

物件番号：Of-23 物件名称：H F 池袋ビルディング

特定資産の種類		不動産	取得価格	1,314,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル	取得日	2008年 3 月 7 日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	-
所在地	住居表示	東京都豊島区南池袋二丁目29番12号	P M 会社	B M S 株式会社
	地番	東京都豊島区南池袋二丁目94番 7 他 2 筆	マスターリース会社	-
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	188.31㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2018年 2 月13日
	建蔽率 （注 1）	80%	再調達価格	312,000,000円（注 2）
	容積率	800%	P M L	5.5%（注 3）
	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	84,640,000円
建物	用途	事務所・店舗	前所有者	有限会社ウォーターウェイ
	構造・階層	S・R C 9 F 1 B		
	延床面積	1,376.66㎡		
	建築時期	1993年12月 3 日		
	特記事項			
1. 本件土地の一部に地上権設定登記（地上権者：東京地下鉄株式会社、目的：地下鉄敷設、存続期間：地下鉄道構築物存続中、地代：無償）がなされています。				
2. 本件土地から東側隣地及び南側隣地へコンクリート基礎の一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。				
3. テナント 1 社（賃貸面積：140.93㎡）から、2019年 6 月20日付で、2019年12月31日付で退去する旨の解約通知を受領しています。				
その他				
（注 1）不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注 2）株式会社東京建築検査機構作成の2008年 1 月17日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				
（注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月30日付地震リスク P M L 診断報告書に基づく数値を記載しています。				
（注 4）建物設備の概要としては、天井高2,500mm（基準階：4 階）、エレベーター11人乗 1 基、各階個別空調、O Aフロアとなっています。				

物件番号：Of-24 物件名称：H F 湯島ビルディング

特定資産の種類		不動産	取得価格	1,624,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル	取得日	2008年 3 月 7 日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	-
所在地	住居表示	東京都文京区湯島三丁目37番 4 号	P M 会社	B M S 株式会社
	地番	東京都文京区湯島三丁目 6 番 1 他 5 筆	マスターリース会社	-
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	400.86㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2018年 9 月 4 日
	建蔽率（注 1）	80%	再調達価格	528,000,000円（注 2）
	容積率	600%	P M L	10.9%（注 3）
	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	119,380,000円
建物	用途	事務所	前所有者	有限会社ウォーターウェイ、個人 3 名
	構造・階層	S 9 F		
	延床面積	2,393.53㎡		
	建築時期	1989年 7 月26日		
	特記事項			
1. 北西側隣地との境界上に設置された進入防止扉が、相互に越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。				
2. 本件土地と北側隣地境界上の基礎及びフェンスは北側隣地地権者との間で資産区分に関する取決めがなされていません。				
3. テナント 1 社（賃貸面積：259.39㎡）が2019年 7 月31日付で退去済みです。				
その他				
（注 1）不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注 2）株式会社東京建築検査機構作成の2008年 1 月17日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				
（注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月30日付地震リスク P M L 診断報告書に基づく数値を記載しています。				
（注 4）建物設備の概要としては、天井高2,500mm（基準階：4 階）、エレベーター11人乗 1 基、各階個別空調、O A フロア（一部）となっています。				

物件番号：0f-25 物件名称：茅場町平和ビル

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	4,798,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル		取得日	2010年 3月29日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	株式会社あおぞら銀行
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋茅場町三丁目 1 番 2 号		P M会社	平和不動産株式会社
	地番	東京都中央区日本橋茅場町三丁目14番 3		マスターリース会社	平和不動産株式会社
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	811.59㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域		調査時点	2018年 9月11日
	建蔽率	80%		再調達価格	1,132,000,000円（注 2）
	容積率	600%		P M L	11.7%（注 3）
	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	134,820,000円
建物	用途	事務所 診療所		前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	S R C 9 F 1 B			
	延床面積	5,038.57㎡（注 1）			
	建築時期	1992年 4月30日			
	特記事項				
該当事項はありません。					
その他					
（注 1）延床面積には附属建物（ゴミ置場：R C 1 F 11.88㎡）が含まれます。					
（注 2）株式会社東京建築検査機構作成の2009年12月15日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。					
（注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9月30日付地震リスク P M L 診断報告書に基づく数値を記載しています。					
（注 4）建物設備の概要としては、天井高2,600mm（基準階：2 階）、エレベーター13人乗 2 基、各階個別空調となっています。					

物件番号：0f-27 物件名称：神戸旧居留地平和ビル

特定資産の種類			不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	2,310,000,000円
投資区分			オフィス、地方オフィスビル		取得日	2012年12月17日
投資エリア			地方投資エリア（兵庫県）		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	住居表示	兵庫県神戸市中央区播磨町49番地（注１）			P M会社	平和不動産株式会社
	地番	兵庫県神戸市中央区播磨町49番			マスターリース会社	平和不動産株式会社
土地	所有形態	所有権			建物状況調査報告書の概要	
	地積	1,008.86㎡			調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域			調査時点	2019年１月11日
	建蔽率（注２）	80%			再調達価格	2,306,000,000円
	容積率（注３）	800%	700%		P M L	7.5%
建物	所有形態	所有権			長期修繕費（15年以内）	205,960,000円
	用途	事務所・店舗・駐車場			前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	S・SRC 9F2B				
	延床面積	7,743.98㎡				
	建築時期	1998年２月６日				
特記事項						
1. 信託不動産から北側隣地へコンクリート塀の化粧モルタル及び御影石部分並びにフェンスが越境しています。本件については、越境に關する覚書が締結されています。						
2. テナント１社（賃貸面積：48.37㎡）が2019年11月30日付で退去予定です。						
3. テナント１社（賃貸面積：41.46㎡）から、2019年６月28日付で、2019年12月31日付で退去する旨の解約通知を受領しています。						
4. テナント１社（賃貸面積：48.37㎡）から、2019年7月25日付で、2020年１月31日付で退去する旨の解約通知を受領しています。						
その他						
（注１）住居表示が実施されていないため、登記簿上の建物所在地を記載しています。						
（注２）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。						
（注３）信託土地の北側道路境界線から30mまでの区域が800%、30mを超える区域が700%であり、両地域の容積率の加重平均は、722.27%となります。						
（注４）建物設備の概要としては、天井高2,700mm（基準階：3階）、エレベーター13人乗２基及び20人乗１基、各階個別空調、各階OAフロアとなっています。						

物件番号：Of-29 物件名称：栄ミナミ平和ビル

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,580,000,000円
投資区分		オフィス、地方オフィスビル	取得日	2012年12月17日
投資エリア		地方投資エリア（愛知県）	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区栄三丁目19番 8 号	P M 会社	平和不動産株式会社
	地番	愛知県名古屋市中区栄三丁目1907番他 2 筆	マスターリース会社	平和不動産株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	707.05㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2019年 1 月21日
	建蔽率 （注 1）	80%	再調達価格	1,083,000,000円
	容積率	600%	P M L	10.8%
	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	138,070,000円
建物	用途	事務所・店舗	前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	S 7 F 1 B		
	延床面積	3,959.12 ㎡		
	建築時期	2002年 7 月31日		
	特記事項			
信託不動産から南側隣地へ進入防止用扉が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。				
その他				
（注 1）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注 2）建物設備の概要としては、天井高2,700mm（基準階：4 階）、エレベーター11人乗 2 基、各階個別空調、各階 O A フロアとなっています。				

物件番号：Of-30 物件名称：H F 桜通ビルディング

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	4,900,000,000円
投資区分		オフィス、地方オフィスビル	取得日	2013年12月20日
投資エリア		地方投資エリア（愛知県）	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
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	P M会社	平和不動産株式会社
	地番	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目2310番 2 他 4 筆	マスターリース会社	平和不動産株式会社
土地	所有形態	地上権（注 1）	建物状況調査報告書の概要	
	地積	1,662.49㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2019年 1月21日
	建蔽率（注 2）	80%	再調達価格	3,436,000,000円
	容積率	800%	P M L	9.2%
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	293,740,000円
	用途	事務所・店舗・車庫	前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	S 13F		
	延床面積	13,160.83㎡		
	建築時期	2009年 2月10日		
	特記事項			
1. 信託不動産に係る地上権設定契約（関連する覚書を含みます。）において、地上権者が当該地上権及び信託建物を譲渡しようとする場合並びに当該地上権及び信託建物を信託財産とする信託受益権の受益権者が信託受益権を譲渡しようとする場合、地上権設定者が優先交渉権を有すること等が規定されています。また、当該地上権の対象となっている土地の所有権を地上権設定者が譲渡しようとする場合、地上権者が優先交渉権を有すること等が規定されています。				
2. テナント 1 社（賃貸面積：134.84㎡）から、2019年 8 月 7 日付で、2020年 2 月 7 日付で退去する旨の解約通知を受領しています。				
その他				
（注 1）信託土地の所有形態は地上権です。2007年11月30日付で地上権設定登記（地上権者：三井住友信託銀行株式会社、目的：建物所有、存続期間：60年、地代：有償）がなされています。				
（注 2）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注 3）建物設備の概要としては、天井高2,800mm（基準階：3 階）、エレベーター15人乗 4 基、各階個別空調、O A フロアとなっています。				

物件番号：Of-31 物件名称：H F 日本橋浜町ビルディング

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,900,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル	取得日	2013年12月20日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
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	P M会社	平和不動産株式会社
	地番	東京都中央区日本橋浜町一丁目22番 1 他 5 筆	マスターリース会社	平和不動産株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	599.34㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2013年 7 月 1 日
	建蔽率	80%	再調達価格	1,013,000,000円
	容積率	700%	P M L	12.7%
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	156,100,000円
	用途	事務所・駐車場	前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	S・SRC 9 F		
	延床面積	4,226.25㎡		
	建築時期	1987年 2 月15日		
	特記事項			
1. 信託土地の一部に地上権設定登記（地上権者：東京都、目的：地下高速電車事業施設所有のため、存続期間：地下高速電車事業施設存続中、地代：無償）がなされています。当該地上権設定契約において、建物その他工作物を築造する場合の一定の制限が定められ、予め東京都と協議することとされています。				
2. 信託不動産から北側隣地へ鉄扉の一部及び縁石の一部が越境しています。また、同北側隣地から信託不動産へコンクリートたたきの一部等が越境しています。本件については、越境に関する覚書を締結しています。				
3. 北東側隣地から信託不動産へコンクリート基礎の一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書を締結しています。				
4. 信託不動産から東側隣地へ門扉が越境しています。本件については、確認書を締結しています。				
5. テナント 1 社（賃貸面積：377.00㎡）が2019年 8 月31日付で退去予定です。				
その他				
（注）建物設備の概要としては、天井高2,550mm（基準階：3 階）、エレベーター13人乗 2 基、各階個別空調、O Aフロアとなっています。				

物件番号：Of-32 物件名称：H F 仙台本町ビルディング

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	2,700,000,000円
投資区分		オフィス、地方オフィスビル	取得日	2013年12月20日
投資エリア		地方投資エリア（宮城県）	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
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	ＰＭ会社	平和不動産株式会社
	地番	宮城県仙台市青葉区本町一丁目11番 1他 2筆	マスターリース会社	平和不動産株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	1,598.83㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2013年 9月27日
	建蔽率（注 1）	80%	再調達価格	2,004,000,000円
	容積率（注 1）	500%	ＰＭＬ	2.6%
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	183,000,000円
	用途	事務所・店舗・駐車場	前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	S 12F		
	延床面積	8,988.49㎡		
	建築時期	2003年 9月19日		
特記事項				
テナント 1 社（賃貸面積：72.49㎡）が2019年 8月20日付で退去済みです。				
その他				
（注 1）建蔽率は80%、容積率は500%の指定ですが、総合設計制度により、建蔽率については60%、容積率については581%となっています。また、総合設計制度により信託土地の一部（579.09㎡）が歩道上空地として整備されており、信託不動産の所有者が維持、管理を行うこととなっています。なお、当該部分は建築物の敷地面積に算入することができます。				
（注 2）建物設備の概要としては、天井高2,700mm（基準階：3階）、エレベーター17人乗 2基、各階個別空調、ＯＡフロアとなっています。				

物件番号：Of-33 物件名称：H F 上野ビルディング

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	3,400,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル	取得日	2014年12月4日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都台東区上野五丁目6番10号	ＰＭ会社	平和不動産株式会社
	地番	東京都台東区上野五丁目15番10	マスターリース会社	平和不動産株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	718.47㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2014年9月8日
	建蔽率（注1）	80%	再調達価格	1,668,000,000円
	容積率	800%	ＰＭＬ	2.5%
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	168,380,000円
	用途	事務所、駐車場	前所有者	合同会社Ｈｅｒｂ
	構造・階層	ＳＲＣ 10Ｆ１Ｂ		
	延床面積	6,212.84㎡		
	建築時期	1990年2月7日		
特記事項				
外壁に設置されている袖看板の一部は、検査済証の交付を受けていません。				
その他				
（注1）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注2）建物設備の概要としては、天井高2,500mm（基準階：4階）、エレベーター13人乗2基、各階個別空調、ＯＡフロア（一部）となっています。				

物件番号：Of-34 物件名称：麹町H Fビル

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,350,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル	取得日	2014年12月 4 日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都千代田区麹町三丁目2番4号	PM会社	平和不動産株式会社
	地番	東京都千代田区麹町三丁目2番4他2筆	マスターリース会社	平和不動産株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	409.15㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2014年9月9日
	建蔽率（注1）	80%	再調達価格	934,000,000円
	容積率	800%	PML	2.5%
	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	129,930,000円
建物	用途	事務所、駐車場	前所有者	合同会社Herb
	構造・階層	SRC 9F1B		
	延床面積	3,314.53㎡		
	建築時期	1994年3月31日		
	特記事項			
1. 西側隣地から信託不動産へアルミ門扉の一部が越境しています。また、信託不動産から西側隣地へ門扉基礎の一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。				
2. 信託不動産と東側隣地との境界線上に侵入防止扉が設置されています。本件については、設置に関する覚書が締結されています。				
その他				
（注1）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注2）建物設備の概要としては、天井高2,530mm（基準階：3階）、エレベーター9人乗2基、各階個別空調、OAフロアとなっています。				

物件番号：Of-35 物件名称：H F 九段南ビルディング

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	2,720,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル	取得日	2014年12月 4 日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都千代田区九段南三丁目 9 番14号	P M会社	平和不動産株式会社
	地番	東京都千代田区九段南三丁目 7 番 2	マスターリース会社	平和不動産株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	530.00㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2014年 9 月 9 日
	建蔽率（注 1）	80%	再調達価格	931,000,000円
	容積率	700%	P M L	6.7%
	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	173,390,000円
建物	用途	事務所、車庫	前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	S R C 8 F 1 B		
	延床面積	3,836.10㎡		
	建築時期	1991年 3 月31日		
特記事項				
信託不動産と東側隣地との境界線上に侵入防止扉が設置されています。本件については、設置に関する覚書が締結されています。				
その他				
（注 1）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注 2）建物設備の概要としては、天井高2,540mm（基準階：4 階）、エレベーター11人乗 2 基、各階個別空調、O A フロアとなってい				
ます。				

物件番号：Of-36 物件名称：H F 神田小川町ビルディング

特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	3,150,000,000円
投資区分	オフィス、都心オフィスビル	取得日	2015年10月29日
投資エリア	第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都千代田区神田小川町三丁目3番地5（注1）	P M会社
	地番	東京都千代田区神田小川町三丁目3番5 他3筆	マスターリース会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要
	地積	432.54㎡	調査機関
	用途地域	商業地域	株式会社東京建築検査機構
	建蔽率（注2）	80%	調査時点
	容積率	700%	2015年6月2日
建物	再調達価格		667,000,000円
	長期修繕費（15年以内）	P M L	4.0%
	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）
	用途	事務所、店舗	76,140,000円
	構造・階層	S 9 F	前所有者
	延床面積	3,016.16㎡	非開示（注3）
	建築時期	2008年3月28日	
特記事項			
テナント1社（賃貸面積：326.77㎡）が2019年9月30日付で退去予定です。			
その他			
（注1）住居表示が実施されていないため、登記簿上の建物所在地を記載しています。			
（注2）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。			
（注3）前所有者の同意が得られないため非開示とします。			
（注4）建物設備の概要としては、天井高2,650mm（基準階：3階）、エレベーター11人乗2基、各階個別空調、OAフロアとなっています。			

物件番号：Of-37 物件名称：日総第5ビル

特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	3,100,000,000円
投資区分	オフィス、都心オフィスビル	取得日	2015年12月21日
投資エリア	第二投資エリア（神奈川県）	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	住居表示	神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番39号	P M会社
	地番	神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番10	-
土地	マスターリース会社		サン建物株式会社
	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要
	地積	1,029.42㎡	調査機関
	用途地域	商業地域	株式会社東京建築検査機構
	建蔽率（注1）	80%	調査時点
建物	再調達価格		2015年8月31日
	長期修繕費（15年以内）	P M L	1,440,000,000円
	所有形態	所有権	14.2%
	用途	事務所	長期修繕費（15年以内）
	構造・階層	S R C 10 F 1 B	177,680,000円
	延床面積	5,893.08㎡	個人
	建築時期	1987年7月6日	
特記事項			
屋上看板は検査済証の交付を受けていません。			
その他			
（注1）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。			
（注2）容積率は500%の指定ですが、総合設計制度により、容積率は571.67%となっています。なお、総合設計制度により、信託土地の一部（446.02㎡）が公開空地として整備されており、信託不動産の所有者が維持、管理を行うこととなっています。信託不動産の所有者が公開空地に変更を加える場合には、横浜市と事前協議の上、公開空地変更承認申請を行う必要があります。なお、当該部分は建築物の敷地面積に算入することができます。			
（注3）建物設備の概要としては、天井高2,440mm（基準階：3階）、エレベーター11人乗2基、各階個別空調、OAフロアとなっています。			

物件番号：Of-38 物件名称：アクロス新川ビル

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	3,250,000,000円
投資区分		オフィス（注１）、都心オフィスビル	取得日	2017年１月20日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都中央区新川一丁目８番８号、一丁目８番15号	P M会社	平和不動産株式会社
	地番	東京都中央区新川一丁目６番６他１筆	マスターリース会社	平和不動産株式会社
土地	所有形態	所有権（分有）（注２）		建物状況調査報告書の概要
	地積	492.14㎡（注２）	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2016年6月20日
	建蔽率	80%	再調達価格	1,363,000,000円（注６）
	容 積 率（注３）	700%	P M L	2.3%
建物	所有形態	区分所有権（注４）	長期修繕費（15年以内）	157,040,000円（注７）
	用途	事務所、共同住宅	前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	S・S R C 14 F 2 B		
	延床面積	5,138.70㎡（注５）		
	建築時期	1994年６月27日		
特記事項				
1. 東京都中央区において1997年７月より地区計画が施行されていますが、信託不動産は、当該地区計画施行前に確認申請等がなされているため、当該地区計画の規制対象外となっています。よって、信託不動産は現行の地区計画の高さ制限を満たしておらず、いわゆる既存不適格建物となっています。				
2. 信託建物は区分所有建物であり、管理規約が存在します。				
3. テナント１社（賃貸面積：858.65㎡）が2019年９月30日付で退去予定です。				
その他				
（注１）信託不動産はオフィスと共同住宅で構成されていますが、主用途がオフィスであるため、オフィスとして区分しています。				
（注２）信託建物の敷地は各区分所有者等がそれぞれその一部を所有しており（いわゆる分有）、地積の欄には信託受託者の所有している土地の面積を記載しています。なお、区分所有者間において相互に他の区分所有者の所有する土地を使用できる旨を合意しています。				
（注３）容積率は700%の指定ですが、総合設計制度により、容積率については800.30%となっています。				
（注４）信託建物は区分所有建物であり、信託受託者が１棟の建物のうち28.84%（専有面積割合）を保有しています。なお、登記簿上の区分所有者の総数は信託受託者を含め８名です。				
（注５）延床面積については、１棟の建物の延床面積に上記専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。				
（注６）建物状況調査報告書記載の１棟の建物の再調達価格に上記専有面積割合を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。				
（注７）負担割合を28.84%として算出した値を記載しています。				
（注８）建物設備の概要としては、天井高2,700mm（基準階：4階）、エレベーター20人乗４基及び17人乗１基、中央制御空調（一部個別空調）、O Aフロア（事務所部分のみ）となっています。				

物件番号：Of-39 物件名称：千住ミルディス 番館

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,650,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル	取得日	2016年12月15日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都足立区千住三丁目98番	ＰＭ会社	平和不動産株式会社
	地番	東京都足立区千住三丁目98番他 2 筆	マスターリース会社	平和不動産株式会社
土地	所有形態	所有権（敷地権）（注 1）	建物状況調査報告書の概要	
	地積	549.85㎡（注 1）	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	近隣商業地域	調査時点	2016年 9月16日
	建蔽率（注 2）	80%	再調達価格	772,000,000円（注 5）
	容積率（注 2）	400%	ＰＭＬ	0.7%
建物	所有形態	区分所有権（注 3）	長期修繕費（15年以内）	64,440,000円（注 6）
	用途	事務所	前所有者	非開示（注 7）
	構造・階層	S・SRC 26F 3 B		
	延床面積	2,905.48㎡（注 4）		
	建築時期	2004年 2月 1 日		
特記事項				
1. 信託建物は、ＪＲ常磐線ほか北千住駅及び隣接する千住ミルディス 番館とペDESTリアンデッキで連結されています。 2. 信託建物は区分所有建物であり、管理規約が存在します。また、千住ミルディス 番館と 2 棟で構成する千住ミルディス団地管理組合の管理規約が存在します。 3. 信託土地の一部に区分地上権設定登記（地上権者：東京地下鉄株式会社、目的：鉄道敷設、存続期間：鉄道施設存続期間中、地代：無償）がなされています。				
その他				
（注 1）本件土地は敷地権登記がなされており、信託受託者が12.05%（敷地権割合）を保有しています。地積の欄には、1 棟の建物の存する土地の面積4,560.55㎡に上記敷地権割合を乗じて算出した値を記載しています。 （注 2）建蔽率は80%、容積率は400%の指定ですが、高度利用地区の指定により、建蔽率については70%、容積率については500%となっています。 （注 3）信託建物は区分所有建物であり、信託受託者が 1 棟の建物のうち10.98%（専有面積割合）を保有しています。なお、登記簿上の区分所有者の総数は信託受託者を含め140名です。 （注 4）延床面積については、1 棟の建物の延床面積に上記専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。 （注 5）建物状況調査報告書記載の 1 棟の建物の再調達価格に上記専有面積割合を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。 （注 6）共用部分の用途別の持分割合に応じた値を記載しています。 （注 7）前所有者の同意が得られないため非開示とします。 （注 8）建物設備の概要としては、天井高2,600mm（基準階：4 階）、エレベーター 9 人乗 2 基、11人乗 2 基及び17人乗 1 基、中央制御空調（一部個別空調）、ＯＡフロア（一部）となっています。				

物件番号：Of-40 物件名称：アーク森ビル

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権 （準共有持分割合30％）		取得価格	3,085,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル		取得日	2018年3月28日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都港区赤坂一丁目12番32号		ＰＭ会社	森ビル株式会社
	地番	東京都港区赤坂一丁目１番他１筆		マスターリース会社	森ビル株式会社
土地	所有形態	所有権（敷地権）（注１）		建物状況調査報告書の概要	
	地積	346.57㎡（注１）		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	第二種住居地域	調査時点	2017年12月18日
	建蔽率	80％	60％	再調達価格	634,000,000円（注５）
	容積率 （注２）	700％	400％	ＰＭＬ	1.2％
	所有形態	区分所有権（注３）		長期修繕費（15年以内）	113,898,000円（注６）
建物	用途	事務所		前所有者	非開示（注７）
	構造・階層	ＲＣ・ＳＲＣ・Ｓ 37Ｆ４Ｂ			
	延床面積	2,609.28㎡（注４）			
	建築時期	1986年3月31日			
	特記事項				
1. 1棟の建物の一部区画につき、天井部分等においてアスベストを含有している湿式吹付ロックウールが使用されています。信託建物である30階及び31階部分の一部についてはアスベスト対応工事が行われていません。アスベストの封じ込めはできており、未対応区画のテナントが退去した際にアスベスト対応工事を実施したいとの前所有者の意向を確認しています。なお、現状、アスベストの飛散は確認されておらず、また、定期調査により飛散する恐れがないことを確認しています。					
2. 信託土地北側接面道路、東側接面道路及び南側接面道路（区道1111号線）との境界について、境界確認書面の締結がなされていません。なお、当該敷地の所有者との間において、現在のところ紛争等は発生していません。					
3. 信託建物は区分所有建物であり、管理規約が存在します。また、信託建物を含む複数の建物により構成されるアークヒルズ管理組合の管理規約が存在します。					
その他					
（注１）本件土地は敷地権登記がなされており、信託受託者が約0.88％（敷地権割合（約2.92％）に信託受益権の準共有持分割合（30％）を乗じて算出した割合）を保有しています。地積の欄には、1棟の建物の存する土地の面積39,602.42㎡に上記の土地保有割合を乗じた数値に、準共有持分割合を乗じて算出した値を記載しています。					
（注２）容積率は700％又は400％の指定ですが、市街地住宅総合設計制度及び一団地建築物設計制度により、容積率については727.60％となっています。					
（注３）建物の所有形態は区分所有建物であり、信託受託者が1棟の建物のうち約1.47％（専有面積割合（約4.90％）に信託受益権の準共有持分割合（30％）を乗じて算出した割合）を保有しています。					
（注４）延床面積については、1棟の建物の延床面積に上記の建物保有割合を乗じて算出した値を記載しています。					
（注５）建物状況調査報告書記載の1棟の建物の再調達価格に上記の建物保有割合を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。					
（注６）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（30％）を乗じて算出した値を記載しています。					
（注７）前所有者の同意が得られないため非開示とします。					
（注８）建物設備の概要としては、天井高2,590mm、エレベーター20人乗32基、29人乗2基、13人乗4基、11人乗1基、6人乗1基、荷物用1基、中央制御空調（一部個別空調）、ＯＡフロア（一部）となっています。					

