株式会社七十七銀行	1,750百万円	2025年 11月30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 41]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
株式会社みずほ銀行	500百万円	2019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、当期末時点での有利子負債額（注）は、80,767百万円（期末総資産有利子負債比率（注）：44.09%）となりました。

（注）有利子負債額＝短期借入金＋1年以内返済予定の長期借入金＋投資法人債＋長期借入金
 期末総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100

なお、本書の日付現在における本投資法人の格付の状況は、以下の通りです。

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所（JCR）	発行体格付：A、格付の方向性：ポジティブ

(ホ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は6,215百万円、営業利益は2,942百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は2,487百万円、当期純利益は2,487百万円を計上しました。投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、投資法人規約（以下「規約」といいます。）第32条第1項に定める方針に基づき、当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしていません。かかる方針により、当期純利益2,487,320,483円から不動産等売却益相当額の一部である143,023,913円を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩額40,593,880円（1口当たり取崩額40円）を充当し、2,384,890,450円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,350円となりました。

b. 次期の見通し

今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、基本理念である「運用資産の着実な成長」及び「中長期的な安定収益の確保」並びに「平和不動産グループとの連携活用」により、投資主価値の極大化を目指すことを目的とし、東京23区に所在するオフィス及びレジデンスを中心に、質の高いポートフォリオを構築・運営して参りました。次期以降も、上記方針に従い、ポートフォリオの安定的な運用を行いつつ、着実な成長戦略の推進によって、更なる投資主価値の極大化を目指します。

① 外部成長

本投資法人は、当期から次期にかけて1物件を売却するとともに良質な新規6物件を取得することにより、ポートフォリオの量の拡大、質の改善と収益向上を図りました。今後も、継続的な資産規模の拡大を図る一方で、資産の入替えの検討等も行い、中長期的なポートフォリオの質の向上を図り、投資主価値の極大化を目指して参ります。良好な資金調達環境や景気の回復に伴う物件価格の上昇から、各社とも物件の取得意欲が旺盛であり、物件の取得環境は引き続き厳しい環境が続くものと考えられます。そのために、平和不動産のパイプラインの活用及び資産運用会社独自の情報ルートの強化により、優良物件情報の早期入手に努めます。基本戦略として、平和不動産が保有・開発する物件取得や、他のデベロッパーが保有・開発する物件取得等、取得機会の増加に努め、中長期的な安定収益の確保に貢献するポートフォリオの拡大を目指します。

② 内部成長

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

③ 財務戦略

本投資法人は、財務基盤の安定化を図り、持続的な成長を可能とすることを目的とした施策に鋭意取り組んでいます。借入金については適切なLTVをコントロールしながら、引き続き借入期間の長期化・償還期限の分散化を図る一方で、今後の金利上昇リスクの低減や金融コストの低減を推進して参ります。また、金融機関とのリレーション強化を行いながら、更なるバンクフォーメーションの強化を進めて参ります。更には、金融コストの低減効果や金融マーケットの動向を注視しつつ、投資法人債の発行についても取り組んで参ります。これら施策、取組みを継続して行うことで、資金調達環境に左右されない健全な財務体質の構築に努めて参ります。

④ 一層の適時開示の推進

東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」その他の適時開示に関する諸規則及び関連諸法令等を遵守し、正確、公平かつ適時に情報開示を行って参ります。新規物件の取得等の決定事項については、原則として役員会等の機関決定をした時点で、運用資産等に生じた偶発的事象に起因する損害発生等の発生事項については、発生を認識した時点で開示を行います。情報開示の方法については、原則として、東京証券取引所のTDnetによる開示、東京証券取引所内記者クラブ（兜俱樂部）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

A. 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、2018年12月14日付で不動産信託受益権1物件（取得価格：3,100百万円）及び不動産3物件（取得価格合計：3,055百万円）を取得しました。

物件番号：Of-43 物件名称：浜町平和ビル

取得資産の種類	信託受益権
契約日	2018年11月27日
取得日	2018年12月14日
取得価格	3,100百万円
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋浜町二丁目17番8号
用途	事務所、店舗、駐車場
建築時期	1993年9月30日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建
延床面積	4,133.47㎡
総賃貸可能面積	2,936.10㎡

物件番号：Re-86 物件名称：HF三田レジデンスⅡ（注）

取得資産の種類	不動産
契約日	2018年11月27日
取得日	2018年12月14日
取得価格	1,210百万円
所在地(住居表示)	東京都港区芝五丁目2番2号
用途	共同住宅
建築時期	2006年6月8日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
延床面積	1,353.81㎡
総賃貸可能面積	1,160.60㎡

（注）本書の日付現在の名称は「アンテナ三田慶大前」ですが、2019年5月1日付で「HF三田レジデンスⅡ」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。

物件番号：Re-87 物件名称：HF門前仲町レジデンス（注）

取得資産の種類	不動産
契約日	2018年11月27日
取得日	2018年12月14日
取得価格	945百万円
所在地(住居表示)	東京都江東区牡丹一丁目16番4号
用途	共同住宅
建築時期	2008年2月6日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
延床面積	1,276.33㎡
総賃貸可能面積	1,145.76㎡

（注）本書の日付現在の名称は「アンテナ門前仲町」ですが、2019年5月1日付で「HF門前仲町レジデンス」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。

物件番号：Re-88 物件名称：HF南砂町レジデンス（注）

取得資産の種類	不動産
契約日	2018年11月27日
取得日	2018年12月14日
取得価格	900百万円
所在地(住居表示)	東京都江東区南砂七丁目4番9号
用途	共同住宅
建築時期	2007年8月29日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
延床面積	1,250.03㎡
総賃貸可能面積	1,141.16㎡

(注) 本書の日付現在の名称は「アンテナ南砂」ですが、2019年5月1日付で「HF南砂町レジデンス」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。

B. 資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人は、以下の資産の譲渡につき、2018年11月27日付で売買契約を締結し、2018年12月14日付で信託受益権の準共有持分50%を譲渡しました。

物件番号：Of-28 物件名称：三田平和ビル（底地）

譲渡資産の種類	信託受益権
所在地(住居表示)	東京都港区芝二丁目32番1号
譲渡価格（注1）	1,455百万円
帳簿価額（注2）	1,134百万円
契約締結日	2018年11月27日
譲渡日	2018年12月14日
譲渡先	平和不動産株式会社

(注1) 不動産信託受益権売買契約書に記載された譲渡対象の信託受益権の準共有持分50%相当の売買価格を記載しています。

(注2) 当該譲渡に係る信託受益権の準共有持分50%相当の金額を記載しています。

C. 資金の借入れ

2018年12月14日付で取得したオフィス1物件及びレジデンス3物件（前記「A. 資産の取得」をご参照下さい。）の取得資金等に充当するため、2018年12月14日付で以下の通り資金の借入れ（借入金額合計：1,700百万円）を行いました。

[タームローン42 ①]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
株式会社みずほ銀行	1,000百万円	2025年 11月30日 (注)	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保 無保証

[タームローン42 ②]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
株式会社福岡銀行	700百万円	2025年 11月30日 (注)	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保 無保証

(注) 同日が営業日でない場合には、直前の営業日とします。

d. 運用状況の見通し

2019年5月期（2018年12月1日～2019年5月31日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、下記「2019年5月期（2018年12月1日～2019年5月31日）及び2019年11月期（2019年6月1日～2019年11月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	6,359百万円
営業利益	3,005百万円
経常利益	2,544百万円
当期純利益	2,544百万円
1口当たり分配金	2,400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、不動産等売却益相当額の一部である149百万円を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩予定額40百万円（1口当たり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。

2019年11月期（2019年6月1日～2019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「2019年5月期（2018年12月1日～2019年5月31日）及び2019年11月期（2019年6月1日～2019年11月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	6,048百万円
営業利益	2,698百万円
経常利益	2,234百万円
当期純利益	2,234百万円
1口当たり分配金	2,400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200百万円（1口当たり198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。

2019年5月期（2018年12月1日～2019年5月31日）及び2019年11月期（2019年6月1日～2019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	2019年5月期：2018年12月1日～2019年5月31日（182日） 2019年11月期：2019年6月1日～2019年11月30日（183日）																				
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2018年11月期末時点で保有している101物件から2018年12月14日付で譲渡した「三田平和ビル（底地）」を除き、同日付で取得した「浜町平和ビル」、「HF三田レジデンスⅡ」、「HF門前仲町レジデンス」及び「HF南砂町レジデンス」を加えた104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"> 2018年11月期末時点の発行済投資口の総口数である1,014,847口を前提としています。 																				
営業収益	<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。 2018年12月14日付で譲渡した「三田平和ビル（底地）」の不動産等売却益として、2019年5月期に300百万円を見込んでいます。 営業収益については、運用資産の過去の実績値を基準とし、現在受領している解約予告の状況及び今後の市場環境等を考慮して算出しています。 																				
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用は、上記運用資産を前提として算出しています。 主な営業費用の前提は、以下の通りです。 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td colspan="2">2019年5月期（2018年12月1日～2019年5月31日）</td> </tr> <tr> <td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td style="text-align: right;">371百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">224百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">650百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">960百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">2019年11月期（2019年6月1日～2019年11月30日）</td> </tr> <tr> <td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td style="text-align: right;">397百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">220百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">635百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">946百万円</td> </tr> </table> 保有している物件に係る固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、一般に不動産等の売買に当たり、固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。 修繕費は、各物件の修繕計画に基づき、当期に必要と想定される金額を費用として計上しています。 予想し難い要因により緊急的に費用が発生する可能性があることから、営業費用は予想金額と大きく異なる可能性があります。 	2019年5月期（2018年12月1日～2019年5月31日）		公租公課（固定資産税・都市計画税等）	371百万円	修繕費	224百万円	管理委託費	650百万円	減価償却費	960百万円	2019年11月期（2019年6月1日～2019年11月30日）		公租公課（固定資産税・都市計画税等）	397百万円	修繕費	220百万円	管理委託費	635百万円	減価償却費	946百万円
2019年5月期（2018年12月1日～2019年5月31日）																					
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	371百万円																				
修繕費	224百万円																				
管理委託費	650百万円																				
減価償却費	960百万円																				
2019年11月期（2019年6月1日～2019年11月30日）																					
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	397百万円																				
修繕費	220百万円																				
管理委託費	635百万円																				
減価償却費	946百万円																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息（投資法人債利息を含みます。）及び融資関連費用として2019年5月期において458百万円を、2019年11月期において461百万円を見込んでいます。また、投資法人債発行費償却として2019年5月期において2百万円、2019年11月期において3百万円を見込んでいます。 																				
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2018年11月期末時点の有利子負債の残高は80,767百万円です。 2018年12月に取得資産の取得資金等の一部として新たに合計1,700百万円を借入れ、2019年5月期の末日時点で82,467百万円、2019年11月期の末日時点で82,467百万円の有利子負債残高となる前提で算出しています。 2019年5月及び2019年10月に返済期限が到来する借入金については、投資法人債の発行及び借換えを行うことを前提としています。 																				

