

## 平成25年11月期 決算短信（REIT）

平成26年1月16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  
 コーポ番号 8966  
 代表者 執行役員 東原 正明

上場取引所 東証  
 URL <http://www.heiwa-re.co.jp/>

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 代表取締役社長 市川 隆也  
 問合せ先責任者 IR部長 戸田 裕久  
 TEL 03-3669-8771

有価証券報告書提出予定日 平成26年2月27日 分配金支払開始予定日 平成26年2月18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25年11月期の運用、資産の状況（平成25年6月1日～平成25年11月30日）

#### （1）運用状況

（%表示は対前期増減比）

	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	%
25年11月期	4,615	(0.1)	2,003	(6.6)	1,335	(10.3)	1,335	(10.3)
25年5月期	4,610	(7.3)	1,878	(4.7)	1,211	(15.4)	1,210	(15.4)

	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	%	%	%
25年11月期	1,678	1.7	0.9	28.9
25年5月期	1,535	1.6	0.8	26.3

#### （2）分配状況

	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	分配金総額	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	%	%
25年11月期	1,654	1,315	0	0	98.5	1.7
25年5月期	1,640	1,304	0	0	107.8	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25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(93百万円)が含まれており、当期純利益の金額とは異なります。

（注4）平成25年11月期の分配金総額は、不動産等売却益相当額(19百万円)を内部留保した後の金額であり、当期純利益の金額とは異なります。

#### （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
25年11月期	147,064	76,192	51.8	95,785
25年5月期	146,857	76,479	52.1	96,146

(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
25年11月期	3,266	△1,661	△1,031	7,492
25年5月期	1,575	△6,448	5,193	6,919

2. 平成26年5月期の運用状況の予想(平成25年12月1日～平成26年5月31日)

(%表示は対前期増減比)

	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
通期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
	5,032	(9.0)	2,154	(7.6)	1,418	(6.2)	1,417	(6.2)	1,670	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 1,608円

(注) 分配金の支払原資には、前期繰越利益からの充充分(54百万円)が含まれており、当期純利益の金額とは異なります。

3. 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) 発行済投資口数

- |                       |           |          |          |          |
|-----------------------|-----------|----------|----------|----------|
| ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) | 平成25年11月期 | 795,447口 | 平成25年5月期 | 795,447口 |
| ② 期末自己投資口数            | 平成25年11月期 | 0口       | 平成25年5月期 | 0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、後記35ページ「3. 財務諸表 (8) 財務諸表に関する注記事項(1口当たり情報に関する注記)」をご参照下さい。

**※監査手続の実施状況に関する表示**

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

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

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、後記10ページ「平成26年5月期(平成25年12月1日～平成26年5月31日)及び平成26年11月期(平成26年6月1日～平成26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。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成25年8月28日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成25年8月28日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「配分方針」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、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。この結果、当期末現在の発行済投資口数は795,447口、出資総額は64,652百万円となりました。

#### (ロ) 運用環境

当期における国内経済は、アベノミクスによる大胆な金融緩和策の実施や大型補正予算編成による景気対策等の施策により、円安・株高が進展し、輸出関連企業を始めとした企業収益の回復や個人消費の改善が見られました。さらに、2020年の東京オリンピック開催決定による経済効果への期待などから穏やかな景気回復傾向が見られます。東証REIT指数については、前期末の1368.17ポイントから、当期末には1467.84ポイントと安定的な推移をしているほか、資金調達環境の改善もあり、引き続き、投資法人の新規上場や投資口の発行による増資の動きも活発化してきています。

#### 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、港区、中央区、渋谷区、新宿区）のオフィスビルの平均空室率は、前期末の8.33%（平成25年5月）から、新築ビルの空室消化が進んだことにより、当期末（平成25年11月）には7.52%へと徐々に改善の兆しが見られています。今後の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のほか、耐震機能が優れたビルや管理運営面に優れたビル等への移転需要が増加すると予想されます。一方で、賃料水準については、賃料相場が底入れしたとの認識は出てきていますが、賃料相場の反転には至っていません。

#### ② レジデンス賃貸マーケット

レジデンスの賃貸マーケットは首都圏への継続的な人口流入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る一方、新規供給量については、緩やかに増加傾向が見られますが、最盛期と比して、その供給量は低調なため、レジデンスの賃貸マーケットの需給関係は底堅く推移していくものと考えられます。本投資法人の運用資産においても稼働率は期中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、雇用や所得環境は依然として厳しいものの景気回復の進展による改善が期待され、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25年9月に発表された平成25年7月1日時点の基準地価においては、三大都市圏（全用途）においては0.1%上昇と、5年ぶりの上昇となりました。その内訳を見ると、三大都市圏における商業地では0.6%の上昇と、良好な資金調達環境及び景気回復期待による不動産取引の活発化により、東京圏、大阪圏、名古屋圏ともに上昇が見られます。また、住宅地については0.1%の下落とはなったものの、低金利や住宅ローン減税などによる根強い住宅需要からも、ほぼ横ばいとなっています。一方で地方圏（全用途）については、2.6%の下落となっており、三大都市圏との二極化が見られますが、本投資法人が投資対象地域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、ポートフォリオの質の向上及び収益性の向上を目的として、平成25年9月13日付でレジデンス1物件(Re-74 HF若松河田レジデンス(信託受益権、取得価格:1,158百万円))を取得しました。一方で、平成25年9月27日付でレジデンス2物件(Re-50 HF南六条レジデンス(信託受益権、取得価格229百万円)及びRe-51 HF天神南レジデンス(信託受益権、取得価格631百万円))及び平成25年10月25日付でレジデンス1物件(Re-71 HF南五条レジデンス(信託受益権、取得価格408百万円))を売却しました。また、優良物件の取得機会を確保するために、平成25年9月30日付で匿名組合出資持分の取得(出資金額140百万円)を行っています。この結果、当期末時点での運用資産は、オフィス25物件(取得価格の総額:52,766百万円)、レジデンス60物件(取得価格の総額:81,223百万円)、ホテル4物件(取得価格の総額:4,180百万円)の合計89物件(取得価格の総額:138,169百万円)(匿名組合出資持分の取得は含みません。)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、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活動に取り組みました。特にレジデンスにおいては、中長期的な安定稼働や安定収益の確保に繋げるため、4物件について、外壁全面リフレッシュ工事を実施しました。これらの結果、当期末時点のオフィスにおける稼働率は、前期末時点の96.74%から97.15%へ稼働率を向上させることができました。また、レジデンスの稼働率についても、前期末時点の稼働率を若干下回るものの、当期末時点で96.34%を確保することができました。これにより、全運用資産合計の稼働率は、当期末時点で96.79%となりました。

更に、運用資産の名称についても、本投資法人の保有物件であることを表す「HF」を冠した名称に変更を行い、本投資法人が保有する運用資産に入居するテナントに「信頼感」と「安心感」を提供することにより、テナント候補者への訴求力を向上させ、より効率的なリーシングを目指すべく順次変更を行っています。当期以降、本書の日付現在までに下記3物件の名称を変更しており、名称変更が完了した物件は65物件(売却済みの3物件は除きます。)にまで至っています。本書においては、これら名称を変更した物件については変更後の名称を記載しています。

当期名称変更物件

物件番号	旧物件名称	新物件名称
0f-01	朝日生命五反田ビル	HF五反田ビルディング
0f-06	NV富岡ビル	HF門前仲町ビルディング

平成25年12月1日付名称変更物件

物件番号	旧物件名称	新物件名称
Re-74	アパートメンツ若松河田	HF若松河田レジデンス

(ニ) 資金調達の概要

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25年9月13日にタームローン20(借入期間7年1ヵ月)の新規借入れを行っています。一方、レジデンス3物件の売却に伴い、平成25年9月27日、平成25年10月25日に借入金の期限前返済を合計で957百万円を行っています。更に平成25年10月31日に元本返済日を迎えたタームローン8(借入残高:4,500百万円)及びタームローン13 トランシェA(借入残高:1,970百万円)の返済資金に充当するため、同日付でタームローン21 トランシェA及びB(借入期間3年7ヵ月、7年)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・分散化(11月末時点の平均借入期間4.93年、平均残存期間3.46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1.40%)をも図ることができました。平成25年6月5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:7,400百万円)を対象として金利キャップを購入することにより、将来の金利上昇による支払利息の増加リスクを限定しました(11月末時点の固定化比率85.86%)。

[タームローン20]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
みずほ信託銀行株式会社	1,230百万円	平成32年 10月30日 (注1)	期限一括返済	物件の取得資金等	有担保 無保証 (注2)

[タームローン21 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
野村信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会 社	1,970百万円	平成29年 5月31日 (注1)	期限一括返済	既存借入金の返済 資金	有担保 無保証 (注2)

[タームローン21 トランシェB]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	4,500百万円	平成32年 10月31日 (注1)	期限一括返済	既存借入金の返済 資金	有担保 無保証 (注2)

(注1) 同日が営業日でない場合には、直前の営業日とします。

(注2) 平成25年12月18日付で担保権が解除されています。

これらの結果、当期末時点での借入総額は、65,211百万円（期末総資産有利子負債比率：44.3%）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(注)
株式会社日本格付研究所(JCR)	発行体格付：A-、格付の方向性：安定的

(注) 株式会社格付投資情報センター（以下「R&I」といいます。）による格付は、平成25年12月16日付でBBB+（ポジティブ）からA-（安定的）に1ノッチ格上げされています。

(ホ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は4,615百万円、営業利益は2,003百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は1,335百万円、当期純利益は1,335百万円を計上しました。

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、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の規定の適用により利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、当期純利益1,335百万円から不動産等売却益相当額19百万円を内部留保し、その残額である1,315百万円を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1,654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、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増大を目指します。