物件番号：Of-41 物件名称：イトーピア日本橋S Aビル

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	2,140,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル	取得日	2018年 8 月31日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋堀留町一丁目 2 番10号	PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
	地番	東京都中央区日本橋堀留町一丁目 1 番 5	マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
土地	所有形態	所有権（敷地権）（注 1）	建物状況調査報告書の概要	
	地積	436.25㎡（注 1）	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2018年 4 月23日
	建 蔽 率（注 2）	80%	再調達価格	675,000,000円（注 6）
	容 積 率（注 3）	600%	P M L	7.3%
	所有形態	区分所有権（注 4）	長期修繕費（15年以内）	68,160,000円（注 7）
建物	用途	事務所・駐車場	前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	S・SRC 10F 1 B		
	延床面積	2,690.16㎡（注 5）		
	建築時期	1995年 7 月27日		
	特記事項			
1. 東京都中央区において1997年 7 月より地区計画が施行されていますが、信託不動産は、当該地区計画施行前に確認申請等がなされているため、当該地区計画の規制対象外となっています。よって、信託不動産は現行の地区計画の高さ制限を満たしておらず、いわゆる既存不適格建物となっています。				
2. 信託建物は区分所有建物であり、管理規約が存在します。				
3. 信託不動産から西側隣地へコンクリート堀が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。				
その他				
（注 1）本件土地は敷地権登記がなされており、信託受託者が36.54%（敷地権割合）を保有しています。地積の欄には、1 棟の建物の存する土地の面積1,193.91㎡に上記敷地権割合を乗じて算出した値を記載しています。				
（注 2）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注 3）容積率は600%の指定ですが、前面道路の幅員により許容される容積率は588.90%となっています。				
（注 4）信託建物は区分所有建物であり、信託受託者がイトーピア日本橋 S A ビル管理規約に基づき 1 棟の建物のうち36.54%（建物持分割合）を保有しています。なお、登記簿上の区分所有者の総数は信託受託者を含め 2 名です。				
（注 5）延床面積については、1 棟の建物の延床面積に上記建物持分割合を乗じて算出した値を記載しています。				
（注 6）建物状況調査報告書記載の 1 棟の建物の再調達価格に上記建物持分割合を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。				
（注 7）共有部分及び専有部分の持分割合に応じた値を記載しています。				
（注 8）建物設備の概要としては、天井高2,600mm（基準階：6 階）、エレベーター15人乗 2 基及び17人乗 1 基、各階個別空調、OAフロアとなっています。				

物件番号：Of-42 物件名称：サザンスカイトワー八王子

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,600,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル	取得日	2018年 6月25日
投資エリア		第二投資エリア（東京都）	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都八王子市子安町四丁目 7番 1号	ＰＭ会社	ＢＭＳ株式会社
	地番	東京都八王子市子安町四丁目77番 1	マスターリース会社	ＢＭＳ株式会社
土地	所有形態	所有権（敷地権）（注 1）	建物状況調査報告書の概要	
	地積	496.76㎡（注 1）	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2018年 4月19日
	建蔽率	80%	再調達価格	1,342,000,000円（注 5）
	容積率（注 2）	600%	ＰＭＬ	2.4%
	所有形態	区分所有権（注 3）	長期修繕費（15年以内）	44,860,000円（注 6）
建物	用途	事務所	前所有者	株式会社樹屋ビジネスサービス
	構造・階層	ＳＲＣ・ＲＣ・Ｓ 41Ｆ２Ｂ		
	延床面積	5,720.23㎡（注 4）		
	建築時期	2010年 9月22日		
	特記事項			
1. 信託建物は、ＪＲ中央本線ほか八王子駅及びセレオ八王子南館等とベデストリアンデッキで連結されています。				
2. 信託建物は区分所有建物であり、管理規約が存在します。				
その他				
（注 1）本件土地は敷地権登記がなされており、信託受託者が4.8326%（敷地権割合）を保有しています。地積の欄には、1棟の建物の存する土地の面積10,279.39㎡に上記敷地権割合を乗じて算出した値を記載しています。				
（注 2）容積率は600%の指定ですが、高度利用地区の指定により、基準容積率が750%まで緩和されています。				
（注 3）信託建物は区分所有建物であり、信託受託者が1棟の建物のうち管理規約の全体共用部分に基づく持分割合5.827275%（建物持分割合）を保有しています。なお、登記簿上の区分所有者の総数は信託受託者を含め401名です。				
（注 4）延床面積については、1棟の建物の延床面積に上記建物持分割合を乗じて算出した値を記載しています。				
（注 5）建物状況調査報告書記載の1棟の建物の再調達価格に上記建物保有割合を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。				
（注 6）共用部分の持分割合に応じた値を記載しています。				
（注 7）建物設備の概要としては、天井高2,800mm（基準階：6階）、エレベーター13人乗 6基、23人乗 4基、17人乗 3基、24人乗 2基、20人乗 2基、25人乗 1基、26人乗 1基、15人乗 1基、貨物用 1基、各階個別空調、ＯＡフロアとなっています。				

物件番号：Of-43 物件名称：浜町平和ビル

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	3,100,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル	取得日	2018年12月14日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
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	PM会社	平和不動産株式会社
	地番	東京都中央区日本橋浜町二丁目29番 7他 8 筆	マスターリース会社	平和不動産株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	554.80㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2018年10月19日
	建 蔽 率 （注）	80%	再調達価格	1,041,000,000円
	容積率	700%	PML	5.5%
	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	160,930,000円
建物	用途	事務所、店舗、駐車場	前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	SRC 10F 2 B		
	延床面積	4,133.47㎡		
	建築時期	1993年 9月30日		
	特記事項			
北東側隣地から信託不動産へ建物の一部が、また東側隣地から換気フード、室外機及びその配管がそれぞれ越境しています。本件については、越境に関する確約書及び覚書が締結されています。				
その他				
（注1）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注2）建物設備の概要としては、天井高2,500mm（基準階：3階）、エレベーター11人乗2基、9人乗1基、各階個別空調、OAフロアとなっています。				

物件番号：Re-03 物件名称：H F 市川レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	430,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2004年11月12日
投資エリア		第二投資エリア（千葉県）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	千葉県市川市相之川四丁目 8 番13号	P M会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	千葉県市川市相之川四丁目 8 番 7	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	218.22㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2018年 7 月18日
	建蔽率 （注 1）	80%	再調達価格	153,000,000円（注 3）
	容積率 （注 2）	400%	P M L	6.2%（注 4）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	32,800,000円
	用途	共同住宅・事務所	前所有者	有限会社コンコード
	構造・階層	R C 9 F		
	延床面積	884.60㎡		
	建築時期	2003年 3 月14日		
特記事項				
南行徳駅周辺地区地区計画の制限により、信託建物の一部を事務所用途に供するものとされており、当該事務所部分について、市川市長宛に用途の変更をしない旨の書面を提出しています。				
その他				
（注 1）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注 2）容積率は400%の指定ですが、前面道路の幅員により許容される容積率は360%となります。				
（注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2004年10月15日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				
（注 4）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月30日付地震リスク P M L 診断報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-05 物件名称：H F 目黒レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	660,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	2004年11月12日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都目黒区下目黒二丁目15番10号		P M会社	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社
	地番	東京都目黒区下目黒二丁目265番 5 他 1 筆		マスターリース会社	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	213.45㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	準工業地域	調査時点	2018年11月22日
	建蔽率（注 1）	80%	60%	再調達価格	171,000,000円（注 3）
	容積率（注 2）	500%	300%	P M L	6.2%（注 4）
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	35,500,000円
	用途	事務所・共同住宅		前所有者	有限会社コンコード
	構造・階層	S R C 12 F			
	延床面積	948.48㎡			
	建築時期	2003年 4 月10日			
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
（注 1）信託不動産のうち商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物の敷地は、建蔽率が100%に緩和されており、建蔽率の加重平均は92.74%となります。					
（注 2）両地域の容積率の加重平均は、427.4%となります。					
（注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2004年10月15日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。					
（注 4）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月30日付地震リスク P M L 診断報告書に基づく数値を記載しています。					

物件番号：Re-09 物件名称：H F 葛西レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	650,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2004年11月12日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都江戸川区東葛西七丁目10番 6 号	P M会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都江戸川区東葛西七丁目10番 3 他 1 筆	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	建物状況調査報告書の概要		
	地積	416.87㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	第一種住居地域	調査時点	2018年 1 月18日
	建蔽率（注 1）	60%	再調達価格	224,000,000円（注 2）
	容積率	300%	P M L	8.8%（注 3）
	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	27,320,000円
建物	用途	共同住宅	前所有者	有限会社シーアールスリー
	構造・階層	R C 9 F		
	延床面積	1,392.74㎡		
	建築時期	2002年11月25日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注 1）信託不動産の建蔽率は、角地加算により70%に緩和されています。				
（注 2）株式会社東京建築検査機構作成の2004年10月15日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				
（注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月30日付地震リスク P M L 診断報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-11 物件名称：H F 若林公園レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	3,610,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2004年11月12日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都世田谷区若林四丁目33番14号	P M会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都世田谷区若林四丁目291番6他1筆	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	2,892.06㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	調査時点	2018年11月29日
	建蔽率	60%	再調達価格	1,441,900,000円（注1）
	容積率	200%	P M L	6.7%（注2）
	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	99,450,000円
建物	用途	共同住宅・駐車場	前所有者	有限会社ライブラ
	構造・階層	R C 8 F 1 B		
	延床面積	6,689.03㎡		
	建築時期	2004年2月13日		
	特記事項			
1. 信託不動産から西側隣地へフェンスの一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。				
2. 世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例に基づき、信託土地の東側126.5㎡を若林公園に通じる通路として一般に提供しています。当該部分は建築物の敷地面積に算入することができます。				
その他				
（注1）東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の2009年9月付エンジニアリング・レポートに基づく数値を記載しています。				
（注2）株式会社東京建築検査機構作成の2010年9月30日付地震リスクP M L診断報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-12 物件名称：H F 碑文谷レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,560,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2004年11月12日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都目黒区碑文谷五丁目 5 番15号	P M会社	東急住宅リース株式会社（注 3）
	地番	東京都目黒区碑文谷五丁目67番 1	マスターリース会社	東急住宅リース株式会社（注 3）
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	856.19㎡（注 1）	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	準工業地域	調査時点	2018年 1 月19日
	建蔽率（注 2）	60%	再調達価格	446,000,000円（注 4）
	容積率	200%	P M L	6.4%（注 5）
	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	46,180,000円
建物	用途	共同住宅	前所有者	有限会社シーアールスリー
	構造・階層	R C 9 F 1 B		
	延床面積	2,412.83㎡		
	建築時期	2004年 2 月13日		
特記事項				
1. 下記（注 6）の通り、信託不動産は現行の建築基準法に定められた基準を満たしていない、いわゆる既存不適格建物です。				
2. 信託不動産から東側隣地へ境界堀の基礎の一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書を締結しています。				
その他				
（注 1）信託土地の南側一部（約1.69㎡）はセットバック部分であり、建築物の敷地面積には算入できません。				
（注 2）信託不動産の建蔽率は、角地加算により70%に緩和されています。				
（注 3）2015年 4 月 1 日付で、会社分割（吸収分割）の方法により株式会社東急コミュニティーの賃貸住宅管理事業が東急住宅リース株式会社へ承継されており、P M会社及びマスターリース会社としての地位も同日付で同社に承継されています。以下同じです。				
（注 4）株式会社東京建築検査機構作成の2004年10月15日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				
（注 5）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月30日付地震リスク P M L 診断報告書に基づく数値を記載しています。				
（注 6）目黒区において2008年11月より都市計画が変更され、信託不動産は、第二種高度地区から17m第二種高度地区（絶対高さ17m）に位置することとなりましたが、信託不動産は当該都市計画変更前に確認申請等がなされているため、当該都市計画の規制対象外となっています。よって、信託不動産は現行の17m第二種高度地区の建築物の高さ制限を満たしておらず、いわゆる既存不適格建物となっています。				

物件番号：Re-14 物件名称：H F 南麻布レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,370,600,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2005年3月10日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都港区南麻布二丁目13番20号	P M会社	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社
	地番	東京都港区南麻布二丁目10番45	マスターリース会社	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	279.73㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2018年11月20日
	建蔽率（注1）	80%	再調達価格	305,000,000円（注2）
	容積率	500%	P M L	3.6%（注3）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	59,240,000円
	用途	共同住宅	前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	R C 11 F		
	延床面積	1,673.32㎡		
	建築時期	2004年4月30日		
	特記事項			
1. 信託土地南西側の官民境界の一部が未確定となっています。				
2. 北側隣地から信託不動産へ建物の基礎の一部が越境しています。本件については、越境に関する念書が締結されています。				
その他				
（注1）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注2）株式会社東京建築検査機構作成の2004年10月22日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				
（注3）株式会社東京建築検査機構作成の2010年9月30日付地震リスクP M L診断報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-15 物件名称：H F 麻布十番レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,260,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2005年 3月31日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都港区東麻布三丁目 3 番 4 号	P M会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ
	地番	東京都港区東麻布三丁目 3 番 4	マスターリース会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	499.24㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	第一種住居地域	調査時点	2011年12月 5 日
	建蔽率	60%	再調達価格	330,000,000円（注 3）
	容積率（注 1）	300%	P M L	12.8%（注 4）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	40,410,000円
	用途	共同住宅	前所有者	株式会社リクルートコスモス
	構造・階層	R C 8 F		
	延床面積	1,225.85㎡（注 2）		
	建築時期	2005年 1月12日		
特記事項				
信託土地の南西部分においてシアン化合物が検出されましたが、土壤汚染対策法に準じ、汚染土壌を搬出後、清浄土により埋め戻す等の浄化対策工事を2005年 3月25日に完了しています。株式会社東京建築検査機構作成の2005年 3月28日付建物状況調査報告書によれば、当該浄化対策工事が完了し、シアン化合物により汚染された土壌は搬出されていること、当該南西部分以外の部分において追加土壌調査を行った結果有害物質が検出されなかったこと等により、信託土地に土壤汚染が存在する可能性は極めて低いものと判断されています。				
その他				
（注 1）容積率は300%の指定ですが、前面道路の幅員により許容される容積率は242%となっています。				
（注 2）延床面積には附属建物（ゴミ置場：R C 1 F 11.56㎡）が含まれます。				
（注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2005年 3月28日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				
（注 4）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9月30日付地震リスク P M L 診断報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-16 物件名称：H F 学芸大学レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,000,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2005年 6月14日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都目黒区下目黒六丁目18番27号	P M会社	東急住宅リース株式会社
	地番	東京都目黒区下目黒六丁目1050番 4 他 3 筆	マスターリース会社	東急住宅リース株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	268.70㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2018年 1月19日
	建蔽率（注 1）	80%	再調達価格	307,000,000円（注 2）
	容積率	400%	P M L	9.8%（注 3）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	36,890,000円
	用途	共同住宅	前所有者	株式会社アドバンテージ
	構造・階層	R C 10 F		
	延床面積	1,431.57㎡		
	建築時期	2005年 3月 4 日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注 1）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注 2）株式会社東京建築検査機構作成の2005年 5月30日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				
（注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9月30日付地震リスク P M L 診断報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-17 物件名称：H F 東神田レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,100,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2005年 6月30日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都千代田区東神田三丁目 1 番 9 号	P M会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都千代田区東神田三丁目17番	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	262.07㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2018年 1月18日
	建蔽率（注 1）	80%	再調達価格	362,000,000円（注 3）
	容積率（注 2）	500%	P M L	5.7%（注 4）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	57,300,000円
	用途	共同住宅・駐車場	前所有者	株式会社トーシン
	構造・階層	R C 12 F		
	延床面積	1,596.11㎡		
	建築時期	2005年 6 月 7 日		
特記事項				
1. 信託土地東側の民境界の一部が未確定となっています。				
2. 下記（注 5）の通り、信託不動産は現行の建築基準法に定められた基準を満たしていない、いわゆる既存不適格建物です。				
その他				
（注 1）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注 2）容積率は500%の指定ですが、信託建物の建築時の神田佐久間町地区 C 地区地区計画により、基準容積率が580%まで緩和されています。				
（注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2005年 6 月21日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				
（注 4）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月30日付地震リスク P M L 診断報告書に基づく数値を記載しています。				
（注 5）千代田区において2004年 6 月より都市計画（神田佐久間町地区計画（C 地区））が変更されていますが、信託不動産は当該都市計画変更前に確認申請等がなされているため、当該都市計画の規制対象外となっています。よって、信託不動産は現行の都市計画に定められた住戸用途床面積に関する基準を満たしておらず、いわゆる既存不適格建物となっています。				

物件番号：Re-18 物件名称：H F 東日本橋レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,210,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2005年 6月30日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都中央区東日本橋三丁目 6 番 8 号	P M会社	Apaman Property株式会社
	地番	東京都中央区東日本橋三丁目10番 4	マスターリース会社	Apaman Property株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	312.76㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2018年11月27日
	建蔽率 （注 1）	80%	再調達価格	489,000,000円（注 3）
	容積率 （注 2）	600%	P M L	10.0%（注 4）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	59,730,000円
	用途	共同住宅	前所有者	株式会社トーシン
	構造・階層	R C 11 F		
	延床面積	2,101.31㎡		
	建築時期	2005年 6 月 2 日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注 1）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注 2）容積率は600%の指定ですが、前面道路の幅員により、許容される容積率は制限されます。但し、建築基準法第52条第 9 項の規定により許容される容積率は600%となっています。				
（注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2005年 6月21日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				
（注 4）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9月30日付地震リスク P M L 診断報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-19 物件名称：H F 練馬レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	690,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2005年 6 月30日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都練馬区練馬三丁目 1 番12号	P M会社	Apaman Property株式会社
	地番	東京都練馬区練馬三丁目6836番 3	マスターリース会社	Apaman Property株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	368.67㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2018年11月15日
	建蔽率（注 1）	80%	再調達価格	284,000,000円（注 3）
	容積率（注 2）	500%	P M L	5.5%（注 4）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	45,570,000円
	用途	共同住宅・駐車場	前所有者	株式会社トーシン
	構造・階層	R C 9 F		
	延床面積	1,200.77㎡		
	建築時期	2005年 5 月25日		
特記事項				
練馬区歩行者空間拡大事業に係る練馬区歩行者空間拡大事業補助金交付要綱に基づき、信託土地の西側道路沿いの一部（幅 1 m × 延長22.4 m）が歩行者用空間として整備されており、信託建物が存する限りにおいて当該空間を維持する必要があります。なお、当該部分は建築物の敷地面積に算入することができます。				
その他				
（注 1）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注 2）容積率は500%の指定ですが、前面道路の幅員により許容される容積率は300%となっています。				
（注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2005年 6 月21日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				
（注 4）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月30日付地震リスク P M L 診断報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-20 物件名称：H F 白金高輪レジデンス

特定資産の種類		不動産	取得価格	4,030,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2005年 9月13日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	-
所在地	住居表示	東京都港区高輪一丁目 2 番 6 号	P M会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ
	地番	東京都港区高輪一丁目139番 4 他 3 筆	マスターリース会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	922.21㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2011年12月 5 日
	建蔽率（注 1）	80%	再調達価格	1,388,000,000円（注 2）
	容積率	500%	P M L	3.9%（注 3）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	125,470,000円
	用途	共同住宅・車庫	前所有者	株式会社青山メインランド
	構造・階層	S R C 14 F		
	延床面積	5,282.41㎡		
	建築時期	2005年 8月17日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注 1）不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注 2）株式会社東京建築検査機構作成の2005年 9月12日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				
（注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9月30日付地震リスク P M L 診断報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-21 物件名称：H F 明大前レジデンス

特定資産の種類		不動産		取得価格	1,070,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	2006年 3月31日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	-
所在地	住居表示	東京都世田谷区羽根木一丁目27番 7号		P M会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都世田谷区羽根木一丁目1674番117		マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	485.01㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	近隣商業地域	第一種低層住居専用地域	調査時点	2018年 7月19日
	建蔽率（注 1）	80%	60%	再調達価格	324,000,000円（注 3）
	容積率（注 2）	300%	150%	P M L	6.0%（注 4）
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	51,250,000円
	用途	共同住宅		前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	R C 8 F			
	延床面積	1,374.87㎡			
	建築時期	2005年 6月28日			
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
（注 1）不動産の建蔽率は、角地加算により、近隣商業地域については90%、第一種低層住居専用地域については70%に緩和されており、建蔽率の加重平均は86.08%となります。					
（注 2）両地域の容積率の加重平均は、270.61%となります。					
（注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2006年 3月14日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。					
（注 4）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9月30日付地震リスク P M L 診断報告書に基づく数値を記載しています。					

物件番号：Re-22 物件名称：H F 日本橋レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,130,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2006年 6月23日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋小網町 9 番 5 号	P M会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都中央区日本橋小網町 9 番10	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	222.40㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2018年 7月18日
	建蔽率（注 1）	80%	再調達価格	366,000,000円（注 3）
	容積率（注 2）	600%	P M L	3.3%（注 4）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	51,940,000円
	用途	共同住宅	前所有者	有限会社エイチワン
	構造・階層	R C 13 F		
	延床面積	1,546.01㎡		
	建築時期	2005年 5月18日		
特記事項				
1. 信託建物の建築以前に信託土地上に存在していた建物（以下本項目において「既存建物」といいます。）の地下 1 階の床及び壁部分に存在した物質からシアン及び鉛が検出されましたが、当該物質が付着した箇所につき撤去及びはつり取り並びに信託土地外への搬出等がなされています。株式会社東京建築検査機構作成の2006年 6月 2 日付建物状況調査報告書によれば、上記処理後に行われた既存建物地下 1 階床及び地下 2 階湧水の検査によれば、シアン及び鉛が検出されていないこと、中央開発株式会社作成の2004年11月付土壌調査報告書において、土壌溶出量、含有量調査を実施したが、シアン及び鉛についての土壌汚染はないと報告されていることから、信託土地に土壌汚染が存在する可能性は極めて低いと判断されています。				
2. 下記（注 2）の通り、信託建物の竣工後に容積率の緩和幅が縮小されたため、同建物の容積率は基準容積率を上回っており、同建物はいわゆる既存不適格建物となっています。				
その他				
（注 1）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注 2）信託不動産は、建築当時、建築時の人形町・浜町河岸地区地区計画に位置しており、基準容積率が692.79%まで緩和されていましたが、2006年 4月に当該容積率緩和規定が改正されたため、現在の基準容積率は600%です。				
（注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2006年 6月 2 日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				
（注 4）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9月30日付地震リスク P M L 診断報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-23 物件名称：H F 上石神井レジデンス

特定資産の種類		不動産		取得価格	950,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	2006年 6 月30日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	-
所在地	住居表示	東京都練馬区上石神井三丁目34番12号		P M会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都練馬区上石神井三丁目531番 9		マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	536.09㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	近隣商業地域	第一種住居地域	調査時点	2018年 7 月19日
	建蔽率 （注 1）	80%	60%	再調達価格	427,000,000円（注 2）
	容積率	300%	300%	P M L	6.2%（注 3）
	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	58,350,000円
建物	用途	共同住宅・店舗		前所有者	シーズクリエイト株式会社
	構造・階層	R C 8 F			
	延床面積	1,676.83㎡			
	建築時期	2006年 5 月23日			
	特記事項				
本件土地は練馬大泉石神井付近土地画整理事業区域に該当し、原則として堅固な建物を建築することができませんが、練馬区により当該事業の施行に支障がないと判断されたため、本件建物は条件付で建築が許可されました。					
その他					
（注 1）不動産のうち近隣商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物の敷地は、建蔽率が100%に緩和されており、建蔽率の加重平均は 79.77%となります。					
（注 2）株式会社東京建築検査機構作成の2006年 6 月13日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。					
（注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月30日付地震リスク P M L 診断報告書に基づく数値を記載しています。					

物件番号：Re-24 物件名称：H F 錦糸町レジデンス

特定資産の種類		不動産	取得価格	1,100,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2007年 3 月29日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	-
所在地	住居表示	東京都墨田区江東橋二丁目10番 2 号	P M会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都墨田区江東橋二丁目 9 番11、 9 番19	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	256.23㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2018年 7 月19日
	建蔽率（注 1）	80%	再調達価格	367,400,000円（注 2）
	容積率	600%	P M L	10.1%（注 3）
	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	52,700,000円
建物	用途	共同住宅・駐輪場	前所有者	アルタイル・インベストメント有限会社
	構造・階層	R C 11 F		
	延床面積	1,571.87㎡		
	建築時期	2005年 3 月 3 日		
	特記事項			
該当事項はありません。				
その他				
（注 1）不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注 2）株式会社プロパティ・リスク・ソリューション作成の2007年 3 月 9 日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				
（注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月30日付地震リスク P M L 診断報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-25 物件名称：H F 銀座レジデンス E A S T

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	5,940,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	2007年 5月31日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	株式会社あおぞら銀行
所在地	住居表示	東京都中央区築地七丁目 7番 8号		P M会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都中央区築地七丁目 6番 2他13筆		マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	822.01㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域		調査時点	2018年11月27日
	建蔽率	80%		再調達価格	1,477,000,000円（注 2）
	容積率（注 1）	500%		P M L	5.7%（注 3）
	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	154,360,000円
建物	用途	共同住宅		前所有者	恵比寿ホールディング特定目的会社
	構造・階層	S R C 13F 1 B			
	延床面積	6,387.67㎡			
	建築時期	2005年 3月11日			
特記事項					
1. 南西側隣地の建物の一部及び水道管が信託土地に越境しています。また、同南西側隣地所有の水道・ガスメーター検針、配管の修理及び清掃のために、境界より後退してフェンス等を設置しています。本件については、越境及び土地の利用に関する覚書が締結されています。					
2. 下記（注 1）の通り、信託建物の竣工後に容積率の緩和幅が縮小されたため、同建物の容積率は基準容積率を上回っており、同建物はいわゆる既存不適格建物となっています。					
その他					
（注 1）信託建物の建築時の街並み誘導型地区計画（築地地区地区計画）により、基準容積率が1.4倍（700%）まで緩和されていましたが、2004年 4月に当該容積率緩和規定が改正されたため、現在の基準容積率は600%です。					
（注 2）株式会社東京建築検査機構作成の2007年 5月10日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。					
（注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9月30日付地震リスク P M L 診断報告書に基づく数値を記載しています。					