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、2019年5月期の分配金については、予想される当期純利益2,544百万円から不動産等売却益相当額の一部である149百万円を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩予定額40百万円（1口当たり取崩予定額40円）を充当した総額2,435百万円を分配（1口当たり分配金2,400円）することを前提としています。2019年11月期の分配金については、予想される当期純利益2,234百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額200百万円（1口当たり取崩予定額198円）を充当し、総額2,435百万円を分配（1口当たり分配金2,400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（2018年8月30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 (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,116,926	16,729,073
信託現金及び信託預金	3,504,078	3,461,125
営業未収入金	67,577	60,844
前払費用	145,527	154,493
未収消費税等	-	246,521
その他	5,618	8,550
貸倒引当金	△869	△991
流動資産合計	20,838,858	20,659,618
固定資産		
有形固定資産		
建物	11,082,873	11,122,450
減価償却累計額	△3,041,731	△3,201,893
建物（純額）	8,041,141	7,920,556
構築物	57,434	57,662
減価償却累計額	△29,887	△31,466
構築物（純額）	27,547	26,195
機械及び装置	222,877	226,157
減価償却累計額	△143,958	△150,689
機械及び装置（純額）	78,918	75,468
工具、器具及び備品	146,435	154,515
減価償却累計額	△102,227	△108,529
工具、器具及び備品（純額）	44,208	45,985
土地	22,223,632	22,231,000
信託建物	48,479,067	49,520,754
減価償却累計額	△10,222,487	△10,894,695
信託建物（純額）	38,256,579	38,626,059
信託構築物	278,592	279,550
減価償却累計額	△83,748	△89,537
信託構築物（純額）	194,844	190,013
信託機械及び装置	611,016	649,884
減価償却累計額	△268,621	△292,428
信託機械及び装置（純額）	342,395	357,455
信託工具、器具及び備品	927,266	978,228
減価償却累計額	△576,203	△623,251
信託工具、器具及び備品（純額）	351,063	354,976
信託土地	85,718,064	87,516,611
有形固定資産合計	155,278,394	157,344,323
無形固定資産		
借地権	1,193,875	1,193,875
信託借地権	3,315,665	3,315,665
ソフトウェア	-	6,316
その他	242	242
無形固定資産合計	4,509,782	4,516,098

（単位：千円）

	前期 (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
投資その他の資産		
差入保証金	14,633	14,617
長期前払費用	269,315	280,085
デリバティブ債権	54,109	24,768
その他	303,355	330,367
投資その他の資産合計	641,414	649,839
固定資産合計	160,429,591	162,510,261
繰延資産		
投資口交付費	6,169	-
投資法人債発行費	31,713	29,618
繰延資産合計	37,882	29,618
資産合計	181,306,332	183,199,498
負債の部		
流動負債		
営業未払金	498,576	423,975
短期借入金	500,000	500,000
1年内返済予定の長期借入金	9,681,000	13,631,000
未払費用	823,674	696,205
未払法人税等	594	225
未払消費税等	366,320	-
前受金	948,253	1,000,905
その他	13,305	10,700
流動負債合計	12,831,725	16,263,012
固定負債		
投資法人債	3,800,000	3,800,000
長期借入金	64,686,200	62,836,200
預り敷金及び保証金	615,164	620,432
信託預り敷金及び保証金	3,931,771	4,077,557
デリバティブ債務	268,768	244,392
固定負債合計	73,301,904	71,578,582
負債合計	86,133,629	87,841,594
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	81,370,715	81,370,715
剰余金		
出資剰余金	7,406,652	7,406,652
任意積立金		
圧縮積立金	-	415,683
一時差異等調整積立金	※ ₃ 1,906,972	※ ₃ 1,866,378
任意積立金合計	1,906,972	2,282,061
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,815,238	4,593,321
剰余金合計	14,128,862	14,282,034
投資主資本合計	95,499,577	95,652,750
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△326,875	△294,846
評価・換算差額等合計	△326,875	△294,846
純資産合計	※ ₂ 95,172,702	※ ₂ 95,357,903
負債純資産合計	181,306,332	183,199,498

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 2017年12月1日 至 2018年5月31日）	当期 （自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 5,458,663	※1 5,481,791
その他賃貸事業収入	※1 516,457	※1 431,579
不動産等売却益	※2, ※3 2,828,671	※2, ※3 302,003
営業収益合計	8,803,792	6,215,374
営業費用		
賃貸事業費用	※1, ※3 2,613,023	※1, ※3 2,513,989
資産運用報酬	668,720	560,443
資産保管手数料	19,778	15,318
一般事務委託手数料	43,777	40,397
役員報酬	7,965	7,963
会計監査人報酬	9,660	9,660
その他営業費用	135,153	125,105
営業費用合計	3,498,079	3,272,877
営業利益	5,305,713	2,942,497
営業外収益		
受取利息	1,263	1,289
未払分配金戻入	649	637
受取保険金	3,270	3,835
固定資産税等還付金	1,760	-
その他	130	3,043
営業外収益合計	7,074	8,805
営業外費用		
支払利息	390,997	372,418
融資関連費用	84,627	62,012
投資法人債利息	7,811	10,850
投資法人債発行費償却	1,589	2,094
投資口交付費償却	6,169	6,169
その他	5,749	9,832
営業外費用合計	496,944	463,377
経常利益	4,815,843	2,487,925
税引前当期純利益	4,815,843	2,487,925
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	4,815,238	2,487,320
前期繰越利益	-	2,106,000
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,815,238	4,593,321

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2017年12月1日 至 2018年5月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				当期末処分利益又は当期末処理損失（△）
		出資剰余金	任意積立金		任意積立金合計	
			一時差異等調整積立金			
当期首残高	81,370,715	7,406,652	2,085,761	2,085,761	1,905,706	
当期変動額						
一時差異等調整積立金の取崩			△178,788	△178,788	178,788	
剰余金の配当					△2,084,495	
当期純利益					4,815,238	
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	-	-	△178,788	△178,788	2,909,531	
当期末残高	※1 81,370,715	7,406,652	1,906,972	1,906,972	4,815,238	

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	剰余金合計				
当期首残高	11,398,120	92,768,835	△357,896	△357,896	92,410,938
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩	-	-			-
剰余金の配当	△2,084,495	△2,084,495			△2,084,495
当期純利益	4,815,238	4,815,238			4,815,238
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）			31,021	31,021	31,021
当期変動額合計	2,730,742	2,730,742	31,021	31,021	2,761,764
当期末残高	14,128,862	95,499,577	△326,875	△326,875	95,172,702

当期（自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			
		出資剰余金	任意積立金		
			圧縮積立金	一時差異等調整積立金	任意積立金合計
当期首残高	81,370,715	7,406,652	-	1,906,972	1,906,972
当期変動額					
圧縮積立金の積立			415,683		415,683
一時差異等調整積立金の取崩				△40,593	△40,593
剰余金の配当					
当期純利益					
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	415,683	△40,593	375,089
当期末残高	※1 81,370,715	7,406,652	415,683	1,866,378	2,282,061

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	4,815,238	14,128,862	95,499,577	△326,875	△326,875	95,172,702
当期変動額						
圧縮積立金の積立	△415,683	-	-			-
一時差異等調整積立金の取崩	40,593	-	-			-
剰余金の配当	△2,334,148	△2,334,148	△2,334,148			△2,334,148
当期純利益	2,487,320	2,487,320	2,487,320			2,487,320
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				32,028	32,028	32,028
当期変動額合計	△221,916	153,172	153,172	32,028	32,028	185,200
当期末残高	4,593,321	14,282,034	95,652,750	△294,846	△294,846	95,357,903

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
I 当期末処分利益	4,815,238,034	4,593,321,131
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※1 40,593,880	※1 40,593,880
III 分配金の額	2,334,148,100	2,384,890,450
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,300)	(2,350)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	415,683,166	-
V 次期繰越利益	2,106,000,648	2,249,024,561
分配金の額の算出方法	<p>規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。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4,815,238,034円から租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」による圧縮積立金の繰入額415,683,166円と内部留保の金額2,106,000,648円を控除した残額に一時差異等調整積立金の取崩額40,593,880円（1口当たり取崩額40円）を充当し2,334,148,100円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>	<p>規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益2,487,320,483円から不動産等売却益相当額の一部である143,023,913円を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩額40,593,880円（1口当たり取崩額40円）を充当し、2,384,890,450円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,815,843	2,487,925
減価償却費	964,880	932,764
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△418	122
投資法人債発行費償却	1,589	2,094
投資口交付費償却	6,169	6,169
受取利息	△1,263	△1,289
支払利息	398,808	383,268
営業未収入金の増減額（△は増加）	△12,069	5,545
未収消費税等の増減額（△は増加）	-	△246,521
未払消費税等の増減額（△は減少）	249,420	△366,320
長期前払費用の増減額（△は増加）	32,695	△10,770
営業未払金の増減額（△は減少）	△38,153	△6,071
未払費用の増減額（△は減少）	148,129	△125,481
前受金の増減額（△は減少）	26,344	52,651
預り金の増減額（△は減少）	△180	△276
有形固定資産の売却による減少額	5,971,605	1,134,723
その他	3,099	△29,970
小計	12,566,500	4,218,564
利息の受取額	70	2,476
利息の支払額	△357,989	△351,952
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△238	△973
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,208,342	3,868,114
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△2,294,501	△59,089
信託有形固定資産の取得による支出	△3,419,339	△4,157,225
無形固定資産の取得による支出	△573,743	△6,767
預り敷金及び保証金の受入による収入	46,239	24,791
預り敷金及び保証金の返還による支出	△155,794	△19,056
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	280,785	313,186
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△313,840	△160,370
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	3,988,071	18,829
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	△236,934	△14,299
差入保証金の差入による支出	△4,381	16
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,683,438	△4,059,985
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	900,000	500,000
短期借入金の返済による支出	△1,000,000	△500,000
長期借入れによる収入	6,900,000	6,250,000
長期借入金の返済による支出	△8,394,500	△4,150,000
投資法人債の発行による収入	987,979	-
分配金の支払額	△2,086,497	△2,334,404
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,693,017	△234,404
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	6,831,886	△426,275
現金及び現金同等物の期首残高	10,559,544	17,391,430
現金及び現金同等物の期末残高	※1 17,391,430	※1 16,965,154

（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。 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> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、本投資法人内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<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。 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
<p>3. 引当金の計上基準</p>	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について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10,493千円で、当期は9,004千円です。</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>

(追加情報)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当期から適用しております。

（8）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の3行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
コミットメントライン契約の総額	6,000,000千円	6,000,000千円
借入残高	—	—
差引	6,000,000千円	6,000,000千円

※2. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
	50,000千円	50,000千円

※3. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期（2018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	2,085,761	—	178,788	1,906,972	分配金に充当

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

当期（2018年11月30日）

（単位：千円）

	当初 発生額	前期末 残高	当期 積立額	当期 取崩額	当期末 残高	積立て、取崩し の発生事由
負ののれん発生 益（注）	2,497,604	1,906,972	—	40,593	1,866,378	分配金に充当

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

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）

	前期		当期	
	自 2017年12月1日 至 2018年5月31日		自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	4,816,598		4,862,572	
共益費収入	642,064	5,458,663	619,218	5,481,791
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	151,342		133,958	
付帯収益	333,150		282,951	
解約違約金収入	17,408		3,664	
雑収入	14,555	516,457	11,005	431,579
不動産賃貸事業収益合計		5,975,121		5,913,371
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	658,100		615,089	
公租公課	400,973		409,557	
水道光熱費	197,036		205,033	
修繕費	221,403		191,087	
保険料	6,231		7,309	
信託報酬	43,867		40,049	
減価償却費	964,880		932,764	
その他賃貸事業費用	120,530		113,098	
不動産賃貸事業費用合計		2,613,023		2,513,989
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		3,362,097		3,399,382

※2. 不動産等売却損益の内訳（単位：千円）

前期（自 2017年12月1日 至 2018年5月31日）

0f-10 HF新横浜ビルディング

不動産等売却収入		1,220,000
不動産等売却原価	1,181,840	
その他売却費用	38,159	1,220,000
不動産等売却益		-

0f-22 HF虎ノ門ビルディング

不動産等売却収入		1,450,000
不動産等売却原価	1,703,497	
その他売却費用	10,906	1,714,404
不動産等売却損		264,404