## ① 外部成長

本投資法人は、本合併以降、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参りました。後述の通り、平成25年11月28日及び平成25年12月9日に決議した新投資口の発行により調達した資金及び平成25年12月20日に新たに借り入れたタームローン22（借入金額：3,800百万円）をもって、平成25年12月20日付で平和不動産のウエアハウジング機能を活用しオフィス3物件（Of-30 HF桜通ビルディング（信託受益権、取得価格：4,900百万円）、Of-31 日本橋浜町セントラルビルディング（信託受益権、取得価格：1,900百万円）、Of-32 仙台グリーンプレイス（信託受益権、取得価格：2,700百万円））を取得しました（オフィス3物件取得後の取得価格合計147,669百万円）。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も引き続き行い、中長期的なポートフォリオの質の向上を図るべく、物件の取得を行うことにより収益性の向上を図り、投資主価値の増大を目指して参ります。良好な資金調達環境や景気の回復期待に伴う物件価格の先高観から、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、平和不動産と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・開発する物件取得を中心とし、これに他のデベロッパーが保有・開発する物件取得を加え、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及び情報ネットワークを駆使することにより、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て鋭意取り組んだ結果、既存借入金の無担保化やR&Iから取得している格付のBBB+（ポジティブ）からA-（安定的）への格上げを実現しました。それら施策の実現により、平成25年12月20日付の借り入れ時には、新規借入先2行の招聘による資金調達先の拡充、借入コストの低減（12月20日時点の平均借入金利1.36%）を一層進展させています。また、本投資法人にとって最長借入期間となる借入金を調達しました（借入期間7年5ヵ月）。

更なる財務基盤の強化を図るためにも、借入金については、引き続き、借入期間の長期化・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、新規借入先の招聘を含め更なるバンクフォーメーションの強化及び資金調達手段の拡充を図って参ります。これら施策のほか、総資産有利子負債比率については、適切な水準を維持することにより、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. 新投資口の発行

平成25年11月28日及び平成25年12月9日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成25年12月16日、第三者割当による新投資口については平成26年1月15日にそれぞれ払込みが完了しました。この結果、本書日付現在の出資総額は70,527百万円、発行済投資口総数は881,447口となっています。

1. 一般募集(公募)による新投資口の発行

- ①発行新投資口数 81,900口
- ②発行価格 70,785円
- ③発行価格の総額 5,797,291,500円
- ④発行価額 68,316円
- ⑤発行価額の総額 5,595,080,400円
- ⑥払込期日 平成25年12月16日
- ⑦分配金起算日 平成25年12月1日

2. 第三者割当による新投資口の発行

- ①発行新投資口数 4,100口
- ②発行価額 68,316円
- ③発行価額の総額 280,095,600円
- ④割当先 S M B C 日興証券株式会社
- ⑤払込期日 平成26年1月15日

B. 資金の借入れ

平成25年12月20日付で取得した3物件(後記「C. 資産の取得」参照)の取得資金等に充当するため、以下の通り資金の借入れを行いました。

[タームローン22 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 株式会社あおぞら銀行 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	2,800百万円	平成27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22 トランシェB]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社日本政策投資銀行	1,000百万円	平成33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

(注) 同日が営業日でない場合には、直前の営業日とします。

C. 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、新投資口の発行による手取金（前記「A. 新投資口の発行」参照）及び借入れ（前記「B. 資金の借入れ」参照）により、平成25年12月20日付で、以下の3物件を取得しました。

物件番号：0f-30 物件名称：HF桜通ビルディング

取得日	平成25年12月20日
取得価格	4,900百万円
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目23番20号
用途	事務所、店舗、車庫
建築時期	平成21年2月10日
構造	鉄骨造陸屋根13階建
延床面積	13,160.83㎡
総賃貸可能面積	9,934.77㎡

物件番号：0f-31 物件名称：日本橋浜町セントラルビルディング

取得日	平成25年12月20日
取得価格	1,900百万円
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋浜町一丁目2番1号
用途	事務所、駐車場
建築時期	昭和62年2月15日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根9階建
延床面積	4,226.25㎡
総賃貸可能面積	3,286.58㎡

物件番号：0f-32 物件名称：仙台グリーンプレイス

取得日	平成25年12月20日
取得価格	2,700百万円
所在地(住居表示)	宮城県仙台市青葉区本町一丁目11番1号
用途	事務所、店舗、駐車場
建築時期	平成15年9月19日
構造	鉄骨造陸屋根12階建
延床面積	8,988.49㎡
総賃貸可能面積	6,577.21㎡

D. 担保権の解除

平成25年11月30日時点の借入れについては、平成25年12月18日付で担保権が解除されています。なお、本書の日付現在において、全ての借入れが無担保無保証となっています。

## d. 運用状況の見通し

平成26年5月期（平成25年12月1日～平成26年5月31日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、下記「平成26年5月期（平成25年12月1日～平成26年5月31日）及び平成26年11月期（平成26年6月1日～平成26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	5,032百万円
営業利益	2,154百万円
経常利益	1,418百万円
当期純利益	1,417百万円
1口当たり分配金	1,670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、前期繰越利益からの充当分(54百万円)が含まれており、当期純利益の金額とは異なります。

（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。

また、平成26年11月期（平成26年6月1日～平成26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26年5月期（平成25年12月1日～平成26年5月31日）及び平成26年11月期（平成26年6月1日～平成26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	5,013百万円
営業利益	2,128百万円
経常利益	1,473百万円
当期純利益	1,472百万円
1口当たり分配金	1,670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26年5月期（平成25年12月1日～平成26年5月31日）及び  
 平成26年11月期（平成26年6月1日～平成26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26年5月期：平成25年12月1日～平成26年5月31日（182日） 平成26年11月期：平成26年6月1日～平成26年11月30日（183日）																				
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年11月期末時点で保有している89物件に、平成25年12月20日付で取得した「H F桜通ビルディング」、「日本橋浜町セントラルビルディング」及び「仙台グリーンプレイス」（以下これらを総称して「取得資産」といいます。）を加えた92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。</li> </ul>																				
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年11月期末時点の発行済投資口数である795,447口に、平成25年11月28日及び平成25年12月9日開催の役員会で決定した一般募集による新投資口の発行（81,900口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当に係る新投資口の発行（4,100口）を加えた881,447口を前提としています。</li> <li>1口当たり当期純利益及び分配金は上記881,447口を各期末の発行済投資口数として算出しています。</li> </ul>																				
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益は、上記運用資産を前提として算出しています。</li> <li>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。</li> </ul>																				
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業費用は、上記運用資産を前提として算出しています。</li> <li>主な営業費用の前提は、以下の通りです。</li> </ul> <table border="0"> <tr> <td colspan="2">平成26年5月期（平成25年12月1日～平成26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>337百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>186百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>532百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>835百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">平成26年11月期（平成26年6月1日～平成26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>364百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>133百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>515百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>835百万円</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>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あたり、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。不動産等の取得原価に算入することを見込んでいる固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は、2百万円を見込んでいます。</li> <li>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。</li> </ul>	平成26年5月期（平成25年12月1日～平成26年5月31日）		公租公課（固定資産税・都市計画税等）	337百万円	修繕費	186百万円	管理委託費	532百万円	減価償却費	835百万円	平成26年11月期（平成26年6月1日～平成26年11月30日）		公租公課（固定資産税・都市計画税等）	364百万円	修繕費	133百万円	管理委託費	515百万円	減価償却費	835百万円
平成26年5月期（平成25年12月1日～平成26年5月31日）																					
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	337百万円																				
修繕費	186百万円																				
管理委託費	532百万円																				
減価償却費	835百万円																				
平成26年11月期（平成26年6月1日～平成26年11月30日）																					
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	364百万円																				
修繕費	133百万円																				
管理委託費	515百万円																				
減価償却費	835百万円																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息及び融資関連費用として平成26年5月期において721百万円を、平成26年11月期において640百万円を見込んでいます。また、投資口交付費償却として平成26年5月期において13百万円、平成26年11月期において13百万円を見込んでいます。</li> </ul>																				
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年11月期末時点の有利子負債の残高は65,211百万円です。</li> <li>平成25年12月に取得資産の取得資金等の一部として新たに3,800百万円を借入れ、平成26年5月期の末日時点で69,011百万円、平成26年11月期の末日時点で69,011百万円の借入残高となる前提で算出しています。</li> <li>平成26年5月及び平成26年10月に返済期限が到来する借入金については、全額借換えを行うことを前提にしています。</li> </ul>																				

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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26年5月期の分配金については、予想される当期純利益1,417百万円に加え、前期繰越利益から54百万円を充当し、総額1,472百万円を分配（1口当たり分配金1,670円）することを前提としています。平成26年11月期の分配金については、予想される当期純利益1,472百万円を充当し、総額1,472百万円を分配（1口当たり分配金1,670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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>

(3) 投資リスク

当期の「投資リスク」については、平成25年11月28日提出の有価証券届出書における記載をご参照下さい。

3. 財務諸表  
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成25年5月31日)	当期 (平成25年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 4,767,184	※1 5,286,986
信託現金及び信託預金	※1 4,804,895	※1 4,761,420
営業未収入金	75,078	84,700
前払費用	365,538	399,052
未収消費税等	75,882	—
デリバティブ債権	44,990	—
その他	434	238
貸倒引当金	△1,105	△365
流動資産合計	10,132,899	10,532,032
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 11,895,091	※1 12,024,378
減価償却累計額	△2,419,400	△2,603,502
建物（純額）	9,475,691	9,420,875
構築物	※1 60,036	※1 60,036
減価償却累計額	△24,912	△26,828
構築物（純額）	35,123	33,208
機械及び装置	※1 218,024	※1 221,839
減価償却累計額	△94,973	△101,729
機械及び装置（純額）	123,050	120,109
工具、器具及び備品	※1 96,883	※1 99,492
減価償却累計額	△44,255	△49,368
工具、器具及び備品（純額）	52,627	50,123
土地	※1 27,452,042	※1 27,452,042
信託建物	※1 36,128,479	※1 35,968,011
減価償却累計額	△4,524,338	△4,990,404
信託建物（純額）	31,604,141	30,977,606
信託構築物	※1 275,139	※1 270,354
減価償却累計額	△35,972	△39,882
信託構築物（純額）	239,167	230,471
信託機械及び装置	※1 272,348	※1 282,530
減価償却累計額	△86,249	△96,956
信託機械及び装置（純額）	186,098	185,574
信託工具、器具及び備品	※1 491,213	※1 506,203
減価償却累計額	△242,338	△276,350
信託工具、器具及び備品（純額）	248,874	229,852
信託土地	※1 64,632,054	※1 64,898,748
有形固定資産合計	134,048,872	133,598,613
無形固定資産		
借地権	※1 715,719	※1 715,719
信託借地権	※1 843,410	※1 843,410
その他	6,038	4,854
無形固定資産合計	1,565,168	1,563,984

(単位：千円)