物件番号：Re-26 物件名称：H F 新横浜レジデンス

特定資産の種類		不動産	取得価格	3,350,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2007年 5月31日
投資エリア		第二投資エリア（神奈川県）	信託受託者	-
所在地	住居表示	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目 7番 6号	P M会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目 7番 6他 2筆	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	805.00㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2017年 7月20日
	建蔽率（注 1）	80%	再調達価格	1,157,000,000円（注 2）
	容積率	800%	P M L	13.2%（注 3）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	123,100,000円
	用途	共同住宅	前所有者	汐留ホールディング特定目的会社
	構造・階層	R C 10 F		
	延床面積	5,415.20㎡		
	建築時期	2006年 9月11日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注 1）不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注 2）株式会社東京建築検査機構作成の2007年 5月10日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				
（注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9月30日付地震リスク P M L 診断報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-29 物件名称：H F 白山レジデンス

特定資産の種類		不動産		取得価格	2,350,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	2007年 5月31日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	-
所在地	住居表示	東京都文京区向丘一丁目 7 番12号		P M会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都文京区向丘一丁目52番 1 他 4 筆		マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	1,390.68㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	近隣商業地域	第一種住居地域	調査時点	2011年12月15日
	建蔽率（注 1）	80%	60%	再調達価格	859,000,000円（注 3）
	容積率（注 2）	400%	300%	P M L	4.4%（注 4）
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	92,780,000円
	用途	共同住宅・車庫		前所有者	原宿ホールディング特定目的会社
	構造・階層	S R C ・ R C 11 F 1 B			
	延床面積	3,998.98㎡			
	建築時期	2000年 1月31日			
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
（注 1）不動産のうち近隣商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物の敷地は、建蔽率が100%に緩和されており、建蔽率の加重平均は78.91%となります。					
（注 2）本物件の容積率の加重平均は、329.71%となります。					
（注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2007年 5月10日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。					
（注 4）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9月30日付地震リスク P M L 診断報告書に基づく数値を記載しています。					

物件番号：Re-30 物件名称：H F 馬込レジデンス

特定資産の種類		不動産	取得価格	1,630,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2007年 5月31日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	-
所在地	住居表示	東京都大田区東馬込一丁目38番 8号	P M会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都大田区東馬込一丁目23番 3他 4筆	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	2,357.97㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	第一種低層住居専用地域	調査時点	2018年 7月18日
	建蔽率	50%	再調達価格	774,000,000円（注 1）
	容積率	100%	P M L	4.6%（注 2）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	69,890,000円
	用途	共同住宅・車庫	前所有者	原宿ホールディング特定目的会社
	構造・階層	R C 3 F 1 B		
	延床面積	3,566.18㎡		
	建築時期	2001年 8月29日		
	特記事項			
該当事項はありません。				
その他				
（注 1）株式会社東京建築検査機構作成の2007年 5月10日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				
（注 2）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9月30日付地震リスク P M L 診断報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-31 物件名称：H F 学芸大学レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	1,650,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	2007年 6 月29日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	株式会社あおぞら銀行
所在地	住居表示	東京都目黒区中町一丁目40番 7 号		P M会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都目黒区中町一丁目985番15		マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	847.14㎡（注 1）		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	近隣商業地域	第一種住居地域	調査時点	2011年12月21日
	建蔽率（注 2）	80%	60%	再調達価格	412,000,000円（注 4）
	容積率（注 3）	300%	200%	P M L	14.6%（注 5）
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	48,940,000円
	用途	共同住宅		前所有者	有限会社三鷹プロパティーズ
	構造・階層	R C 5 F			
	延床面積	1,863.67㎡			
	建築時期	2005年 1 月27日			
特記事項					
南側隣地から信託土地へ門柱の一部及び建物の一部が越境しています。本件については、越境に関する確認書が締結されています。					
その他					
（注 1）信託土地の西側一部（42.05㎡）はセットバック部分であり、建築物の敷地面積には算入できません。					
（注 2）建蔽率の加重平均は70.19%となります。					
（注 3）両地域の容積率の加重平均は、250.95%となります。					
（注 4）株式会社東京建築検査機構作成の2007年 5 月10日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。					
（注 5）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月30日付地震リスク P M L 診断報告書に基づく数値を記載しています。					

物件番号：Re-33 物件名称：H F 亀戸レジデンス

特定資産の種類		不動産	取得価格	1,050,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2008年 2 月29日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	-
所在地	住居表示	東京都江東区亀戸二丁目36番13号	P M会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都江東区亀戸二丁目36番 3 他 1 筆	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	246.34㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2018年 1 月18日
	建蔽率（注 1）	80%	再調達価格	423,000,000円（注 2）
	容積率	600%	P M L	7.6%（注 3）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	45,500,000円
	用途	共同住宅 店舗	前所有者	有限会社セイン及び株式会社ホームネット
	構造・階層	R C 13 F		
	延床面積	1,782.74㎡		
	建築時期	2008年 1 月24日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注 1）不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注 2）株式会社東京建築検査機構作成の2008年 2 月18日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				
（注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月30日付地震リスク P M L 診断報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-34 物件名称：H F 田無レジデンス

特定資産の種類		不動産		取得価格	911,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	2008年6月12日
投資エリア		第二投資エリア（東京都）		信託受託者	-
所在地	住居表示	東京都西東京市田無町六丁目5番23号		P M会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都西東京市田無町六丁目1676番1他1筆		マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	1,639.65㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	近隣商業地域	第一種住居地域	調査時点	2011年12月2日
	建蔽率（注1）	80%	60%	再調達価格	670,000,000円（注3）
	容積率	200%	200%	P M L	8.6%（注4）
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	100,390,000円
	用途	共同住宅 車庫（注2）		前所有者	有限会社ウォーターウェイ
	構造・階層	R C 6 F（注2）			
	延床面積	3,414.75㎡（注2）			
	建築時期	1989年3月15日			
特記事項					
1. 本件土地から南側通路へフェンスの一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書等は締結されていません。					
2. 西側隣地から本件土地へ土間タイルの一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書等は締結されていません。					
その他					
（注1）建蔽率の加重平均は71.28%となります。					
（注2）登記簿上、以下の2棟の建物（共同住宅及び 車庫）が存在します。					
共同住宅（主たる建物）共同住宅：R C 6 F 3,198.74㎡、（附属建物）ポンプ室：R C 1 F 5.52㎡					
車庫 R C 1 F 210.49㎡					
延床面積は、及び の合計を記載しています。なお、及び の他、登記対象とならない増築部分（駐輪場：27.62㎡及びゴミ置場：6.66㎡）があります。					
（注3）株式会社東京建築検査機構作成の2008年1月17日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。					
（注4）株式会社東京建築検査機構作成の2010年9月30日付地震リスクP M L診断報告書に基づく数値を記載しています。					

物件番号：Re-35 物件名称：H F 芝公園レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	836,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都港区芝三丁目14番15号		ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都港区芝三丁目27番 1		マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	311.02㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	近隣商業地域	調査時点	2016年 2 月 8 日
	建蔽率	80%	80%	再調達価格	355,000,000円（注 2）
	容積率 （注 1）	600%・500%	400%	ＰＭＬ	7.8%（注 2）
	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	41,310,000円
建物	用途	共同住宅・機械室・物置		前所有者	有限会社シングルレジデンス・エー
	構造・階層	ＳＲＣ 12Ｆ１Ｂ			
	延床面積	1,362.79㎡			
	建築時期	2003年 8 月 8 日			
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
（注 1）信託不動産の容積率は、西側道路境界から30mまでが600%、北側道路境界から20mまでが500%、それ以外の部分が400%となっています。					
（注 2）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。					

物件番号：Re-36 物件名称：H F 三田レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,080,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都港区三田三丁目 3 番 6 号	ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都港区三田三丁目20番 1	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	303.10㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2016年 2 月 8 日
	建蔽率	80%	再調達価格	422,000,000円（注）
	容積率	500%	ＰＭＬ	2.6%（注）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	46,350,000円
	用途	共同住宅	前所有者	有限会社シングルレジデンス・エー
	構造・階層	ＳＲＣ 13Ｆ		
	延床面積	1,705.22㎡		
	建築時期	2004年 3 月 4 日		
	特記事項			
東側公道について、都市計画道路（補助14号線。計画幅員15m、現在の接道面から 4 m強後退。）が計画決定されており、当該事業が施行され、対象土地の一部が当該道路用地として供された場合には、信託建物は、既存不適格となります。				
その他				
（注）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-37 物件名称：H F 高輪レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	749,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都港区三田四丁目17番22号		PM会社	Apaman Property株式会社
	地番	東京都港区三田四丁目602番 3 他 1 筆		マスターリース会社	Apaman Property株式会社
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	432.36㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	近隣商業地域	第一種中高層住居専用地域	調査時点	2016年 2 月 8 日
	建 蔽 率 （注 1）	80%	60%	再調達価格	301,000,000円（注 3）
	容積率	300%	300%	PM L	1.5%（注 3）
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	28,420,000円
	用途	共同住宅		前所有者	株式会社クリード
	構造・階層	RC 7 F 1 B			
	延床面積	1,176.06㎡（注 2）			
	建築時期	2003年 2 月25日			
特記事項					
1. 北西側特別区道について、都市計画道路（補助14号線。計画幅員15m、現在の接道面から約3.8m後退。）が計画決定されており、当該事業が施行され、対象土地の一部が当該道路用地として供された場合には、信託建物は、既存不適格となります。					
2. 信託土地北西側敷地に東京都下水道局の公共下水道汚水升が設置されています。本件については、私有地使用承諾にて承諾されています。					
3. 信託不動産と南側隣地及び東側隣地との境界線上にブロック塀が存在しています。本件については、一部の隣地所有者において、資産区分・管理区分に関する覚書等は締結されていません。					
4. 上記ブロック塀の先端及び建物の基礎部分が南側道路に越境しています。本件については、越境に関する覚書等は締結されていません。					
その他					
（注 1）信託不動産の建蔽率は、建築基準法等の法令に基づく緩和を受けており、両地域の建蔽率の加重平均は、88.18%となります。					
（注 2）延床面積に附属建物（ゴミ置場：RC 1 F 2.7㎡）が含まれます。					
（注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。					

物件番号：Re-38 物件名称：ラ・レジダンス・ド・白金台

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	730,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都港区白金台五丁目18番 8 号	ＰＭ会社	東急住宅リース株式会社
	地番	東京都港区白金台五丁目22番 3	マスターリース会社	東急住宅リース株式会社
土地	所有形態	所有権（敷地権）	建物状況調査報告書の概要	
	地積	344.25㎡（注 1）	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2017年 7月28日
	建蔽率	80%	再調達価格	281,000,000円（注 4）
	容積率	500%	ＰＭＬ	3.3%（注 5）
建物	所有形態	区分所有権（注 2）	長期修繕費（15年以内）	65,710,000円（注 6）
	用途	居宅	前所有者	有限会社シングルレジデンス・エー
	構造・階層	ＳＲＣ 15Ｆ		
	延床面積	1,180.73㎡（注 3）		
	建築時期	2004年 2 月 6 日		
特記事項				
信託建物は区分所有建物であり、管理規約が存在します。				
その他				
（注 1）敷地全体の面積を記載しています。				
（注 2）信託建物は区分所有建物であり、信託受託者が 1 棟の建物のうち72.35%（専有面積割合）を保有しています。なお、登記簿上の区分所有者の総数は信託受託者を含め 4 名です。				
（注 3）延床面積については、1 棟の建物の延床面積に上記専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。				
（注 4）建物状況調査報告書記載の 1 棟の建物の再調達価格に上記専有面積割合を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				
（注 5）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				
（注 6）1 棟の建物全体の長期修繕費を記載しています。				

物件番号：Re-39 物件名称：ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴ

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,460,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都中央区新富一丁目 6 番10号	PM会社	Apaman Property株式会社
	地番	東京都中央区新富一丁目 6 番 2	マスターリース会社	Apaman Property株式会社
土地	所有形態	所有権（敷地権）	建物状況調査報告書の概要	
	地積	368.35㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2015年 9 月17日
	建蔽率	80%	再調達価格	523,000,000円（注 3）
	容積率（注 1）	600%	PML	6.9%（注 3）
建物	所有形態	区分所有権（注 2）	長期修繕費（15年以内）	84,510,000円
	用途	居宅	前所有者	有限会社シングルレジデンス・エー
	構造・階層	RC 12F		
	延床面積	2,334.73㎡		
	建築時期	1999年 2 月 4 日		
特記事項				
信託不動産から北側隣地へ侵入防止用フェンスの一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。				
その他				
（注 1）信託不動産は、建築当時、中央区街並み誘導型地区計画（京橋地区）に指定され、基準容積率が840%に緩和されていました。現在は、当該緩和規定の適用外となり、容積率限度は600%ですが、信託不動産はこれも満たしています。				
（注 2）信託建物は区分所有建物ですが、信託受託者がその区分所有部分の100%を保有しています。				
（注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-40 物件名称：H F 八丁堀レジデンス

特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,890,000,000円
投資区分	レジデンス、都心レジデンス	取得日	2010年10月 1 日
投資エリア	第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都中央区新川二丁目 7 番11号	P M会社
	地番	東京都中央区新川二丁目214番 1 他 1 筆	マスターリース会社
土地	所有形態	所有権（敷地権）	建物状況調査報告書の概要
	地積	427.32㎡（注 1）	調査機関
	用途地域	商業地域	株式会社東京建築検査機構
	建蔽率	80%	調査時点
	容積率（注 2）	500%	2015年 9 月17日
建物	再調達価格	750,000,000円（注 4）	
	容積率（注 2）	P M L	6.0%（注 4）
	所有形態	区分所有権（注 3）	長期修繕費（15年以内）
	用途	居宅	96,260,000円
	構造・階層	S R C 13 F	前所有者
建物	延床面積	3,351.26㎡	有限会社リーステム・パートナーズ
	建築時期	2002年 1 月30日	
特記事項			
1. 東側隣地のダクト等、北東側隣地の室外機等及び南側隣地のプラスチックパネル（塀）等が信託不動産に越境しています。本件については、それぞれ越境に関する合意書が締結されています。 2. 下記（注 2）の通り、信託建物の竣工後に容積率の緩和幅が縮小されたため、同建物の容積率は基準容積率を上回っており、同建物はいわゆる既存不適格建物となっています。			
その他			
（注 1）敷地面積には、私道部分の面積（約12㎡）が含まれています。 （注 2）信託不動産は、街並み誘導型地区計画区域（新川・茅場町街区）に位置しており、建築当時の基準容積率は700%でしたが、2004年 4 月に当該容積率緩和規定が改正されたため、現在の基準容積率は600%です。 （注 3）信託建物は区分所有建物ですが、信託受託者がその区分所有持分の100%を保有しています。 （注 4）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。			

物件番号：Re-41 物件名称：H F 八丁堀レジデンス

特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	793,000,000円
投資区分	レジデンス、都心レジデンス	取得日	2010年10月 1 日
投資エリア	第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都中央区新川二丁目17番 8 号	P M会社
	地番	東京都中央区新川二丁目102番84他 7 筆	マスターリース会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要
	地積	203.98㎡（注 1）	調査機関
	用途地域	商業地域	株式会社東京建築検査機構
	建蔽率	80%	調査時点
	容積率（注 2）	700%	2015年 9 月17日
建物	再調達価格	421,000,000円（注 3）	
	容積率（注 2）	P M L	3.2%（注 3）
	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）
	用途	共同住宅	47,620,000円
	構造・階層	S R C 15 F	前所有者
建物	延床面積	1,756.88㎡	有限会社シングルレジデンス・エー
	建築時期	2004年 1 月30日	
特記事項			
下記（注 2）の通り、信託建物の竣工後に容積率の緩和幅が縮小されたため、同建物の容積率は基準容積率を上回っており、同建物はいわゆる既存不適格建物となっています。			
その他			
（注 1）敷地面積には、私道部分の面積（約16.71㎡）が含まれています。 （注 2）信託不動産は、街並み誘導型地区計画区域（新川・茅場町街区）に位置しており、建築当時の基準容積率は886.6%でしたが、2004年 4 月に当該容積率緩和規定が改正されたため、現在の基準容積率は約793%です。 （注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。			

物件番号：Re-42 物件名称：H F 銀座レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	944,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都中央区銀座一丁目20番 6 号	P M会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社
	地番	東京都中央区銀座一丁目207番13他 1 筆	マスターリース会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	175.16㎡（注 1）	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2016年 2月12日
	建蔽率	80%	再調達価格	296,000,000円（注 3）
	容積率（注 2）	800%	P M L	3.0%（注 3）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	42,070,000円
	用途	共同住宅・店舗	前所有者	株式会社クリード
	構造・階層	S R C 13 F		
	延床面積	1,375.97㎡		
	建築時期	2004年 7月22日		
	特記事項			
1. 信託不動産の北西側私道部分にマンホール部分を有する私設下水道管が設置されています。但し、信託建物は、当該施設下水道管を使用していません。また、当該施設下水道管の埋設に関する経緯、所有者、管理者等については不明です。				
2. 信託土地上に新たに建物を建築する際には、信託建物の建築後改正の下記（注 2）記載の地区計画により、信託建物の建築時には適用のなかった制限を受けます。				
その他				
（注 1）敷地面積には、私道部分の面積（約21.46㎡）が含まれています。				
（注 2）信託不動産は、用途別容積型地区計画及び街並み誘導型地区計画（中央区銀座地区 B 地区）の適用地域に位置しており、建築時には、基準容積率は825%に緩和されていました。現在の基準容積率は800%ですが、信託不動産はこれも満たしています。				
（注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-43 物件名称：H F 駒沢公園レジデンス T O W E R

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	6,520,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都世田谷区駒沢二丁目 7 番 1 号		P M会社	Apaman Property株式会社
	地番	東京都世田谷区駒沢二丁目976番 1 他13筆		マスターリース会社	Apaman Property株式会社
土地	所有形態	所有権（敷地権）		建物状況調査報告書の概要	
	地積	2,425.44㎡（注 1）		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	第一種中高層住居専用地域	調査時点	2015年 9月14日
	建蔽率（注 2）	80%	60%	再調達価格	2,524,000,000円（注 5）
	容積率（注 3）	500%	200%	P M L	2.7%（注 5）
建物	所有形態	区分所有権（注 4）		長期修繕費（15年以内）	301,820,000円
	用途	居宅・店舗		前所有者	有限会社シングルレジデンス・エー
	構造・階層	R C 30 F 1 B			
	延床面積	11,468.94㎡			
	建築時期	2001年 1月12日			
特記事項					
信託不動産の北西側私道部分に隣地の所有者が利用する上水道管を敷設するための承諾がなされています。					
その他					
（注 1）敷地面積には、私道部分の面積（約98.32㎡）が含まれています。					
（注 2）信託不動産の建蔽率は、建築基準法等の法令に基づく緩和を受けており、両地域の建蔽率の加重平均は、90.42%となります。					
（注 3）両地域の容積率の加重平均は、356.42%となります。					
（注 4）信託建物は区分所有建物ですが、信託受託者がその区分所有部分の100%を保有しています。					
（注 5）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。					

物件番号：Re-44 物件名称：H F 梅田レジデンス T O W E R

特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,920,000,000円
投資区分	レジデンス、地方レジデンス	取得日	2010年10月 1 日
投資エリア	地方投資エリア（大阪府）	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	大阪府大阪市北区曽根崎一丁目 3 番 6 号	ＰＭ会社
	地番	大阪府大阪市北区曽根崎一丁目65番 1	マスターリース会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要
	地積	631.79㎡（注 1）	調査機関
	用途地域	商業地域	株式会社東京建築検査機構
	建蔽率	80%	調査時点
	容積率	800%	再調達価格
			2016年 7 月12日
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）
	用途	共同住宅・店舗	149,150,000円
	構造・階層	R C ・ S R C 25 F 1 B	前所有者
	延床面積	7,105.00㎡（注 2）	有限会社シングルレジデンス・エー
	建築時期	2003年 8 月29日	
特記事項			
1. 信託不動産の西側隣地からブロック塀の倒壊を防ぐための工作物の一部が信託不動産に越境しています。本件については、越境に関する確約書が締結されています。 2. 信託建物は、建築物における駐車施設の附置等に関する条例及び大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱に基づき43台分の駐車場が必要ですが、大阪市長との確認に基づき32台分のみの駐車場を設置しています。			
その他			
（注 1）敷地面積には、私道部分の面積（約7.32㎡）が含まれています。 （注 2）延床面積に附属建物（駐車場：S 1 F 39.69㎡）が含まれます。 （注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。			

物件番号：Re-45 物件名称：H F 中之島レジデンス

特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	453,000,000円
投資区分	レジデンス、地方レジデンス	取得日	2010年10月 1 日
投資エリア	地方投資エリア（大阪府）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	大阪府大阪市北区中之島三丁目 5 番19号	ＰＭ会社
	地番	大阪府大阪市北区中之島三丁目38番 1 他 1 筆	マスターリース会社
土地	所有形態	所有権（敷地権）	建物状況調査報告書の概要
	地積	375.95㎡	調査機関
	用途地域	商業地域	株式会社東京建築検査機構
	建蔽率	80%	調査時点
	容積率（注 1）	600%	再調達価格
			360,000,000円（注 3）
建物	所有形態	区分所有権（注 2）	長期修繕費（15年以内）
	用途	居宅	48,100,000円
	構造・階層	R C 10 F	前所有者
	延床面積	1,486.57㎡	有限会社リーステム・パートナーズ
	建築時期	2001年 6 月 1 日	
特記事項			
1. 信託不動産東部に現存する通路について、近隣の通路利用者との間で通路確保に関する覚書を締結しており、将来にわたり当該通路を確保することとなっています。 2. 上記近隣の通路利用者が使用する排水管、ガス管及びこれらに付随する排水升が信託不動産内を通過しています。本件については、覚書が締結されています。 3. 信託建物は、大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱に基づき、13台分の駐車場が必要ですが、大阪市長との確認に基づき 6 台分のみの駐車場を設置しています。			
その他			
（注 1）信託不動産の容積率は、前面道路幅員による規制により360%に制限されています。 （注 2）信託建物は区分所有建物ですが、信託受託者がその区分所有部分の100%を保有しています。 （注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。			

物件番号：Re-46 物件名称：H F 阿波座レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	577,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		地方投資エリア（大阪府）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	大阪府大阪市西区立売堀四丁目 6 番12号	P M会社	Apaman Property株式会社
	地番	大阪府大阪市西区立売堀四丁目29番 1	マスターリース会社	Apaman Property株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	296.88㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2016年 7月11日
	建蔽率	80%	再調達価格	463,000,000円（注）
	容積率	600%	P M L	6.0%（注）
	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	53,320,000円
建物	用途	共同住宅	前所有者	株式会社ダーウィン
	構造・階層	S R C ・ R C 10 F		
	延床面積	1,999.88㎡		
	建築時期	2002年 3 月 6 日		
	特記事項			
1． 信託不動産から東側隣地へ侵入防止フェンスの一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。				
2． 信託不動産から南西道路側に側溝の一部及び北側障壁の一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書等は締結されていません。				
3． 信託建物は、建築物における駐車施設の附置等に関する条例及び大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱に基づき16台分の駐車場が必要ですが、大阪市長との確認に基づき 2 台分のみの駐車場を設置しています。				
その他				
（注）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-47 物件名称：H F 丸の内レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	624,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	2010年10月1日
投資エリア		地方投資エリア（愛知県）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	愛知県名古屋市西区幅下二丁目11番21号	PM会社	Apaman Property株式会社
	地番	愛知県名古屋市西区幅下二丁目1112番他1筆	マスターリース会社	Apaman Property株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	545.08㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2015年9月10日
	建蔽率	80%	再調達価格	478,000,000円（注）
	容積率	400%	PML	16.5%（注）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	60,120,000円
	用途	共同住宅	前所有者	有限会社シングルレジデンス・インベストメント
	構造・階層	RC 10F		
	延床面積	2,284.30㎡		
	建築時期	2004年2月16日		
特記事項				
信託建物は、名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例における駐車台数を確保していませんが、これを確保するために、近隣の駐車場貸主との間で駐車場を優先的に借り受けるための合意をしています。				
その他				
（注）株式会社東京建築検査機構作成の2010年9月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-48 物件名称：H F 平尾レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,780,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		地方投資エリア（福岡県）	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	福岡県福岡市南区那の川二丁目 4 番32号	P M会社	Apaman Property株式会社
	地番	福岡県福岡市南区那の川二丁目 4 号23番他 4 筆	マスターリース会社	Apaman Property株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	1,599.97㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2017年 1 月26日
	建蔽率	80%	再調達価格	1,549,000,000円（注）
	容積率	400%	P M L	3.4%（注）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	100,170,000円
	用途	共同住宅・店舗	前所有者	有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン
	構造・階層	S R C 15 F		
	延床面積	6,476.24㎡		
	建築時期	2003年 3 月 6 日		
特記事項				
1. 南東側隣地からU字溝の一部が信託不動産に越境しています。本件については、越境に関する覚書等は締結されていません。 2. 北側道路について、都市計画道路（3.2.11別府香椎線。計画幅員25m、現在の接道面から2.5m後退。）が計画決定されており、当該事業が施行され、対象土地の一部が当該道路用地として供された場合には、信託建物は、既存不適格となります。 3. 信託建物は、福岡市建築物における駐車施設の附置等に関する条例及び福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例における駐車台数を確保していませんが、これを確保するために、近隣の駐車場貸主との間で駐車場を優先的に借り受けるための合意をしています。				
その他				
（注）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-49 物件名称：H F 河原町二条レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	534,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		地方投資エリア（京都府）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	京都府京都市中京区寺町通二条下る榎木町84番地（注 1）	P M 会社	Apaman Property株式会社
	地番	京都府京都市中京区寺町通二条下る榎木町84番	マスターリース会社	Apaman Property株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	206.84㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2016年 2 月 5 日
	建蔽率（注 2）	80%	再調達価格	296,000,000円（注 3）
	容積率	600%	P M L	6.5%（注 3）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	35,660,000円
	用途	共同住宅・事務所	前所有者	株式会社ダーウィン
	構造・階層	R C 11 F		
	延床面積	1,547.19㎡		
	建築時期	2005年 2 月15日		
	特記事項			
該当事項はありません。				
その他				
（注 1）住居表示が実施されていないため、登記簿上の建物所在地を記載しています。				
（注 2）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-53 物件名称：H F 四条河原町レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,820,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		地方投資エリア（京都府）	信託受託者	三菱ＵＦＪ 信託銀行株式会社
所在地	住居表示	京都府京都市下京区寺町通綾小路下る中之町560番地（注１）	PM会社	Apaman Property株式会社
	地番	京都府京都市下京区寺町通綾小路下る中之町563番他 3 筆	マスターリース会社	Apaman Property株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	863.39㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2016年 2 月 5 日
	建蔽率（注２）	80%	再調達価格	1,099,000,000円（注４）
	容積率（注２）	700%・400%	PML	5.5%（注４）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	87,170,000円
	用途	共同住宅・店舗	前所有者	株式会社ダイマルヤ
	構造・階層	RC 13F		
	延床面積	5,217.41㎡		
	建築時期	2007年 3 月 7 日		
特記事項				
下記（注３）の通り、信託不動産は現行の建築基準法に定められた基準を満たしていない、いわゆる既存不適格建物です。				
その他				
（注１）住居表示が実施されていないため、登記簿上の建物所在地を記載しています。				
（注２）容積率は、東側道路境界線から30mまでの部分が700%（但し、前面道路幅員により495%に制限されています。）、それ以外の部分が400%となっており、両地域の容積率の加重平均は484.12%となります。また、信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注３）京都市において、京都市市街地景観条例が2007年 9 月より改正されていますが、信託不動産は当該条例改正の施行前に確認申請等がなされているため、当該条例の規制対象外となっています。よって、信託不動産は現行の建築基準法に定められた基準を満たしており、いわゆる既存不適格建物となっています。				
（注４）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-54 物件名称：ラ・レジダンス・ド・千駄木