0f-26 広小路アクアプレイス

不動産等売却収入		5,520,000
不動産等売却原価	2,667,390	
その他売却費用	124,890	2,792,280
不動産等売却益		2,727,719

Re-52 HF天神東レジデンス

不動産等売却収入		810,000
不動産等売却原価	418,877	
その他売却費用	25,766	444,643
不動産等売却益		365,356

当期（自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）

Of-28 三田平和ビル（底地）

不動産等売却収入		1,455,000
不動産等売却原価	1,134,723	
その他売却費用	18,273	1,152,996
不動産等売却益		302,003

※3. 主要投資主との取引高（単位：千円）

	前期		当期	
	自	至	自	至
	2017年12月1日	2018年5月31日	2018年6月1日	2018年11月30日
営業取引による取引高				
営業収益		-		302,003
営業費用		404,796		204,825

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期		当期	
	自	至	自	至
	2017年12月1日	2018年5月31日	2018年6月1日	2018年11月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数		8,000,000口		8,000,000口
発行済投資口の総口数		1,014,847口		1,014,847口

（金銭の分配に係る計算書に関する注記）

※1. 一時差異等調整積立金

前期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
投資法人の計算に関する規則（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、第28期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である2,497,604,770円を一時差異等調整積立金へ積立っています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。当期は40,593,880円の取崩を行っています。	投資法人の計算に関する規則（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、第28期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である2,497,604,770円を一時差異等調整積立金へ積立っています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。当期は40,593,880円の取崩を行っています。

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
現金及び預金	17,116,926千円	16,729,073千円
信託現金及び信託預金	3,504,078千円	3,461,125千円
信託預り敷金及び保証金対応信託預金（注）	△229,574千円	△225,045千円
預入期間が3ヵ月を超える定期預金	△3,000,000千円	△3,000,000千円
現金及び現金同等物	17,391,430千円	16,965,154千円

（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 (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
1年内	173,429千円	174,436千円
1年超	726,817千円	639,599千円
合計	900,246千円	814,035千円

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、新たな投資対象不動産等の取得に当たっては、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等による資金調達を行います。デリバティブ取引については、借入金の金利変動リスクのヘッジ等を目的として利用し、投機的な取引は行いません。余資運用に関しては、有価証券及び金銭債権に投資することもできますが、積極的には投資を行っていません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に物件の取得又は既往の借入れのリファイナンスです。これらは満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成することにより管理するとともに、手元資金の確保、借入れ・償還期限の分散化、借入先金融機関の多様化、コミットメント型タームローン契約の締結等により当該リスクを限定しています。変動金利の借入金は、金利の上昇リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引、金利キャップ取引）を利用し、当該リスクを限定しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理規程に従い、資産運用会社の助言に基づき行っており、また、デリバティブ取引の利用に当たっては、信用リスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。

預り敷金及び保証金はテナントからの預り金であり、退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則として返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もありえます。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018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	17,116,926	17,116,926	-
(2) 信託現金及び信託預金	3,504,078	3,504,078	-
資産合計	20,621,004	20,621,004	-
(3) 短期借入金	500,000	500,000	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	9,681,000	9,683,636	2,636
(5) 投資法人債	3,800,000	3,798,560	△1,440
(6) 長期借入金	64,686,200	64,745,148	58,948
負債合計	78,667,200	78,727,344	60,144
(7) デリバティブ取引*	(214,699)	(287,867)	△73,167

*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。

2018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	16,729,073	16,729,073	-
(2) 信託現金及び信託預金	3,461,125	3,461,125	-
資産合計	20,190,199	20,190,199	-
(3) 短期借入金	500,000	500,000	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	13,631,000	13,632,750	1,750
(5) 投資法人債	3,800,000	3,784,060	△15,940
(6) 長期借入金	62,836,200	62,894,529	58,329
負債合計	80,767,200	80,811,339	44,139
(7) デリバティブ取引*	(215,974)	(288,211)	△72,237

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

（注1）金融商品の時価の算定方法

- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金並びに(3) 短期借入金
 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 投資法人債及び(6) 長期借入金
 投資法人債の時価については、日本証券業協会の売買参考統計値に基づき算定しています。長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
- (7) デリバティブ取引
 後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	前期 (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
預り敷金及び保証金* 1	615,164	620,432
信託預り敷金及び保証金* 1	3,931,771	4,077,557
合計	4,546,935	4,697,989

* 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（2018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	17,116,926	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,504,078	—	—	—	—	—
合計	20,621,004	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（2018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	16,729,073	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,461,125	—	—	—	—	—
合計	20,190,199	—	—	—	—	—

（注4）長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（2018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
短期借入金	500,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	9,681,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	-	1,000,000	2,800,000
長期借入金	-	11,520,000	10,814,200	6,500,000	6,700,000	29,152,000
合計	10,181,000	11,520,000	10,814,200	6,500,000	7,700,000	31,952,000

長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（2018年11月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	500,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	13,631,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	1,000,000	-	2,800,000
長期借入金	-	11,550,000	10,804,200	6,700,000	7,280,000	26,502,000
合計	14,131,000	11,550,000	10,804,200	7,700,000	7,280,000	29,302,000

（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（2018年5月31日）

該当するものはありません。

当期（2018年11月30日）

該当するものはありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2018年5月31日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等		時価
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	48,126,700	42,745,700	△220,134*
	金利キャップ取引	長期借入金	9,570,000	9,570,000	5,434*
金利スワップの特例 処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	4,880,000	4,880,000	△73,167*
合計			62,576,700	57,195,700	△287,867

* 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（2018年11月30日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等		時価
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	45,976,700	40,245,700	△218,661*
	金利キャップ取引	長期借入金	9,570,000	6,070,000	2,687*
金利スワップの特例 処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	4,880,000	4,880,000	△72,237*
合計			60,426,700	51,195,700	△288,211

* 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 2017年12月1日 至 2018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)	232,346	営業未払金	40,789
								不動産の購入 (注4)	1,417,753	-	-
								売買仲介手数料	172,450	-	-
								地位承継手数料	33,600	-	-

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 上記金額のうち、平和不動産から建物管理委託料として支払われた金額は以下の通りです。

平和サービス株式会社 114,077千円

平和サービス株式会社以外の第三者 33,752千円

(注4) 上記記載の不動産の購入は、HF両国レジデンスに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほかに、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額等を含みますが、その他の取得に係る諸費用は含んでいません。

当期（自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有)割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主 (法人)	平和不動産株式会社	東京都中央区	21,492,822	不動産業	被所有 直接13.3% 間接 0.3%	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費 (注3)	204,825	営業未払金	42,817
								不動産信託受益権の購入 (注4)	2,142,780	-	-
								不動産信託受益権の売却 (注5)	1,458,672	-	-

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 上記金額のうち、平和不動産から建物管理委託料として支払われた金額は以下の通りです。

平和サービス株式会社 98,889千円

平和サービス株式会社以外の第三者 33,913千円

(注4) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、イトーピア日本橋SAビルに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほかに、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額等を含みますが、その他の取得に係る諸費用は含んでいません。

(注5) 上記記載の不動産信託受益権の売却は、三田平和ビル（底地）に係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された譲渡対象の信託受益権の準共有持分50%相当の売買価格のほかに、買主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額等を含みますが、その他の売却に係る金額は含んでいません。

2. 関連会社等

前期（自 2017年12月1日 至 2018年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2017年12月1日 至 2018年5月31日）

種類	会社等の名称 (注1)	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有)割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主 (法人)が議決権の過半数を所有している会社(当該会社の子会社を含む。)	平和サービス株式会社	東京都中央区	134,000	不動産管理業	なし	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費	5,201	営業未払金	845
								損害保険料	6,186	—	—
								修繕工事等	51,040	営業未払金	18,766
	平和不動産アセットマネジメント株式会社		295,575	投資運用業	被所有直接 0.3%	なし	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	719,458 (注4)	未払費用	724,270

(注1) 主要投資主(法人)である平和不動産が議決権の100%を直接保有しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注4) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬50,737千円が含まれています。

当期（自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）

種類	会社等の名称 (注1)	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有)割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主 (法人)が議決権の過半数を所有している会社(当該会社の子会社を含む。)	平和サービス株式会社	東京都中央区	134,000	不動産管理業	なし	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費	4,837	営業未払金	845
								損害保険料	7,068	—	—
								修繕工事等	43,332	営業未払金	26,145
	平和不動産アセットマネジメント株式会社		295,575	投資運用業	被所有直接 0.3%	なし	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	587,143 (注4)	未払費用	605,289

(注1) 主要投資主(法人)である平和不動産が議決権の100%を直接保有しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注4) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬26,700千円が含まれています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2017年12月1日 至 2018年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）

該当事項はありません。

（税効果会計に関する注記）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
繰延税金資産		
貸倒引当金繰入超過額	275千円	312千円
繰延ヘッジ損益	103,259千円	93,141千円
合併時受入評価差額	2,375,205千円	2,361,929千円
繰越欠損金	102,941千円	83,533千円
繰延税金資産小計	2,581,682千円	2,538,917千円
評価性引当金	△2,581,682千円	△2,538,917千円
繰延税金資産合計	—	—
繰延税金資産の純額	—	—

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

	前期 (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
法定実効税率	31.74%	31.51%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	—	△30.21%
評価性引当金の増減	△29.00%	△1.31%
圧縮積立金繰入額	△2.74%	—
その他	0.01%	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.02%

（退職給付に関する注記）

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

（持分法損益等に関する注記）

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

用途		前期	当期
		自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額		
	期首残高	160,415,575	159,787,934
	期中増減額	△627,640	2,065,928
	期末残高	159,787,934	161,853,863
	期末時価	187,424,000	192,157,000

（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 両国レジデンスの取得他3件（5,966,006千円）によるものであり、主な減少額はHF 新横浜ビルディング他3件の売却（5,971,605千円）、減価償却費（964,880千円）によるものです。当期の主な増加額はイトーピア日本橋SAビルの取得他1件（3,831,676千円）によるものであり、主な減少額は三田平和ビル（底地）の一部売却（1,134,723千円）、減価償却費（932,764千円）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、当期末時価のうち、三田平和ビル（底地）については、2018年11月27日付の売買契約における譲渡価格から処分費用見込額を控除した金額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する賃貸損益については、前記（損益計算書に関する注記）をご参照下さい。

（セグメント情報等に関する注記）

【セグメント情報】

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一のセグメントであるため、記載を省略しています。

【関連情報】

前期（自 2017年12月1日 至 2018年5月31日）

1. 製品及びサービス毎の情報

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

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

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

当期（自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）

1. 製品及びサービス毎の情報

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

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

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

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 (自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)	当期 (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)
1口当たり純資産額	93,780円	93,962円
1口当たり当期純利益金額	4,744円	2,450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 2017年12月1日 至 2018年5月31日)	当期 (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)
当期純利益金額（千円）	4,815,238	2,487,320
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通投資口に係る当期純利益金額（千円）	4,815,238	2,487,320
期中平均投資口数（口）	1,014,847	1,014,847

（重要な後発事象に関する注記）

A. 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、2018年12月14日付で不動産信託受益権1物件（取得価格：3,100百万円）及び不動産3物件（取得価格合計：3,055百万円）を取得しました。

物件番号：0f-43 物件名称：浜町平和ビル

取得資産の種類	信託受益権
契約日	2018年11月27日
取得日	2018年12月14日
取得価格	3,100百万円
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋浜町二丁目17番8号
用途	事務所、店舗、駐車場
建築時期	1993年9月30日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建
延床面積	4,133.47㎡
総賃貸可能面積	2,936.10㎡