	前期 (平成25年5月31日)	当期 (平成25年11月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	—	143,061
差入保証金	10,015	10,015
長期前払費用	904,591	1,018,348
その他	163,958	172,544
投資その他の資産合計	1,078,566	1,343,970
固定資産合計	136,692,608	136,506,568
繰延資産		
投資口交付費	32,295	25,439
繰延資産合計	32,295	25,439
資産合計	146,857,802	147,064,041
負債の部		
流動負債		
営業未払金	514,215	466,920
1年内返済予定の長期借入金	※1 13,054,700	※1 11,439,700
未払費用	623,909	610,711
未払法人税等	474	469
未払消費税等	—	78,051
前受金	736,924	711,426
デリバティブ債務	—	272,482
その他	11,291	12,409
流動負債合計	14,941,516	13,592,170
固定負債		
長期借入金	※1 51,884,000	※1 53,772,000
預り敷金及び保証金	978,531	951,629
信託預り敷金及び保証金	2,574,533	2,555,780
固定負債合計	55,437,064	57,279,410
負債合計	70,378,580	70,871,580
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	64,652,643	64,652,643
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(△)	4,374,936	4,405,647
剰余金合計	11,781,588	11,812,299
投資主資本合計	76,434,231	76,464,942
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	44,990	△272,482
評価・換算差額等合計	44,990	△272,482
純資産合計	※2 76,479,221	※2 76,192,460
負債純資産合計	146,857,802	147,064,041

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成24年12月1日 平成25年5月31日	自 至	平成25年6月1日 平成25年11月30日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 4,257,116		※1 4,248,363
その他賃貸事業収入		※1 353,302		※1 347,578
不動産等売却益		—		※2 19,365
営業収益合計		4,610,418		4,615,307
営業費用				
賃貸事業費用		※1 2,148,745		※1 2,019,814
資産運用報酬		415,247		422,108
資産保管手数料		22,589		19,617
一般事務委託手数料		39,898		42,881
役員報酬		8,006		8,006
会計監査人報酬		9,660		9,660
その他営業費用		87,391		89,722
営業費用合計		2,731,538		2,611,810
営業利益		1,878,880		2,003,496
営業外収益				
受取利息		641		668
未払分配金戻入		912		384
その他		6,523		1,742
営業外収益合計		8,076		2,794
営業外費用				
支払利息		511,179		514,750
融資関連費用		149,322		144,993
投資口交付費償却		7,104		6,856
その他		8,205		3,842
営業外費用合計		675,811		670,442
経常利益		1,211,144		1,335,849
税引前当期純利益		1,211,144		1,335,849
法人税、住民税及び事業税		605		604
法人税等合計		605		604
当期純利益		1,210,539		1,335,244
前期繰越利益		3,164,396		3,070,402
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		4,374,936		4,405,647

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成24年12月1日 平成25年5月31日	自 至	平成25年6月1日 平成25年11月30日
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		59,412,331		64,652,643
当期変動額				
新投資口の発行		5,240,312		—
当期変動額合計		5,240,312		—
当期末残高		※1 64,652,643		※1 64,652,643
剰余金				
出資剰余金				
当期首残高		7,406,652		7,406,652
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		7,406,652		7,406,652
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
当期首残高		4,249,995		4,374,936
当期変動額				
剰余金の配当		△1,085,599		△1,304,533
当期純利益		1,210,539		1,335,244
当期変動額合計		124,940		30,711
当期末残高		4,374,936		4,405,647
剰余金合計				
当期首残高		11,656,647		11,781,588
当期変動額				
剰余金の配当		△1,085,599		△1,304,533
当期純利益		1,210,539		1,335,244
当期変動額合計		124,940		30,711
当期末残高		11,781,588		11,812,299
投資主資本合計				
当期首残高		71,068,978		76,434,231
当期変動額				
新投資口の発行		5,240,312		—
剰余金の配当		△1,085,599		△1,304,533
当期純利益		1,210,539		1,335,244
当期変動額合計		5,365,252		30,711
当期末残高		76,434,231		76,464,942

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成24年12月1日 平成25年5月31日	自 至	平成25年6月1日 平成25年11月30日
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
当期首残高		△33,418		44,990
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		78,408		△317,472
当期変動額合計		78,408		△317,472
当期末残高		44,990		△272,482
評価・換算差額等合計				
当期首残高		△33,418		44,990
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		78,408		△317,472
当期変動額合計		78,408		△317,472
当期末残高		44,990		△272,482
純資産合計				
当期首残高		71,035,560		76,479,221
当期変動額				
新投資口の発行		5,240,312		—
剰余金の配当		△1,085,599		△1,304,533
当期純利益		1,210,539		1,335,244
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		78,408		△317,472
当期変動額合計		5,443,661		△286,761
当期末残高		76,479,221		76,192,460

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日)	当期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)
I. 当期末処分利益	4,374,936,071	4,405,647,094
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,304,533,080 (1,640)	1,315,669,338 (1,654)
III. 次期繰越利益	3,070,402,991	3,089,977,756
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1,210,539,936円に前期繰越利益から93,993,144円を充当し、1,304,533,080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1,335,244,103円から不動産等売却益相当額19,365,791円を内部留保し、その残額のうち発行済投資口数795,447口の整数倍の最大値となる1,315,669,338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		当期	
	自 至	平成24年12月1日 平成25年5月31日	自 至	平成25年6月1日 平成25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		1,211,144		1,335,849
減価償却費		774,409		777,746
貸倒引当金の増減額 (△は減少)		△1,353		△739
投資口交付費償却		7,104		6,856
受取利息		△641		△668
支払利息		511,179		514,750
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△3,880		△8,758
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△75,882		75,882
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△35,786		78,051
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△294,212		△163,652
営業未払金の増減額 (△は減少)		△57,862		△37,470
未払費用の増減額 (△は減少)		20,069		10,395
前受金の増減額 (△は減少)		85,236		△25,497
預り金の増減額 (△は減少)		2,505		△2,289
信託有形固定資産の売却による減少額		—		1,231,465
その他		△53,239		△36,411
小計		2,088,790		3,755,508
利息の受取額		641		668
利息の支払額		△513,615		△489,125
法人税等の支払額		△620		△610
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,575,195		3,266,441
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		△88,229		△81,347
信託有形固定資産の取得による支出		△6,362,647		△1,409,018
無形固定資産の取得による支出		△60		—
預り敷金及び保証金の受入による収入		39,469		46,824
預り敷金及び保証金の返還による支出		△37,226		△75,189
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		557,223		67,926
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△106,278		△165,115
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		106,278		165,115
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		△557,223		△67,926
投資有価証券の取得による支出		—		△143,061
投資活動によるキャッシュ・フロー		△6,448,694		△1,661,793
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		7,590,000		7,700,000
長期借入金の返済による支出		△6,510,000		△7,427,000
投資口の発行による収入		5,240,312		—
投資口交付費の支出		△38,159		—
分配金の支払額		△1,088,181		△1,304,132
財務活動によるキャッシュ・フロー		5,193,971		△1,031,132
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		320,473		573,515
現金及び現金同等物の期首残高		6,598,638		6,919,111
現金及び現金同等物の期末残高		※1 6,919,111		※1 7,492,626

(6) 継続企業の前提に関する注記

当期（自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日）

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                  時価のないもの                  移動平均法による原価法を採用しています。                  匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。</p>
<p>2. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>①有形固定資産（信託不動産を含みます。）                  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 2～15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4,532千円で、当期は1,129千円です。</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、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であるものについては、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジ有効性の評価を省略しています。</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. 担保に供している資産及び担保を付している債務  
担保に供している資産は次の通りです。

	前期 (平成25年5月31日)	当期 (平成25年11月30日)
現金及び預金	875,012千円	829,860千円
信託現金及び信託預金	4,804,895千円	4,761,420千円
建物	9,475,691千円	9,420,875千円
信託建物	31,604,141千円	30,977,606千円
構築物	35,123千円	33,208千円
信託構築物	239,167千円	230,471千円
機械及び装置	123,050千円	120,109千円
信託機械及び装置	186,098千円	185,574千円
工具、器具及び備品	52,627千円	50,123千円
信託工具、器具及び備品	248,874千円	229,852千円
土地	27,452,042千円	27,452,042千円
信託土地	64,632,054千円	64,898,748千円
借地権	715,719千円	715,719千円
信託借地権	843,410千円	843,410千円
合 計	141,287,911千円	140,749,025千円

担保を付している債務は次の通りです。

	前期 (平成25年5月31日)	当期 (平成25年11月30日)
1年内返済予定の長期借入金	13,054,700千円	11,439,700千円
長期借入金	51,884,000千円	53,772,000千円
合 計	64,938,700千円	65,211,700千円

※2. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (平成25年5月31日)	当期 (平成25年11月30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 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	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	3,812,256		3,797,313	
共益費収入	444,859	4,257,116	451,049	4,248,363
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	90,443		88,320	
付帯収益	249,957		245,506	
解約違約金収入	1,625		6,169	
雑収入	11,275	353,302	7,581	347,578
不動産賃貸事業収益合計		4,610,418		4,595,942
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	481,119		463,010	
公租公課	276,368		326,822	
水道光熱費	154,260		187,098	
修繕費	364,879		174,985	
保険料	4,605		4,526	
信託報酬	47,158		46,401	
減価償却費	774,409		777,746	
その他賃貸事業費用	45,943		39,223	
不動産賃貸事業費用合計		2,148,745		2,019,814
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		2,461,673		2,576,127

※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)

当期(自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)

Re-50 HF南六条レジデンス

不動産等売却収入		245,400
不動産等売却原価	216,152	
その他売却費用	5,497	221,650
不動産等売却益		23,749

Re-51 HF天神南レジデンス

不動産等売却収入		680,000
不動産等売却原価	617,468	
その他売却費用	12,628	630,097
不動産等売却益		49,902

Re-71 HF南五条レジデンス

不動産等売却収入		350,400
不動産等売却原価	397,844	
その他売却費用	6,842	404,686
不動産等売却損		△54,286

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	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
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数				
発行可能投資口の総口数		8,000,000口		8,000,000口
発行済投資口数		795,447口		795,447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
現金及び預金		4,767,184千円		5,286,986千円
信託現金及び信託預金		4,804,895千円		4,761,420千円
信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注)		△2,652,969千円		△2,555,780千円
現金及び現金同等物		6,919,111千円		7,492,626千円

(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

借入金の資金用途は、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、リスク管理方針を定めた規程に従い、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。