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	820,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都文京区千駄木二丁目23番 3 号	P M会社	Apaman Property株式会社
	地番	東京都文京区千駄木二丁目256番24他 1 筆	マスターリース会社	Apaman Property株式会社
土地	所有形態	所有権（敷地権）	建物状況調査報告書の概要	
	地積	269.15㎡（注 1）	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2017年 7 月28日
	建蔽率（注 2）	80%	再調達価格	272,000,000円（注 5）
	容積率	600%	P M L	4.4%（注 6）
建物	所有形態	区分所有権（注 3）	長期修繕費（15年以内）	60,590,000円（注 7）
	用途	共同住宅	前所有者	株式会社フィンチ
	構造・階層	R C ・ S 12 F		
	延床面積	1,307.91㎡（注 4）		
	建築時期	2006年 2 月24日		
特記事項				
1． 信託建物は区分所有建物であり、管理規約が存在します。 2． 東側公道について、都市計画道路（補助94号、計画幅員20m、現在の接道面から約 2 m後退。）が計画決定されており、当該事業が施行され、対象土地の一部が当該道路用地として供された場合には、信託建物は、既存不適格となります。				
その他				
（注 1）敷地全体の面積を記載しています。 （注 2）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。 （注 3）信託建物は区分所有建物であり、信託受託者が 1 棟の建物のうち73.74%（専有面積割合）を保有しています。なお、登記簿上の区分所有者の総数は信託受託者を含め 5 名です。 （注 4）延床面積については、1 棟の建物の延床面積に上記専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。 （注 5）建物状況調査報告書記載の 1 棟の建物の再調達価格に上記専有面積割合を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。 （注 6）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。 （注 7）1 棟の建物全体の長期修繕費を記載しています。				

物件番号：Re-55 物件名称：H F 千駄木レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	870,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都文京区千駄木二丁目 6 番 6 号		P M会社	Apaman Property株式会社
	地番	東京都文京区千駄木二丁目113番 9		マスターリース会社	Apaman Property株式会社
土地	所有形態	所有権（敷地権）		建物状況調査報告書の概要	
	地積	249.06㎡（注 1）		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域		調査時点	2017年 7 月28日
	建蔽率（注 2）	80%		再調達価格	342,000,000円（注 5）
	容積率	600%		P M L	9.2%（注 6）
	所有形態	区分所有権（注 3）		長期修繕費（15年以内）	52,500,000円（注 7）
建物	用途	共同住宅		前所有者	株式会社フィンチ
	構造・階層	R C 10 F			
	延床面積	1,667.29㎡（注 4）			
	建築時期	2006年 2 月24日			
	特記事項				
信託建物は区分所有建物であり、管理規約が存在します。					
その他					
（注 1）敷地全体の面積を記載しています。					
（注 2）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。					
（注 3）信託建物は区分所有建物であり、信託受託者が 1 棟の建物のうち95.03%（専有面積割合）を保有しています。なお、登記簿上の区分所有者の総数は信託受託者を含め 2 名です。					
（注 4）延床面積については、1 棟の建物の延床面積に上記専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。					
（注 5）建物状況調査報告書記載の 1 棟の建物の再調達価格に上記専有面積割合を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。					
（注 6）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。					
（注 7）1 棟の建物全体の長期修繕費を記載しています。					

物件番号：Re-56 物件名称：H F 駒沢公園レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	615,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都世田谷区駒沢四丁目11番 2 号		ＰＭ会社	Apaman Property株式会社
	地番	東京都世田谷区駒沢四丁目157番10		マスターリース会社	Apaman Property株式会社
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	709.54㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	近隣商業地域	第一種低層住居専用地域	調査時点	2017年 2 月 1 日
	建蔽率（注１）	80%	50%	再調達価格	244,000,000円（注２）
	容積率（注１）	300%	100%	ＰＭＬ	4.3%（注２）
	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	29,470,000円
建物	用途	共同住宅		前所有者	藤和不動産株式会社
	構造・階層	ＲＣ ３Ｆ			
	延床面積	1,124.69㎡			
	建築時期	2006年 7 月21日			
	特記事項				
北側隣地の保安器の一部及び東側隣地のブロック積の一部等が信託不動産に越境しています。本件については、それぞれの所有者との間で越境に関する確認書を締結しています。					
その他					
（注１）近隣商業地域の容積率は、前面道路幅員による規制により240％に制限されており、両地域の容積率の加重平均は133.84％、建蔽率の加重平均は67.25％となります。					
（注２）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。					

物件番号：Re-57 物件名称：H F 武蔵小山レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	842,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都品川区小山四丁目 8 番 6 号	ＰＭ会社	Apaman Property株式会社
	地番	東京都品川区小山四丁目21番 5	マスターリース会社	Apaman Property株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	455.93㎡（注 1）	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	近隣商業地域	調査時点	2017年 2 月 1 日
	建蔽率（注 2）	80%	再調達価格	297,000,000円（注 3）
	容積率	300%	ＰＭＬ	6.3%（注 3）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	41,040,000円
	用途	共同住宅	前所有者	東南インテックス株式会社
	構造・階層	ＲＣ ８Ｆ		
	延床面積	1,495.61㎡		
	建築時期	2006年11月 9 日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注 1）敷地面積には、私道部分の面積（約48.28㎡）が含まれています。				
（注 2）信託不動産の建蔽率は、角地加算により90%に緩和されています。				
（注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-58 物件名称：H F 国分寺レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	839,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		第二投資エリア（東京都）		信託受託者	株式会社あおぞら銀行
所在地	住居表示	東京都国分寺市南町三丁目18番 7 号		P M会社	日本ハウズイング株式会社
	地番	東京都国分寺市南町三丁目2700番100他 3 筆		マスターリース会社	日本ハウズイング株式会社
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	257.06㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域		調査時点	2016年 2 月12日
	建蔽率 （注 1）	80%		再調達価格	295,000,000円（注 2）
	容積率	500%		P M L	6.3%（注 2）
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	39,580,000円
	用途	共同住宅 事務所		前所有者	株式会社藤和ハウス
	構造・階層	R C 11 F			
	延床面積	1,295.58㎡			
	建築時期	2006年 1 月23日			
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
（注 1）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。					
（注 2）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。					

物件番号：Re-59 物件名称：H F 久屋大通レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,080,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		地方投資エリア（愛知県）	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中東区泉一丁目12番 1号	ＰＭ会社	Apaman Property株式会社
	地番	愛知県名古屋市中東区泉一丁目1201番	マスターリース会社	Apaman Property株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	362.02㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2015年 9月10日
	建蔽率 （注１）	80%	再調達価格	737,000,000円（注２）
	容積率	800%	ＰＭＬ	9.3%（注２）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	76,290,000円
	用途	共同住宅 店舗 自転車置場	前所有者	株式会社インボイスＲＭ
	構造・階層	ＲＣ 13Ｆ 1Ｂ		
	延床面積	3,633.19㎡		
	建築時期	2006年 3月 9日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注１）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注２）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-60 物件名称：H F 烏丸鞍馬口レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	572,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		地方投資エリア（京都府）	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	京都府京都市上京区上御霊前通烏丸東入上御霊前町411番地 1（注 1）	P M会社	Apaman Property株式会社
	地番	京都府京都市上京区上御霊前通烏丸東入上御霊前町411番 1	マスターリース会社	Apaman Property株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	471.10㎡（注 2）	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	近隣商業地域	調査時点	2016年 2 月 5 日
	建蔽率（注 3）	80%	再調達価格	292,000,000円（注 4）
	容積率	300%	P M L	9.9%（注 4）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	31,720,000円
	用途	共同住宅 店舗	前所有者	大丸屋住宅株式会社
	構造・階層	R C 6 F		
	延床面積	1,362.90㎡		
	建築時期	2007年 3 月20日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注 1）住居表示が実施されていないため、登記簿上の建物所在地を記載しています。				
（注 2）敷地面積には、私道部分の面積（約19.50㎡）が含まれています。				
（注 3）信託不動産の建蔽率は、角地加算により90%に緩和されています。				
（注 4）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-61 物件名称：H F 西新宿レジデンスW E S T

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,990,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都新宿区西新宿八丁目 8 番20号	P M会社	Apaman Property株式会社
	地番	東京都新宿区西新宿八丁目157番11他 2 筆	マスターリース会社	Apaman Property株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	575.67㎡（注 1）	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2016年 7 月 7 日
	建蔽率（注 2）	80%	再調達価格	685,000,000円（注 3）
	容積率	500%	P M L	4.6%（注 3）
	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	44,060,000円
建物	用途	共同住宅	前所有者	合同会社西新宿エイト
	構造・階層	R C 12 F		
	延床面積	2,979.31㎡		
	建築時期	2006年 3 月31日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注 1）敷地面積には、私道部分の面積（約31.64㎡）が含まれています。				
（注 2）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-62 物件名称：H F 西新宿レジデンスE A S T

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,170,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都新宿区西新宿八丁目 7 番11号	P M会社	Apaman Property株式会社
	地番	東京都新宿区西新宿八丁目157番 3 他 2 筆	マスターリース会社	Apaman Property株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	347.29㎡（注 1）	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2016年 7 月 7 日
	建蔽率（注 2）	80%	再調達価格	417,000,000円（注 3）
	容積率	500%	P M L	3.5%（注 3）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	26,810,000円
	用途	共同住宅	前所有者	合同会社西新宿エイト
	構造・階層	R C 13 F		
	延床面積	1,787.97㎡		
	建築時期	2006年 3 月31日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注 1）敷地面積には、私道部分の面積（約15.78㎡）が含まれています。				
（注 2）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-63 物件名称：H F 東新宿レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,360,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	株式会社あおぞら銀行
所在地	住居表示	東京都新宿区大久保二丁目 2 番 8 号	P M会社	Apaman Property株式会社
	地番	東京都新宿区大久保二丁目 9 番 3	マスターリース会社	Apaman Property株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	313.96㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2016年 7 月 7 日
	建蔽率	80%	再調達価格	475,000,000円（注）
	容積率	600%	P M L	2.6%（注）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	53,640,000円
	用途	共同住宅	前所有者	株式会社インボイス R M
	構造・階層	R C 13 F		
	延床面積	2,233.42㎡		
	建築時期	2007年 3 月 8 日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-64 物件名称：H F 東心斎橋レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	566,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		地方投資エリア（大阪府）	信託受託者	株式会社あおぞら銀行
所在地	住居表示	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目 4 番20号	P M会社	Apaman Property株式会社
	地番	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目 4 番 1	マスターリース会社	Apaman Property株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	343.80㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2016年 7 月11日
	建蔽率（注 1）	80%	再調達価格	270,000,000円（注 2）
	容積率（注 1）	800%	P M L	10.3%（注 2）
	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	33,290,000円
建物	用途	共同住宅・店舗・駐輪場	前所有者	株式会社インボイス R M
	構造・階層	R C 9 F		
	延床面積	1,295.71㎡		
	建築時期	2006年 9 月15日		
	特記事項			
1. 東側隣地及び南側隣地のブロック塀の基礎が信託不動産に越境しています。本件については、それぞれ越境に関する覚書が締結されています。				
2. 信託建物は、大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱に基づき10台分の駐車場が必要ですが、大阪市長との確認に基づき 3 台分のみの駐車場を設置しています。				
その他				
（注 1）信託不動産の容積率は、前面道路幅員による規制により360%に制限されています。また、信託不動産は、商業地域、かつ防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注 2）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-65 物件名称：H F 北四番丁レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	809,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		地方投資エリア（宮城県）	信託受託者	株式会社あおぞら銀行
所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区木町通二丁目 6 番62号	P M会社	Apaman Property株式会社
	地番	宮城県仙台市青葉区木町通二丁目166番 3	マスターリース会社	Apaman Property株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	475.70㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2015年 2 月 5 日
	建蔽率 （注 1）	80%	再調達価格	590,000,000円（注 2）
	容積率	500%	P M L	1.0%（注 2）
	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	69,030,000円
建物	用途	共同住宅	前所有者	株式会社インボイス R M
	構造・階層	R C 11 F		
	延床面積	2,834.54㎡		
	建築時期	2007年 1 月15日		
	特記事項			
1. 東側隣地及び南側隣地のブロック塀の基礎の一部が信託不動産に越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。				
2. 東側道路について、都市計画道路（主要地方道仙台泉線。計画幅員27m、現在の接道面から約2.8m後退。）が計画決定されており、当該事業が施行され、対象土地の一部が当該道路用地として供された場合には、信託建物は、既存不適格となります。				
その他				
（注 1）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注 2）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-66 物件名称：H F 愛宕橋レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	684,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		地方投資エリア（宮城県）	信託受託者	株式会社あおぞら銀行
所在地	住居表示	宮城県仙台市若林区土樋260番地 1（注 1）	P M会社	Apaman Property株式会社
	地番	宮城県仙台市若林区土樋260番 1	マスターリース会社	Apaman Property株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	717.53㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	近隣商業地域	調査時点	2015年 2 月 6 日
	建蔽率	80%	再調達価格	577,000,000円（注 2）
	容積率	300%	P M L	1.0%（注 2）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	69,220,000円
	用途	共同住宅	前所有者	株式会社インボイス R M
	構造・階層	R C 13 F		
	延床面積	2,381.24㎡		
	建築時期	2007年 1 月15日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注 1）住居表示が実施されていないため、登記簿上の建物所在地を記載しています。				
（注 2）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-67 物件名称：H F 九大病院前レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	426,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		地方投資エリア（福岡県）	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	福岡県福岡市博多区千代四丁目30番 8 号	ＰＭ会社	Apaman Property株式会社
	地番	福岡県福岡市博多区千代四丁目 9 番 1	マスターリース会社	Apaman Property株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	400.00㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2017年 1 月26日
	建蔽率	80%	再調達価格	365,000,000円（注）
	容積率	400%	ＰＭＬ	1.0%（注）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	50,920,000円
	用途	共同住宅・店舗	前所有者	株式会社ウェルホールディングス
	構造・階層	ＲＣ 13Ｆ		
	延床面積	1,650.19㎡		
	建築時期	2007年 1 月30日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-68 物件名称：H F 浅草橋レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	771,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	株式会社あおぞら銀行
所在地	住居表示	東京都台東区柳橋二丁目19番 7 号	PM会社	Apaman Property株式会社
	地番	東京都台東区柳橋二丁目 6 番41他 1 筆	マスターリース会社	Apaman Property株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	267.42㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2017年 2 月 1 日
	建蔽率（注 1）	80%	再調達価格	334,000,000円（注 3）
	容積率（注 1）	500%	P M L	6.3%（注 3）
	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	42,040,000円
建物	用途	共同住宅	前所有者	株式会社インボイス R M
	構造・階層	R C 14 F		
	延床面積	1,341.38㎡		
	建築時期	2006年 9 月28日		
	特記事項			
1. 東側隣地のコンクリートブロック塀の基礎等の一部が信託不動産に越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。				
2. 下記（注 2）の通り、信託不動産は現行の建築基準法に定められた基準を満たしていない、いわゆる既存不適格建物です。				
その他				
（注 1）信託不動産の容積率は、前面道路幅員による規制により480%に制限されています。また、信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注 2）台東区において、集合住宅の建築及び管理に関する条例が2005年 7 月より施行されていますが、信託不動産は当該条例施行前に確認申請等がなされているため、当該条例の規制対象外となっています。よって、信託不動産は現行の建築基準法に定められた基準を満たしておらず、いわゆる既存不適格建物となっています。				
（注 3）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-69 物件名称：H F 一番町レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	834,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		地方投資エリア(宮城県)	信託受託者	株式会社あおぞら銀行
所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目 1 番 7 号	P M会社	Apaman Property株式会社
	地番	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目 1 番 4	マスターリース会社	Apaman Property株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	398.14㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2015年 2 月 5 日
	建蔽率 （注 1）	80%	再調達価格	570,000,000円（注 2）
	容積率	600%	P M L	1.1%（注 2）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	67,080,000円
	用途	共同住宅・店舗	前所有者	株式会社インボイス R M
	構造・階層	R C 12 F		
	延床面積	2,404.41㎡		
	建築時期	2007年 2 月21日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注 1）信託建物は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注 2）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-70 物件名称：H F 東中野レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	942,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都中野区東中野二丁目19番 4 号		ＰＭ会社	日本ハウズイング株式会社
	地番	東京都中野区東中野二丁目 8 番 8		マスターリース会社	日本ハウズイング株式会社
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	538.53㎡（注 1）		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	近隣商業地域	第一種低層住居専用地域	調査時点	2018年11月20日
	建蔽率（注 2）	80%	60%	再調達価格	351,000,000円
	容積率（注 2）	400%	150%	Ｐ Ｍ Ｌ	3.0%
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	44,730,000円
	用途	共同住宅		前所有者	株式会社ウィルレイズ・コーポレーション
	構造・階層	Ｒ Ｃ 11Ｆ			
	延床面積	1,705.22㎡			
	建築時期	2007年 2 月28日			
特記事項					
南東側隣地の擁壁の一部が信託不動産に、信託不動産の擁壁の一部が南西側隣地に越境しています。本件については、それぞれ越境に関する確認書が締結されています。					
その他					
（注 1）敷地面積には、私道部分の面積（約2.07㎡）が含まれています。					
（注 2）容積率は東側都道「山手通り」の拡幅計画線から30m以内は400%、それ以外の部分が150%となっており、両地域の加重平均は251.61%、建蔽率の加重平均は76.24%となります。					

物件番号：Re-72 物件名称：H F 早稲田レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	2,090,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	株式会社あおぞら銀行
所在地	住居表示	東京都新宿区弁天町23番地 9（注 1）		P M 会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都新宿区弁天町23番 9		マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	820.34㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	近隣商業地域	第一種中高層住居専用地域	調査時点	2017年 7 月20日
	建蔽率（注 2）	80%	60%	再調達価格	783,000,000円（注 4）
	容積率（注 2）	400%	300%	P M L	4.0%（注 4）
	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	102,300,000円
建物	用途	共同住宅		前所有者	株式会社クレアスアセット
	構造・階層	R C 15 F			
	延床面積	3,440.06㎡			
	建築時期	2007年 5 月18日			
特記事項					
下記（注 3）の通り、信託不動産は現行の建築基準法に定められた基準を満たしていない、いわゆる既存不適格建物です。					
その他					
（注 1）住居表示が実施されていないため、登記簿上の建物所在地を記載しています。					
（注 2）信託不動産の容積率は、東側「外苑東通り」（環状 3 号線）の計画線から30m以内は400%、それ以降の部分が300%となっており、両地域の加重平均は387.15%、建蔽率の加重平均は97.43%となります。また、信託不動産のうち近隣商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物の敷地は、建蔽率が100%に緩和されています。					
（注 3）新宿区において2006年 3 月より建築物の絶対高さ制限を定めるための高度地区変更が施行されていますが、信託不動産は当該条例施行前に確認申請等がなされているため、当該条例の規制対象外となっています。よって、信託不動産は現行の建築基準法に定められた基準を満たしておらず、いわゆる既存不適格建物となっています。					
（注 4）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。					

物件番号：Re-73 物件名称：H F 早稲田レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	872,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	2010年10月 1 日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	株式会社あおぞら銀行
所在地	住居表示	東京都新宿区弁天町23番地10（注 1）		P M会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都新宿区弁天町23番10		マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	319.83㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	近隣商業地域	調査時点	2017年 7 月20日
	建蔽率（注 2）	80%	80%	再調達価格	311,000,000円（注 4）
	容積率（注 2）	500%	400%	P M L	3.6%（注 4）
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	51,780,000円
	用途	共同住宅		前所有者	株式会社クレアスアセット
	構造・階層	R C 14 F			
	延床面積	1,356.68㎡			
	建築時期	2007年 5 月18日			
特記事項					
下記（注 3）の通り、信託不動産は現行の建築基準法に定められた基準を満たしていない、いわゆる既存不適格建物です。					
その他					
（注 1）住居表示が実施されていないため、登記簿上の建物所在地を記載しています。					
（注 2）信託不動産の容積率は、「外苑東通り」（環状 3 号線）の計画線と早稲田通りの角きり線より30mまで500%、それ以降の部分が400%となっており、両地域の加重平均は415.52%となります。また、信託不動産のうち商業地域及び近隣商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物の敷地は、建蔽率が100%に緩和されています。					
（注 3）新宿区において2006年 3 月より建築物の絶対高さ制限を定めるための高度地区変更が施行されていますが、信託不動産は当該条例施行前に確認申請等がなされているため、当該条例の規制対象外となっています。よって、信託不動産は現行の建築基準法に定められた基準を満たしておらず、いわゆる既存不適格建物となっています。					
（注 4）株式会社東京建築検査機構作成の2010年 9 月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。					

物件番号：Re-74 物件名称：H F 若松河田レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	1,158,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	2013年9月13日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都新宿区余丁町9番4号		P M会社	東急住宅リース株式会社
	地番	東京都新宿区余丁町109番2		マスターリース会社	東急住宅リース株式会社
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	412.42㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	近隣商業地域	第一種住居地域	調査時点	2018年1月19日
	建蔽率（注1）	80%	60%	再調達価格	421,000,000円（注3）
	容積率（注1）	400%	300%	P M L	5.0%（注3）
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	30,990,000円
	用途	共同住宅		前所有者	合同会社マイレージワン
	構造・階層	R C 12F			
	延床面積	1,858.51㎡			
	建築時期	2004年2月19日			
特記事項					
1. 南西側私道に設置されている門柱の一部及び北東側隣地のコンクリートたたきの一部が信託不動産に越境しています。また、信託不動産のコンクリート敷の一部が南東側道路に越境しています。本件については、いずれも越境に関する覚書等は締結されていません。					
2. 下記（注2）の通り、信託不動産は現行の建築基準法に定められた基準を満たしていない、いわゆる既存不適格建物です。					
その他					
（注1）信託不動産の建蔽率及び容積率は、それぞれ北西側都市計画道路計画線から30mまでの区域が80%及び400%、30mを超える区域が60%及び300%であり、両区域のそれぞれの加重平均は、95.25%及び384.17%となります。					
（注2）新宿区において2006年3月より建築物の絶対高さ制限を定めるための高度地区変更が施行されていますが、本物件は当該条例施行前に確認申請等がなされているため、当該条例の規制対象外となっています。よって、本物件は現行の建築基準法に定められた基準を満たしておらず、いわゆる既存不適格建物となっています。					
（注3）株式会社東京建築検査機構作成の2013年9月2日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。					

物件番号：Re-75 物件名称：H F 仙台レジデンスE A S T

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	1,638,625,255円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス		取得日	2014年12月4日
投資エリア		地方投資エリア(宮城県)		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	住居表示	宮城県仙台市宮城野区元寺小路306番地11（注1）		P M会社	Apaman Property株式会社
	地番	宮城県仙台市宮城野区元寺小路306番11他1筆		マスターリース会社	Apaman Property株式会社
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	1,133.39㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域		調査時点	2014年9月10日
	建蔽率	80%		再調達価格	995,000,000円
	容積率	400%		P M L	1.8%
	所有形態	区分所有権（注2）		長期修繕費（15年以内）	115,970,000円
建物	用途	共同住宅、集塵庫、駐輪場		前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	R C 12F			
	延床面積	5,662.45㎡			
	建築時期	2008年7月23日			
特記事項					
本件土地は、2015年9月に土地区画整理事業法による換地処分が行われており、2016年4月20日付で換地に伴う清算が完了しています。					
その他					
（注1）住居表示が実施されていないため、登記簿上の建物所在地を記載しています。					
（注2）本件建物は区分所有建物ですが、信託受託者がその区分所有部分の100%を保有しています。					

物件番号：Re-76 物件名称：H F 西公園レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	1,310,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス		取得日	2015年10月29日
投資エリア		地方投資エリア（宮城県）		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区立町 7 番18号		P M会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	宮城県仙台市青葉区立町 7 番12		マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	733.98㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域		調査時点	2015年 5 月29日
	建蔽率	80%		再調達価格	586,000,000円
	容積率	400%		P M L	2.7%
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	50,390,000円
	用途	共同住宅		前所有者	非開示（注）
	構造・階層	R C 14 F			
	延床面積	2,939.82㎡			
	建築時期	2006年 2 月17日			
特記事項					
信託建物は、仙台市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例で定められる台数の駐車施設を確保していませんが、これを確保するために、近隣の駐車場貸主との間で隔地駐車場に関する覚書を締結しています。					
その他					
（注）前所有者の同意が得られないため非開示とします。					