物件番号：Re-86 物件名称：HF 三田レジデンスⅡ（注）

取得資産の種類	不動産
契約日	2018年11月27日
取得日	2018年12月14日
取得価格	1,210百万円
所在地(住居表示)	東京都港区芝五丁目2番2号
用途	共同住宅
建築時期	2006年6月8日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
延床面積	1,353.81㎡
総賃貸可能面積	1,160.60㎡

（注）本書の日付現在の名称は「アンテナ三田慶大前」ですが、2019年5月1日付で「HF 三田レジデンスⅡ」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。

物件番号：Re-87 物件名称：HF 門前仲町レジデンス（注）

取得資産の種類	不動産
契約日	2018年11月27日
取得日	2018年12月14日
取得価格	945百万円
所在地(住居表示)	東京都江東区牡丹一丁目16番4号
用途	共同住宅
建築時期	2008年2月6日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
延床面積	1,276.33㎡
総賃貸可能面積	1,145.76㎡

（注）本書の日付現在の名称は「アンテナ門前仲町」ですが、2019年5月1日付で「HF 門前仲町レジデンス」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。

物件番号：Re-88 物件名称：HF 南砂町レジデンス（注）

取得資産の種類	不動産
契約日	2018年11月27日
取得日	2018年12月14日
取得価格	900百万円
所在地(住居表示)	東京都江東区南砂七丁目4番9号
用途	共同住宅
建築時期	2007年8月29日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
延床面積	1,250.03㎡
総賃貸可能面積	1,141.16㎡

（注）本書の日付現在の名称は「アンテナ南砂」ですが、2019年5月1日付で「HF 南砂町レジデンス」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。

B. 資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人は、以下の資産の譲渡につき、2018年11月27日付で売買契約を締結し、2018年12月14日付で信託受益権の準共有持分50%を譲渡しました。

物件番号：0f-28 物件名称：三田平和ビル（底地）

譲渡資産の種類	信託受益権
所在地(住居表示)	東京都港区芝二丁目32番1号
譲渡価格（注1）	1,455百万円
帳簿価額（注2）	1,134百万円
契約締結日	2018年11月27日
譲渡日	2018年12月14日
譲渡先	平和不動産株式会社

（注1）不動産信託受益権売買契約書に記載された譲渡対象の信託受益権の準共有持分50%相当の売買価格を記載しています。

（注2）当該譲渡に係る信託受益権の準共有持分50%相当の金額を記載しています。

C. 資金の借入れ

2018年12月14日付で取得したオフィス1物件及びレジデンス3物件（前記「A. 資産の取得」をご参照下さい。）の取得資金等に充当するため、2018年12月14日付で以下の通り資金の借入れ（借入金額合計：1,700百万円）を行いました。

[タームローン42 ①]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社みずほ銀行	1,000百万円	2025年 11月30日 (注)	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保 無保証

[タームローン42 ②]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社福岡銀行	700百万円	2025年 11月30日 (注)	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保 無保証

（注）同日が営業日でない場合には、直前の営業日とします。

（9）発行済投資口の総口数の増減

2018年11月期中の発行済投資口の総口数の増減はありません。なお、当期までの発行済投資口の総口数及び出資総額の累計は、以下の通りです。

発行日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（千円）		備考
		増減数	残高	増減額	残高	
2013年12月16日	公募増資	81,900	877,347	5,595,080	70,247,723	（注1）
2014年1月15日	第三者割当増資	4,100	881,447	280,095	70,527,819	（注2）
2014年12月1日	公募増資	66,400	947,847	5,567,772	76,095,592	（注3）
2014年12月24日	第三者割当増資	3,300	951,147	276,711	76,372,303	（注4）
2015年12月15日	公募増資	58,000	1,009,147	4,551,144	80,923,447	（注5）
2015年12月28日	第三者割当増資	5,700	1,014,847	447,267	81,370,715	（注6）

（注1）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2）1口当たり発行価額68,316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4）1口当たり発行価額83,852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6）1口当たり発行価額78,468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、以下の通りです。

	取締役（常勤）
就任	渡部 靖隆（2018年6月27日付）
退任	山中 智（2018年6月27日付）

5. 参考情報
 (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (2018年5月31日現在)		当期 (2018年11月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産 (注2)	オフィス	東京23区	7,132	3.9	7,112	3.9
		首都圏(注3)	3,520	1.9	3,500	1.9
	レジデンス	東京23区	13,969	7.7	13,904	7.6
		首都圏(注3)	5,126	2.8	5,101	2.8
		その他(注4)	1,860	1.0	1,874	1.0
	小計		31,609	17.4	31,493	17.2
信託 不動産 (注2)	オフィス	東京23区	44,707	24.7	45,638	24.9
		首都圏(注3)	3,161	1.7	4,837	2.6
		その他(注4)	11,122	6.1	11,079	6.0
	レジデンス	東京23区	47,180	26.0	46,953	25.6
		首都圏(注3)	2,960	1.6	2,947	1.6
		その他(注4)	19,046	10.5	18,905	10.3
	小計		128,178	70.7	130,360	71.2
不動産等計		159,787	88.1	161,853	88.3	
預金その他の資産		21,518	11.9	21,345	11.7	
資産総額計		181,306	100.0	183,199	100.0	

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

(注2) 建物等と併せて保有している借地権等については、建物等と合算して「不動産」及び「信託不動産」の欄に記載しています。

(注3) 「首都圏」とは、東京都（東京23区を除きます。）、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。

(注4) 「その他」とは、東京23区及び首都圏を除く投資対象エリアを指します。

	前期 (2018年5月31日現在)		当期 (2018年11月30日現在)	
	貸借対照表 計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)	貸借対照表 計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	86,133	47.5	87,841	47.9
純資産総額	95,172	52.5	95,357	52.1

(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	1,483	1,306	1,290	0.77
0f-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	信託受益権	1,556	1,412	1,550	0.92
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	2,680	2,282	2,500	1.49
0f-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	信託受益権	1,690	1,530	1,530	0.91
0f-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	信託受益権	2,730	2,768	2,700	1.61
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	信託受益権	1,670	1,139	1,220	0.73
0f-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	信託受益権	2,140	2,187	2,150	1.28
0f-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	不動産	2,570	3,068	3,092	1.84
0f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	不動産	1,000	1,112	1,110	0.66
0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	信託受益権	4,933	3,437	3,418	2.03
0f-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	不動産	3,290	3,500	3,900	2.32
0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	信託受益権	553	607	640	0.38
0f-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	不動産	1,430	1,302	1,314	0.78
0f-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	不動産	1,640	1,628	1,624	0.97
0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	信託受益権	6,590	4,768	4,798	2.85
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	信託受益権	3,310	2,298	2,310	1.37
0f-28	三田平和ビル(底地)	東京都港区	信託受益権	1,435	1,134	1,115	0.66
0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市中区	信託受益権	2,260	1,490	1,580	0.94
0f-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋市中区	信託受益権	6,160	4,607	4,900	2.91
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	2,450	1,940	1,900	1.13
0f-32	H F 仙台北町ビルディング	宮城県仙台市	信託受益権	3,440	2,682	2,700	1.61
0f-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	信託受益権	4,300	3,492	3,400	2.02
0f-34	麴町HFビル	東京都千代田区	信託受益権	2,100	1,386	1,350	0.80
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	3,310	2,775	2,720	1.62
0f-36	H F 神田小川町ビルディング	東京都千代田区	信託受益権	4,170	3,245	3,150	1.87
0f-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	信託受益権	3,660	3,169	3,100	1.84
0f-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	信託受益権	3,660	3,282	3,250	1.93
0f-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	信託受益権	1,910	1,652	1,650	0.98
0f-40	アーク森ビル	東京都港区	信託受益権	3,420	3,134	3,085	1.84
0f-41	イトーピア日本橋SAビル	東京都中央区	信託受益権	2,280	2,152	2,140	1.27
0f-42	サザンスカイトワー八王子	東京都八王子市	信託受益権	1,840	1,668	1,600	0.95
オフィス 小計				85,660	72,167	72,786	43.30

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	540	378	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	708	622	660	0.39
Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都 江戸川区	信託受益権	797	584	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	4,356	3,178	3,610	2.15
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	1,717	1,421	1,560	0.93
Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都 港区	信託受益権	1,416	1,280	1,370	0.82
Re-15	H F 麻布十番レジデンス	東京都 港区	信託受益権	1,270	1,116	1,260	0.75
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	1,010	899	1,000	0.59
Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都 千代田区	信託受益権	1,400	890	1,100	0.65
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,640	991	1,210	0.72
Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都 練馬区	信託受益権	843	562	690	0.41
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都 港区	不動産	4,860	3,682	4,030	2.40
Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都 世田谷区	不動産	1,030	983	1,070	0.64
Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,120	1,052	1,130	0.67
Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都 練馬区	不動産	1,030	858	950	0.57
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都 墨田区	不動産	1,200	1,063	1,100	0.65
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	5,170	5,495	5,940	3.53
Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県 横浜市	不動産	2,820	3,002	3,350	1.99
Re-29	H F 白山レジデンス	東京都 文京区	不動産	1,980	2,253	2,350	1.40
Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都 大田区	不動産	1,410	1,497	1,630	0.97
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	1,260	1,557	1,650	0.98
Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都 江東区	不動産	1,140	996	1,050	0.62
Re-34	H F 田無レジデンス	東京都 西東京市	不動産	778	913	911	0.54
Re-35	H F 芝公園レジデンス	東京都 港区	信託受益権	891	803	836	0.50
Re-36	H F 三田レジデンス	東京都 港区	信託受益権	1,270	1,034	1,080	0.64
Re-37	H F 高輪レジデンス	東京都 港区	信託受益権	931	714	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	920	691	730	0.43
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	1,770	1,384	1,460	0.87
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	東京都 中央区	信託受益権	2,210	1,780	1,890	1.12
Re-41	H F 八丁堀レジデンスⅢ	東京都 中央区	信託受益権	1,020	724	793	0.47
Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,220	824	944	0.56
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都 世田谷区	信託受益権	7,360	6,443	6,520	3.88
Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	大阪府 大阪市	信託受益権	2,130	1,750	1,920	1.14
Re-45	H F 中之島レジデンス	大阪府 大阪市	信託受益権	516	435	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	711	512	577	0.34
Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県 名古屋市	信託受益権	742	524	624	0.37
Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県 福岡市	信託受益権	2,120	1,627	1,780	1.06
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	589	489	534	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	2,310	1,656	1,820	1.08
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都 文京区	信託受益権	978	770	820	0.49
Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都 文京区	信託受益権	1,050	812	870	0.52
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	700	569	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	1,100	791	842	0.50
Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都 国分寺市	信託受益権	1,030	784	839	0.50
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	1,280	993	1,080	0.64
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	679	524	572	0.34
Re-61	H F 西新宿レジデンスWEST	東京都 新宿区	信託受益権	2,580	1,953	1,990	1.18
Re-62	H F 西新宿レジデンスEAST	東京都 新宿区	信託受益権	1,490	1,145	1,170	0.70
Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	1,660	1,266	1,360	0.81
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	大阪府 大阪市	信託受益権	684	527	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	1,130	719	809	0.48
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	919	590	684	0.41
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	521	379	426	0.25
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都 台東区	信託受益権	957	721	771	0.46
Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	1,130	748	834	0.50
Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都 中野区	信託受益権	1,100	881	942	0.56
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	2,550	1,976	2,090	1.24
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都 新宿区	信託受益権	1,040	822	872	0.52
Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	1,550	1,187	1,158	0.69
Re-75	H F 仙台レジデンスEAST	宮城県 仙台市	信託受益権	1,930	1,592	1,638	0.97
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	1,343	1,310	0.78
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	921	811	790	0.47
Re-78	H F 関内レジデンス	神奈川県 横浜市	信託受益権	2,050	1,784	1,800	1.07
Re-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県 名古屋市	信託受益権	2,280	2,139	2,160	1.28
Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道 札幌市	信託受益権	1,680	1,538	1,560	0.93
Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県 福岡市	不動産	903	943	880	0.52
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県 仙台市	不動産	870	930	850	0.51
Re-83	H F 田端レジデンス	東京都 北区	不動産	1,320	1,126	1,100	0.65
Re-84	H F 両国レジデンス	東京都 墨田区	不動産	1,600	1,442	1,400	0.83