(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、市場価値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25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	4,767,184	4,767,184	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,804,895	4,804,895	—
資産合計	9,572,080	9,572,080	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	13,054,700	13,100,061	45,361
(4) 長期借入金	51,884,000	52,138,046	254,046
負債合計	64,938,700	65,238,107	299,407
(5) デリバティブ取引*	44,990	44,990	—

\*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25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	5,286,986	5,286,986	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,761,420	4,761,420	—
資産合計	10,048,407	10,048,407	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	11,439,700	11,474,343	34,643
(4) 長期借入金	53,772,000	54,153,397	381,397
負債合計	65,211,700	65,627,741	416,041
(5) デリバティブ取引*	609,251	336,769	(272,482)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金並びに(4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

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

(単位：千円)

区分	前期 (平成25年5月31日)	当期 (平成25年11月30日)
投資有価証券*1	—	143,061
預り敷金及び保証金*2	978,531	951,629
信託預り敷金及び保証金*2	2,574,533	2,555,780
合計	3,553,064	3,650,472

\*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 賃貸物件における借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、借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25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	4,767,184	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,804,895	—	—	—	—	—
合計	9,572,080	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(平成25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	5,286,986	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,761,420	—	—	—	—	—
合計	10,048,407	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日(平成25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	13,054,700	7,797,000	12,820,000	8,167,000	13,530,000	9,570,000
合計	13,054,700	7,797,000	12,820,000	8,167,000	13,530,000	9,570,000

長期借入金及びその他の有利子負債の決算日(平成25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	11,439,700	7,820,000	12,857,000	13,895,000	3,900,000	15,300,000
合計	11,439,700	7,820,000	12,857,000	13,895,000	3,900,000	15,300,000

(有価証券に関する注記)

前期(平成25年5月31日)

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。

当期(平成25年11月30日)

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額143百万円)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。

(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25年5月31日）  
 該当するものではありません。

当期（平成25年11月30日）  
 該当するものではありません。

- ② ヘッジ会計が適用されているもの  
 前期（平成25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：百万円)

	種類	主なヘッジ対象	契約額等		時価
				うち1年超	
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	長期借入金	32,834	32,834	44 (*)
合計			32,834	32,834	44

(\*) 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25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：百万円)

	種類	主なヘッジ対象	契約額等		時価
				うち1年超	
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	長期借入金	40,234	34,457	336 (*)
合計			40,234	34,457	336

(\*) 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24年12月1日 至 平成25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)	科目	期末残高(千円)
						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17.1% 間接 0.4%	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費	128,857 (注1)	営業未払金	26,597 (注1)
								不動産信託受益権の購入	6,124,532 (注2)	—	—

(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) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、神戸旧居留地平和ビル、三田平和ビル(底地)及び栄ミナミ平和ビルに係るもので、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、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額を含みますが、その他の取得に係る諸経費は含んでいません。

当期 (自 平成25年6月1日 至 平成25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)	科目	期末残高(千円)
						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17.1% 間接 0.4%	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費	136,043 (注1)	営業未払金	23,843 (注1)
								売買仲介手数料	19,137 (注1)	—	—

(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。

2. 関連会社等

前期 (自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 平成24年12月1日 至 平成25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)	科目	期末残高(千円)
						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。)	平和サービズ株式会社(注1)	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	3,677 (注2)	営業未払金	359 (注2)
								損害保険料	4,432 (注2)	前払費用	760 (注2)
								修繕工事等	140,498 (注2)	営業未払金	68,664 (注2)

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)	科目	期末残高(千円)
						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。)	平和不動産アセットマネジメント株式会社(注1)	東京都港区	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	445,847 (注2、3)	未払費用	436,009 (注2)

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)	科目	期末残高(千円)
						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。)	株式会社東京証券会館(注1)	東京都中央区	3,200,000	不動産業	なし	なし	貸会議室の賃借	貸会議室代の支払	159(注2)	—	—

(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) 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30,600千円が含まれています。

当期(自 平成25年6月1日 至 平成25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)	科目	期末残高(千円)
						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(注1)	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	5,617(注2)	営業未払金	1,130(注2)
								損害保険料	4,459(注2)	前払費用	1,774(注2)
								修繕工事等	117,549(注2)	営業未払金	37,975(注2)

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)	科目	期末残高(千円)
						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。)	平和不動産アセットマネジメント株式会社(注1)	東京都中央区	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	434,388(注2、3)	未払費用	443,213(注2)

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)	科目	期末残高(千円)
						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。)	株式会社東京証券会館(注1)	東京都中央区	3,200,000	不動産業	なし	なし	貸会議室の賃借	貸会議室代の支払	230(注2)	—	—

(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) 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12,280千円が含まれています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成25年6月1日 至 平成25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 (自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日)	当期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)
繰延税金資産（流動）		
繰延ヘッジ損益	—	99,701千円
繰延税金資産（流動）小計	—	99,701千円
評価性引当金	—	△99,701千円
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	2,959,248千円	2,841,365千円
合併時受入繰越欠損金	79,214千円	79,214千円
繰越欠損金	2,043,439千円	2,043,439千円
繰延税金資産（固定）小計	5,081,902千円	4,964,018千円
評価性引当金	△5,081,902千円	△4,964,018千円
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 (自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日)	当期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)
法定実効税率	36.59%	36.59%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△34.93%	△27.14%
評価性引当金の増減	—	△9.45%
その他	△1.61%	0.05%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%	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)

資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。

(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：百万円)

用途		前期	当期
		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
賃貸等不動産	貸借対照表計上額		
	期首残高	129,916	135,608
	期中増減額	5,691	△450
	期末残高	135,608	135,157
	期末時価	129,469	130,493

(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神戸旧居留地平和ビル他2物件の取得(6,197百万円)によるものです。当期の主な増加額はHF若松河田レジデンスの取得(1,220百万円)によるものであり、主な減少額はHF南六条レジデンス他2物件の売却(1,231百万円)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24年12月1日 至 平成25年5月31日)

1. 製品及びサービス毎の情報

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

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

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

当期(自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)

1. 製品及びサービス毎の情報

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

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 (自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日)	当期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)
1口当たり純資産額	96,146円	95,785円
1口当たり当期純利益金額	1,535円	1,678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24年12月1日 至 平成25年5月31日)	当期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)
当期純利益金額(千円)	1,210,539	1,335,244
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)	1,210,539	1,335,244
期中平均投資口数(口)	788,535	795,447

(重要な後発事象に関する注記)

A. 新投資口の発行

平成25年11月28日及び平成25年12月9日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成25年12月16日、第三者割当による新投資口については平成26年1月15日にそれぞれ払込みが完了しました。この結果、本書日付現在の出資総額は70,527百万円、発行済投資口総数は881,447口となっています。

1. 一般募集(公募)による新投資口の発行

- ①発行新投資口数 81,900口
- ②発行価格 70,785円
- ③発行価格の総額 5,797,291,500円
- ④発行価額 68,316円
- ⑤発行価額の総額 5,595,080,400円
- ⑥払込期日 平成25年12月16日
- ⑦分配金起算日 平成25年12月1日

2. 第三者割当による新投資口の発行

- ①発行新投資口数 4,100口
- ②発行価額 68,316円
- ③発行価額の総額 280,095,600円
- ④割当先 S M B C 日興証券株式会社
- ⑤払込期日 平成26年1月15日

B. 資金の借入れ

平成25年12月20日付で取得した3物件(後記「C. 資産の取得」参照)の取得資金等に充当するため、以下の通り資金の借入れを行いました。

[タームローン22 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 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	2,800百万円	平成27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22 トランシェB]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社日本政策投資銀行	1,000百万円	平成33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

(注) 同日が営業日でない場合には、直前の営業日とします。

C. 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、新投資口の発行による手取金（前記「A. 新投資口の発行」参照）及び借入れ（前記「B. 資金の借入れ」参照）により、平成25年12月20日付で、以下の3物件を取得しました。

物件番号：0f-30 物件名称：HF桜通ビルディング

取得日	平成25年12月20日
取得価格	4,900百万円
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目23番20号
用途	事務所、店舗、車庫
建築時期	平成21年2月10日
構造	鉄骨造陸屋根13階建
延床面積	13,160.83㎡
総賃貸可能面積	9,934.77㎡

物件番号：0f-31 物件名称：日本橋浜町セントラルビルディング

取得日	平成25年12月20日
取得価格	1,900百万円
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋浜町一丁目2番1号
用途	事務所、駐車場
建築時期	昭和62年2月15日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根9階建
延床面積	4,226.25㎡
総賃貸可能面積	3,286.58㎡

物件番号：0f-32 物件名称：仙台グリーンプレイス

取得日	平成25年12月20日
取得価格	2,700百万円
所在地(住居表示)	宮城県仙台市青葉区本町一丁目11番1号
用途	事務所、店舗、駐車場
建築時期	平成15年9月19日
構造	鉄骨造陸屋根12階建
延床面積	8,988.49㎡
総賃貸可能面積	6,577.21㎡

D. 担保権の解除

平成25年11月30日時点の借入れについては、平成25年12月18日付で担保権が解除されています。なお、本書の日付現在において、全ての借入れが無担保無保証となっています。

(9) 発行済投資口数の増減

平成25年11月期中の発行済投資口数の増減はありません。なお、当期までの発行済投資口数及び出資総額の累計は、以下の通りです。

発行日	摘要	発行済投資口総数 (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)

(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、JSR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、JSR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JSR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JSRの発行済投資口総数は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、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. 役員の異動

(1) 投資法人

当期中の役員の異動はありません。

(2) 資産運用会社

当期中の役員の異動は、以下の通りです。

	監査役（非常勤）
就任	飯塚 正（平成25年6月27日付）
退任	佐々木 一郎（平成25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 (平成25年5月31日現在)		当期 (平成25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	16,650	11.3	16,616	11.3
		首都圏(注3)	5,170	3.5	5,134	3.5
	レジデンス	東京23区	11,902	8.1	11,894	8.1
		首都圏(注3)	4,131	2.8	4,146	2.8
	小計		37,854	25.8	37,792	25.7
信託 不動産 (注2)	オフィス	東京23区	24,312	16.6	24,259	16.5
		その他(注4)	6,824	4.6	6,778	4.6
	レジデンス	東京23区	47,524	32.4	48,612	33.1
		首都圏(注3)	1,220	0.8	1,216	0.8
		その他(注4)	13,877	9.4	12,533	8.5
	ホテル	首都圏(注3)	1,005	0.7	997	0.7
		その他(注4)	2,989	2.0	2,967	2.0
	小計		97,753	66.6	97,365	66.2
不動産等計			135,608	92.3	135,157	91.9
匿名組合出資持分(注5)			—	—	143	0.1
預金その他の資産			11,249	7.7	11,763	8.0
資産総額計			146,857	100.0	147,064	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25年5月31日現在)		当期 (平成25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	70,378	47.9	70,871	48.2
純資産総額	76,479	52.1	76,192	51.8