物件番号：Re-77 物件名称：H F 晩翠通レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	790,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	2015年10月29日
投資エリア		地方投資エリア（宮城県）	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区国分町一丁目 3 番16号	P M会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	宮城県仙台市青葉区国分町一丁目 3 番14	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	401.19㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2015年 5月29日
	建 蔽 率 （注 1）	80%	再調達価格	368,000,000円
	容積率	500%	P M L	1.7%
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	34,710,000円
	用途	共同住宅	前所有者	非開示（注 2）
	構造・階層	R C 12 F		
	延床面積	2,037.38㎡		
	建築時期	2006年 2月26日		
特記事項				
信託建物は、仙台市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例で定められる台数の駐車施設を確保していませんが、これを確保するために、近隣の駐車場貸主との間で隔地駐車場に関する覚書を締結しています。				
その他				
（注 1）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注 2）前所有者の同意が得られないため非開示とします。				

物件番号：Re-78 物件名称：H F 関内レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,800,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2015年12月18日
投資エリア		第二投資エリア（神奈川県）	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	住居表示	神奈川県横浜市中区吉田町74番地（注1）	P M会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	神奈川県横浜市中区吉田町74番	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	435.27㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2015年10月7日
	建蔽率（注2）	80%	再調達価格	772,000,000円
	容積率	800%	P M L	2.5%
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	106,050,000円
	用途	共同住宅	前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	S R C 14F 1 B		
	延床面積	2,963.30㎡（注3）		
	建築時期	2006年11月28日		
特記事項				
下記（注4）の通り、信託不動産は現行の建築基準法に定められた基準を満たしていない、いわゆる既存不適格建物です。				
その他				
（注1）住居表示が実施されていないため、不動産登記簿上の建物所在地を記載しています。				
（注2）商業地域かつ防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
（注3）延床面積に附属建物（駐車場：S 1 F 44.15㎡）が含まれます。				
（注4）本物件所在地については、最低限高度地区に指定されており、建築物の絶対高さ制限を定めるための高度地区の適用が除外されていましたが、2006年4月より最低限高度地区の指定が解除されたため、信託不動産は現在の高度地区の制限を超過しています。よって、信託不動産は、現行の建築基準法に定められた基準を満たしておらず、いわゆる既存不適格建物になっています。				

物件番号：Re-79 物件名称：H F 名駅北レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	2,160,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス		取得日	2015年12月18日
投資エリア		地方投資エリア（愛知県）		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	住居表示	（西棟）愛知県名古屋市西区菊井二丁目19番22号 （東棟）愛知県名古屋市西区菊井二丁目19番27号 （注1）		P M会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	愛知県名古屋市西区菊井二丁目1918番		マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	939.72㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域		調査時点	2015年9月9日
	建 蔽 率 （注1） （注2）	80%		再調達価格	835,000,000円（注1）
	容 積 率 （注1）	500%		P M L	（西棟）12.8% （東棟）12.9% （注1）
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	109,160,000円（注1）
	用途	（西棟）共同住宅・店舗 （東棟）共同住宅・車庫 （注1）		前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	S R C 15F（注1）			
	延床面積	4,692.26㎡（注1）（注3）			
	建築時期	（西棟）2007年9月10日 （東棟）2007年8月23日 （注1）			
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
（注1）信託建物は西棟と東棟の2棟からなり、登記簿上は2棟の建物として取り扱われています。					
（注2）信託不動産のうち西棟の建蔽率は、角地加算により90%に緩和されています。					
（注3）延床面積の内訳は、西棟が2,346.93㎡、東棟が2,345.33㎡です。					

物件番号：Re-80 物件名称：H F 東札幌レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	1,560,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス		取得日	2015年12月18日
投資エリア		地方投資エリア（北海道）		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	北海道札幌市白石区東札幌五条三丁目 2 番35号		P M会社	Apaman Property株式会社
	地番	北海道札幌市白石区東札幌五条三丁目14番 3		マスターリース会社	Apaman Property株式会社
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	2,134.95㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	準住居地域	準工業地域	調査時点	2015年10月 6 日
	建蔽率（注 1）	60%	60%	再調達価格	1,040,000,000円
	容積率（注 2）	300%	200%	P M L	0.1%
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	80,230,000円
	用途	共同住宅		前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	R C 15 F			
	延床面積	7,169.82㎡（注 3）			
	建築時期	2008年 3 月 7 日			
特記事項					
信託建物は、札幌市共同住宅等における駐車施設の設置に関する指導要綱に基づき90台分の駐車場が必要ですが、札幌市建築安全推進課に違法性の問題が生じないことを確認の上、82台分のみをの駐車場を設置しています。					
その他					
（注 1）信託不動産の建蔽率は、角地加算により70%に緩和されています。					
（注 2）信託不動産の容積率は、南東側道路中心線から50mまでは300%、それ以降の部分が200%となっており、両地域の加重平均は、268.61%となります。					
（注 3）延床面積に附属建物（物置：R C 1 F 8.12㎡）が含まれます。					

物件番号：Re-81 物件名称：H F 博多東レジデンス

特定資産の種類		不動産	取得価格	880,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	2017年 1 月23日
投資エリア		地方投資エリア（福岡県）	信託受託者	-
所在地	住居表示	福岡県福岡市博多区東比恵三丁目27番 7 号	P M会社	株式会社ミヨシアセットマネジメント
	地番	福岡県福岡市博多区東比恵三丁目179番	マスターリース会社	株式会社ミヨシアセットマネジメント
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	1,282.03㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	準工業地域	調査時点	2016年11月29日
	建蔽率	60%	再調達価格	580,000,000円
	容積率	200%	P M L	8.0%
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	52,570,000円
	用途	共同住宅	前所有者	個人
	構造・階層	R C 7 F		
	延床面積	2,702.02㎡		
	建築時期	2008年 9 月 9 日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
該当事項はありません。				

物件番号：Re-82 物件名称：H F 仙台五橋レジデンス

特定資産の種類		不動産	取得価格	850,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	2017年 2月23日
投資エリア		地方投資エリア（宮城県）	信託受託者	-
所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目 4 番19号	P M会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目518番	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	420.14㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2016年12月20日
	建蔽率	80%	再調達価格	451,000,000円
	容積率	500%	P M L	2.0%
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	40,540,000円
	用途	共同住宅	前所有者	非開示（注）
	構造・階層	R C 12 F		
	延床面積	2,049.77㎡		
	建築時期	2006年11月15日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注）前所有者の同意が得られないため非開示とします。				

物件番号：Re-83 物件名称：H F 田端レジデンス

特定資産の種類		不動産	取得価格	1,100,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2017年 8月25日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	-
所在地	住居表示	東京都北区田端新町二丁目24番 1号	P M会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都北区田端新町二丁目60番	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	借地権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	552.06㎡（注 1）	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2017年 6月23日
	建蔽率（注 2）	80%	再調達価格	489,000,000円
	容積率	500%	P M L	3.5%
	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	11,800,000円
建物	用途	共同住宅	前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	R C 15 F		
	延床面積	2,457.71㎡		
	建築時期	2015年12月1日		
	特記事項			
1. 本件土地の土地所有者兼賃貸人（注 3）と取得先である平和不動産株式会社との間で土地賃貸借契約が締結されています。本投資法人は、当該土地賃貸借契約を平和不動産株式会社から承継することにより本件土地の賃借権を取得しています。なお、当該土地賃貸借契約の概要は以下の通りです。 借地権の目的：賃貸住宅等の建物を所有するため。 借地期間：2014年 1月31日～2044年 1月30日（30年間）。但し、更新料を支払うことにより同一条件で更新することができます。 2. 南西側公道について、都市計画道路（環状5-2号線。計画幅員33m、現在の接道面から約5.9m後退。）が計画決定されており、当該事業が施行され、本件土地の一部が当該道路用地として供された場合には、本不動産は、既存不適格となります。				
その他				
（注 1）不動産登記簿上の地積を記載しています。なお、土地賃貸借契約書に記載されている借地面積は411.88㎡ですが、実測面積は413.52㎡です。 （注 2）不動産の建蔽率は、角地加算により90%に緩和されています。 （注 3）土地所有者兼賃貸人の同意が得られないため非開示とします。				

物件番号：Re-84 物件名称：H F 両国レジデンス

特定資産の種類		不動産		取得価格	1,400,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	2017年12月15日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	-
所在地	住居表示	東京都墨田区緑一丁目9番3号		P M会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都墨田区緑一丁目16番5他2筆		マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	借地権及び所有権(注1)		建物状況調査報告書の概要	
	地積	411.92㎡(注1)		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域		調査時点	2017年10月6日
	建蔽率 (注2)	80%		再調達価格	554,000,000円
	容積率 (注3)	600%	400%	P M L	10.2%
	建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）
建物	用途	共同住宅		前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	R C 12 F			
	延床面積	2,705.78㎡			
	建築時期	2017年3月1日			
特記事項					
本件土地の一部は、所有者兼賃貸人である日本殖産興業株式会社と前所有者である平和不動産株式会社との間で土地賃貸借契約が締結されており、本投資法人は、当該土地賃貸借契約を新たに締結する形で不動産を取得しています。なお、当該土地賃貸借契約の概要は以下の通りです。 借地権の目的：賃貸住宅等の建物を所有するため。 借地期間：2017年12月15日～2045年7月2日（28年間）。但し、賃貸借期間満了時に建物が存在し、賃借人としての義務が完全に履行される場合、契約期間は更に30年間更新される。					
その他					
(注1) 本件土地の所有形態は一部が借地権、一部が所有権です。借地権部分及び所有権部分の不動産登記簿上の地積はそれぞれ303.30㎡及び108.62㎡であり、地積の欄にはその合計を記載しています。なお、土地賃貸借契約書に記載されている借地面積は304.4627㎡です。					
(注2) 不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。					
(注3) 西側都道から20メートル以内は600%、それ以降の部分が400%であり、両地域の容積率の加重平均は、548.70%となります。					

物件番号：Re-85 物件名称：H F 八王子レジデンス

特定資産の種類		不動産	取得価格	1,120,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2017年12月15日
投資エリア		第二投資エリア（東京都）	信託受託者	-
所在地	住居表示	東京都八王子市中町 8 番 7 号	P M 会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都八王子市中町15番 9 他 3 筆	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	302.38㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2017年10月13日
	建蔽率	80%	再調達価格	346,000,000円
	容積率	600%	P M L	7.1%
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	45,040,000円
	用途	共同住宅・店舗	前所有者	非開示(注)
	構造・階層	R C 11 F 1 B		
	延床面積	1,833.55㎡		
	建築時期	2009年2月27日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注）前所有者の同意が得られないため非開示とします。				

物件番号：Re-86 物件名称：H F 三田レジデンス

特定資産の種類		不動産	取得価格	1,210,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2018年12月14日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	-
所在地	住居表示	東京都港区芝五丁目2番2号	P M会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都港区芝五丁目2番104	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	256.66㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2018年10月19日
	建蔽率（注）	80%	再調達価格	289,000,000円
	容積率	500%	P M L	5.8%
	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	47,880,000円
建物	用途	共同住宅	前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	R C 11 F		
	延床面積	1,353.81㎡		
	建築時期	2006年6月8日		
	特記事項			
該当事項はありません。				
その他				
（注）不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				

物件番号：Re-87 物件名称：H F 門前仲町レジデンス

特定資産の種類		不動産	取得価格	945,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	2018年12月14日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	-
所在地	住居表示	東京都江東区牡丹一丁目16番 4号	P M会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都江東区牡丹一丁目1番 4	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	243.14㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	2018年10月16日
	建蔽率（注）	80%	再調達価格	315,000,000円
	容積率	500%	P M L	7.0%
	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	39,080,000円
建物	用途	共同住宅	前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	R C 12 F		
	延床面積	1,276.33㎡		
	建築時期	2008年 2 月 6 日		
	特記事項			
北東側隣地から本件土地へ建物の基礎の一部、雨樋、レンジフード（3箇所）が越境しています。本件については、越境に関する確認書が締結されています。				
その他				
（注）不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				

物件番号：Re-88 物件名称：H F 南砂町レジデンス

特定資産の種類		不動産		取得価格	900,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	2018年12月14日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	-
所在地	住居表示	東京都江東区南砂七丁目 4 番 9 号		P M会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都江東区南砂七丁目1980番27		マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	397.42㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	近隣商業地域	準工業地域	調査時点	2018年10月16日
	建蔽率（注）	80%	60%	再調達価格	311,000,000円
	容積率	300%	300%	P M L	6.1%
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	41,670,000円
	用途	共同住宅		前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	R C 8 F			
	延床面積	1,250.03㎡			
	建築時期	2007年 8 月29日			
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
（注）両地域の建蔽率の加重平均は、74.74%となります。					

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Of-01	Of-05	Of-06	Of-07	Of-08
物件名称	H F 五反田ビル ディング	水天宮平和ビル	H F 門前仲町ビル ディング	H F 浜松町ビル ディング	H F 溜池ビル ディング
運用期間 自： 至：	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	51,871	57,183	95,886	53,005	80,061
貸室賃料・共益費	47,317	51,144	87,574	48,103	72,395
その他賃貸事業収入	4,554	6,039	8,311	4,902	7,665
賃貸事業費用	17,124	17,766	27,238	18,912	21,637
管理委託費	5,918	6,796	11,392	5,471	5,724
公租公課	5,787	5,068	6,320	6,851	7,506
水道光熱費	2,912	4,948	7,226	3,438	5,197
修繕費	1,000	106	683	2,137	2,172
保険料	73	56	105	51	78
信託報酬	1,025	690	900	750	850
その他賃貸事業費用	407	98	610	211	108
NOI	34,747	39,417	68,647	34,093	58,424
減価償却費	10,270	8,060	16,918	7,788	8,262
賃貸事業損益	24,477	31,356	51,728	26,304	50,161

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Of-09	Of-11	Of-12	Of-17	Of-18
物件名称	グレイスビル 泉岳寺前	日本橋第一ビル	H F 八丁堀 ビルディング	八丁堀M F ビル	エムズ原宿
運用期間 自： 至：	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	60,385	64,402	73,945	32,804	103,648
貸室賃料・共益費	52,970	56,682	67,659	30,490	96,327
その他賃貸事業収入	7,414	7,720	6,285	2,314	7,320
賃貸事業費用	18,624	19,559	19,890	9,068	17,572
管理委託費	4,908	6,834	5,173	2,741	5,193
公租公課	2,203	4,905	8,276	2,721	6,582
水道光熱費	4,250	4,482	4,844	2,445	3,624
修繕費	773	2,336	1,347	1,069	441
保険料	64	84	89	34	37
信託報酬	535	650	-	-	1,401
その他賃貸事業費用	5,890	266	159	56	292
NOI	41,760	44,843	54,054	23,736	86,076
減価償却費	6,950	15,024	9,118	4,960	9,067
賃貸事業損益	34,809	29,819	44,935	18,775	77,008

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Of-20	Of-21	Of-23	Of-24	Of-25
物件名称	船橋 F a c e ビル	アデッソ西麻布	H F 池袋ビル ディング	H F 湯島ビル ディング	茅場町平和ビル
運用期間 自： 至：	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	118,352	13,891	40,693	50,137	208,951
貸室賃料・共益費	113,385	12,652	36,870	46,056	200,809
その他賃貸事業収入	4,967	1,238	3,822	4,080	8,142
賃貸事業費用	37,540	3,983	7,884	10,254	28,533
管理委託費	17,954	981	2,682	4,271	8,874
公租公課	7,847	794	2,168	2,407	9,246
水道光熱費	8,350	1,262	2,434	2,651	8,136
修繕費	3,283	533	203	554	951
保険料	96	12	34	55	131
信託報酬	-	391	-	-	1,148
その他賃貸事業費用	8	8	360	313	44
N O I	80,811	9,907	32,809	39,882	180,418
減価償却費	20,633	2,269	5,040	7,470	9,476
賃貸事業損益	60,177	7,638	27,768	32,411	170,941

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Of-27	Of-28	Of-29	Of-30	Of-31
物件名称	神戸旧居留地 平和ビル	三田平和ビル （底地）（注）	栄ミナミ平和ビル	H F 桜通ビル ディング	H F 日本橋浜町 ビルディング
運用期間 自： 至：	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2018年12月14日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日
運用日数	182日	14日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	138,300	3,176	87,196	303,055	87,502
貸室賃料・共益費	125,415	3,176	77,352	270,409	74,466
その他賃貸事業収入	12,885	-	9,843	32,645	13,035
賃貸事業費用	60,014	18	29,243	150,790	23,683
管理委託費	23,727	10	13,330	40,999	8,659
公租公課	12,101	-	7,017	14,963	6,627
水道光熱費	10,422	-	6,183	17,249	6,256
修繕費	12,813	-	2,075	873	1,132
保険料	227	-	110	355	105
信託報酬	324	8	324	339	339
その他賃貸事業費用	397	-	201	76,008	562
N O I	78,285	3,157	57,953	152,265	63,818
減価償却費	17,121	-	14,890	35,299	9,107
賃貸事業損益	61,163	3,157	43,063	116,965	54,711

（注）Of-28 三田平和ビル（底地）は、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。運用期間は2018年12月 1 日から2018年12月14日まで（14日間）となります。

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Of-32	Of-33	Of-34	Of-35	Of-36
物件名称	H F 仙台本町ビル ディング	H F 上野 ビルディング	麹町 H F ビル	H F 九段南 ビルディング	H F 神田小川町 ビルディング
運用期間 自： 至：	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	146,080	137,496	68,792	98,606	108,615
貸室賃料・共益費	122,762	117,607	62,925	88,292	98,984
その他賃貸事業収入	23,317	19,889	5,866	10,314	9,631
賃貸事業費用	44,888	41,896	24,858	27,531	28,501
管理委託費	19,432	15,675	7,200	8,636	7,559
公租公課	10,168	11,131	10,850	10,569	10,777
水道光熱費	13,757	8,339	4,122	6,014	7,952
修繕費	449	4,595	2,063	1,300	562
保険料	205	170	94	98	76
信託報酬	439	329	329	339	414
その他賃貸事業費用	435	1,653	197	571	1,158
N O I	101,191	95,599	43,933	71,075	80,114
減価償却費	36,272	16,576	5,205	10,235	7,635
賃貸事業損益	64,919	79,023	38,728	60,839	72,478

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Of-37	Of-38	Of-39	Of-40	Of-41
物件名称	日総第 5 ビル	アクロス新川ビル	千住ミルディス 番館	アーク森ビル （注）	イトーピア 日本橋 S A ビル
運用期間 自： 至：	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	87,218	104,226	66,688	非開示	61,770
貸室賃料・共益費	82,778	88,647	66,688		55,951
その他賃貸事業収入	4,440	15,578	-		5,819
賃貸事業費用	10,746	32,965	20,637	非開示	10,174
管理委託費	21	15,940	13,924		4,789
公租公課	8,967	8,640	3,604		-
水道光熱費	-	5,462	-		3,953
修繕費	1,213	2,288	2,682		916
保険料	143	136	77		72
信託報酬	329	391	339		340
その他賃貸事業費用	72	104	8		103
N O I	76,471	71,260	46,050	59,992	51,595
減価償却費	15,316	5,628	10,591	2,455	5,568
賃貸事業損益	61,154	65,632	35,459	57,536	46,027

（注）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、賃貸事業収入及び賃貸事業費用は非開示としています。

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Of-42	Of-43	Re-03	Re-05	Re-09
物件名称	サザンスカイ タワー八王子	浜町平和ビル （注）	H F 市川 レジデンス	H F 目黒 レジデンス	H F 葛西 レジデンス
運用期間 自： 至：	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月14日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日
運用日数	182日	169日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	67,209	85,455	17,311	19,639	25,263
貸室賃料・共益費	61,766	74,231	17,280	19,226	22,649
その他賃貸事業収入	5,442	11,223	31	412	2,613
賃貸事業費用	19,796	13,345	3,635	5,427	6,757
管理委託費	8,735	7,707	1,169	2,201	2,927
公租公課	3,054	-	719	978	1,213
水道光熱費	6,083	3,846	191	261	199
修繕費	152	761	927	1,316	1,457
保険料	156	91	17	19	25
信託報酬	339	385	577	603	603
その他賃貸事業費用	1,273	553	31	47	331
NOI	47,413	72,109	13,675	14,211	18,506
減価償却費	7,565	8,343	2,237	2,756	3,435
賃貸事業損益	39,848	63,766	11,438	11,454	15,070

（注）Of-43 浜町平和ビルは、2018年12月14日付で取得しました。運用期間は2018年12月14日から2019年 5 月31日まで（169日）となります。

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Re-11	Re-12	Re-14	Re-15	Re-16
物件名称	H F 若林公園 レジデンス	H F 碑文谷 レジデンス	H F 南麻布 レジデンス	H F 麻布十番 レジデンス	H F 学芸大学 レジデンス
運用期間 自： 至：	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	116,364	47,472	38,004	33,916	26,573
貸室賃料・共益費	107,209	44,821	36,810	32,075	25,651
その他賃貸事業収入	9,155	2,650	1,193	1,841	921
賃貸事業費用	21,669	8,402	8,450	6,043	6,145
管理委託費	8,973	3,625	3,294	2,739	2,043
公租公課	6,483	2,539	1,917	1,780	1,353
水道光熱費	1,099	360	347	240	292
修繕費	3,510	1,080	1,786	116	1,952
保険料	148	48	34	34	32
信託報酬	879	655	631	629	426
その他賃貸事業費用	574	93	440	501	45
NOI	94,695	39,069	29,554	27,873	20,427
減価償却費	26,469	8,165	5,628	9,332	4,865
賃貸事業損益	68,225	30,903	23,925	18,541	15,562

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Re-17	Re-18	Re-19	Re-20	Re-21
物件名称	H F 東神田 レジデンス	H F 東日本橋 レジデンス	H F 練馬 レジデンス	H F 白金高輪 レジデンス	H F 明大前 レジデンス
運用期間 自： 至：	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	36,987	42,618	25,378	117,314	28,347
貸室賃料・共益費	35,581	40,960	23,512	110,918	27,508
その他賃貸事業収入	1,406	1,658	1,866	6,396	839
賃貸事業費用	6,603	6,448	6,025	15,579	7,105
管理委託費	3,064	2,872	2,710	6,809	3,702
公租公課	1,460	1,965	1,175	5,590	1,500
水道光熱費	262	345	218	891	189
修繕費	1,350	737	1,464	1,360	1,431
保険料	38	50	30	140	34
信託報酬	426	426	376	-	-
その他賃貸事業費用	-	50	50	786	248
NOI	30,383	36,170	19,352	101,735	21,241
減価償却費	10,453	10,969	6,555	21,388	5,353
賃貸事業損益	19,929	25,200	12,796	80,347	15,888

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Re-22	Re-23	Re-24	Re-25	Re-26
物件名称	H F 日本橋 レジデンス	H F 上石神井 レジデンス	H F 錦糸町 レジデンス	H F 銀座 レジデンス E A S T	H F 新横浜 レジデンス
運用期間 自： 至：	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	34,042	31,095	32,599	132,137	85,883
貸室賃料・共益費	32,021	30,146	31,356	120,562	78,335
その他賃貸事業収入	2,021	949	1,243	11,574	7,547
賃貸事業費用	7,838	7,874	7,245	24,721	18,140
管理委託費	3,798	2,938	3,617	10,952	9,612
公租公課	1,533	1,774	1,410	6,259	4,628
水道光熱費	450	331	339	1,112	380
修繕費	1,190	2,787	1,554	4,427	2,767
保険料	38	43	38	152	117
信託報酬	454	-	-	1,500	-
その他賃貸事業費用	373	-	285	316	634
NOI	26,203	23,221	25,354	107,415	67,743
減価償却費	5,169	6,403	5,419	28,239	19,900
賃貸事業損益	21,033	16,818	19,934	79,176	47,842

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Re-29	Re-30	Re-31	Re-33	Re-34
物件名称	H F 白山 レジデンス	H F 馬込 レジデンス	H F 学芸大学 レジデンス	H F 亀戸 レジデンス	H F 田無 レジデンス
運用期間 自： 至：	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	57,548	42,974	34,518	32,525	31,588
貸室賃料・共益費	53,758	37,873	32,824	31,546	29,900
その他賃貸事業収入	3,790	5,101	1,693	978	1,688
賃貸事業費用	11,577	11,869	8,514	5,883	8,699
管理委託費	4,970	4,928	3,722	2,827	3,624
公租公課	3,822	3,192	1,912	1,746	2,442
水道光熱費	536	426	285	367	388
修繕費	2,083	3,161	1,541	530	2,177
保険料	87	77	43	43	67
信託報酬	-	-	911	-	-
その他賃貸事業費用	77	84	98	368	-
NOI	45,971	31,105	26,003	26,641	22,888
減価償却費	11,880	9,211	6,678	5,605	10,083
賃貸事業損益	34,091	21,894	19,325	21,036	12,805

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Re-35	Re-36	Re-37	Re-38	Re-39
物件名称	H F 芝公園 レジデンス	H F 三田 レジデンス	H F 高輪 レジデンス	ラ・レジダンス ・ド・白金台	H F 銀座レジデ ンスEAST
運用期間 自： 至：	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	26,368	35,573	25,840	26,662	51,980
貸室賃料・共益費	24,563	34,452	25,086	25,633	49,400
その他賃貸事業収入	1,804	1,121	754	1,029	2,580
賃貸事業費用	7,291	9,362	6,386	14,847	12,169
管理委託費	3,052	3,623	2,843	3,306	6,388
公租公課	1,580	2,278	1,412	1,517	2,025
水道光熱費	492	441	212	25	415
修繕費	1,430	2,373	1,317	9,564	2,756
保険料	36	43	31	28	55
信託報酬	397	397	447	404	457
その他賃貸事業費用	302	204	121	-	70
NOI	19,077	26,211	19,454	11,815	39,811
減価償却費	5,201	6,508	4,865	3,178	9,187
賃貸事業損益	13,875	19,702	14,589	8,636	30,623

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Re-40	Re-41	Re-42	Re-43	Re-44
物件名称	H F 八丁堀 レジデンス	H F 八丁堀 レジデンス	H F 銀座 レジデンス	H F 駒沢公園 レジデンス T O W E R	H F 梅田 レジデンス T O W E R
運用期間 自： 至：	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	63,617	29,366	33,547	208,432	78,803
貸室賃料・共益費	60,254	27,902	32,394	196,665	76,902
その他賃貸事業収入	3,363	1,463	1,152	11,767	1,900
賃貸事業費用	13,606	7,748	5,517	53,174	24,135
管理委託費	6,122	3,739	2,409	25,655	11,451
公租公課	2,933	1,801	1,616	11,393	6,379
水道光熱費	599	378	388	3,445	2,171
修繕費	3,054	1,241	606	9,343	2,870
保険料	77	43	32	360	154
信託報酬	450	372	447	581	502
その他賃貸事業費用	367	172	16	2,395	604
N O I	50,011	21,617	28,030	155,258	54,668
減価償却費	14,832	7,424	9,300	39,368	25,600
賃貸事業損益	35,179	14,193	18,729	115,890	29,067