物件 番号	物件名称	所在地	資産形態 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都 八王子市	不動産	1,180	1,185	1,120	0.67
レジデンス 小計				106,497	89,686	95,330	56.70
合計				192,157	161,853	168,116	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51ページ「(二) 不動産鑑定評価書及び建物状況調査報告書の概要」もご参照下さい。なお、0f-28 三田平和ビル（底地）については、2018年11月27日付の売買契約における譲渡価格から処分費用見込額を控除した金額を記載しています。

(注3) 「貸借対照表計上額」の欄には、取得価格（取得に係る諸経費及びその後の資本的支出を含みます。）から減価償却累計額を控除した2018年11月30日時点の価額を記載しています。

(注4) 「取得価格」の欄には、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額及び取得に要した諸費用は含みません。以下同じ。）を記載しています。但し、本合併により取得した物件（Re-35 H F 芝公園レジデンスからRe-73 H F 早稲田レジデンスⅡまでの35物件）については、本合併の効力発生日である2010年10月1日付の鑑定評価額を記載しています。なお、0f-28 三田平和ビル（底地）については、信託受益権の準共有持分50%の金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
0f-20 船橋Faceビル (千葉県船橋市)	氷蓄熱ユニット更新工事	自 2018年12月 至 2019年5月	14,000	—	—
0f-27 神戸旧居留地平和ビル (兵庫県神戸市)	空調設備更新工事	自 2018年12月 至 2019年5月	140,000	—	—
0f-29 栄ミナミ平和ビル (愛知県名古屋市)	空調設備更新工事	自 2018年12月 至 2019年5月	23,500	—	—
0f-33 HF上野ビルディング (東京都台東区)	発電設備更新工事	自 2018年12月 至 2019年5月	16,900	—	—
0f-37 日総第5ビル (神奈川県横浜市)	共用部リニューアル工事	自 2018年12月 至 2019年5月	14,360	—	—
	空調設備更新工事	自 2018年12月 至 2019年5月	15,740	—	—
Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金 台 (東京都港区)	外壁全面改修工事	自 2018年12月 至 2019年5月	18,000	—	—

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290,811千円であり、費用に区分された修繕費191,087千円と合わせ、合計481,898千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-08	H F 溜池ビルディング (東京都港区)	空調設備更新工事	自 2018年10月 至 2018年11月	13,100
0f-27	神戸旧居留地平和ビル (兵庫県神戸市)	電気温水器更新工事	自 2018年9月 至 2018年9月	5,470
		機械式駐車場改修工事	自 2018年10月 至 2018年10月	9,750
0f-29	栄ミナミ平和ビル (愛知県名古屋市)	空調設備更新工事	自 2018年10月 至 2018年11月	25,500
0f-30	H F 桜通ビルディング (愛知県名古屋市)	電力量計更新工事	自 2018年8月 至 2018年8月	5,431
0f-33	H F 上野ビルディング (東京都台東区)	機械式駐車場改修工事	自 2018年11月 至 2018年11月	8,700
0f-35	H F 九段南ビルディング (東京都千代田区)	機械式駐車場改修工事	自 2018年11月 至 2018年11月	9,000
0f-37	日総第5ビル (神奈川県横浜市)	共用部リニューアル工事	自 2018年9月 至 2018年10月	19,140
0f-40	アーク森ビル (東京都港区)	スプリンクラー配管更新工 事	自 2018年5月 至 2018年10月	7,251
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス (宮城県仙台市)	外壁全面改修工事	自 2018年7月 至 2018年11月	25,452
	その他	空調設備更新工事他	自 2018年6月 至 2018年11月	162,017
合計				290,811

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30期	第31期	第32期	第33期	第34期
	自 2016年6月1日 至 2016年11月30日	自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
当期首積立金残高 (千円)	-	-	-	-	-
当期積立額 (千円)	-	-	-	-	-
当期積立金取崩額 (千円)	-	-	-	-	-
次期繰越額 (千円)	-	-	-	-	-

(注1) 上記の積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、当期末現在330,367千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（2018年11月30日現在）

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント総数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)
Of-01	H F 五反田ビルディング	1,717.61	1,717.61	100.00	11	51,651
Of-05	水天宮平和ビル	1,897.71	1,897.71	100.00	6	57,302
Of-06	H F 門前仲町ビルディング	3,736.53	3,736.53	100.00	5	97,002
Of-07	H F 浜松町ビルディング	1,822.32	1,822.32	100.00	9	52,707
Of-08	H F 溜池ビルディング	2,274.91	2,274.91	100.00	6	80,593
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	2,146.82	2,146.82	100.00	9	60,542
Of-11	日本橋第一ビル	2,626.73	2,626.73	100.00	8	66,238
Of-12	H F 八丁堀ビルディング	2,255.96	2,255.96	100.00	8	72,426
Of-17	八丁堀MFビル	1,209.69	1,209.69	100.00	9	32,323
Of-18	エムズ原宿	1,178.57	1,178.57	100.00	4	104,471
Of-20	船橋Faceビル	2,520.22	2,520.22	100.00	9	118,324
Of-21	アデッソ西麻布	318.82	318.82	100.00	4	13,688
Of-23	H F 池袋ビルディング	1,213.26	1,213.26	100.00	9	40,941
Of-24	H F 湯島ビルディング	1,771.66	1,771.66	100.00	9	50,423
Of-25	茅場町平和ビル	4,156.53	4,156.53	100.00	1	209,650
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	4,839.37	4,445.64	91.86	34	140,560
Of-28	三田平和ビル(底地)	2,220.89	2,220.89	100.00	1	90,647
Of-29	栄ミナミ平和ビル	2,889.49	2,889.49	100.00	8	83,203
Of-30	H F 桜通ビルディング	9,934.77	9,934.77	100.00	22	308,351
Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	3,286.58	3,286.58	100.00	7	89,075
Of-32	H F 仙台本町ビルディング	6,577.21	6,577.21	100.00	41	141,397
Of-33	H F 上野ビルディング	4,168.79	4,168.79	100.00	7	139,319
Of-34	麹町H F ビル	2,117.45	2,117.45	100.00	8	66,794
Of-35	H F 九段南ビルディング	2,614.25	2,614.25	100.00	3	98,555
Of-36	H F 神田小川町ビルディング	2,747.14	2,747.14	100.00	8	107,125
Of-37	日総第5ビル	4,607.34	4,607.34	100.00	1	86,211
Of-38	アクロス新川ビル	3,204.20	3,204.20	100.00	12	102,522
Of-39	千住ミルディスII番館	2,099.98	2,099.98	100.00	8	66,576
Of-40	アーク森ビル	1,665.26	1,665.26	100.00	1	非開示 (注7)
Of-41	イトーピア日本橋SAビル(注6)	1,788.58	1,788.58	100.00	3	30,696
Of-42	サザンスカイタワー八王子(注6)	2,879.99	2,879.99	100.00	3	56,991
オフィス 小計(注8)		88,488.63	88,094.90	99.56	274	2,793,908
Re-03	H F 市川レジデンス	724.46	724.46	100.00	1	17,280
Re-05	H F 目黒レジデンス	836.36	836.36	100.00	21	20,282
Re-09	H F 葛西レジデンス	1,167.36	1,093.50	93.67	42	24,347
Re-11	H F 若林公園レジデンス	5,490.36	5,374.14	97.88	95	116,389
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	1,897.46	1,866.37	98.36	51	44,060
Re-14	H F 南麻布レジデンス	1,325.20	1,302.92	98.32	58	36,917
Re-15	H F 麻布十番レジデンス	1,116.78	1,084.72	97.13	28	33,149
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	1,217.46	1,165.77	95.75	26	24,494

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント総数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)
Re-17	HF 東神田レジデンス	1,462.18	1,439.38	98.44	62	37,115
Re-18	HF 東日本橋レジデンス	1,684.40	1,664.05	98.79	65	40,138
Re-19	HF 練馬レジデンス	1,024.52	1,004.86	98.08	49	24,633
Re-20	HF 白金高輪レジデンス	4,457.76	4,457.76	100.00	66	115,314
Re-21	HF 明大前レジデンス	1,187.25	1,143.62	96.33	47	29,116
Re-22	HF 日本橋レジデンス	1,418.23	1,418.23	100.00	48	32,634
Re-23	HF 上石神井レジデンス	1,494.91	1,494.91	100.00	62	31,543
Re-24	HF 錦糸町レジデンス	1,427.58	1,404.01	98.35	54	32,335
Re-25	HF 銀座レジデンスEAST	5,459.49	5,459.49	100.00	100	129,418
Re-26	HF 新横浜レジデンス	4,224.61	4,160.57	98.48	64	83,558
Re-29	HF 白山レジデンス	2,809.88	2,809.88	100.00	49	56,747
Re-30	HF 馬込レジデンス	2,643.97	2,643.97	100.00	30	43,983
Re-31	HF 学芸大学レジデンスII	1,643.53	1,643.53	100.00	22	34,471
Re-33	HF 亀戸レジデンス	1,332.86	1,332.86	100.00	26	31,273
Re-34	HF 田無レジデンス	2,970.00	2,970.00	100.00	33	31,990
Re-35	HF 芝公園レジデンス	1,008.32	978.74	97.07	29	24,282
Re-36	HF 三田レジデンス	1,436.83	1,436.83	100.00	44	35,104
Re-37	HF 高輪レジデンス	1,131.66	1,131.66	100.00	29	25,497
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	1,089.98	1,089.98	100.00	28	26,196
Re-39	HF 銀座レジデンスEASTII	2,072.39	1,968.59	94.99	70	51,438
Re-40	HF 八丁堀レジデンスII	2,750.56	2,670.20	97.08	82	62,842
Re-41	HF 八丁堀レジデンスIII	1,447.33	1,391.97	96.18	34	29,865
Re-42	HF 銀座レジデンス	1,118.84	1,070.66	95.69	43	33,381
Re-43	HF 駒沢公園レジデンスTOWER	8,141.02	8,008.82	98.38	280	210,986
Re-44	HF 梅田レジデンスTOWER	4,469.53	4,333.47	96.96	138	77,005
Re-45	HF 中之島レジデンス	1,242.30	1,242.30	100.00	38	19,846
Re-46	HF 阿波座レジデンス	1,618.38	1,618.38	100.00	63	23,368
Re-47	HF 丸の内レジデンス	1,981.26	1,981.26	100.00	65	27,718
Re-48	HF 平尾レジデンス	6,262.12	5,979.26	95.48	188	79,244
Re-49	HF 河原町二条レジデンス	1,155.03	1,155.03	100.00	50	20,557
Re-53	HF 四条河原町レジデンス	4,045.94	3,995.23	98.75	94	75,646
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	1,109.97	1,109.97	100.00	11	28,819
Re-55	HF 千駄木レジデンス	1,340.12	1,340.12	100.00	12	31,903
Re-56	HF 駒沢公園レジデンス	901.88	826.75	91.67	33	20,380
Re-57	HF 武蔵小山レジデンス	1,121.88	1,071.83	95.54	51	31,878
Re-58	HF 国分寺レジデンス	1,222.45	1,202.39	98.36	44	31,347
Re-59	HF 久屋大通レジデンス	2,757.33	2,673.80	96.97	84	43,293
Re-60	HF 烏丸鞍馬口レジデンス	1,297.62	1,243.63	95.84	39	21,296
Re-61	HF 西新宿レジデンスWEST	2,608.43	2,347.49	90.00	69	67,430
Re-62	HF 西新宿レジデンスEAST	1,563.60	1,433.30	91.67	44	40,794
Re-63	HF 東新宿レジデンス	1,788.84	1,763.73	98.60	67	49,318