(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25年11月30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 (百万円)	評価額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
匿名組合出資持分	合同会社Herbを 営業者とする 匿名組合出資持分 (注2)	143	143	0.1

(注1) 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

(注2) 営業者の運用資産は、台和上野ビル及び麹町HFビルを信託財産とする不動産信託受益権です。

(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	1,237	1,332	1,290	0.93
0f-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	信託受益権	1,202	1,475	1,550	1.12
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	2,240	2,433	2,500	1.81
0f-07	浜松町S Sビル	東京都港区	信託受益権	1,490	1,551	1,530	1.11
0f-08	国際溜池ビル	東京都港区	信託受益権	2,540	2,801	2,700	1.95
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	信託受益権	1,450	1,186	1,220	0.88
0f-10	H F 新横浜ビルディング	神奈川県横浜市	不動産	1,110	1,437	1,550	1.12
0f-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	信託受益権	1,710	2,237	2,150	1.56
0f-12	八丁堀S Fビル	東京都中央区	不動産	2,340	3,137	3,092	2.24
0f-13	渋谷A Xヒルズ	東京都渋谷区	不動産	1,350	1,834	1,860	1.35
0f-14	K C Aビル	東京都千代田区	不動産	1,069	1,733	1,730	1.25
0f-15	H F 中目黒ビルディング	東京都目黒区	不動産	2,050	2,917	2,870	2.08
0f-16	安和司町ビル	東京都千代田区	不動産	1,090	1,321	1,385	1.00
0f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	不動産	909	1,128	1,110	0.80
0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	信託受益権	4,134	3,513	3,418	2.47
0f-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	不動産	3,160	3,696	3,900	2.82
0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	信託受益権	448	627	640	0.46
0f-22	H F 虎ノ門ビルディング	東京都港区	不動産	1,257	1,732	1,675	1.21
0f-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	不動産	1,090	1,340	1,314	0.95
0f-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	不動産	1,360	1,470	1,434	1.04
0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	信託受益権	5,500	4,828	4,798	3.47
0f-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋市	信託受益権	3,946	2,895	2,930	2.12
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	信託受益権	2,550	2,305	2,310	1.67
0f-28	三田平和ビル(底地)	東京都港区	信託受益権	2,447	2,269	2,230	1.61
0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	信託受益権	1,770	1,577	1,580	1.14
<b>オフィス 小計</b>				<b>49,449</b>	<b>52,789</b>	<b>52,766</b>	<b>38.19</b>
Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	信託受益権	474	400	430	0.31
Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	信託受益権	566	630	660	0.48
Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	信託受益権	639	602	650	0.47
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	3,631	3,284	3,610	2.61
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	信託受益権	1,456	1,467	1,560	1.13
Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	信託受益権	1,182	1,326	1,370	0.99

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-15	H F 麻布十番レジデンス	東京都 港区	信託受益権	1,040	1,197	1,260	0.91
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	843	946	1,000	0.72
Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都 千代田区	信託受益権	1,140	987	1,100	0.80
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,310	1,092	1,210	0.88
Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都 練馬区	信託受益権	697	621	690	0.50
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都 港区	不動産	3,870	3,894	4,030	2.92
Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都 世田谷区	不動産	867	1,023	1,070	0.77
Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	934	1,097	1,130	0.82
Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都 練馬区	不動産	865	906	950	0.69
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都 墨田区	不動産	1,000	1,110	1,100	0.80
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	4,230	5,739	5,940	4.30
Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県 横浜市	不動産	2,470	3,189	3,350	2.42
Re-29	H F 白山レジデンス	東京都 文京区	不動産	1,650	2,342	2,350	1.70
Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都 大田区	不動産	1,160	1,564	1,630	1.18
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	1,070	1,611	1,650	1.19
Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都 江東区	不動産	989	1,052	1,050	0.76
Re-34	H F 田無レジデンス	東京都 西東京市	不動産	738	957	911	0.66
Re-35	H F 芝公園レジデンス	東京都 港区	信託受益権	773	815	836	0.61
Re-36	H F 三田レジデンス	東京都 港区	信託受益権	1,090	1,051	1,080	0.78
Re-37	H F 高輪レジデンス	東京都 港区	信託受益権	744	729	749	0.54
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都 港区	信託受益権	790	712	730	0.53
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	1,490	1,460	1,460	1.06
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	東京都 中央区	信託受益権	1,910	1,835	1,890	1.37
Re-41	H F 八丁堀レジデンスⅢ	東京都 中央区	信託受益権	858	754	793	0.57
Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	990	895	944	0.68
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	6,490	6,496	6,520	4.72
Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	大阪府 大阪市	信託受益権	1,950	1,786	1,920	1.39
Re-45	H F 中之島レジデンス	大阪府 大阪市	信託受益権	462	434	453	0.33
Re-46	H F 阿波座レジデンス	大阪府 大阪市	信託受益権	621	548	577	0.42

物件 番号	物件名称	所在地	資産形態 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県 名古屋市	信託受益権	647	583	624	0.45
Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県 福岡市	信託受益権	1,770	1,688	1,780	1.29
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	493	514	534	0.39
Re-52	H F 天神東レジデンス	福岡県 福岡市	信託受益権	542	464	502	0.36
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	1,960	1,748	1,820	1.32
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都 文京区	信託受益権	852	799	820	0.59
Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都 文京区	信託受益権	912	845	870	0.63
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	632	595	615	0.45
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都 品川区	信託受益権	938	820	842	0.61
Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都 国分寺市	信託受益権	852	815	839	0.61
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	1,100	1,041	1,080	0.78
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	600	550	572	0.41
Re-61	H F 西新宿レジデンスWEST	東京都 新宿区	信託受益権	2,090	1,946	1,990	1.44
Re-62	H F 西新宿レジデンスEAST	東京都 新宿区	信託受益権	1,210	1,144	1,170	0.85
Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	1,420	1,319	1,360	0.98
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	大阪府 大阪市	信託受益権	596	550	566	0.41
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	906	775	809	0.59
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	758	643	684	0.50
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	435	407	426	0.31
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都 台東区	信託受益権	800	749	771	0.56
Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	916	796	834	0.60
Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都 中野区	信託受益権	958	916	942	0.68
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	2,190	2,043	2,090	1.51
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都 新宿区	信託受益権	892	854	872	0.63
Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	1,170	1,217	1,158	0.84
<b>レジデンス 小計</b>				<b>76,628</b>	<b>78,403</b>	<b>81,223</b>	<b>58.79</b>
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	1,130	1,030	1,080	0.78

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-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	956	858	900	0.65
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	1,100	997	1,050	0.76
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	1,230	1,078	1,150	0.83
<b>ホテル 小計</b>				<b>4,416</b>	<b>3,964</b>	<b>4,180</b>	<b>3.03</b>
<b>合計</b>				<b>130,493</b>	<b>135,157</b>	<b>138,169</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55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。

(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25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 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-01 HF 五反田ビルディング (東京都品川区)	空調更新工事	自 平成25年12月 至 平成26年 5 月	32,000	—	—
Of-11 日本橋第一ビル (東京都中央区)	機械式駐車場改修工事	自 平成25年12月 至 平成26年 5 月	16,000	—	—
Of-15 HF 中目黒ビルディング (東京都目黒区)	外構部リニューアル工事	自 平成25年12月 至 平成26年 5 月	10,000	—	—
Re-05 HF 目黒レジデンス (東京都目黒区)	外壁全面リフレッシュ工事	自 平成25年12月 至 平成26年 5 月	25,000	—	—
Re-43 HF 駒沢公園レジデンス TOWER (東京都世田谷区)	外壁全面リフレッシュ工事	自 平成25年12月 至 平成26年 5 月	53,000	—	—
Re-48 HF 平尾レジデンス (福岡県福岡市)	モニター付インターホン交換工事	自 平成25年12月 至 平成26年 5 月	21,000	—	—

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337,873千円であり、費用に区分された修繕費174,985千円と併せ、合計512,859千円の工事を実施しています。当該工事は、既存テナントの満足度の向上及び新規テナント誘致における競争力確保を目的としたリニューアル工事です。

不動産等の名称 (所在地)		目的	実施期間	工事金額 (千円)
Of-01	HF 五反田ビルディング (東京都品川区)	トイレ給湯室改修工事	自 平成25年9月 至 平成25年9月	7,350
		空調更新工事	自 平成25年8月 至 平成25年8月	5,074
Of-15	HF 中目黒ビルディング (東京都目黒区)	共用部リニューアル工事	自 平成25年9月 至 平成25年9月	10,669
		LED化工事	自 平成25年9月 至 平成25年9月	5,700
Of-27	神戸旧居留地平和ビル (兵庫県神戸市)	機械式駐車場改修工事	自 平成25年11月 至 平成25年11月	8,800
Of-29	栄ミナミ平和ビル (愛知県名古屋市)	LED化工事	自 平成25年10月 至 平成25年10月	6,368
Re-29	HF 白山レジデンス (東京都文京区)	外壁全面リフレッシュ工事	自 平成25年8月 至 平成25年11月	43,434
Re-34	HF 田無レジデンス (東京都西東京市)	外壁全面リフレッシュ工事	自 平成25年8月 至 平成25年11月	39,391
Re-37	HF 高輪レジデンス (東京都港区)	共用部リニューアル工事	自 平成25年10月 至 平成25年11月	6,650
Re-39	HF 銀座レジデンス EAST II (東京都中央区)	外壁全面リフレッシュ工事	自 平成25年8月 至 平成25年11月	31,799
		インターホン設置更新工事	自 平成25年8月 至 平成25年9月	8,002
Re-43	HF 駒沢公園レジデンス TOWER (東京都世田谷区)	高層棟外壁全面リフレッシュ工事	自 平成25年10月 至 平成25年11月	22,971
	その他	空調設備更新工事他	自 平成25年6月 至 平成25年11月	141,659
合計				337,873

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20期	第21期	第22期	第23期	第24期
	自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	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
当期首積立金残高 (千円)	936,529	—	—	—	—
当期積立額 (千円)	52,395	—	—	—	—
当期積立金取崩額 (千円)	(注2) 988,924	—	—	—	—
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172,544千円を積み立てています。