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Re-45	Re-46	Re-47	Re-48	Re-49
物件名称	H F 中之島 レジデンス	H F 阿波座 レジデンス	H F 丸の内 レジデンス	H F 平尾 レジデンス	H F 河原町二条 レジデンス
運用期間 自： 至：	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	19,399	23,049	26,852	79,496	20,074
貸室賃料・共益費	18,641	22,893	25,372	73,660	19,166
その他賃貸事業収入	757	155	1,480	5,835	907
賃貸事業費用	6,529	7,196	6,639	23,683	6,359
管理委託費	2,505	3,700	3,155	7,948	2,792
公租公課	1,335	1,698	1,658	5,418	1,169
水道光熱費	367	-	49	3,188	476
修繕費	1,236	889	1,276	6,378	1,379
保険料	36	46	48	152	31
信託報酬	450	451	452	527	450
その他賃貸事業費用	596	410	-	70	60
N O I	12,870	15,853	20,213	55,812	13,714
減価償却費	5,679	6,912	6,859	21,243	3,446
賃貸事業損益	7,190	8,940	13,353	34,569	10,267

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Re-53	Re-54	Re-55	Re-56	Re-57
物件名称	H F 四条河原町 レジデンス	ラ・レジダンス ・ド・千駄木	H F 千駄木 レジデンス	H F 駒沢公園 レジデンス	H F 武蔵小山 レジデンス
運用期間 自： 至：	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	78,143	28,840	33,183	20,057	32,177
貸室賃料・共益費	69,878	28,473	31,499	19,261	30,541
その他賃貸事業収入	8,264	367	1,684	796	1,636
賃貸事業費用	17,542	5,382	6,961	6,110	6,716
管理委託費	7,513	2,972	4,044	2,994	3,423
公租公課	4,437	1,289	1,563	1,346	1,505
水道光熱費	2,388	-	-	247	206
修繕費	1,592	672	895	1,070	998
保険料	112	25	33	26	32
信託報酬	391	423	423	396	390
その他賃貸事業費用	1,106	-	-	28	159
NOI	60,600	23,457	26,222	13,947	25,461
減価償却費	8,856	2,930	3,560	3,177	3,041
賃貸事業損益	51,743	20,527	22,662	10,769	22,419

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Re-58	Re-59	Re-60	Re-61	Re-62
物件名称	H F 国分寺 レジデンス	H F 久屋大通 レジデンス	H F 烏丸鞍馬口 レジデンス	H F 西新宿 レジデンス WEST	H F 西新宿 レジデンス EAST
運用期間 自： 至：	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	30,997	43,563	22,066	68,009	41,979
貸室賃料・共益費	29,542	42,832	20,605	64,225	39,576
その他賃貸事業収入	1,455	731	1,460	3,783	2,403
賃貸事業費用	6,041	9,048	5,522	18,814	11,934
管理委託費	2,710	3,680	2,476	9,665	5,527
公租公課	1,536	2,726	1,113	3,127	1,957
水道光熱費	235	369	523	531	666
修繕費	1,112	1,363	927	4,625	3,084
保険料	30	74	30	72	44
信託報酬	414	399	391	414	414
その他賃貸事業費用	-	435	60	377	240
NOI	24,956	34,515	16,544	49,195	30,044
減価償却費	3,671	6,352	2,766	6,663	4,201
賃貸事業損益	21,285	28,162	13,777	42,531	25,842

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Re-63	Re-64	Re-65	Re-66	Re-67
物件名称	H F 東新宿 レジデンス	H F 東心斎橋 レジデンス	H F 北四番丁 レジデンス	H F 愛宕橋 レジデンス	H F 九大病院前 レジデンス
運用期間 自： 至：	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	47,782	20,964	40,859	33,460	18,626
貸室賃料・共益費	45,747	20,825	38,302	31,097	17,947
その他賃貸事業収入	2,035	138	2,556	2,362	679
賃貸事業費用	11,580	5,851	10,000	9,739	5,587
管理委託費	6,260	2,504	5,388	4,082	2,298
公租公課	2,366	1,223	2,255	2,213	1,361
水道光熱費	423	14	6	6	268
修繕費	2,028	1,678	1,887	2,937	1,231
保険料	50	28	60	57	36
信託報酬	401	401	401	401	391
その他賃貸事業費用	50	-	-	40	-
NOI	36,201	15,112	30,859	23,720	13,038
減価償却費	5,972	2,484	6,005	5,606	3,564
賃貸事業損益	30,229	12,628	24,853	18,114	9,473

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Re-68	Re-69	Re-70	Re-72	Re-73
物件名称	H F 浅草橋 レジデンス	H F 一番町 レジデンス	H F 東中野 レジデンス	H F 早稲田 レジデンス	H F 早稲田 レジデンス
運用期間 自： 至：	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	28,049	42,208	31,540	75,878	31,400
貸室賃料・共益費	26,946	38,661	30,619	72,257	30,165
その他賃貸事業収入	1,102	3,546	921	3,621	1,235
賃貸事業費用	5,208	11,787	8,759	19,997	8,446
管理委託費	1,905	5,567	2,957	13,018	5,257
公租公課	1,311	2,603	1,648	3,306	1,358
水道光熱費	288	6	251	691	381
修繕費	1,212	3,110	3,454	1,758	633
保険料	34	58	37	83	33
信託報酬	401	401	392	413	415
その他賃貸事業費用	55	40	18	726	367
NOI	22,841	30,421	22,780	55,880	22,953
減価償却費	3,009	5,046	3,668	8,151	3,252
賃貸事業損益	19,831	25,375	19,112	47,728	19,701

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Re-74	Re-75	Re-76	Re-77	Re-78
物件名称	H F 若松河田 レジデンス	H F 仙台 レジデンス E A S T	H F 西公園 レジデンス	H F 晩翠通 レジデンス	H F 関内 レジデンス
運用期間 自： 至：	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	40,685	69,935	45,861	29,656	63,831
貸室賃料・共益費	36,961	64,763	41,924	26,931	56,508
その他賃貸事業収入	3,724	5,172	3,937	2,724	7,323
賃貸事業費用	7,357	17,320	12,580	9,033	13,194
管理委託費	2,971	6,885	4,788	4,078	7,071
公租公課	1,872	3,989	2,546	1,768	3,164
水道光熱費	339	716	503	268	814
修繕費	905	5,253	4,243	2,417	1,655
保険料	44	104	60	39	78
信託報酬	440	331	416	416	391
その他賃貸事業費用	783	40	20	44	18
N O I	33,328	52,614	33,280	20,622	50,637
減価償却費	6,898	15,129	12,043	7,147	11,987
賃貸事業損益	26,430	37,484	21,237	13,475	38,649

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Re-79	Re-80	Re-81	Re-82	Re-83
物件名称	H F 名駅北 レジデンス	H F 東札幌 レジデンス	H F 博多東 レジデンス	H F 仙台五橋 レジデンス	H F 田端 レジデンス
運用期間 自： 至：	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	63,886	57,381	29,180	27,458	40,390
貸室賃料・共益費	57,475	51,896	27,042	25,176	38,182
その他賃貸事業収入	6,411	5,485	2,138	2,281	2,208
賃貸事業費用	20,051	17,936	10,139	6,985	7,247
管理委託費	7,589	6,111	2,670	3,671	2,193
公租公課	3,614	5,314	2,419	1,832	2,112
水道光熱費	1,331	1,832	270	520	508
修繕費	6,765	4,027	4,721	703	325
保険料	88	110	58	45	51
信託報酬	320	340	-	-	-
その他賃貸事業費用	342	198	-	210	2,056
N O I	43,835	39,444	19,041	20,472	33,142
減価償却費	12,475	12,398	5,617	6,142	7,647
賃貸事業損益	31,359	27,046	13,423	14,330	25,495

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Re-84	Re-85	Re-86	Re-87	Re-88
物件名称	H F 両国 レジデンス	H F 八王子 レジデンス	H F 三田 レジデンス （注）	H F 門前仲町 レジデンス （注）	H F 南砂町 レジデンス （注）
運用期間 自： 至：	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日	2018年12月14日 2019年 5 月31日	2018年12月14日 2019年 5 月31日	2018年12月14日 2019年 5 月31日
運用日数	182日	182日	169日	169日	169日
賃貸事業収入	53,295	34,875	30,229	26,874	25,379
貸室賃料・共益費	48,022	31,573	27,796	25,245	23,908
その他賃貸事業収入	5,272	3,301	2,432	1,628	1,470
賃貸事業費用	11,970	10,567	7,770	7,681	5,760
管理委託費	6,368	4,320	3,841	3,458	2,034
公租公課	2,637	1,774	-	-	-
水道光熱費	391	1,254	321	242	556
修繕費	659	2,942	3,346	3,556	2,701
保険料	109	37	25	27	27
信託報酬	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	1,803	237	235	396	440
NOI	41,324	24,307	22,458	19,193	19,618
減価償却費	8,932	4,688	2,806	3,879	4,029
賃貸事業損益	32,391	19,618	19,652	15,314	15,588

（注）Re-86 H F 三田レジデンス、Re-87 H F 門前仲町レジデンス及びRe-88 H F 南砂町レジデンスは、2018年12月14日付で取得しました。運用期間は2018年12月14日から2019年 5 月31日まで（169日）となります。

損益の状況（単位：千円）

物件番号	-
物件名称	合計
運用期間 自： 至：	2018年12月 1 日 2019年 5 月31日
運用日数	182日
賃貸事業収入	6,082,086
貸室賃料・共益費	5,617,426
その他賃貸事業収入	464,659
賃貸事業費用	1,614,219
管理委託費	654,413
公租公課	372,080
水道光熱費	205,405
修繕費	220,659
保険料	7,669
信託報酬	40,476
その他賃貸事業費用	113,514
NOI	4,467,867
減価償却費	958,748
賃貸事業損益	3,509,118

（３）【運用実績】

【純資産等の推移】

本書の日付の直近の６計算期間における各計算期間末の本投資法人における純資産等の推移は、以下の通りです。なお、本書の日付の前月末現在及び同日前１年以内における各月末の本投資法人の総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額（千円）	純資産総額（千円）	１口当たりの純資産額（円）
第30期計算期間末（2016年11月30日）	175,756,076 (173,844,105)	92,299,038 (90,387,066)	90,948 (89,064)
第31期計算期間末（2017年５月31日）	178,734,544 (176,687,597)	92,427,316 (90,380,369)	91,075 (89,058)
第32期計算期間末（2017年11月30日）	178,855,727 (176,771,231)	92,410,938 (90,326,442)	91,058 (89,004)
第33期計算期間末（2018年５月31日）	181,306,332 (178,972,184)	95,172,702 (92,838,554)	93,780 (91,480)
第34期計算期間末（2018年11月30日）	183,199,498 (180,814,607)	95,357,903 (92,973,013)	93,962 (91,612)
第35期計算期間末（2019年５月31日）	185,504,950 (183,043,946)	95,462,214 (93,001,210)	94,065 (91,640)

（注）各計算期間末に分配を行った後の分配額の額を括弧内に記載しています。

また、本投資法人の投資口は、東京証券取引所に2005年３月８日以降上場されており、同所における計算期間別の市場相場並びに第35期中及び第35期計算期間末後の月別の市場相場は、以下の通りです。

計算期間別最高・最低投資口価格及び売買高	回次 決算年月	第30期 2016年 11月	第31期 2017年 ５月	第32期 2017年 11月	第33期 2018年 ５月	第34期 2018年 11月	第35期 2019年 ５月
	最高（円）	87,000	87,500	97,200	110,100	116,500	129,100
	最低（円）	77,000	76,800	82,500	92,800	104,200	116,100
	売買高（口）	274,649	251,040	212,992	257,082	307,943	307,069

第35期中の月別最高・最低投資口価格及び売買高	月別	2018年 12月	2019年 １月	2019年 ２月	2019年 ３月	2019年 ４月	2019年 ５月
	最高（円）	122,400	123,500	124,700	129,100	127,700	127,700
	最低（円）	116,100	118,700	120,100	122,400	122,700	123,500
	売買高（口）	69,765	45,614	44,991	46,048	48,485	52,166

第35期計算期間末後の月別最高・最低投資口価格及び売買高	月別	2019年 ６月	2019年 ７月
	最高（円）	127,300	133,100
	最低（円）	121,300	128,000
	売買高（口）	46,622	49,940

（注）最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

【分配の推移】

本書の日付の直近の6計算期間における本投資法人の分配の推移は、以下の通りです。

計算期間	分配総額（千円）	1口当たりの分配金額（円）
第30期（2016年6月1日～2016年11月30日）	1,911,971	1,884
第31期（2016年12月1日～2017年5月31日）	2,046,946	2,017
第32期（2017年6月1日～2017年11月30日）	2,084,495	2,054
第33期（2017年12月1日～2018年5月31日）	2,334,148	2,300
第34期（2018年6月1日～2018年11月30日）	2,384,890	2,350
第35期（2018年12月1日～2019年5月31日）	2,461,003	2,425

【自己資本利益率（収益率）の推移】

本書の日付の直近の6計算期間における本投資法人の自己資本利益率の推移は、以下の通りです。

計算期間	自己資本利益率（％）	年換算（％）
第30期（2016年6月1日～2016年11月30日）	1.2	2.3
第31期（2016年12月1日～2017年5月31日）	2.2	4.4
第32期（2017年6月1日～2017年11月30日）	2.1	4.1
第33期（2017年12月1日～2018年5月31日）	5.1	10.3
第34期（2018年6月1日～2018年11月30日）	2.6	5.2
第35期（2018年12月1日～2019年5月31日）	2.7	5.4

（注）自己資本利益率は、以下の算式により計算し、小数点第2位を四捨五入しています。

自己資本利益率＝当期純利益÷{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}×100

(年換算)自己資本利益率＝当期純利益÷{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}÷運用日数×365×100

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

年月日	事項
2002年1月28日	設立企画人（カナル投信株式会社（現平和不動産アセットマネジメント株式会社））による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
2002年1月31日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
2002年2月7日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請 規約の変更
2002年3月7日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長第16号）
2002年5月31日	規約の変更
2004年1月15日	規約の変更
2004年6月1日	規約の変更
2004年9月13日	規約の変更
2004年10月19日	投資口の併合（5口を1口に併合）
2004年11月1日	規約の変更
2004年11月9日	規約の変更
2005年1月6日	規約の変更
2005年3月8日	株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場への投資口の上場
2005年8月30日	規約の変更
2007年8月21日	規約の変更
2009年8月28日	規約の変更
2010年9月17日	規約の変更
2010年10月1日	投資口の分割（1口を4口に分割） ジャパン・シングルレジデンス投資法人を吸収合併 クレッシェンド投資法人から平和不動産リート投資法人（現商号）に商号変更
2011年8月26日	規約の変更
2013年8月30日	規約の変更
2015年8月28日	規約の変更
2017年8月30日	規約の変更

2【役員の状況】

本書の日付現在における役員の状況は、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
執行役員	東原 正明 （注1）	1977年4月 2000年6月 2004年8月 2006年7月 2007年6月 2008年4月 2009年12月	株式会社日本不動産銀行（現株式会社あおぞら銀行）入行 同行システム運用部長 あおぞら情報システム株式会社出向、常務執行役員システム運用部長 株式会社あおぞら銀行復帰、事務部担当部長 同行IT統括部担当部長 あおぞら情報システム株式会社出向、運用部担当部長 本投資法人執行役員（現任）	-
監督役員	片山 典之 （注2）	1990年4月 1996年10月 2000年1月 2000年9月 2003年2月 2004年10月 2006年4月 2013年6月 2014年6月 2017年8月 2018年4月 2019年3月	弁護士登録 長島大野法律事務所（現長島・大野・常松法律事務所）入所 東京シティ法律税務事務所（現シティユーワ法律事務所）入所 同事務所パートナー 三井不動産株式会社証券化推進部非常勤リーガルカウンセラー シティユーワ法律事務所パートナー（現任） ドイチェ・アセット・マネジメント株式会社監査役（非常勤）（現任） 明治大学ビジネススクールグローバル・ビジネス研究科兼任講師（現任） SIA不動産投資法人（現Oneリート投資法人）監督役員 日産化学株式会社監査役（非常勤）（現任） 本投資法人監督役員（現任） 日本電解株式会社社外取締役（現任） 株式会社リブセンス社外監査役（現任）	-
監督役員	窪川 秀一 （注3）	1976年11月 1980年8月 1986年7月 1987年3月 1989年2月 2005年6月 2005年10月 2011年8月	監査法人中央会計事務所入所 公認会計士登録 窪川公認会計士事務所（現四谷パートナーズ会計事務所）開業、代表（現任） 税理士登録 ソフトバンク株式会社（現ソフトバンクグループ株式会社）社外監査役（現任） 共立印刷株式会社社外監査役（現任） リプラス・レジデンシャル投資法人（現日本賃貸住宅投資法人）監督役員 本投資法人監督役員（現任）	-

（注1）上記執行役員は2019年8月30日をもって任期満了となるため、2019年8月30日に開催予定の投資主総会に、新たに執行役員1名（執行役員候補者 本村彩）を選任する議案を提出します。任期は、2019年8月31日から2年間となります。

（注2）上記監督役員は2019年8月30日をもって任期満了となるため、2019年8月30日に開催予定の投資主総会に、改めて上記監督役員を選任する議案を提出します。任期は、2019年8月31日から2年間となります。

（注3）上記監督役員は2019年8月30日をもって任期満了となるため、2019年8月30日に開催予定の投資主総会に、新たに監督役員1名（監督役員候補者 鈴木敏夫）を選任する議案を提出します。任期は、2019年8月31日から2年間となります。

執行役員候補者は、以下の通りです。

氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
本村 彩	2002年10月 2008年 5 月 2008年 9 月 2009年 2 月 2009年 7 月 2013年10月 2013年12月 2014年 3 月 2019年 6 月	弁護士登録（第一東京弁護士会） 長島・大野・常松法律事務所入所 Columbia Law School卒業 Cleary Gottlieb Steen & Hamilton LLP出向 米国ニューヨーク州弁護士登録 金融庁総務企画局（現企画市場局）市場課出向 稲葉総合法律事務所パートナー（現任） 一般社団法人環境不動産普及促進機構運営審査委員会・投資審査委員会委員（現任） イオン・リートマネジメント株式会社コンプライアンス委員会外部委員（現任） 伊藤忠テクノソリューションズ株式会社社外取締役（現任）	-

監督役員候補者は、以下の通りです。

氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
鈴木 敏夫	1985年 9 月 1988年 8 月 2000年 5 月 2005年 5 月 2019年 7 月	監査法人朝日新和会計社（現有限責任あずさ監査法人）入社 公認会計士登録 監査法人朝日新和会計社（現有限責任あずさ監査法人）社員 同監査法人代表社員（現パートナー） 公認会計士鈴木敏夫事務所開設、代表（現任）	-

3【その他】

（１）役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第17条）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任日から２年です。但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げません。また、補欠として又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（投信法第99条、第101条、会社法第336条第3項、規約第18条第1項）。補欠の役員（執行役員及び監督役員をいいます。以下本項において同じ。）の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において被補欠者である役員が選任されなかった場合には、被補欠者である役員が選任された直前の投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません（規約第18条第2項）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第104条、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（６ヵ月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号、投信法施行令第81条）。もっとも、一定の事由がある場合には、役員会は執行役員を解任することができます（投信法第114条第2項）。執行役員及び監督役員が変更されたときは、その日から2週間以内に、その旨を監督官庁に対して届け出る必要があります（投信法第191条第1項、第188条第1項第2号）。

（２）規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

a．規約の変更

規約の変更手続については、後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 （５）その他 c．規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

本投資法人は、2017年8月30日開催の投資主総会において、規約を変更しました。

b．事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

c．出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

（３）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付前6ヵ月以内において、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重大な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第6条第1項）。

本投資法人の投資口は、東京証券取引所に上場されており、同証券取引所を通じて売買することが可能です。また、同証券取引所外で本投資法人の投資口を譲渡することも可能です。なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとされています（規約第6条第2項）。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

（1）【資産の評価】

a. 投資口1口当たりの純資産額

本投資法人が発行する投資口1口当たりの純資産額は、後記「（4）計算期間」に記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

$$1口当たり純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口の総口数$$

b. 資産の評価額

本投資法人は、資産の評価を、投信法その他の法令（投資法人計算規則を含みます。）に従って行うほか、原則として以下に定める方法及び基準により行うものとします（規約第29条第1項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額

（ロ）信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記（イ）に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとします。

（ハ）不動産対応証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における最終価格、認可金融商品取引業協会等が公表する最終価格、これらに準じて随時、売買・換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。）を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価するものとします。但し、優先出資証券については、上記のような市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

（ニ）有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における最終価格、認可金融商品取引業協会等が公表する最終価格、これらに準じて随時、売買・換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。）を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価するものとします。

（ホ）金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額とします。

（ヘ）デリバティブ取引に係る権利

金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））を用います。同日において最終価格がない場合には、同日直近における最終価格を用います。金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られれば、その価額とします。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引については、取得価額をもって評価します。但し、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により、ヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用できるものとします。また、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を満たすものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

（ト）その他の資産

上記に定めのない資産については、一般社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

c. 資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記b.と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとします（規約第29条第2項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

（ロ）信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記（イ）に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとします。

d．資産評価の基準日

資産評価の基準日は、原則として決算日（毎年5月31日と11月30日）とします。但し、上記b．（ハ）、（ニ）及び（ヘ）に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第29条第3項）。

e．投資者による照会

貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条第2項）、役員会により承認された場合に、承認された旨が遅滞なく投資主に対して書面又は電磁的方法にて通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供される（投信法第131条第3項から第5項）ほか、金商法に基づいて決算日後3ヵ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

また、投資口1口当たりの純資産額は一般社団法人投資信託協会の規則に従って、公表されます。

（2）【保管】

本投資法人の投資口は、振替投資口（振替法第226条第1項）であるため、該当事項はありません。

（3）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（4）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月30日まで及び12月1日から翌年5月31日までとします（規約第33条）。

（5）【その他】

a．増減資に関する制限

（イ）発行可能投資口総口数

本投資法人の発行可能投資口総口数は、800万口とします（規約第5条第1項）。

（ロ）国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

（ハ）最低純資産額

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とします（規約第8条）。

b．解散又は償還条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

（イ）投資主総会の決議

（ロ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ハ）破産手続開始の決定

（ニ）解散を命ずる裁判

（ホ）投信法第187条の登録の取消し

なお、規約には、解散事由に関する定めはありません。

c．規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。但し、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「3投資主・投資法人債権者の権利（1）投資主の権利 a．投資主総会における議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の「有価証券上場規程」に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

d. 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下の通りです。

なお、関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の「有価証券上場規程」に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

(イ) 資産運用会社：平和不動産アセットマネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	資産運用委託契約の有効期間は、2010年10月1日から3年間とします。期間満了の6ヵ月前までに双方いずれからも相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に3年間延長し、以後も同様とします。
解約	一方から他方当事者に対して6ヵ月前までに書面をもって解約の通知をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、契約を解約することができます。本投資法人は、資産運用会社が職務上の義務に反し、若しくは職務を怠ったとき、又は、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるときは、役員会の決議により契約を解約することができます。本投資法人は、資産運用会社が金商法に定める金融商品取引業者（金商法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅地建物取引業法第3条第1項の免許及び第50条の2第1項の認可を受けている者に限りま
変更等	当事者間の合意及び法令に従って変更できます。

(ロ) 資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

期間	資産保管業務委託契約の有効期間は、2016年5月末日までとします。但し、期間満了の3ヵ月前までに当事者のいずれか一方から契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より2年間延長するものとし、以後も同様とします。
解約	資産保管業務委託契約は、以下に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 当事者が書面により契約解除に合意した場合（この場合、合意して指定した日に終了します。）。 当事者のいずれか一方が契約に違反し、契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合において、相手方が書面にて違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しないときにおいて、相手方が解除した場合（但し、当事者の合意のもと、是正期間を伸長することができます。）。 当事者のいずれか一方に解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき、又は、支払停止、手形交換所における取引停止処分、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたときにおいて、相手方が解除した場合。
変更等	当事者間で協議の上、関係法令を遵守するとともに規約との整合性に配慮して、書面による当事者間の合意により契約内容を変更できます。

(ハ) 投資主名簿等管理人：みずほ信託銀行株式会社

投資主名簿等に関する一般事務委託契約

期間	投資主名簿等に関する一般事務委託契約の有効期間は、契約締結日（2008年12月26日）から1年間とします。当事者のいずれからも書面による契約解除の通知がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より1年間延長するものとし、その後も同様とします。なお、契約解除の通知があったときは、当該通知が相手方に到達した日から3ヵ月経過後最初に開催される投資主総会終結のときに終了します。
解約	投資主名簿等に関する一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときに終了します。 当事者間の書面による解除の合意がある場合。この場合、契約は両当事者の合意によって指定した日に終了します。 当事者のいずれか一方が契約に違反し、契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。この場合、契約は30日間の経過後に解除することができるものとします。 当事者のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始若しくは更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。この場合、契約は直ちに解除することができるものとします。
変更等	特段の規定はありません。

(二) 機関運営に関する一般事務受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

機関運営に関する一般事務委託契約

期間	機関運営に関する一般事務委託契約の有効期間は、契約締結日（2004年11月9日）の翌日から2020年11月30日までとします。期間満了日の3ヵ月前までに当事者のいずれか一方から書面による申出がなされなかったときは、更に2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	機関運営に関する一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 当事者間のいずれか一方が、相手方に対し契約の終了を申し出た場合にあつて、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、契約は終了します。 当事者のいずれか一方が契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期限を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、契約を解除することができます。 当事者のいずれか一方が、以下の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。 ・解散決議、破産、特別清算、会社整理手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始その他これらに準ずる申立があつたとき ・支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき
変更等	当事者は、互いに協議の上、投信法その他の関係法令上許容される限り、かつ、これらを遵守して、契約の各条項の定めを変更することができます。協議に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。