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	1,131.40	95.43	35	21,109
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	2,234.20	2,160.00	96.68	75	40,279
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	1,964.87	1,915.83	97.50	65	32,531
Re-67	H F 九大病院前レジデンス	1,525.09	1,500.24	98.37	46	19,391
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	1,209.78	1,209.78	100.00	39	27,432
Re-69	H F 一番町レジデンス	2,106.38	2,031.50	96.45	68	39,602
Re-70	H F 東中野レジデンス	1,341.66	1,277.02	95.18	46	31,688
Re-72	H F 早稲田レジデンス	2,964.81	2,811.97	94.84	100	75,120
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	1,223.79	1,160.34	94.82	38	31,040
Re-74	H F 若松河田レジデンス	1,607.43	1,607.43	100.00	33	40,177
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	4,088.40	3,939.60	96.36	135	67,755
Re-76	H F 西公園レジデンス	2,825.54	2,767.22	97.94	80	44,174
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	1,914.00	1,682.00	87.88	49	27,992
Re-78	H F 関内レジデンス	2,499.64	2,434.84	97.41	94	63,171
Re-79	H F 名駅北レジデンス	4,076.11	3,858.31	94.66	88	61,826
Re-80	H F 東札幌レジデンス	5,522.62	5,216.03	94.45	137	57,067
Re-81	H F 博多東レジデンス	2,486.82	2,422.37	97.41	69	28,730
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	1,893.21	1,721.10	90.91	46	26,653
Re-83	H F 田端レジデンス	1,917.51	1,917.51	100.00	20	40,397
Re-84	H F 両国レジデンス	2,149.95	2,124.52	98.82	58	49,156
Re-85	H F 八王子レジデンス	1,600.38	1,441.25	90.06	44	33,520
レジデンス 小計(注8)		154,037.93	149,891.01	97.31	4,193	3,119,463
合計(注8)		242,526.56	237,985.91	98.13	4,467	5,913,371

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、2018年11月30日時点における事務所、店舗及び住宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。なお、0f-28 三田平和ビル（底地）については、賃貸借契約は締結されていませんが、本物件について締結されている地上権設定契約に信託受益権の準共有持分割合（50%）を乗じて得た面積を、0f-40 アーク森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（30%）を信託不動産の区分所有権に係る賃貸可能面積に乘じて得た面積を、それぞれ小数第3位を切捨てて記載しています。

(注2) 「賃貸面積」の欄には、本投資法人、信託受託者及びマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。但し、固定賃料型の物件については、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積を記載しています。なお、0f-28 三田平和ビル（底地）については、賃貸借契約は締結されていませんが、本物件について締結されている地上権設定契約に信託受益権の準共有持分割合（50%）を乗じて得た面積を、0f-40 アーク森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（30%）を信託不動産の区分所有権に係る賃貸面積に乘じて得た面積を、それぞれ小数第3位を切捨てて記載しています。

(注3) 「稼働率」の欄には、各物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「テナント総数」の欄には、本投資法人、信託受託者及びマスターリース会社を賃貸人としたエンドテナントの総数を記載しています。但し、固定賃料型の物件については、1テナントと記載しています。

(注5) 「賃貸事業収入」の欄には、各物件の当期における賃貸事業収入を記載しています。なお、当期において売却している物件の賃貸事業収入は含んでいません。

(注6) 0f-41 イトーピア日本橋S Aビルは、2018年8月31日付で取得し、0f-42 サザンスカイトワー八王子は、2018年6月25日付で取得しています。

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

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

② 稼働率の推移

（単位：％）

物件 番号	物件名称	2017. 11.30	2018. 5.31	2018. 6.30	2018. 7.31	2018. 8.31	2018. 9.30	2018. 10.31	2018. 11.30
Of-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
Of-05	水天宮平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-06	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
Of-07	H F 浜松町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-08	H F 溜池ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-10	H F 新横浜ビルディング	100.00	-	-	-	-	-	-	-
Of-11	日本橋第一ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-12	H F 八丁堀ビルディング	100.00	95.36	95.36	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-17	八丁堀MFビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-18	エムズ原宿	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-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
Of-21	アデッソ西麻布	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-22	H F 虎ノ門ビルディング	92.71	-	-	-	-	-	-	-
Of-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
Of-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
Of-25	茅場町平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-26	広小路アクアプレイス	100.00	-	-	-	-	-	-	-
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	86.30	96.44	96.44	92.86	91.86	91.86	91.86	91.86
Of-28	三田平和ビル(底地)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-29	栄ミナミ平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-30	H F 桜通ビルディング	100.00	97.41	97.41	97.41	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-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
Of-32	H F 仙台本町ビルディング	100.00	100.00	98.90	98.90	98.90	100.00	100.00	100.00
Of-33	H F 上野ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-34	麹町H F ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-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
Of-36	H F 神田小川町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-37	日総第5ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-38	アクロス新川ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	94.66	100.00	100.00	100.00
Of-39	千住ミルディスII番館	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-40	アーク森ビル	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-41	イトーピア日本橋SAビル	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-42	サザンスカイトワー八王子	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
オフィス 小計		99.21	99.38	99.32	99.24	99.30	99.57	99.57	99.56
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	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-09	H F 葛西レジデンス	89.56	100.00	97.94	100.00	100.00	97.94	95.81	93.67
Re-11	H F 若林公園レジデンス	98.94	100.00	99.11	96.48	96.48	98.05	99.11	97.88
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	96.69	94.50	94.50	94.50	92.86	91.81	90.71	98.36
Re-14	H F 南麻布レジデンス	95.00	98.32	100.00	100.00	96.66	95.00	96.66	98.32
Re-15	H F 麻布十番レジデンス	100.00	100.00	95.23	88.56	100.00	97.13	100.00	97.13
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	100.00	92.51	84.67	88.49	96.41	93.34	95.75	95.75
Re-17	H F 東神田レジデンス	96.90	98.44	100.00	98.45	100.00	100.00	100.00	98.44

（単位：％）

物件 番号	物件名称	2017. 11.30	2018. 5.31	2018. 6.30	2018. 7.31	2018. 8.31	2018. 9.30	2018. 10.31	2018. 11.30
Re-18	HF 東日本橋レジデンス	97.61	98.80	97.57	93.79	91.33	92.60	91.22	98.79
Re-19	HF 練馬レジデンス	97.54	100.00	100.00	98.08	98.08	100.00	100.00	98.08
Re-20	HF 白金高輪レジデンス	99.35	99.35	99.35	97.50	94.03	95.89	100.00	100.00
Re-21	HF 明大前レジデンス	100.00	100.00	98.19	95.83	97.93	100.00	98.19	96.33
Re-22	HF 日本橋レジデンス	100.00	98.28	95.32	93.37	95.33	100.00	97.04	100.00
Re-23	HF 上石神井レジデンス	97.24	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	98.64	100.00
Re-24	HF 錦糸町レジデンス	100.00	96.57	96.53	96.51	98.35	96.67	96.67	98.35
Re-25	HF 銀座レジデンスEAST	99.26	99.26	100.00	98.12	98.18	98.92	100.00	100.00
Re-26	HF 新横浜レジデンス	96.08	96.81	96.02	95.07	99.25	98.36	96.58	98.48
Re-29	HF 白山レジデンス	98.08	98.14	100.00	97.17	97.17	100.00	100.00	100.00
Re-30	HF 馬込レジデンス	94.20	100.00	97.40	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-31	HF 学芸大学レジデンスII	96.24	100.00	100.00	95.35	95.42	100.00	100.00	100.00
Re-33	HF 亀戸レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	98.38	96.75	100.00	100.00
Re-34	HF 田無レジデンス	94.15	97.14	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-35	HF 芝公園レジデンス	94.55	94.34	94.55	91.83	94.55	93.26	97.07	97.07
Re-36	HF 三田レジデンス	97.94	100.00	98.09	98.09	97.98	97.80	93.57	100.00
Re-37	HF 高輪レジデンス	94.80	100.00	100.00	100.00	96.10	100.00	100.00	100.00
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	96.44	100.00	96.44	96.44	100.00	96.44	96.44	100.00
Re-39	HF 銀座レジデンスEAST II	94.99	100.00	98.64	98.75	98.75	98.75	96.24	94.99
Re-40	HF 八丁堀レジデンスII	97.70	99.08	100.00	98.54	98.54	100.00	100.00	97.08
Re-41	HF 八丁堀レジデンスIII	95.01	96.92	96.92	96.92	100.00	98.09	96.18	96.18
Re-42	HF 銀座レジデンス	100.00	97.85	100.00	94.11	94.11	98.13	100.00	95.69
Re-43	HF 駒沢公園レジデンスTOWER	97.54	96.62	96.62	95.96	97.75	98.67	98.48	98.38
Re-44	HF 梅田レジデンスTOWER	93.11	96.96	94.69	94.69	96.22	96.00	98.11	96.96
Re-45	HF 中之島レジデンス	94.46	90.38	96.50	86.85	96.93	100.00	100.00	100.00
Re-46	HF 阿波座レジデンス	98.48	95.30	93.78	96.82	95.14	96.80	98.48	100.00
Re-47	HF 丸の内レジデンス	97.21	100.00	98.62	98.62	100.00	98.61	98.61	100.00
Re-48	HF 平尾レジデンス	98.21	97.08	98.41	97.73	97.38	97.82	96.40	95.48
Re-49	HF 河原町二条レジデンス	98.01	98.01	100.00	100.00	98.21	100.00	100.00	100.00
Re-52	HF 天神東レジデンス	100.00	-	-	-	-	-	-	-
Re-53	HF 四条河原町レジデンス	97.51	94.47	99.37	98.74	98.16	97.54	98.19	98.75
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	HF 千駄木レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-56	HF 駒沢公園レジデンス	100.00	100.00	97.22	100.00	94.45	91.67	94.45	91.67
Re-57	HF 武蔵小山レジデンス	96.45	96.40	100.00	95.13	98.20	98.20	98.20	95.54
Re-58	HF 国分寺レジデンス	94.76	100.00	98.11	100.00	98.30	100.00	98.36	98.36
Re-59	HF 久屋大通レジデンス	96.01	92.08	93.14	93.14	95.10	100.00	98.02	96.97
Re-60	HF 烏丸鞍馬口レジデンス	97.86	97.86	97.86	97.86	97.86	95.84	95.84	95.84
Re-61	HF 西新宿レジデンスWEST	97.16	98.75	97.50	93.75	92.16	92.50	92.50	90.00
Re-62	HF 西新宿レジデンスEAST	96.00	98.00	100.00	96.00	94.49	92.08	93.67	91.67
Re-63	HF 東新宿レジデンス	96.02	98.60	100.00	98.62	98.62	98.60	98.60	98.60