(注2) 第20期より、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ので、第20期において、積立金残高を全額取り崩しています。

(ハ) 賃貸状況の概要

① 賃貸状況の概要 (平成25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)
0f-01	H F 五反田ビルディング	1,717.61	1,654.84	96.35	9	48,788
0f-05	水天宮平和ビル	1,897.71	1,897.71	100.00	7	52,439
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	3,736.53	3,736.53	100.00	5	91,807
0f-07	浜松町S Sビル	1,822.32	1,822.32	100.00	9	55,169
0f-08	国際溜池ビル	2,274.91	2,274.91	100.00	6	82,867
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	2,146.82	2,146.82	100.00	9	61,929
0f-10	H F 新横浜ビルディング	3,083.49	2,922.32	94.77	11	45,882
0f-11	日本橋第一ビル	2,626.73	2,626.73	100.00	8	59,091
0f-12	八丁堀S Fビル	2,255.96	2,255.96	100.00	7	77,063
0f-13	渋谷A Xヒルズ	928.23	736.79	79.38	9	33,246
0f-14	K C Aビル	1,256.59	1,032.87	82.20	7	31,084
0f-15	H F 中目黒ビルディング	2,619.41	2,020.41	77.13	5	73,471
0f-16	安和司町ビル	1,269.90	1,269.90	100.00	9	35,764
0f-17	八丁堀MFビル	1,209.69	1,209.69	100.00	9	31,703
0f-18	エムズ原宿	1,178.56	1,178.56	100.00	5	96,290
0f-20	船橋Faceビル	2,520.22	2,520.22	100.00	9	126,037
0f-21	アデッソ西麻布	318.82	318.82	100.00	4	12,015
0f-22	H F 虎ノ門ビルディング	1,333.94	1,236.74	92.71	8	40,419
0f-23	H F 池袋ビルディング	1,213.26	1,213.26	100.00	7	35,581
0f-24	H F 湯島ビルディング	1,771.64	1,771.64	100.00	9	53,440
0f-25	茅場町平和ビル	4,156.53	4,156.53	100.00	1	211,712
0f-26	広小路アクアプレイス	7,471.78	7,109.83	95.16	8	168,381
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	4,839.37	4,797.91	99.14	33	143,380
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	83,712
<b>オフィス 小計(注6)</b>		<b>60,981.30</b>	<b>59,242.59</b>	<b>97.15</b>	<b>204</b>	<b>1,842,181</b>
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	19,484
Re-09	H F 葛西レジデンス	1,167.36	1,093.50	93.67	39	22,892
Re-11	H F 若林公園レジデンス	5,490.36	5,316.03	96.82	94	113,494
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	1,897.46	1,897.46	100.00	53	44,724
Re-14	H F 南麻布レジデンス	1,325.20	1,258.96	95.00	52	35,911
Re-15	H F 麻布十番レジデンス	1,116.78	1,116.78	100.00	29	31,430
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	1,217.46	1,001.08	82.23	21	24,997
Re-17	H F 東神田レジデンス	1,462.18	1,394.98	95.40	56	35,251
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	1,684.40	1,684.40	100.00	66	41,312
Re-19	H F 練馬レジデンス	1,024.52	1,004.86	98.08	47	24,562
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	4,457.76	4,338.62	97.33	63	111,579
Re-21	H F 明大前レジデンス	1,187.25	1,143.05	96.28	44	28,853
Re-22	H F 日本橋レジデンス	1,412.51	1,304.28	92.34	42	30,864

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-23	H F 上石神井レジデンス	1,494.91	1,402.51	93.82	55	27,963
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	1,427.58	1,327.12	92.96	51	30,919
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	5,459.49	5,363.14	98.24	101	121,899
Re-26	H F 新横浜レジデンス	4,224.61	3,870.61	91.62	78	77,823
Re-29	H F 白山レジデンス	2,809.88	2,703.57	96.22	48	55,065
Re-30	H F 馬込レジデンス	2,643.97	2,643.97	100.00	30	44,054
Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	1,643.53	1,643.53	100.00	22	34,289
Re-33	H F 亀戸レジデンス	1,332.86	1,332.86	100.00	3	32,440
Re-34	H F 田無レジデンス	2,970.00	2,791.92	94.00	31	31,104
Re-35	H F 芝公園レジデンス	1,008.32	872.32	86.51	26	24,820
Re-36	H F 三田レジデンス	1,436.83	1,315.95	91.59	43	34,315
Re-37	H F 高輪レジデンス	1,131.66	1,080.84	95.51	28	24,053
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	1,089.98	1,012.48	92.89	26	25,175
Re-39	H F 銀座レジデンスE A S T Ⅱ	2,072.39	2,020.49	97.50	66	48,278
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	2,750.56	2,689.33	97.77	81	60,043
Re-41	H F 八丁堀レジデンスⅢ	1,447.33	1,343.49	92.83	34	28,444
Re-42	H F 銀座レジデンス	1,118.84	1,070.65	95.69	42	29,824
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	8,141.02	7,808.50	95.92	273	209,441
Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	4,469.53	4,352.39	97.38	135	80,572
Re-45	H F 中之島レジデンス	1,242.30	1,178.76	94.89	36	19,367
Re-46	H F 阿波座レジデンス	1,618.38	1,487.80	91.93	58	25,228
Re-47	H F 丸の内レジデンス	1,981.26	1,953.96	98.62	61	27,940
Re-48	H F 平尾レジデンス	6,262.12	6,057.42	96.73	193	77,517
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	1,155.03	1,091.15	94.47	46	18,500
Re-52	H F 天神東レジデンス	1,909.60	1,860.00	97.40	71	25,454
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	4,045.94	3,969.92	98.12	97	74,714
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	1,109.97	1,109.97	100.00	11	28,933
Re-55	H F 千駄木レジデンス	1,340.12	1,302.10	97.16	11	31,653
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	901.88	876.81	97.22	34	20,354
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	1,121.88	1,121.88	100.00	52	31,266
Re-58	H F 国分寺レジデンス	1,222.45	1,155.39	94.51	42	30,812
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	2,757.33	2,648.47	96.05	84	45,504
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	1,297.62	1,191.13	91.79	37	20,827
Re-61	H F 西新宿レジデンスWE S T	2,608.43	2,567.08	98.41	76	67,603
Re-62	H F 西新宿レジデンスE A S T	1,563.60	1,425.60	91.17	44	40,471
Re-63	H F 東新宿レジデンス	1,788.84	1,713.95	95.81	65	50,889
Re-64	H F 東心齋橋レジデンス	1,185.52	1,066.50	89.96	33	21,961
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	2,234.20	2,209.74	98.91	86	38,490

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	1,964.87	100.00	64	33,361
Re-67	H F 九大病院前レジデンス	1,525.09	1,475.39	96.74	45	18,767
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	1,209.78	1,209.78	100.00	39	24,362
Re-69	H F 一番町レジデンス	2,106.38	2,106.38	100.00	74	39,536
Re-70	H F 東中野レジデンス	1,341.66	1,274.99	95.03	46	30,370
Re-72	H F 早稲田レジデンス	2,964.81	2,833.78	95.58	109	74,448
Re-73	H F 早稲田レジデンスⅡ	1,223.79	1,177.77	96.24	46	29,626
Re-74	H F 若松河田レジデンス	1,607.43	1,607.43	100.00	33	15,038
<b>レジデンス 小計(注6)</b>		<b>124,967.63</b>	<b>120,398.51</b>	<b>96.34</b>	<b>3,394</b>	<b>2,566,173</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	31,191
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	3,283.95	3,283.95	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>148,767</b>
<b>合計(注6)</b>		<b>196,809.84</b>	<b>190,502.01</b>	<b>96.79</b>	<b>3,602</b>	<b>4,557,121</b>

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、平成25年11月30日時点における事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」の欄には、本投資法人、信託受託者及びマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。但し、固定賃料型の物件については、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積を記載しています。

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

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

(注5) 「賃貸事業収入」の欄には、各物件の当期における賃貸事業収入を記載しています。

(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	H24. 11.30	H25. 5.31	H25. 6.30	H25. 7.31	H25. 8.31	H25. 9.30	H25. 10.31	H25. 11.30
0f-01	H F 五反田ビルディング	92.84	100.00	100.00	100.00	100.00	96.35	96.35	96.35
0f-05	水天宮平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-07	浜松町S Sビル	100.00	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	100.00	78.50	80.93	80.93	80.93	80.93	94.77	94.77
0f-11	日本橋第一ビル	89.33	89.33	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
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	84.35	84.35	81.89	81.89	89.74	89.74	79.38	79.38
0f-14	K C Aビル	89.49	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20
0f-15	H F 中目黒ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	77.15	65.72	77.13
0f-16	安和司町ビル	90.38	90.38	90.38	90.38	90.38	90.38	100.00	100.00
0f-17	八丁堀MFビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-18	エムズ原宿	100.00	100.00	66.39	66.39	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	75.06	75.06	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-22	H F 虎ノ門ビルディング	86.51	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	92.71
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	-	99.14	99.14	99.14	99.14	99.14	99.14	99.14
0f-28	三田平和ビル(底地)	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-29	栄ミナミ平和ビル	-	97.80	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
<b>オフィス 小計</b>		<b>97.24</b>	<b>96.74</b>	<b>96.74</b>	<b>96.87</b>	<b>97.64</b>	<b>96.56</b>	<b>96.82</b>	<b>97.15</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	95.07	95.07	95.07	100.00	95.81	100.00	100.00	100.00
Re-09	H F 葛西レジデンス	89.56	97.87	93.67	89.40	95.73	95.73	93.75	93.67
Re-11	H F 若林公園レジデンス	96.06	96.94	98.00	98.05	96.28	96.28	98.94	96.82
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	95.50	93.99	92.35	95.63	95.60	98.33	98.17	100.00
Re-14	H F 南麻布レジデンス	91.68	96.68	95.02	100.00	100.00	96.68	98.34	95.00
Re-15	H F 麻布十番レジデンス	96.20	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	97.13	100.00
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	82.54	96.24	96.24	96.86	93.79	90.65	93.79	82.23
Re-17	H F 東神田レジデンス	96.88	93.83	96.94	93.84	93.84	98.47	96.94	95.40
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	97.53	100.00	100.00	100.00	96.23	100.00	96.29	100.00
Re-19	H F 練馬レジデンス	98.08	98.08	96.16	96.16	96.16	94.24	96.16	98.08
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	97.90	95.54	98.15	100.00	98.07	98.07	96.53	97.33
Re-21	H F 明大前レジデンス	94.30	94.28	92.48	97.90	97.90	100.00	100.00	96.28
Re-22	H F 日本橋レジデンス	98.27	91.07	89.35	87.62	97.02	95.31	92.34	92.34
Re-23	H F 上石神井レジデンス	88.54	85.14	86.64	83.86	93.87	95.23	92.46	93.82