(ホ) 会計事務等に関する一般事務受託者：税理士法人平成会計社

会計事務等に関する一般事務委託契約

期間	会計事務等に関する一般事務委託契約の有効期間は、2004年11月10日（効力発生日）から2005年11月30日までとします。期間満了日の3ヵ月前までに当事者のいずれからも文書による申出がなされなかったときは、更に1年間延長するものとし、その後も同様とします。但し、契約期間中に、本投資法人が解散になった場合は、その解散までとします。
解約	会計事務等に関する一般事務委託契約を解約する場合は、いずれか一方の当事者から相手方に対し、その3ヵ月前までに文書により通知します。但し、一般事務受託者が契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき本業務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の者との間で本業務の委託に関する契約を締結できるまで、会計事務等に関する一般事務委託契約は引き続き効力を有するものとします。 当事者双方が、書面により契約解除に合意した場合には、契約を解除することができます。かかる場合、契約は当事者双方が合意して指定した日に終了します。 当事者双方は、相手方が以下に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに契約を解約することができます。 ・契約の各条項に違背し、かつ引き続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合 ・破産申立、又は民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算開始その他倒産手続開始の申立がなされたとき、手形交換所の取引停止処分が生じたとき、又は重要財産に対する差押命令、仮差押命令若しくは仮処分命令がなされたとき
変更等	契約は、当事者の合意及び法令に従って変更することができるものとします。

(ヘ) 投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社りそな銀行

投資法人債に関する一般事務委託契約

（第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債、第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債）

期間	特段の規定はありませんが、投資法人債が償還されると契約終了となります。
解約	特段の規定はありません。
変更等	契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど相互にこれに関する協定を締結します。

(ト) 特別口座管理機関：みずほ信託銀行株式会社

特別口座管理に関する一般事務委託契約

期間	特段の規定はありません。
解約	特別口座管理に関する一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときに終了します。 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、一般事務受託者は、速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに終了します。但し、当事者間の合意により継続することができるものとします。 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行する全ての振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合、一般事務受託者は、速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに終了します。 当事者のいずれか一方が契約に違反し、かつ引き続き契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が文書にて解約の通知をした場合。この場合、当該通知において指定された日に終了します。指定がない場合は、当該通知の到達日から30日の経過した日に終了します。 当事者間で事務委託契約が締結されており、当該契約について契約の終了事由又は一般事務受託者が解約権を行使し得る事由が生じたときに、一般事務受託者が契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合、後段の規定を準用します。但し、当該契約の終了事由が、本投資法人の手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始若しくは更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合、契約は直ちに解約することができます。 当事者間で事務委託契約が締結されていない場合で、当事者のいずれか一方が後段の事由に該当した場合。この場合、契約は直ちに解約することができます。 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等が生じたにもかかわらず、当事者間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかったときに、一般事務受託者が文書にて契約の解約を本投資法人に通知した場合。この場合、後段の規定を準用します。
変更等	契約について、法令の変更又は監督官庁及び振替機関の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、当事者間で協議の上速やかに変更します。

(チ) 会計監査人：有限責任 あずさ監査法人

本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第34条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算日後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします（規約第35条）。

(リ) 特定関係法人、資産運用会社の親会社 / 業務提携会社：平和不動産株式会社

業務提携に関する協定書

期間	業務提携に関する協定書の有効期間は、2010年10月1日から2年間とします。期間満了の6ヵ月前までに、当事者のいずれか一方がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、更に2年間自動更新されるものとします。
解約	業務提携に関する協定書は、当事者のいずれか一方につき、以下の各号に該当する事由が生じた場合、相手方に対して何らの通知催告を要しないで、直ちに解除できるものとします。 破産申立て又は民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算開始の申立てがあったとき 差押命令、仮差押命令若しくは仮処分命令を受けたとき 支払停止、手形交換所の取引停止処分を受けたとき 本協定書に違反したとき 著しく信用を失墜する事実があったとき 本投資法人と資産運用会社間の運用資産委託契約が終了若しくは解除された場合
変更等	両当事者によって記名捺印された書面によってのみ、変更又は修正されるものとします。

e . 公告

本投資法人の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法とします（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

（１）法令に基づく制限

a．利害関係人との取引制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下の通りその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金商法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金商法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の4第4項）。

（イ）通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

（ロ）当該金融商品取引業者との間で金商法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。

（ハ）当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

（ニ）（イ）から（ハ）に掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして金商業等府令に定める以下の行為その他の行為（金商法第44条の3第1項第4号、金商業等府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

（ ）通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと

（ ）当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約（金商法第34条に定義される「金融商品取引契約」）をいいます。以下同じ。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること

b．利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本項において同じ。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令で定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則で定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

c．利害関係人等との取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との有価証券の取得又は譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得又は譲渡及び不動産の貸借（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、予め当該登録投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第201条の2）。

d. 資産の運用の制限

登録投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産運用会社、その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条から第118条）。

（ ）有価証券の取得又は譲渡

（ ）有価証券の貸借

（ ）不動産の取得又は譲渡

（ ）不動産の貸借

（ ）宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

（ ）商品の生産、製造、加工、採鉱、採取、製練、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

（但し、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています（投信法施行令第117条）。）

（ ）再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

(2) 本投資法人の自主ルール

a. 利害関係者

資産運用会社は、金融商品取引業者等検査マニュアルに基づいて「利益相反行為防止規程」を定め、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に加え、資産運用会社の総株主の議決権の100分の10超の議決権を保有している会社等、かかる会社等がその総株主等の議決権の100分の50超の議決権を保有している会社等並びにこれらの者がその資産の運用・管理に関して助言等を行っている会社等を併せて「利害関係者」と定め、利害関係者との間の利益相反取引を規制しています。

b. 利害関係者との取引制限

資産運用会社は、「利益相反行為防止規程」において、利害関係者との取引については、以下の条件をいずれも満たさなければならないものとし、条件を満たすものとして利害関係者との取引が行われた場合には、速やかに本投資法人にその旨を書面で通知し、かつ「情報開示基本方針」に基づいて開示するものとしています。

(イ) 物件取得に当たっては、独立した鑑定人の鑑定評価額以下の価格であること

(ロ) 物件売却に当たっては、独立した鑑定人の鑑定評価額以上の価格であること

但し、価格算定根拠を十分検証し、合理的な理由があると判断した場合は、鑑定評価額未満の売却価格を設定できる

(ハ) 物件取得及び売却に係る取引条件（瑕疵担保責任、仲介手数料等）が、一般的な取引と同様であること

(ニ) 「利益相反行為防止規程」に定める利益相反行為に該当していないこと

(ホ) 投資委員会において全会一致で承認されること

(ヘ) コンプライアンス委員会において全会一致で承認されること

(ト) 取締役会において全会一致で承認されること

利害関係者との取引のうち以下の取引については、取締役会で決議を行うに当たり、本投資法人の役員会の事前同意を得なければなりません。

・不動産等の取得又は売却において、当該取得価額又は売却価額が、本投資法人の直近の営業期間の末日における固定資産の帳簿価額の10%以上であると見込まれる場合

なお、同一の利害関係者との間で同時期に複数取引を行う場合は、取得価額又は売却価額を合算した上で該当性を判断するものとします。

・不動産等の貸借において、当該貸借予定日が属する本投資法人の営業期間の開始日から3年以内に開始する各特定営業期間（連続する2営業期間）において、当該貸借による本投資法人の営業収益の増加額が、本投資法人の直近2営業期間の営業収益の合計額の10%以上であると見込まれる場合

但し、本投資法人に関する運用資産の運用管理又は取得・売却に係る一処理案件当たり500万円未満の費用の支出、及び修繕に係る一発注案件当たり500万円未満の支出については、審議・決議対象から除外した上で、決算期毎に纏めて速やかに投資委員会、コンプライアンス委員会、取締役会及び本投資法人の役員会へ報告するものとします。

また、資産運用会社は、資産運用会社の利害関係者である平和不動産との間で業務提携に関する協定書を締結しています。資産運用会社は、当該協定書に基づいて、平和不動産から、平和不動産が保有・開発する物件及び仲介物件に係る情報提供その他一定の業務の提供を受けています。資産運用会社及び平和不動産は、

両者間の取引が利害関係者取引に該当することを認識し、平和不動産の保有・開発物件を本投資法人に売却する場合には、予め独立した不動産鑑定士から不動産鑑定評価書を取得し、当該鑑定評価額以下で売却する等の条項を設けることにより、利益相反取引を排除する措置を講じています。

c. 利害関係者との取引状況等

(イ) 当期

投資対象不動産等の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を、資産運用会社の利害関係者である平和不動産から取得しました。平和不動産は、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に該当します。

(単位：千円)

取得年月日	売主	物件番号	信託不動産の名称	取得価格
2018年12月14日	平和不動産	Of-43	浜町平和ビル	3,100,000

本投資法人は、以下の不動産を、資産運用会社の利害関係者である平和不動産から取得しました。平和不動産は、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に該当します。

(単位：千円)

取得年月日	売主	物件番号	不動産の名称	取得価格
2018年12月14日	平和不動産	Re-86	H F 三田レジデンス	1,210,000
		Re-87	H F 門前仲町レジデンス	945,000
		Re-88	H F 南砂町レジデンス	900,000

投資対象不動産等の譲渡

本投資法人は、以下の不動産信託受益権の準共有持分50%を、資産運用会社の利害関係者である平和不動産に譲渡しました。平和不動産は、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に該当します。

(単位：千円)

譲渡年月日	買主	物件番号	信託不動産の名称	譲渡価格
2018年12月14日	平和不動産	Of-28	三田平和ビル（底地）	1,455,000

P M業務の新規委託その他の新規取引

本投資法人は、以下の保有資産について、資産運用会社の利害関係者である平和不動産にP M業務を委託しました。平和不動産は、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に該当します。

委託年月日	物件番号	信託不動産の名称
2018年12月14日	Of-43	浜町平和ビル

また、本投資法人は、平和不動産へP M業務を委託している本物件に係る警備業務について、資産運用会社の利害関係者である平和サービス株式会社に委託しました。平和サービス株式会社は、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に該当します。

当期中に発生した利害関係者への支払手数料等の項目は、以下の通りです。

(単位：千円)

区分	支払手数料の総額 (A)	利害関係者との取引の内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額 (B)	
管理委託費	654,413	平和不動産（注1）	212,987 （注3）	32.5%
		平和サービス株式会社（注2）	5,116	0.8%
損害保険料	7,669	平和サービス株式会社（注2）	7,545	98.4%

(注1) 平和不動産は、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に該当します。

(注2) 平和サービス株式会社は、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に該当します。

(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 104,423千円

平和サービス株式会社以外の第三者 34,606千円

(注4) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ支払った修繕工事等の支払額は以下の通りです。

平和サービス株式会社 160,235千円

(ロ) 当期決算日後の2019年6月1日から本書の日付現在まで

投資対象不動産等の取得

該当事項はありません。

投資対象不動産等の譲渡

該当事項はありません。

PM業務の新規委託その他の新規取引

該当事項はありません。

本書の日付現在までに委託した23物件のPM業務等に係る平和不動産への管理委託費の支払が発生しています。

また、平和サービス株式会社への管理委託費、損害保険料及び修繕工事費等の支払が発生しています。

(ハ) 投資対象不動産等の取得の検討過程

投資対象不動産等を取得する場合、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 b. 投資法人の運用体制」記載の各組織及び機関により、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 c. 投資運用の意思決定機構」記載の手續に従って、検討・承認を受けることになります。利害関係者に該当する可能性がある者から投資対象不動産等を取得する場合は、各組織及び機関により以下の内容が特に重点的に検討されることになります。

投資委員会

- ・運用ガイドラインに基づく投資対象不動産等の取得基準との適合性
- ・利害関係者との取引に関する資産運用会社社内規則の遵守状況

コンプライアンス委員会

- ・当該譲渡人の利害関係者該当性
- ・運用ガイドラインに基づく投資対象不動産等の取得基準との適合性
- ・投資対象不動産等の売買価格の適正性（売買価格が本投資法人から独立した第三者により作成された不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額以下であるか。）
- ・具体的に締結される契約の諸条件の適法性及び妥当性の確認

取締役会

- ・運用ガイドラインに基づく投資対象不動産等の取得基準との適合性
- ・利害関係者との取引に関する資産運用会社社内規則の遵守状況

投資法人の役員会

- ・利害関係者からの投資対象不動産等取得の承認（一定の規模以上の取引における事前同意を含みます。）

(二) P M業務の委託の検討過程

P M業務を委託する場合、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 b. 投資法人の運用体制」記載の各組織及び機関により、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 c. 投資運用の意思決定機構」記載の手続に従って、検討・承認を受けることになります。利害関係者に該当する可能性がある者に対してP M業務を委託する場合は、各組織及び機関により以下の内容が特に重点的に検討されることになります。

投資委員会

- ・運用ガイドラインに基づくP M会社への委託基準との適合性
- ・利害関係者との取引に関する資産運用会社社内規則の遵守状況

コンプライアンス委員会

- ・P M会社の利害関係者該当性
- ・P M会社を不当に優先していないこと及び本投資法人に不利な報酬内容になっていないこと
- ・具体的に締結される契約の諸条件の適法性及び妥当性の確認
- ・運用ガイドラインに基づくP M会社への委託基準との適合性
- ・利害関係者との取引に関する資産運用会社社内規則の遵守状況

取締役会

- ・運用ガイドラインに基づくP M会社への委託基準との適合性
- ・利害関係者との取引に関する資産運用会社社内規則の遵守状況

投資法人の役員会

- ・利害関係者へのP M業務委託の承認

3【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

a．投資主総会における議決権

（イ）本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（但し、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第96条、第104条、第106条）

資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条第2項、第206条第1項）

投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項（第3号及び第4号を除きます。））

投資法人の解散（投信法第143条第3号）

規約の変更（投信法第140条）

合併契約の承認（投信法第149条の2第1項、第149条の7第1項、第149条の12第1項）

その他投信法又は規約で定める事項（投信法第89条）

（ロ）投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、発行済投資口の3分の1以上を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第93条の2第1項、規約第12条第1項）。

投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます。この場合においては、投資主又は代理人は、投資主総会毎に代理権を証明する書面を本投資法人に提出することを要します（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、第2項、規約第12条第2項）。

投資主総会に出席しない投資主は、議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）によって議決権を行使することができます（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第13条第1項）。

本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使できる旨を定めることができます。電磁的方法による議決権の行使は、法令に定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令に定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行うものとします（投信法第92条の2第1項、規約第13条第2項）。

書面によって行使した議決権の数及び電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、第92条の2第3項、規約第13条第3項）。

投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

上記に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第14条第2項）。

本投資法人は、直前の決算日から3ヵ月以内に投資主総会が開催される場合には、当該決算日において投資主名簿に記載され又は記録されている投資主を、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とします（投信法第77条の3第2項、規約第15条第1項）。

上記にかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議により、法令に従い予め公告して、一定の日において投資主名簿に記載され又は記録されている投資主又は登録投資口質権者を、その権利を行使することができる投資主又は登録投資口質権者とするものとします（投信法第77条の3第2項から第4項、会社法第124条第2項、第3項、規約第15条第2項）。

b．その他の公益権

（イ）代表訴訟提起権（投信法第204条第3項、第116条、第119条第3項、会社法第847条第1項、第3項、投信法施行規則第249条）

6ヵ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面又は電磁的方法をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、本投資法人のために訴えを提起することができます。

(ロ) 投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主（当該決議の取消しにより投資主となる者を含みます。）は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し、又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって、著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3ヵ月以内に、訴えをもって当該決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

(ハ) 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

6ヵ月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が発生するおそれがあるときは、当該執行役員に対し、当該行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

(ニ) 新投資口発行差止請求権（投信法第84条第1項、会社法第210条）

投資主は、投資口の発行が法令又は規約に違反する場合、投資口の発行が著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、募集に係る投資口の発行をやめることを請求することができます。

(ホ) 新投資口及び新投資口予約権発行無効訴権（投信法第84条第2項、第88条の23第1項、会社法第828条第1項第2号、第4号、第2項第2号、第4号）

投資主は、新投資口及び新投資口予約権の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口及び新投資口予約権の発行の効力が生じた日から6ヵ月以内に、本投資法人に対して新投資口及び新投資口予約権発行無効の訴えを提起することができます。

(ヘ) 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、合併の効力が生じた日から6ヵ月以内に、合併無効の訴えを提起することができます。

(ト) 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項本文）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヵ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに、一定の事項を投資主総会の目的とするべきことを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。

(チ) 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヵ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、請求の後遅滞なく招集の手続が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、監督官庁の許可を得て、投資主総会を招集することができます。

(リ) 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヵ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、監督官庁に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、監督官庁に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

(ヌ) 執行役員・監督役員の解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヵ月前から引き続き有する投資主は、執行役員、監督役員又は会計監査人の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

(ル) 解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

(ヲ) 投資口併合差止請求権（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）

投資主は、本投資法人の投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、当該併合をやめることを請求できます。

(ワ) 合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）

投資主は、本投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、本投資法人に対し、当該合併をやめることを請求できます。

c. 分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条第1項）

本投資法人の投資主は、規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、各投資主の有する投資口の口数に応じて金銭の分配を受ける権利を有しています。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

d. 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

e. 払戻請求権（規約第6条第1項、第2項）

投資主は、投資口の払戻請求権は有していません。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとされています。

f. 投資口の処分権（投信法第78条第1項から第3項）

投資主は、投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、振替機関等に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じ。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。但し、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

g. 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条、振替法第227条第2項）

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます。

本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。但し、投資主は、振替機関が振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます。

h. 帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3第1項）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。但し、この請求は、理由を明らかにしてしなければなりません。

i. 少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。従って、少数投資主権を行使しようとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じ。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

j. 合併時における反対投資主の投資口買取請求権（投信法第149条の3第1項、第149条の8第1項、第149条の13第1項）

本投資法人が合併する場合において、合併契約承認のための投資主総会に先立って当該合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において当該合併に反対した投資主は、本投資法人に対し、自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

(2) 投資法人債権者の権利

a. 元金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元金の支払いを受けることができます。投資法人債の消滅時効は、元金については10年、利息については5年です（投信法第139条の7、会社法第701条）。

b. 投資法人債の譲渡

発行済投資法人債は、その全部について振替法第115条で準用する第66条第2号の定めに従い振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、発行済投資法人債の譲渡は、振替機関及び一般債振替制度に参加する銀行・金融商品取引業者等の口座管理機関が管理する振替口座簿の記録により行われます。

c. 投資法人債権者集会における議決権

(イ) 投資法人債権者集会は、投信法に規定する事項及び投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する当該種類の投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条）。投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によって効力を生じます（投信法第139条の10第2項、会社法第734条第1項）。

(ロ) 投資法人債権者の有する議決権の決議要件は、以下の通りです（投信法第139条の10第2項、会社法第724条）。

投資法人債権者集会の決議は、原則として、出席した投資法人債権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、投資法人債権者の議決権の総額の5分の1以上を有する投資法人債権者が出席し、かつ、出席した投資法人債権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

(ハ) 投資法人債権者による投資法人債権者集会招集請求権

投資法人債権者集会は、必要がある場合にはいつでも招集することができ、原則として本投資法人又は投資法人債管理者が招集しますが（投信法第139条の10第2項、会社法第717条第1項、第2項）、ある種類の投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上を保有する投資法人債権者は、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を、本投資法人又は投資法人債管理者に対して示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。

かかる請求の後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

(ニ) 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

d. 投資法人債管理者

投資法人は、投資法人債を募集する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が1億円以上である場合等

は、この限りではありません（投信法第139条の8）。発行済投資法人債について投資法人債管理者は定められていません。

e . 担保提供制限

本投資法人は、投資法人債の払込期日以降、投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（但し、本投資法人債と同時に発行する投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）を含み、下記に定める担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために担保付社債信託法（明治38年法律第52号、その後の改正を含みます。）に基づき、担保権を設定する場合には、投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければなりません。なお、上記但書における担付切換条項とは、純資産額維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

a．名称

平和不動産アセットマネジメント株式会社

b．資本金の額

本書の日付現在 295,575,000円

c．事業の内容

（イ）投資運用業

（ロ）特定投資運用行為に係る業務

（ハ）第二種金融商品取引業（注）

（ニ）投資助言・代理業（注）

（ホ）投資法人の設立企画人の業務

（ヘ）投資法人の一般事務受託者の業務

（ト）宅地建物取引業

（チ）不動産に関する投資顧問業務及び取引一任代理等の業務

（リ）その他前各号に附帯関連する一切の業務

（注）金商法に基づく登録を取得しておらず、第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業を行うには、金融商品取引業の変更登録が必要となります。

d．会社の沿革

年月日	事項
2000年３月24日	株式会社クレッシェンド設立
2001年３月23日	宅地建物取引業者としての宅地建物取引業法第３条に基づく免許取得（東京都知事（１）第79529号）
2001年５月24日	株式会社クレッシェンドからカナル投信株式会社に商号変更
2001年７月３日	宅地建物取引業法第50条の２に基づく取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第８号）
2001年７月24日	不動産投資顧問業登録規程第６条第３項に基づく総合不動産投資顧問業の登録取得（国土交通大臣総合 - 000011号）（注1）
2001年９月14日	旧投信法第６条に基づく投資法人資産運用業の認可取得（内閣総理大臣第12号）
2001年９月14日	旧投信法第34条の10第２項に基づく特定資産に係る投資に関する投資助言業務についての兼業届出（注2）
2002年４月19日	社団法人投資信託協会（現一般社団法人投資信託協会）に入会
2006年３月23日	宅地建物取引業者としての宅地建物取引業法第３条に基づく免許更新（東京都知事（２）第79529号）
2007年９月30日	証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）附則第159条に基づく金融商品取引業のみなし登録取得（関東財務局長（金商）第316号）
2009年10月19日	平和不動産株式会社の完全子会社となる
2010年７月１日	カナル投信株式会社から平和不動産アセットマネジメント株式会社（現商号）に商号変更
2010年10月１日	ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社を吸収合併
2011年３月23日	宅地建物取引業者としての宅地建物取引業法第３条に基づく免許更新（東京都知事（３）第79529号）
2016年３月23日	宅地建物取引業者としての宅地建物取引業法第３条に基づく免許更新（東京都知事（４）第79529号）

（注1）総合不動産投資顧問業については、登録未更新に伴い2006年７月25日以降未登録となっています。

（注2）特定資産に係る投資に関する投資助言業務については、金商法上の投資助言・代理業の登録を取得していないため行っていません。

e．株式の総数（本書の日付現在）

（イ）発行可能株式総数

16,440株

（ロ）発行済株式の総数

4,968株

f．経理の概況

資産運用会社の経理の概況は、以下の通りです。

（イ）最近の事業年度における主な資産と負債の概況

	第19期 (2018年3月31日現在)	第20期 (2019年3月31日現在)
総資産（千円）	1,765,700	2,068,124
総負債（千円）	246,158	317,474
純資産（千円）	1,519,542	1,750,649

（ロ）最近の事業年度における損益の概況

	第19期 (自2017年4月1日 至2018年3月31日)	第20期 (自2018年4月1日 至2019年3月31日)
営業収益（千円）	1,145,778	1,325,945
経常利益（千円）	600,401	777,968
当期純利益（千円）	411,551	537,393

g．その他

（イ）役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数をもって選任します（会社法第329条、第341条、資産運用会社の定款（以下本項において「定款」といいます。）第17条第1項、第2項）。取締役の選任については、累積投票によりません（会社法第342条第1項、定款第17条第3項）。取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結のときまで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結のときまでです（会社法第332条、第336条、定款第18条第1項）。但し、増員により、又は任期満了前に退任した取締役の補欠として選任された取締役の任期は、他の在任取締役の任期の満了すべきときまでとし、補欠として選任された監査役の任期は退任した監査役の任期の満了すべきときまでとします（会社法第332条第1項、第336条第1項、第3項、定款第18条第2項、第3項）。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ2週間以内に届け出ます（金商法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、資産運用会社の取締役又は執行役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、金商業等府令第31条の定めるところにより、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金商法第31条の4第1項）。

（ロ）定款の変更

資産運用会社の定款を変更するためには、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の3分の2以上をもって行う決議が必要です（会社法第309条第2項第11号、第466条）。本書の日付現在において、資産運用会社の定款の変更は予定されていません。

（ハ）訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

(2) 【運用体制】

資産運用会社の運用体制については、前記「第一部ファンド情報 第 1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を除く。) の総数に対する所有株式数の比率 (%)
平和不動産株式会社	東京都中央区日本橋兜町 1 番10号	4,968	100.00
合計		4,968	100.00

（４）【役員の状況】

本書の日付現在における役員の状況は、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 （株）
代表取締役 社長	市川 隆也	1976年４月 2002年７月 2007年４月 2010年１月 2010年４月 2019年６月	平和不動産株式会社入社 同社大阪支店長 同社ビルディング事業部長 同社総務部部长 カナル投信株式会社（現平和不動産アセットマネジメント株式会社）出向、代表取締役社長 同社転籍（現任） 一般社団法人投資信託協会監事（現任）	-
常務取締役 業務企画本 部長	平野 正則	1991年４月 2010年６月 2011年６月 2012年６月 2015年６月 2018年６月	平和不動産株式会社入社 同社賃貸事業本部ビル開発グループリーダー 同社賃貸事業本部ビルリーシンググループリーダー 同社総務企画本部企画財務グループ部長 平和不動産アセットマネジメント株式会社出向、取締役 投資運用本部長兼不動産投資部長 同社取締役業務企画本部長兼業務管理部長 同社常務取締役業務企画本部長（現任）	-
取締役 投資運用本 部長	渡部 靖隆	1989年４月 2006年１月 2008年７月 2010年６月 2011年６月 2012年６月 2018年６月	平和不動産株式会社入社 同社事業開発部次長兼資産開発室長 同社資産開発部次長 同社開発事業本部不動産開発グループ次長 同社開発事業本部不動産開発グループリーダー 同社賃貸事業本部大阪支店次長 平和不動産アセットマネジメント株式会社出向、取締役 投資運用本部長（現任）	-
取締役 （非常勤）	土本 清幸	1982年４月 2004年６月 2007年６月 2007年10月 2011年４月 2013年６月 2014年６月 2016年４月 2017年４月 2017年６月 2019年５月 2019年６月	東京証券取引所入所 株式会社東京証券取引所上場部長 同社執行役員 東京証券取引所自主規制法人（現日本取引所自主規制法人）出向、常任理事 株式会社東京証券取引所常務執行役員 同社常務取締役 同社取締役常務執行役員 同社取締役専務執行役員 同社顧問 平和不動産株式会社取締役専務執行役員 平和不動産アセットマネジメント株式会社取締役（非常勤）（現任） 平和不動産株式会社代表取締役 社長業務代行 専務執行役員（現任） 株式会社東京証券会館取締役（非常勤）（現任）	-