（単位：％）

物件 番号	物件名称	2017. 11.30	2018. 5.31	2018. 6.30	2018. 7.31	2018. 8.31	2018. 9.30	2018. 10.31	2018. 11.30
Re-64	HF 東心斎橋レジデンス	92.24	97.26	97.26	100.00	97.72	95.43	92.70	95.43
Re-65	HF 北四番丁レジデンス	94.45	92.24	95.57	96.66	95.55	95.57	96.68	96.68
Re-66	HF 愛宕橋レジデンス	89.28	95.01	97.50	96.25	92.50	95.00	95.00	97.50
Re-67	HF 九大病院前レジデンス	100.00	98.37	96.74	98.37	98.37	98.37	98.37	98.37
Re-68	HF 浅草橋レジデンス	97.44	97.44	100.00	97.44	100.00	100.00	97.44	100.00
Re-69	HF 一番町レジデンス	97.63	87.54	91.71	89.34	89.34	91.71	94.08	96.45
Re-70	HF 東中野レジデンス	96.54	98.27	100.00	100.00	97.00	96.69	96.75	95.18
Re-72	HF 早稲田レジデンス	96.75	98.56	95.57	94.15	94.80	97.08	98.56	94.84
Re-73	HF 早稲田レジデンスⅡ	96.24	90.12	92.15	92.15	96.24	94.51	96.54	94.82
Re-74	HF 若松河田レジデンス	89.41	100.00	100.00	96.35	96.35	96.35	100.00	100.00
Re-75	HF 仙台レジデンスEAST	94.40	96.68	97.29	96.07	96.22	95.61	94.40	96.36
Re-76	HF 西公園レジデンス	92.23	92.11	93.20	92.23	93.20	94.18	95.15	97.94
Re-77	HF 晩翠通レジデンス	98.48	95.45	93.94	95.45	95.45	90.91	86.36	87.88
Re-78	HF 関内レジデンス	96.47	97.39	99.18	98.27	98.27	98.27	98.27	97.41
Re-79	HF 名駅北レジデンス	94.41	90.37	93.68	91.09	92.91	92.99	92.24	94.66
Re-80	HF 東札幌レジデンス	97.57	95.09	94.15	94.15	92.52	91.72	93.76	94.45
Re-81	HF 博多東レジデンス	98.72	96.15	100.00	98.72	96.13	94.85	96.15	97.41
Re-82	HF 仙台五橋レジデンス	92.73	98.18	96.37	100.00	98.18	94.55	90.91	90.91
Re-83	HF 田端レジデンス	100.00	100.00	97.08	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-84	HF 両国レジデンス	-	97.60	98.78	100.00	97.56	100.00	100.00	98.82
Re-85	HF 八王子レジデンス	-	94.17	97.78	96.97	93.29	92.85	90.79	90.06
レジデンス 小計		96.80	97.05	97.38	96.52	96.68	96.98	97.09	97.31
合計		97.73	97.89	98.09	97.51	97.65	97.94	98.01	98.13

（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	1,483	1,483	1,495	4.1%	1,478	4.1%	4.3%	1,749	①	134,940	727,000	10.9%
0f-05	水天宮平和ビル	1,556	1,556	1,534	4.1%	1,566	4.1%	4.3%	1,181	①	124,770	520,000	10.0%
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	2,680	2,680	2,790	4.3%	2,680	4.2%	4.5%	2,980	③	206,730	1,000,000	5.7%
0f-07	H F 浜松町ビルディング	1,690	1,690	1,750	3.8%	1,690	3.7%	3.9%	1,880	③	126,890	466,000	8.0%
0f-08	H F 溜池ビルディング	2,730	2,730	2,820	3.8%	2,730	3.7%	3.9%	2,830	③	153,750	732,000	7.3%
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	1,670	1,670	1,760	4.4%	1,670	4.3%	4.7%	1,740	③	129,090	594,000 (注9)	7.5%
0f-11	日本橋第一ビル	2,140	2,140	2,210	3.9%	2,140	3.8%	4.0%	2,040	③	193,980	807,000	16.5%
0f-12	H F 八丁堀ビルディング	2,570	2,570	2,660	3.8%	2,570	3.7%	3.9%	2,320	③	167,710	861,000	12.5%
0f-17	八丁堀MFビル	1,000	1,000	1,030	3.9%	1,000	3.8%	4.0%	913	③	96,460	316,000	14.7%
0f-18	エムズ原宿	4,933	4,933	5,068	3.4%	4,875	3.4%	3.6%	4,434	①	44,270	249,000	9.8%
0f-20	船橋F a c eビル	3,290	3,290	3,350	4.8%	3,230	4.6%	5.0%	1,870	⑤	100,690	897,000 (注10)	5.9%
0f-21	アデッソ西麻布	553	553	585	3.6%	553	3.5%	3.8%	484	③	9,580	105,000	11.1%
0f-23	H F 池袋ビルディング	1,430	1,430	1,460	4.1%	1,410	3.9%	4.3%	808	④	84,640	312,000	5.5%
0f-24	H F 湯島ビルディング	1,640	1,640	1,690	4.0%	1,640	3.9%	4.1%	1,570	③	119,380	528,000	10.9%
0f-25	茅場町平和ビル	6,590	6,590	6,920	4.7%	6,590	4.6%	4.8%	5,520	③	134,820	1,132,000	11.7%
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	3,310	3,310	3,290	5.0%	3,320	4.8%	5.2%	3,460	②	283,010	2,306,000	7.5%
0f-28	三田平和ビル(底地) (注11)	1,435	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0f-29	栄ミナミ平和ビル	2,260	2,260	2,130	4.9%	2,320	4.7%	5.1%	2,620	②	112,230	1,083,000	10.8%
0f-30	H F 桜通ビルディング	6,160	6,160	6,260	4.6%	6,110	4.4%	4.8%	7,340	④	181,210	3,436,000	9.2%
0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング	2,450	2,450	2,470	4.4%	2,440	4.2%	4.6%	2,110	④	156,100	1,013,000	12.7%
0f-32	H F 仙台本町ビルディング	3,440	3,440	3,470	5.1%	3,430	4.9%	5.3%	2,400	④	183,000	2,004,000	2.6%
0f-33	H F 上野ビルディング	4,300	4,300	4,380	4.2%	4,270	4.0%	4.4%	2,020	④	168,380	1,668,000	2.5%
0f-34	麹町H Fビル	2,100	2,100	2,130	3.7%	2,080	3.5%	3.9%	2,720	④	129,930	934,000	2.5%
0f-35	H F 九段南ビルディング	3,310	3,310	3,390	3.8%	3,270	3.6%	4.0%	2,620	④	173,390	931,000	6.7%
0f-36	H F 神田小川町ビルディング	4,170	4,170	4,300	3.7%	4,110	3.5%	3.9%	4,360	④	76,140	667,000	4.0%
0f-37	日総第5ビル	3,660	3,660	3,720	3.9%	3,600	3.7%	4.1%	2,460	⑥	177,680	1,440,000	14.2%
0f-38	アクロス新川ビル	3,660	3,660	3,810	4.0%	3,590	3.8%	4.2%	6,400	④	157,040	1,363,000 (注10)	2.3%
0f-39	千住ミルデイスII番館	1,910	1,910	1,950	4.3%	1,890	4.1%	4.5%	1,460	④	64,440	772,000 (注10)	0.7%
0f-40	アーク森ビル(注12)	3,420	3,420	3,540	3.5%	3,360	3.6%	3.7%	4,080	①	113,898	634,000 (注10)	1.2%
0f-41	イトーピア日本橋S Aビル	2,280	2,280	2,330	3.9%	2,260	4.0%	4.1%	1,990	①	68,160	675,000 (注10)	7.3%
0f-42	サザンスカイトワー八王子	1,840	1,840	1,910	4.4%	1,810	4.2%	4.6%	2,250	④	44,860	1,342,000 (注10)	2.4%

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	540	540	506	4.8%	554	4.6%	5.1%	196	①	32,800	153,000	6.2%
Re-05	H F 目黒レジデンス	708	708	716	3.9%	705	3.9%	4.1%	392	①	30,170	171,000	6.2%
Re-09	H F 葛西レジデンス	797	797	794	4.5%	798	4.3%	4.7%	379	①	27,320	224,000	8.8%
Re-11	H F 若林公園レジデンス	4,356	4,356	4,409	4.0%	4,333	4.0%	4.2%	3,303	①	144,330	1,441,900	6.7%
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	1,717	1,717	1,743	4.0%	1,706	4.0%	4.2%	1,087	①	46,180	446,000	6.4%
Re-14	H F 南麻布レジデンス	1,416	1,416	1,435	3.9%	1,408	3.9%	4.1%	930	①	54,310	305,000	3.6%
Re-15	H F 麻布十番レジデンス	1,270	1,270	1,290	4.2%	1,260	4.0%	4.4%	1,110	②	40,410	330,000	12.8%
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	1,010	1,010	1,030	4.0%	1,010	3.9%	4.1%	748	③	36,890	307,000	9.8%
Re-17	H F 東神田レジデンス	1,400	1,400	1,440	4.0%	1,400	3.9%	4.1%	1,030	③	57,300	362,000	5.7%
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	1,640	1,640	1,680	4.0%	1,640	3.9%	4.1%	1,280	③	58,170	489,000	10.0%
Re-19	H F 練馬レジデンス	843	843	864	4.3%	843	4.2%	4.4%	652	③	43,220	284,000	5.5%
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	4,860	4,860	5,000	3.8%	4,860	3.7%	3.9%	4,610	③	125,470	1,388,000	3.9%
Re-21	H F 明大前レジデンス	1,030	1,030	1,060	4.0%	1,030	3.9%	4.1%	786	③	51,250	324,000	6.0%
Re-22	H F 日本橋レジデンス	1,120	1,120	1,140	4.1%	1,110	3.9%	4.3%	602	④	51,940	366,000	3.3%
Re-23	H F 上石神井レジデンス	1,030	1,030	1,040	4.6%	1,020	4.4%	4.8%	609	②	58,350	427,000	6.2%
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	1,200	1,200	1,230	4.0%	1,200	3.9%	4.1%	879	③	52,700	367,400	10.1%
Re-25	H F 銀座レジデンス E A S T	5,170	5,170	5,310	3.9%	5,170	3.8%	4.0%	4,450	③	143,030	1,477,000	5.7%
Re-26	H F 新横浜レジデンス	2,820	2,820	2,870	4.4%	2,770	4.2%	4.6%	1,490	⑤	123,100	1,157,000	13.2%
Re-29	H F 白山レジデンス	1,980	1,980	2,000	4.1%	1,970	3.9%	4.3%	2,060	④	92,780	859,000	4.4%
Re-30	H F 馬込レジデンス	1,410	1,410	1,420	4.3%	1,400	4.1%	4.5%	1,480	④	69,890	774,000	4.6%
Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	1,260	1,260	1,280	4.0%	1,250	3.8%	4.2%	935	④	48,940	412,000	14.6%
Re-33	H F 亀戸レジデンス	1,140	1,140	1,190	4.1%	1,140	4.0%	4.3%	969	③	45,500	423,000	7.6%
Re-34	H F 田無レジデンス	778	778	793	4.8%	778	4.7%	4.9%	929	③	100,390	670,000	8.6%
Re-35	H F 芝公園レジデンス	891	891	908	4.2%	883	4.0%	4.4%	634	②	41,310	355,000	7.8%
Re-36	H F 三田レジデンス	1,270	1,270	1,300	4.2%	1,260	4.0%	4.4%	910	②	46,350	422,000	2.6%
Re-37	H F 高輪レジデンス	931	931	945	4.0%	925	3.8%	4.2%	789	④	28,420	301,000	1.5%
Re-38	ラ・レジダンス・ ド・白金台	920	920	936	4.1%	913	3.9%	4.3%	832	②	65,710	281,000 (注10)	3.3%
Re-39	H F 銀座レジデンス E A S T Ⅱ	1,770	1,770	1,800	4.2%	1,760	4.0%	4.4%	1,100	④	84,510	523,000	6.9%
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	2,210	2,210	2,240	4.1%	2,190	3.9%	4.3%	1,350	④	96,260	750,000	6.0%