物件 番号	物件名称	H24. 11. 30	H25. 5. 31	H25. 6. 30	H25. 7. 31	H25. 8. 31	H25. 9. 30	H25. 10. 31	H25. 11. 30
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	94.20	94.55	96.26	94.55	91.17	93.21	94.88	92.96
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	94.84	97.31	96.56	96.13	95.98	95.98	95.98	98.24
Re-26	H F 新横浜レジデンス	96.16	97.17	97.94	94.97	93.17	93.17	89.62	91.62
Re-29	H F 白山レジデンス	92.14	98.53	98.53	100.00	97.82	97.82	100.00	96.22
Re-30	H F 馬込レジデンス	94.81	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	95.35	96.28	96.28	96.28	96.28	100.00	100.00	100.00
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	94.15	100.00	94.54	94.54	100.00	97.00	97.00	94.00
Re-35	H F 芝公園レジデンス	97.07	97.28	97.28	93.26	93.26	95.98	93.26	86.51
Re-36	H F 三田レジデンス	93.46	91.29	93.52	95.54	89.48	91.88	96.01	91.59
Re-37	H F 高輪レジデンス	89.58	96.27	96.27	91.77	92.46	96.27	95.51	95.51
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	100.00	89.34	96.51	96.44	96.44	96.44	96.44	92.89
Re-39	H F 銀座レジデンスE A S T Ⅱ	94.99	94.99	96.12	97.39	93.74	96.24	98.75	97.50
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	98.17	95.87	95.87	94.91	92.58	96.19	96.19	97.77
Re-41	H F 八丁堀レジデンスⅢ	89.48	98.09	93.10	87.15	92.58	95.46	92.83	92.83
Re-42	H F 銀座レジデンス	91.98	93.54	91.67	91.67	85.49	91.95	91.95	95.69
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	93.76	97.23	97.85	96.01	95.79	94.27	95.21	95.92
Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	95.04	97.73	93.89	97.12	93.30	95.65	95.65	97.38
Re-45	H F 中之島レジデンス	100.00	90.95	93.42	96.93	96.93	96.93	96.93	94.89
Re-46	H F 阿波座レジデンス	98.32	98.32	100.00	100.00	96.96	96.96	93.61	91.93
Re-47	H F 丸の内レジデンス	97.21	98.61	98.61	100.00	100.00	100.00	97.21	98.62
Re-48	H F 平尾レジデンス	97.19	98.57	99.15	98.36	96.54	95.93	95.56	96.73
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	95.78	92.04	94.18	89.99	85.97	91.55	96.41	94.47
Re-50	H F 南六条レジデンス	100.00	100.00	96.29	96.29	96.29	-	-	-
Re-51	H F 天神南レジデンス	97.85	95.70	97.85	96.77	100.00	-	-	-
Re-52	H F 天神東レジデンス	100.00	94.81	96.10	100.00	98.70	96.10	97.40	97.40
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	96.28	97.48	98.75	99.37	98.17	98.17	98.16	98.12
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	98.07	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	96.91	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	97.16
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	94.44	91.66	94.44	97.22	100.00	97.22	97.22	97.22
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	98.20	98.12	98.12	98.20	98.20	100.00	100.00	100.00
Re-58	H F 国分寺レジデンス	100.00	98.30	98.11	98.11	98.30	98.30	96.40	94.51
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	99.01	99.02	97.04	98.02	95.07	97.05	100.00	96.05
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	97.29	93.70	93.70	93.70	93.70	93.82	91.79	91.79
Re-61	H F 西新宿レジデンスW E S T	97.50	93.75	98.75	93.08	98.75	98.41	93.41	98.41
Re-62	H F 西新宿レジデンスE A S T	94.08	98.00	98.49	97.59	100.00	95.59	91.17	91.17
Re-63	H F 東新宿レジデンス	98.60	98.60	100.00	100.00	100.00	100.00	97.16	95.81
Re-64	H F 東心齋橋レジデンス	94.53	92.24	92.24	94.53	89.51	89.51	89.51	89.96

物件 番号	物件名称	H24. 11.30	H25. 5.31	H25. 6.30	H25. 7.31	H25. 8.31	H25. 9.30	H25. 10.31	H25. 11.30
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	100.00	100.00	98.89	97.77	97.77	100.00	97.79	98.91
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	97.51	100.00
Re-67	H F 九大病院前レジデンス	95.11	93.48	93.48	93.48	95.11	96.74	96.74	96.74
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	100.00	94.87	94.87	94.87	92.31	97.44	100.00	100.00
Re-69	H F 一番町レジデンス	98.82	100.00	100.00	100.00	97.02	98.82	97.63	100.00
Re-70	H F 東中野レジデンス	96.35	98.43	93.85	90.77	96.76	96.66	90.28	95.03
Re-71	H F 南五条レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-	-
Re-72	H F 早稲田レジデンス	98.51	96.46	94.26	97.15	94.87	98.49	97.70	95.58
Re-73	H F 早稲田レジデンスⅡ	93.09	90.75	92.48	92.78	90.45	92.18	93.90	96.24
Re-74	H F 若松河田レジデンス	-	-	-	-	-	89.41	96.35	100.00
<b>レジデンス 小計</b>		<b>96.12</b>	<b>96.73</b>	<b>96.80</b>	<b>96.70</b>	<b>96.22</b>	<b>96.65</b>	<b>96.32</b>	<b>96.34</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>合計</b>		<b>96.63</b>	<b>96.91</b>	<b>96.96</b>	<b>96.93</b>	<b>96.86</b>	<b>96.81</b>	<b>96.68</b>	<b>96.79</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	HF五反田ビルディング	1,237	1,237	1,240	5.0%	1,235	5.0%	5.2%	1,317	①	117,810	727,000	10.9%
0f-05	水天宮平和ビル	1,202	1,202	1,212	5.1%	1,197	5.1%	5.3%	809	①	90,950	520,000	10.0%
0f-06	HF門前仲町ビルディング	2,240	2,240	2,340	5.1%	2,240	5.1%	5.3%	1,750	③	178,610	1,000,000	5.7%
0f-07	浜松町SSビル	1,490	1,490	1,550	4.6%	1,490	4.6%	4.7%	1,320	③	113,300	466,000	8.0%
0f-08	国際溜池ビル	2,540	2,540	2,630	4.4%	2,540	4.4%	4.5%	1,890	③	93,130	732,000	7.3%
0f-09	グレイスビル 泉岳寺前(注8)	1,450	1,450	1,540	5.3%	1,450	5.3%	5.6%	907	③	99,930	594,000 (注8)	7.5%
0f-10	HF新横浜ビルディング	1,110	1,110	1,190	5.4%	1,110	5.4%	5.5%	1,120	③	146,940	1,031,000	13.3%
0f-11	日本橋第一ビル	1,710	1,710	1,790	4.7%	1,710	4.7%	4.8%	1,690	③	170,430	807,000	16.5%
0f-12	八丁堀SFビル	2,340	2,340	2,440	4.3%	2,340	4.3%	4.4%	1,930	③	129,360	861,000	12.5%
0f-13	渋谷AXヒルズ	1,350	1,350	1,420	4.2%	1,350	4.2%	4.3%	1,320	③	32,620	294,000	5.1%
0f-14	KCAビル(注9)	1,069	1,069	1,076	4.9%	1,066	4.8%	5.1%	789	①	68,610	357,000 (注9)	13.8%
0f-15	HF中目黒ビルディング	2,050	2,050	2,080	5.0%	2,040	4.8%	5.2%	1,600	④	151,210	1,006,000	14.5%
0f-16	安和司町ビル	1,090	1,090	1,110	4.9%	1,080	4.7%	5.1%	513	④	74,720	333,000	9.2%
0f-17	八丁堀MFビル	909	909	939	4.5%	909	4.5%	4.6%	735	③	59,180	316,000	14.7%
0f-18	エムズ原宿	4,134	4,134	4,239	4.3%	4,089	4.3%	4.5%	2,448	①	24,850	249,000	9.8%
0f-20	船橋Faceビル (注9)	3,160	3,160	3,200	5.6%	3,120	5.4%	5.8%	1,730	⑤	35,580	897,000 (注9)	5.9%
0f-21	アデッソ西麻布	448	448	475	4.4%	448	4.4%	4.6%	391	③	8,410	105,000	11.1%
0f-22	HF虎ノ門ビルディング	1,257	1,257	1,247	4.6%	1,261	4.3%	4.8%	825	①	70,530	367,000	9.2%
0f-23	HF池袋ビルディング	1,090	1,090	1,120	4.8%	1,080	4.6%	5.0%	574	④	45,920	312,000	5.5%
0f-24	HF湯島ビルディング	1,360	1,360	1,420	4.9%	1,360	4.9%	5.1%	1,110	③	89,890	528,000	10.9%
0f-25	茅場町平和ビル	5,500	5,500	5,780	5.6%	5,500	5.6%	5.7%	4,180	③	80,730	1,132,000	11.7%
0f-26	広小路アクアプレイス	3,946	3,946	3,969	5.7%	3,936	5.9%	5.9%	3,203	①	117,340	2,471,000	10.6%
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	2,550	2,550	2,550	5.9%	2,550	5.6%	6.2%	2,280	②	283,010	2,306,000	7.5%
0f-28	三田平和ビル(底地)	2,447	2,447	2,553	4.2%	2,401	4.7%	4.4%	-	①	-	-	-
0f-29	栄ミナミ平和ビル	1,770	1,770	1,710	5.7%	1,770	5.4%	6.0%	1,700	②	112,230	1,083,000	10.8%
Re-03	HF市川レジデンス	474	474	442	5.6%	488	5.4%	5.9%	180	①	28,990	153,000	6.2%
Re-05	HF目黒レジデンス	566	566	565	5.0%	567	4.9%	5.2%	307	①	30,170	171,000	6.2%
Re-09	HF葛西レジデンス	639	639	635	5.4%	641	5.2%	5.6%	310	①	40,120	224,000	8.8%
Re-11	HF若林公園レジデンス	3,631	3,631	3,661	4.9%	3,618	4.9%	5.1%	2,726	①	144,330	1,441,900	6.7%
Re-12	HF碑文谷レジデンス	1,456	1,456	1,469	4.9%	1,451	4.9%	5.1%	861	①	62,490	446,000	6.4%
Re-14	HF南麻布レジデンス	1,182	1,182	1,201	4.9%	1,174	4.9%	5.1%	677	①	54,310	305,000	3.6%
Re-15	HF麻布十番レジデンス	1,040	1,040	1,100	5.0%	1,040	4.7%	5.2%	879	②	40,410	330,000	12.8%

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-16	H F 学芸大学レジデンス	843	843	869	4.8%	843	4.8%	4.9%	716	③	32,580	307,000	9.8%
Re-17	H F 東神田レジデンス	1,140	1,140	1,170	4.7%	1,140	4.7%	4.8%	950	③	52,140	362,000	5.7%
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	1,310	1,310	1,350	4.7%	1,310	4.7%	4.8%	1,140	③	58,170	489,000	10.0%
Re-19	H F 練馬レジデンス	697	697	718	5.2%	697	5.2%	5.3%	639	③	43,220	284,000	5.5%
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	3,870	3,870	4,000	4.4%	3,870	4.4%	4.5%	3,550	③	125,470	1,388,000	3.9%
Re-21	H F 明大前レジデンス	867	867	895	4.8%	867	4.8%	4.9%	789	③	47,210	324,000	6.0%
Re-22	H F 日本橋レジデンス	934	934	945	4.9%	929	4.7%	5.1%	499	④	46,060	366,000	3.3%
Re-23	H F 上石神井レジデンス	865	865	878	5.5%	865	5.2%	5.7%	575	②	59,940	427,000	6.2%
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	1,000	1,000	1,040	4.8%	1,000	4.8%	4.9%	865	③	47,350	367,400	10.1%
Re-25	H F 銀座レジデンスEAST	4,230	4,230	4,370	4.5%	4,230	4.5%	4.6%	3,430	③	143,030	1,477,000	5.7%
Re-26	H F 新横浜レジデンス	2,470	2,470	2,510	5.1%	2,430	4.9%	5.3%	1,680	⑤	121,650	1,157,000	13.2%
Re-29	H F 白山レジデンス	1,650	1,650	1,660	4.9%	1,640	4.7%	5.1%	1,550	④	92,780	859,000	4.4%
Re-30	H F 馬込レジデンス	1,160	1,160	1,170	5.1%	1,160	4.9%	5.3%	1,280	④	70,980	774,000	4.6%
Re-31	H F 学芸大学レジデンスII	1,070	1,070	1,080	4.8%	1,060	4.6%	5.0%	821	④	48,940	412,000	14.6%
Re-33	H F 亀戸レジデンス	989	989	1,030	4.9%	989	4.9%	5.1%	812	③	40,800	423,000	7.6%
Re-34	H F 田無レジデンス	738	738	760	5.2%	738	5.2%	5.3%	694	③	100,390	670,000	8.6%
Re-35	H F 芝公園レジデンス	773	773	800	5.0%	773	4.7%	5.2%	549	②	39,000	355,000	7.8%
Re-36	H F 三田レジデンス	1,090	1,090	1,120	5.0%	1,090	4.7%	5.2%	747	②	48,100	422,000	2.6%
Re-37	H F 高輪レジデンス	744	744	751	4.8%	741	4.6%	5.0%	663	④	34,130	301,000	1.5%
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台(注9)	790	790	801	4.9%	790	4.6%	5.1%	605	②	45,580	281,000(注9)	3.3%
Re-39	H F 銀座レジデンスEASTII	1,490	1,490	1,500	5.0%	1,480	4.8%	5.2%	851	④	74,260	523,000	6.9%
Re-40	H F 八丁堀レジデンスII	1,910	1,910	1,930	4.9%	1,900	4.7%	5.1%	1,070	④	79,570	750,000	6.0%
Re-41	H F 八丁堀レジデンスIII	858	858	864	4.9%	856	4.7%	5.1%	529	④	44,880	421,000	3.2%
Re-42	H F 銀座レジデンス	990	990	1,000	4.8%	986	4.6%	5.0%	516	④	44,280	296,000	3.0%
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	6,490	6,490	6,630	5.0%	6,490	4.7%	5.2%	3,720	②	269,590	2,524,000	2.7%
Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	1,950	1,950	1,960	5.6%	1,950	5.4%	5.8%	1,640	④	142,230	1,561,000	6.2%
Re-45	H F 中之島レジデンス	462	462	464	5.7%	461	5.5%	5.9%	409	④	49,480	360,000	8.6%
Re-46	H F 阿波座レジデンス	621	621	633	5.8%	621	5.5%	6.1%	445	②	47,760	463,000	6.0%
Re-47	H F 丸の内レジデンス	647	647	650	6.0%	647	5.7%	6.3%	474	②	55,140	478,000	16.5%
Re-48	H F 平尾レジデンス	1,770	1,770	1,780	5.9%	1,770	5.7%	6.1%	1,550	④	155,080	1,549,000	3.4%

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-49	HF河原町二条 レジデンス	493	493	501	5.8%	493	5.5%	6.1%	331	②	41,560	296,000	6.5%
Re-52	HF天神東 レジデンス	542	542	542	5.9%	542	5.7%	6.1%	467	④	51,980	482,000	5.3%
Re-53	HF四条河原町 レジデンス	1,960	1,960	2,010	5.5%	1,960	5.2%	5.8%	1,470	②	76,240	1,099,000	5.5%
Re-54	ラ・レジダンス・ド ・千駄木(注9)	852	852	848	5.4%	852	5.1%	5.6%	406	②	49,870	272,000 (注9)	4.4%
Re-55	HF千駄木 レジデンス(注9)	912	912	918	5.5%	912	5.2%	5.7%	507	②	42,570	342,000 (注9)	9.2%
Re-56	HF駒沢公園 レジデンス	632	632	650	5.1%	632	4.8%	5.3%	578	②	30,610	244,000	4.3%
Re-57	HF武蔵小山 レジデンス	938	938	949	5.1%	938	4.8%	5.3%	505	②	35,490	297,000	6.3%
Re-58	HF国分寺 レジデンス	852	852	866	5.6%	852	5.2%	5.9%	442	②	42,640	295,000	6.3%
Re-59	HF久屋大通 レジデンス	1,100	1,100	1,060	5.8%	1,100	5.5%	6.1%	844	②	68,740	737,000	9.3%
Re-60	HF烏丸鞍馬口 レジデンス	600	600	624	5.8%	600	5.5%	6.1%	433	②	30,710	292,000	9.9%
Re-61	HF西新宿 レジデンスWEST	2,090	2,090	2,100	5.2%	2,090	4.9%	5.4%	1,270	②	69,530	685,000	4.6%
Re-62	HF西新宿 レジデンスEAST	1,210	1,210	1,220	5.2%	1,210	4.9%	5.4%	777	②	46,390	417,000	3.5%
Re-63	HF東新宿 レジデンス	1,420	1,420	1,450	5.1%	1,420	4.8%	5.3%	996	②	50,690	475,000	2.6%
Re-64	HF東心斎橋 レジデンス	596	596	620	5.6%	596	5.3%	5.9%	426	②	31,840	270,000	10.3%
Re-65	HF北四番丁 レジデンス	906	906	904	5.7%	907	5.5%	5.9%	630	⑤	58,190	590,000	1.0%
Re-66	HF愛宕橋 レジデンス	758	758	758	5.9%	757	5.7%	6.1%	599	⑤	60,210	577,000	1.0%
Re-67	HF九大病院前 レジデンス	435	435	443	5.9%	435	5.6%	6.2%	387	②	44,110	365,000	1.0%
Re-68	HF浅草橋 レジデンス	800	800	812	5.3%	800	5.0%	5.5%	415	②	36,770	334,000	6.3%
Re-69	HF一番町 レジデンス	916	916	908	5.7%	923	5.5%	5.9%	809	⑤	57,070	570,000	1.1%
Re-70	HF東中野 レジデンス	958	958	975	5.1%	958	4.8%	5.3%	651	②	38,240	351,000	3.0%
Re-72	HF早稲田 レジデンス	2,190	2,190	2,210	4.8%	2,180	4.6%	5.0%	1,350	④	75,230	783,000	4.0%
Re-73	HF早稲田 レジデンスII	892	892	903	4.8%	887	4.6%	5.0%	529	④	41,160	311,000	3.6%
Re-74	HF若松河田 レジデンス	1,170	1,170	1,180	4.8%	1,160	4.6%	5.0%	869	④	45,290	421,000	5.0%
Ho-01	スーパーホテル 大阪・天王寺	1,130	1,130	1,140	5.9%	1,110	5.7%	6.1%	667	⑤	65,850	543,000	12.9%
Ho-02	スーパーホテル 京都・烏丸五条	956	956	968	5.7%	944	5.5%	5.9%	647	⑤	50,220	438,000	8.7%

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要(注1)							建物状況調査報告書の概要(注5)				
		鑑定評価額(百万円)(注2)	収益価格(百万円)				積算価格(百万円)	評価機関(注4)	長期修繕費用の見積額(15年以内)(千円)(注6)	再調達価格(千円)(注7)	PML(注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)									
Ho-03	スーパーホテル さいたま・大宮	1,100	1,100	1,120	5.4%	1,080	5.2%	5.6%	924	⑤	70,720	669,000	3.8%
Ho-04	スーパーホテル 仙台・広瀬通り	1,230	1,230	1,240	6.0%	1,210	5.8%	6.2%	1,080	⑤	73,890	697,000	1.0%
											ポートフォリオPML(注10)	4.0%	

(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25年11月30日時点における評価対象不動産の価格に関する意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での現在及び将来における取引の可能性を保証するものではありません。同一の不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。

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

(注4) 「評価機関」の欄において、「①」は株式会社谷澤総合鑑定所、「②」は株式会社中央不動産鑑定所、「③」は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 HF若林公園レジデンス：再調達価格：東京海上日動リスクコンサルティング株式会社

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

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

(注6) 「長期修繕費用の見積額」の欄には、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-14 KCAビル、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 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-14 KCAビル：60.04%、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 HF千駄木レジデンス95.03%)を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。

(注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25年9月30日です。