物件 番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要(注1)							建物状況調査報告書の概要 (注5)				
		鑑定評 価額 (百万円) (注2)	収益価格(百万円)						積算 価格 (百万 円)	評価機 関 (注4)	長期修繕 費用の見 積額(15 年以内) (千円) (注6)	再調達価格 (千円) (注7)	PML (注8)
			直接還元法		DCF法								
価格	利回り (注3)	価格	割引率	利回り (注3)									
Re-41	HF八丁堀レジデ ンスⅢ	1,020	1,020	1,030	4.1%	1,010	3.9%	4.3%	637	④	47,620	421,000	3.2%
Re-42	HF銀座レジデ ンス	1,220	1,220	1,240	4.0%	1,210	3.8%	4.2%	718	④	42,070	296,000	3.0%
Re-43	HF駒沢公園レジデ ンスTOWER	7,360	7,360	7,460	4.2%	7,320	4.0%	4.4%	4,400	②	301,820	2,524,000	2.7%
Re-44	HF梅田レジデ ンスTOWER	2,130	2,130	2,150	4.8%	2,120	4.6%	5.0%	2,100	④	149,150	1,561,000	6.2%
Re-45	HF中之島レジデ ンス	516	516	519	4.9%	514	4.7%	5.1%	581	④	48,100	360,000	8.6%
Re-46	HF阿波座レジデ ンス	711	711	719	4.9%	707	4.7%	5.1%	530	②	53,320	463,000	6.0%
Re-47	HF丸の内レジデ ンス	742	742	746	5.0%	740	4.8%	5.2%	476	②	60,120	478,000	16.5%
Re-48	HF平尾レジデ ンス	2,120	2,120	2,140	5.1%	2,110	4.9%	5.3%	1,800	④	100,170	1,549,000	3.4%
Re-49	HF河原町二条レジ デンス	589	589	594	4.9%	587	4.7%	5.1%	388	②	35,660	296,000	6.5%
Re-53	HF四条河原町レジ デンス	2,310	2,310	2,330	4.7%	2,300	4.5%	4.9%	1,740	②	87,170	1,099,000	5.5%
Re-54	ラ・レジダ ンス・ ド・千駄木	978	978	977	4.5%	978	4.3%	4.7%	470	②	60,590	272,000 (注10)	4.4%
Re-55	HF千駄木レジデ ンス	1,050	1,050	1,040	4.6%	1,050	4.4%	4.8%	583	②	52,500	342,000 (注10)	9.2%
Re-56	HF駒沢公園レジデ ンス	700	700	712	4.4%	695	4.2%	4.6%	671	②	29,470	244,000	4.3%
Re-57	HF武蔵小山レジデ ンス	1,100	1,100	1,110	4.4%	1,090	4.2%	4.6%	583	②	41,040	297,000	6.3%
Re-58	HF国分寺レジデ ンス	1,030	1,030	1,020	4.7%	1,030	4.5%	4.9%	468	②	39,580	295,000	6.3%
Re-59	HF久屋大通レジデ ンス	1,280	1,280	1,290	4.8%	1,270	4.6%	5.0%	901	②	76,290	737,000	9.3%
Re-60	HF烏丸鞍馬口レジ デンス	679	679	688	5.0%	675	4.8%	5.2%	503	②	31,720	292,000	9.9%
Re-61	HF西新宿レジデ ンスWEST	2,580	2,580	2,610	4.3%	2,570	4.1%	4.5%	1,520	②	44,060	685,000	4.6%
Re-62	HF西新宿レジデ ンスEAST	1,490	1,490	1,510	4.3%	1,480	4.1%	4.5%	927	②	26,810	417,000	3.5%
Re-63	HF東新宿レジデ ンス	1,660	1,660	1,680	4.4%	1,650	4.2%	4.6%	1,200	②	53,640	475,000	2.6%
Re-64	HF東心齋橋レジデ ンス	684	684	699	4.7%	677	4.5%	4.9%	622	②	33,290	270,000	10.3%
Re-65	HF北四番丁レジデ ンス	1,130	1,130	1,130	4.8%	1,120	4.6%	5.0%	538	⑤	69,030	590,000	1.0%
Re-66	HF愛宕橋レジデ ンス	919	919	929	5.0%	908	4.8%	5.2%	467	⑤	69,220	577,000	1.0%
Re-67	HF九大病院前レジ デンス	521	521	522	4.9%	521	4.7%	5.1%	397	②	50,920	365,000	1.0%
Re-68	HF浅草橋レジデ ンス	957	957	965	4.4%	954	4.2%	4.6%	443	②	42,040	334,000	6.3%
Re-69	HF一番町レジデ ンス	1,130	1,130	1,120	4.8%	1,130	4.6%	5.0%	904	⑤	67,080	570,000	1.1%

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要(注1)							建物状況調査報告書の概要(注5)				
		鑑定評価額 (百万円) (注2)	収益価格(百万円)					積算 価格 (百万 円)	評価機 関 (注4)	長期修繕 費用の見 積額(15 年以内) (千円) (注6)	再調達価格 (千円) (注7)	PML (注8)	
			直接還元法		DCF法								
価格	利回り (注3)	価格	割引率	利回り (注3)									
Re-70	H F 東中野レジデ ンス	1,100	1,100	1,110	4.4%	1,090	4.2%	4.6%	757	②	38,240	351,000	3.0%
Re-72	H F 早稲田レジデ ンス	2,550	2,550	2,580	4.1%	2,530	3.9%	4.3%	1,550	④	102,300	783,000	4.0%
Re-73	H F 早稲田レジデ ンスII	1,040	1,040	1,060	4.1%	1,030	3.9%	4.3%	607	④	51,780	311,000	3.6%
Re-74	H F 若松河田レジデ ンス	1,550	1,550	1,570	4.0%	1,540	3.8%	4.2%	1,140	④	30,990	421,000	5.0%
Re-75	H F 仙台レジデンス E A S T	1,930	1,930	1,940	5.2%	1,930	5.0%	5.4%	1,370	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	5.0%	1,410	4.8%	5.2%	864	⑥	50,390	586,000	2.7%
Re-77	H F 晩翠通レジデ ンス	921	921	931	5.0%	911	4.8%	5.2%	573	⑥	34,710	368,000	1.7%
Re-78	H F 関内レジデンス	2,050	2,050	2,070	4.5%	2,020	4.3%	4.7%	1,000	⑥	106,050	772,000	2.5%
Re-79	H F 名駅北レジデ ンス	2,280	2,280	2,310	4.6%	2,240	4.4%	4.8%	1,710	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	1,680	1,680	1,700	5.2%	1,660	5.0%	5.4%	1,090	⑥	80,230	1,040,000	0.1%
Re-81	H F 博多東レジデ ンス	903	903	912	4.7%	894	4.5%	4.9%	729	⑤	52,570	580,000	8.0%
Re-82	H F 仙台五橋レジデ ンス	870	870	880	4.9%	859	4.7%	5.1%	813	⑥	40,540	451,000	2.0%
Re-83	H F 田端レジデンス	1,320	1,320	1,340	4.5%	1,310	4.3%	4.7%	1,210	④	11,800	489,000	3.5%
Re-84	H F 両国レジデンス	1,600	1,600	1,650	4.6%	1,580	4.4%	4.8%	1,500	④	6,890	554,000	10.2%
Re-85	H F 八王子レジデ ンス	1,180	1,180	1,210	4.6%	1,170	4.4%	4.8%	977	④	45,040	346,000	7.1%
											ポートフォリオPML(注8)	2.9%	

(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、J L L 森井鑑定株式会社による不動産鑑定評価書、一般財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書に基づき記載しています。なお、当該各社と本投資法人との間には、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、2018年11月30日時点における評価対象不動産の価格に関する意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での現在及び将来における取引の可能性を保証するものではありません。同一の不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。なお、0f-28 三田平和ビル(底地)については、2018年11月27日付の売買契約における譲渡価格から処分費用見込額を控除した金額を記載しています。

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

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

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

・Re-11 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、上記(注5)の建物状況調査報告書に基づく長期修繕費用に関する予測値(調査時点から15年以内に発生すると予測される長期修繕費用の合計金額)を記載しています。なお、0f-09 グレイスビル泉岳寺前、0f-20 船橋Faceビル、0f-38 アクロス新川ビル、0f-39 千住ミルディスII番館、0f-40 アーク森ビル、0f-41 イトーピア日本橋SAビル、0f-42

サザンスカイトワー八王子、Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台、Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木及びRe-55 HF千駄木レジデンスの建物の所有形態は区分所有建物であり、信託受託者はその一部を保有していますが、Of-09 グレイスビル泉岳寺前、Of-20 船橋F a c eビル及びOf-38 アクロス新川ビルの長期修繕費については専有面積割合に応じた値、Of-39 千住ミルデイスII番館の長期修繕費については共用部分の用途別の持分割合に応じた値、Of-40 アーク森ビルについては建物状況調査報告書記載の取得対象部分（30階及び31階）に係る長期修繕費用に関する予測値に、信託受益権の準共有持分割合を乗じて算出した値、Of-41 イトーピア日本橋S Aビルの長期修繕費については共用部分及び専有部分の持分割合に応じた値、Of-42 サザンスカイトワー八王子の長期修繕費については共用部分の持分割合に応じた値、Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台、Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木及びRe-55 HF千駄木レジデンスの長期修繕費については1棟全体の値を記載しています。

- (注7) 「再調達価格」の欄には、調査時点において、各物件を同設計・同仕様により新規に建設した場合の建設工事費の試算結果（建設市場における標準的な建設単価を基に、設計・施工品質・使用資材の種別及び品質等を勘案して概算した結果（消費税は含まれません。））を記載しています。なお、造り家具は含まれていますが、移動家具・什器・備品等は含まれていません。
- (注8) PML（予想最大損失（Probable Maximum Loss））は、建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震により生じる損失の再調達価格に対する割合をいいます。なお、各物件に同時に生じる損失を総和してポートフォリオPMLを算出しています。ポートフォリオPMLの算出日は2018年8月7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F a c eビル、Of-38 アクロス新川ビル、Of-39 千住ミルデイスII番館、Of-40 アーク森ビル、Of-41 イトーピア日本橋S Aビル、Of-42 サザンスカイトワー八王子、Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台、Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木及びRe-55 HF千駄木レジデンスの建物の所有形態は区分所有建物であり、「再調達価格」の欄には建物状況調査報告書記載の1棟の建物の再調達価格に専有面積割合（Of-20 船橋F a c eビル：9.14%、Of-38 アクロス新川ビル：28.84%、Of-39 千住ミルデイスII番館：10.98%、Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台：72.35%、Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木：73.74%、Re-55 HF千駄木レジデンス：95.03%）又は、専有面積割合に信託受益権の準共有持分割合を乗じて算出した割合（Of-40 アーク森ビル：1.47%）、管理規約に基づく建物持分割合（Of-41 イトーピア日本橋S Aビル：36.54%）、管理規約の全体共用部分に基づく持分割合（Of-42 サザンスカイトワー八王子：5.827275%）を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。
- (注11) Of-28 三田平和ビル(底地)については、本投資法人は建物等を保有していないため、建物状況調査を実施していません。
- (注12) Of-40 アーク森ビルについては、区分所有権に係る収益価格、直接還元法による価格、DCF法による価格及び積算価格に準共有持分割合（30%）を乗じた値を記載しています。