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
取締役 (非常勤)	山田 和雄	1980年4月 2004年12月 2006年7月 2007年4月 2009年6月 2009年10月 2010年6月 2011年6月 2014年6月 2016年6月 2018年6月 2019年6月	平和不動産株式会社入社 同社ビルディング事業部長 同社ビルディング事業部長兼札幌支店長 同社財務部長 同社執行役員 カナル投信株式会社（現平和不動産アセットマネジメント株式会社）取締役（非常勤） 平和不動産株式会社総務本部副本部長兼企画財務グループリーダー 同社取締役常務執行役員総務企画本部長 同社取締役常務執行役員不動産ソリューション部管掌 ハウジングサービス株式会社代表取締役社長 平和不動産株式会社取締役常務執行役員開発推進部管掌（現任） 平和不動産アセットマネジメント株式会社取締役（非常勤）（現任）	-
監査役 (非常勤)	加藤 尚人	1979年4月 2010年6月 2014年6月 2015年6月 2017年6月 2018年6月	平和不動産株式会社入社 同社総務本部総務グループ部長 同社企画総務部部長 同社監査役（現任） 平和サービス株式会社監査役（非常勤） 平和ヘルスケア株式会社監査役（非常勤） 平和不動産アセットマネジメント株式会社監査役（非常勤）（現任） ハウジングサービス株式会社監査役（非常勤） 株式会社東京証券会館監査役（非常勤）（現任）	-

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

a . 事業の内容

資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として投資運用業を行っています。

b . 営業の概況

本書の日付現在、資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人のみです。

c . 資産運用会社としての業務

(イ) 規約並びに規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用資産の管理及び運用を行うこと

(ロ) 本投資法人のために投資口の追加発行、資金の借入れ等を含む資金調達を行うこと

(ハ) 運用資産を資産運用会社の資産を含む他の資産と合同せず、単独で管理及び運用すること

(ニ) 運用資産の運用状況について、法令の定めるところに従い本投資法人に対して定期的に報告すること

(ホ) 運用資産の年度運用計画を1年毎に年初に、及び期中運用計画（仮期中運用計画を含みます。）をその都度、本投資法人に対して提出すること

(ヘ) 上記(ホ)に定めるもののほか、本投資法人から運用資産の運用状況に関し報告を求められたときには、正当な理由がない限りその指示に従い報告を行うこと

d . 資本関係

本書の日付現在、資産運用会社は、本投資法人の投資口を3,334口保有しています。

2【その他の関係法人の概況】

A 資産保管会社（投信法第208条第1項関係）

（1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

- a．名称
みずほ信託銀行株式会社
- b．資本金の額
2019年3月31日現在 247,369百万円
- c．事業の内容
銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（2）【関係業務の概要】

資産保管会社としての業務

- a．本投資法人が保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類その他の書類の保管
- b．本投資法人名義の預金口座の入出金記録及び資金振替
- c．本投資法人名義の預金口座に係る印章の保管
- d．保管品に係る投信法に基づく法定帳簿の作成、保存
- e．その他 a．から d．に付随する業務

（3）【資本関係】

該当事項はありません。

B 投資主名簿等管理人（投信法第117条第2号、第3号、第6号、投信法施行規則第169条第2項第1号、第3号関係）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

- a．名称
みずほ信託銀行株式会社
- b．資本金の額
2019年3月31日現在 247,369百万円
- c．事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（2）関係業務の概要

一般事務受託者としての業務

- a．投資主名簿の作成、管理及び備置きに関する事務
- b．募集投資口の発行に関する事務
- c．投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書面の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務
- d．投信法第137条に定める分配金の計算及びその支払のための手続に関する事務
- e．分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払に関する事務
- f．投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務
- g．受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務
- h．法令又は本契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務
- i．投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務
- j．総投資主通知等の受理に関する事務
- k．一般事務受託会社が管理する本投資法人の発行総口数及び振替機関より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合
- l．本投資法人の情報提供請求権（振替法第277条に定める請求をいいます。）の行使に係る取次ぎに関する事務
- m．振替機関からの個別投資主通知（振替法第228条第1項で準用する同法第154条第3項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務
- n．a．から m．に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付
- o．投資主等から個人番号（番号法第7条第1項又は第2項により個人を識別するために指定される番号）及び法人番号（番号法第58条に定義される番号）（以下、個人番号と法人番号とを総称して「個人番号等」といいます。）を収集する事務
- p．投資主等から収集した個人番号等の保管に関する事務
- q．投資主等の個人番号等を振替機関に請求し通知を受ける事務

- r．行政機関等に対して個人番号等を記載した支払調書の提供を行う事務
- s．保管している投資主等の個人番号等を廃棄又は削除する事務
- t．a．からs．に掲げる委託事務に付随する事務
- u．a．からs．に掲げる事務のほか、当事者間で協議の上定める事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

C 機関運営に関する一般事務受託者（投信法第117条第4号関係）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- a．名称
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
- b．資本金の額
2019年3月31日現在 324,279百万円
- c．事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

一般事務受託者としての業務

- a．本投資法人の投資主総会の運営に関する事務
- b．本投資法人の役員会の運営に関する事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

D 会計事務等に関する一般事務受託者（投信法第117条第5号、第6号、投信法施行規則第169条第2項第6号、第7号関係）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- a．名称
税理士法人平成会計社
- b．資本金の額
該当事項はありません。
- c．事業の内容
税理士法（昭和26年法律第237号、その後の改正を含みます。）に基づき税務に関する業務を営むとともに、会計事務等に関する業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

一般事務受託者としての業務

- a．投信法第211条第1項に規定される「帳簿書類」の作成（但し、該当する勘定がない場合を除きます。）に関する事項
- b．決算整理作業、「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」、「金銭の分配に係る計算書」及びその「附属明細書」の作成（四半期決算における作成業務を含みます。）に関する事項
- c．「償却資産申告書」、「事業所税申告書」、「勘定科目内訳書」、「法人税申告書」、「消費税申告書」及び「法人住民税事業税申告書」作成業務に関する事項
- d．委託業務に係る事項につき、その他法令上必要と認められる書類、資料等の作成補助等

(3) 資本関係

該当事項はありません。

E 投資法人債に関する一般事務受託者(投信法第117条第2号、第3号、第6号、投信法施行規則第169条第2項第4号、第5号関係)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- a. 名称
株式会社りそな銀行
- b. 資本金の額
2019年3月31日現在 279,928百万円
- c. 事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

一般事務受託者としての業務

- a. 投資法人債の払込金の交付
- b. 投資法人債原簿の作成その他投資法人債原簿に関する事務
- c. 投資法人債券台帳の作成
- d. 銘柄情報の振替機関への通知
- e. 振替機関に対する投資法人債要項の提出
- f. 新規記録情報その他業務規程等に定める情報の振替機関への通知
- g. 投資法人債の払込金の受領
- h. 投資法人債の払込に伴う資金決済が完了した旨の振替機関への通知
- i. 振替機関が新規記録を行った旨その他業務規程等に定める事項の振替機関からの取得及びその内容の確認
- j. 振替機関に対する業務規程等に定める新規記録手数料の納入事務
- k. その他業務規程等に定める発行代理人の事務
- l. 投資法人債原簿の管理
- m. 租税特別措置法等に基づく納税事務
- n. 買入償却に係わる事務
- o. 投資法人債券台帳の管理
- p. 投資法人債の発行後、投資法人債の銘柄情報のうち業務規程等で定める事項について決定等がなされた場合の当該事項の振替機関への通知
- q. 投資法人債の銘柄情報に変更がある場合の振替機関への通知
- r. 振替機関との間の元利金請求データの確認及び振替機関に対する元利金請求内容承認可否通知の送信
- s. 元金の償還及び利息支払における元利金の分配事務
- t. 本投資法人が別に定める元利金支払に関する手数料の直接口座管理機関(業務規程等に定義される直接口座管理機関をいいます。)への分配事務
- u. 買入消却を行った旨の通知の振替機関からの取得及びその内容の確認
- v. その他業務規程等において定める支払代理人の事務
- w. その他当事者間で協議の上必要と認められる事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

F 特別口座管理機関(投信法第117条第2号関係)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- a. 名称
みずほ信託銀行株式会社
- b. 資本金の額
2019年3月31日現在 247,369百万円
- c. 事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

一般事務受託者としての業務

- a. 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置きに関する事務
- b. 総投資主報告に関する事務
- c. 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務
- d. 振替機関からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の振替機関に対する情報提供請求に関する事務

- e. 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録、及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務
- f. 特別口座の開設及び廃止に関する事務
- g. 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の振替機関への届出に関する事務
- h. 特別口座の加入者本人及び登録投資口質権者のために開設された他の口座並びに本投資法人の口座への振替手続に関する事務
- i. 振替法第133条第2項に定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事務
- j. 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
- k. 加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事務
- l. a. から k. に掲げるもののほか、加入者等（投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じ。）による請求に関する事務
- m. a. から l. に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
- n. 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
- o. 投資口の併合又は分割に関する事務
- p. 加入者等から個人番号等を収集し登録する事務
- q. 加入者等から収集した個人番号等の保管に関する事務
- r. 振替機関に対して加入者等に係る個人番号等の提供を行う事務
- s. 保管している加入者等の個人番号等を廃棄又は削除する事務
- t. その他、番号法に基づき上記 p. から s. に掲げる委託事務に附随する事務
- u. a. から t. に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び当事者間で協議の上定める事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

G 特定関係法人（資産運用会社の親会社）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- a. 名称
平和不動産株式会社
- b. 資本金の額
2019年3月31日現在 21,492百万円
- c. 事業の内容
賃貸、不動産開発、住宅分譲 他

(2) 関係業務の概要

関係業務の概要については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (3) 投資法人の仕組み b. 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称及び運営上の役割並びに関係業務の内容」をご参照下さい。

(3) 資本関係

2019年5月31日現在、本投資法人の投資口135,845口（発行済投資口の総口数の13.38%）を保有しています。

第5【投資法人の経理状況】

財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成しています。

監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第35期計算期間（2018年12月1日から2019年5月31日まで）の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人により監査を受けています。

連結財務諸表について

本投資法人には子会社がないため、連結財務諸表は作成していません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	第34期 (2018年11月30日)	第35期 (2019年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,729,073	14,757,359
信託現金及び信託預金	3,461,125	3,452,841
営業未収入金	60,844	54,203
前払費用	154,493	141,415
未収消費税等	246,521	-
その他	8,550	5,657
貸倒引当金	991	796
流動資産合計	20,659,618	18,410,682
固定資産		
有形固定資産		
建物	11,122,450	11,949,880
減価償却累計額	3,201,893	3,373,117
建物（純額）	7,920,556	8,576,763
構築物	57,662	60,406
減価償却累計額	31,466	33,113
構築物（純額）	26,195	27,293
機械及び装置	226,157	226,221
減価償却累計額	150,689	157,269
機械及び装置（純額）	75,468	68,951
工具、器具及び備品	154,515	161,269
減価償却累計額	108,529	114,808
工具、器具及び備品（純額）	45,985	46,460
土地	22,231,000	24,580,632
信託建物	49,520,754	50,348,902
減価償却累計額	10,894,695	11,586,881
信託建物（純額）	38,626,059	38,762,021
信託構築物	279,550	284,548
減価償却累計額	89,537	93,764
信託構築物（純額）	190,013	190,783
信託機械及び装置	649,884	657,299
減価償却累計額	292,428	317,205
信託機械及び装置（純額）	357,455	340,094
信託工具、器具及び備品	978,228	1,030,081
減価償却累計額	623,251	670,826
信託工具、器具及び備品（純額）	354,976	359,255
信託土地	87,516,611	89,003,291
有形固定資産合計	157,344,323	161,955,548
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	5,639
その他	242	242
無形固定資産合計	4,516,098	4,515,422

（単位：千円）

	第34期 (2018年11月30日)	第35期 (2019年 5月31日)
投資その他の資産		
差入保証金	14,617	14,617
長期前払費用	280,085	259,123
デリバティブ債権	24,768	96
その他	330,367	320,578
投資その他の資産合計	649,839	594,415
固定資産合計	162,510,261	167,065,386
繰延資産		
投資法人債発行費	29,618	28,881
繰延資産合計	29,618	28,881
資産合計	183,199,498	185,504,950
負債の部		
流動負債		
営業未払金	423,975	495,337
短期借入金	500,000	500,000
1年内返済予定の長期借入金	13,631,000	13,620,000
未払費用	696,205	714,774
未払法人税等	225	593
未払消費税等	-	33,833
前受金	1,000,905	1,026,348
その他	10,700	12,409
流動負債合計	16,263,012	16,403,297
固定負債		
投資法人債	3,800,000	3,800,000
長期借入金	62,836,200	64,547,200
預り敷金及び保証金	620,432	647,342
信託預り敷金及び保証金	4,077,557	4,304,030
デリバティブ債務	244,392	340,866
固定負債合計	71,578,582	73,639,438
負債合計	87,841,594	90,042,736
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	415,683
一時差異等調整積立金	3 1,866,378	3 1,825,784
任意積立金合計	2,282,061	2,241,467
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）	4,593,321	4,827,310
剰余金合計	14,282,034	14,475,430
投資主資本合計	95,652,750	95,846,145
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	294,846	383,930
評価・換算差額等合計	294,846	383,930
純資産合計	2 95,357,903	2 95,462,214
負債純資産合計	183,199,498	185,504,950

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	第34期 (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)	第35期 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	1 5,481,791	1 5,617,426
その他賃貸事業収入	1 431,579	1 464,659
不動産等売却益	2, 3 302,003	2, 3 300,398
営業収益合計	6,215,374	6,382,484
営業費用		
賃貸事業費用	1, 3 2,513,989	1, 3 2,572,968
資産運用報酬	560,443	577,626
資産保管手数料	15,318	10,917
一般事務委託手数料	40,397	42,073
役員報酬	7,963	7,963
会計監査人報酬	9,660	9,660
その他営業費用	125,105	125,012
営業費用合計	3,272,877	3,346,222
営業利益	2,942,497	3,036,262
営業外収益		
受取利息	1,289	1,267
未払分配金戻入	637	606
受取保険金	3,835	2,986
その他	3,043	1,406
営業外収益合計	8,805	6,266
営業外費用		
支払利息	372,418	382,712
融資関連費用	62,012	62,528
投資法人債利息	10,850	10,850
投資法人債発行費償却	2,094	2,094
投資口交付費償却	6,169	-
その他	9,832	5,452
営業外費用合計	463,377	463,638
経常利益	2,487,925	2,578,890
税引前当期純利益	2,487,925	2,578,890
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	2,487,320	2,578,285
前期繰越利益	2,106,000	2,249,024
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）	4,593,321	4,827,310

（３）【投資主資本等変動計算書】

第34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	
	当期末処分 利益又は当 期末処理損 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

第35期（自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			
		出資剰余金	任意積立金		
			圧縮積立金	一時差異等調整積立金	任意積立金合計
当期首残高	81,370,715	7,406,652	415,683	1,866,378	2,282,061
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩				40,593	40,593
剰余金の配当					
当期純利益					
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	-	40,593	40,593
当期末残高	1 81,370,715	7,406,652	415,683	1,825,784	2,241,467

	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	
	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失（ ）	剰余金合計				
当期首残高	4,593,321	14,282,034	95,652,750	294,846	294,846	95,357,903
当期変動額						
一時差異等調整積立金の取崩	40,593	-	-			-
剰余金の配当	2,384,890	2,384,890	2,384,890			2,384,890
当期純利益	2,578,285	2,578,285	2,578,285			2,578,285
投資主資本以外の項目の当期 変動額（純額）				89,084	89,084	89,084
当期変動額合計	233,989	193,395	193,395	89,084	89,084	104,310
当期末残高	4,827,310	14,475,430	95,846,145	383,930	383,930	95,462,214

（４）【金銭の分配に係る計算書】

（単位：円）

	第34期 自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日	第35期 自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日
当期末処分利益	4,593,321,131	4,827,310,134
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
分配金の額	2,384,890,450	2,461,003,975
（投資口 1 口当たり分配金の額）	(2,350)	(2,425)
次期繰越利益	2,249,024,561	2,406,900,039
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 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おりません。	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 2,578,285,573円から不動産等売却益相当額の一部である157,875,478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、2,461,003,975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おりません。

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位:千円)

	第34期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	第35期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,487,925	2,578,890
減価償却費	932,764	958,748
貸倒引当金の増減額(は減少)	122	194
投資法人債発行費償却	2,094	2,094
投資口交付費償却	6,169	-
受取利息	1,289	1,267
支払利息	383,268	393,562
営業未収入金の増減額(は増加)	5,545	7,834
未収消費税等の増減額(は増加)	246,521	246,521
未払消費税等の増減額(は減少)	366,320	33,833
長期前払費用の増減額(は増加)	10,770	20,961
営業未払金の増減額(は減少)	6,071	45,961
未払費用の増減額(は減少)	125,481	16,525
前受金の増減額(は減少)	52,651	25,443
預り金の増減額(は減少)	276	55
信託有形固定資産の売却による減少額	1,134,723	1,134,723
その他	29,970	31,164
小計	4,218,564	5,402,935
利息の受取額	2,476	74
利息の支払額	351,952	358,397
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	973	237
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,868,114	5,044,374
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	59,089	3,210,285
信託有形固定資産の取得による支出	4,157,225	3,371,634
無形固定資産の取得による支出	6,767	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	24,791	48,157
預り敷金及び保証金の返還による支出	19,056	21,247
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	313,186	343,268
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	160,370	126,678
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	18,829	289
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	14,299	20,687
差入保証金の差入による支出	16	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,059,985	6,358,817
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	500,000	-
短期借入金の返済による支出	500,000	-
長期借入れによる収入	6,250,000	7,231,000
長期借入金の返済による支出	4,150,000	5,531,000
分配金の支払額	2,334,404	2,384,594
その他	-	1,357
財務活動によるキャッシュ・フロー	234,404	685,952
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	426,275	2,000,396
現金及び現金同等物の期首残高	17,391,430	16,965,154
現金及び現金同等物の期末残高	16,965,154	14,964,758

（６）【注記表】

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

1．固定資産の減価償却の方法	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。 <table> <tr> <td>建物</td><td>2～64年</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>4～62年</td></tr> <tr> <td>機械及び装置</td><td>3～15年</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td><td>2～18年</td></tr> </table> 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。 長期前払費用 定額法を採用しています。	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
建物	2～64年								
構築物	4～62年								
機械及び装置	3～15年								
工具、器具及び備品	2～18年								
2．繰延資産の処理方法	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。								
3．引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。								
4．収益及び費用の計上基準	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、第34期は9,004千円、第35期は1,110千円です。								
5．ヘッジ会計の方法	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。 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 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。 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。								

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	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。 (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
7．キャッシュ・フロー計算書 における資金の範囲	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り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。
8．その他財務諸表作成のため の基本となる重要な事項	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。

（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。

	第34期 (2018年11月30日)	第35期 (2019年5月31日)
コミットメントライン契約の総額	6,000,000千円	6,000,000千円
借入残高	-	-
差引	6,000,000千円	6,000,000千円

２．投信法第67条第４項に定める最低純資産額

	第34期 (2018年11月30日)	第35期 (2019年5月31日)
	50,000千円	50,000千円

３．一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

第34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。

第35期（2019年5月31日）

（単位：千円）

	当初 発生額	前期末 残高	当期 積立額	当期 取崩額	当期末 残高	積立て、取崩し の発生事由
負ののれん発生 益（注）	2,497,604	1,866,378	-	40,593	1,825,784	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）

	第34期 自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日		第35期 自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	4,862,572		4,971,321	
共益費収入	619,218	5,481,791	646,104	5,617,426
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	133,958		136,451	
付帯収益	282,951		310,531	
解約違約金収入	3,664		5,941	
雑収入	11,005	431,579	11,734	464,659
不動産賃貸事業収益合計		5,913,371		6,082,086
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	615,089		654,413	
公租公課	409,557		372,080	
水道光熱費	205,033		205,405	
修繕費	191,087		220,659	
保険料	7,309		7,669	
信託報酬	40,049		40,476	
減価償却費	932,764		958,748	
その他賃貸事業費用	113,098		113,514	
不動産賃貸事業費用合計		2,513,989		2,572,968
C. 不動産賃貸事業損益 （ A - B ）		3,399,382		3,509,118

2. 不動産等売却損益の内訳（単位：千円）

第34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）（準共有持分50%）

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

第35期（自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日）

Of-28 三田平和ビル（底地）（準共有持分50%）

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	19,877	1,154,601
不動産等売却益		300,398

3. 主要投資主との取引高（単位：千円）

	第34期 自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日		第35期 自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日	
営業取引による取引高				
営業収益		302,003		300,398
営業費用		204,825		212,987

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

１．発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	第34期 自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日	第35期 自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日
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

第34期 自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日	第35期 自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日
投資法人の計算に関する規則（平成27年内閣府令第27号） 附則第3項の経過措置を適用し、第28期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である2,497,604,770円を一時差異等調整積立金へ積立えています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に每期均等額以上を取り崩す予定です。当期は40,593,880円の取崩を行っています。	投資法人の計算に関する規則（平成27年内閣府令第27号） 附則第3項の経過措置を適用し、第28期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である2,497,604,770円を一時差異等調整積立金へ積立えています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に每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

	第34期 自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日	第35期 自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日
現金及び預金	16,729,073千円	14,757,359千円
信託現金及び信託預金	3,461,125千円	3,452,841千円
信託預り敷金及び保証金対応信託預金（注）	225,045千円	245,442千円
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	16,965,154千円	14,964,758千円

（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

	第34期 (2018年11月30日)	第35期 (2019年 5 月31日)
1 年内	174,436千円	174,436千円
1 年超	639,599千円	552,381千円
合計	814,035千円	726,817千円

（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。

2019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	14,757,359	14,757,359	-
（２）信託現金及び信託預金	3,452,841	3,452,841	-
資産合計	18,210,201	18,210,201	-
（３）短期借入金	500,000	500,000	-
（４）１年内返済予定の長期借入金	13,620,000	13,620,000	-
（５）投資法人債	3,800,000	3,797,460	2,540
（６）長期借入金	64,547,200	64,600,918	53,718
負債合計	82,467,200	82,518,378	51,178
（７）デリバティブ取引*	(338,180)	(425,702)	87,522

* 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	第34期 (2018年11月30日)	第35期 (2019年5月31日)
預り敷金及び保証金* 1	620,432	647,342
信託預り敷金及び保証金* 1	4,077,557	4,304,030
合計	4,697,989	4,951,372

* 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	-	-	-	-	-

金銭債権の決算日（2019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	14,757,359	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	3,452,841	-	-	-	-	-
合計	18,210,201	-	-	-	-	-

（注４）投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（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

投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（2019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	13,620,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	1,000,000	-	2,800,000
長期借入金	-	10,814,200	11,869,000	6,700,000	9,280,000	25,884,000
合計	14,120,000	10,814,200	11,869,000	7,700,000	9,280,000	28,684,000

（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）

ヘッジ会計が適用されていないもの

第34期（2018年11月30日）

該当するものではありません。

第35期（2019年5月31日）

該当するものではありません。

ヘッジ会計が適用されているもの

第34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。

第35期（2019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	54,260,700	51,760,700	338,804*
	金利キャップ取引	長期借入金	9,570,000	-	624*
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	87,522*
合計			68,710,700	56,640,700	425,702

* 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

（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。

（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

	第34期 (2018年11月30日)	第35期 (2019年5月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金繰入超過額	312千円	250千円
繰延ヘッジ損益	93,141千円	120,784千円
合併時受入評価差額	2,361,929千円	2,339,301千円
繰越欠損金	83,533千円	59,026千円
繰延税金資産小計	2,538,917千円	2,519,363千円
評価性引当金	2,538,917千円	2,519,363千円
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

	第34期 (2018年11月30日)	第35期 (2019年5月31日)
法定実効税率	31.51%	31.51%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	30.21%	30.07%
評価性引当金の増減	1.31%	1.44%
その他	0.03%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

（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。

（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

第34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。

第35期（自 2018年12月1日 至 2019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）	212,987	営業未払金	37,857
								不動産信託受益権の購入（注４）	3,100,708	-	-
								不動産の購入（注５）	3,055,401	-	-
								不動産信託受益権の売却（注６）	1,457,065	-	-

（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 104,423千円

平和サービス株式会社以外の第三者 34,606千円

（注４）上記記載の不動産信託受益権の購入は、浜町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）上記記載の不動産の購入は、ＨＦ三田レジデンス、ＨＦ門前仲町レジデンス及びＨＦ南砂町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。

（注６）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

第34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。

第35期（自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

第34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。

第35期（自 2018年12月1日 至 2019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	5,116	営業未払 金	856
								損害保険 料	7,545	-	-
								修繕工事 等	160,235	営業未払 金	165,918
	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	608,276 (注4)	未払費用	623,837

(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30,650千円が含まれています。

4．役員及び個人主要投資主等

第34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。

第35期（自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）

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		第34期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	第35期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額		
	期首残高	159,787,934	161,853,863
	期中増減額	2,065,928	4,611,225
	期末残高	161,853,863	166,465,089
	期末時価	192,157,000	201,447,000

（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、第34期の主な増加額はイトーピア日本橋S A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。第35期の主な増加額は浜町平和ビルの取得他3件（6,261,671千円）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（958,748千円）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、第34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〕

第34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。

第35期（自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）

1．製品及びサービス毎の情報

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

2．地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3．主要な顧客毎の情報

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

（1口当たり情報に関する注記）

	第34期 (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)	第35期 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)
1口当たり純資産額	93,962円	94,065円
1口当たり当期純利益金額	2,450円	2,540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。

	第34期 (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)	第35期 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)
当期純利益金額（千円）	2,487,320	2,578,285
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通投資口に係る当期純利益金額（千円）	2,487,320	2,578,285
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）

投資法人債の発行

2018年5月24日に開催した本投資法人役員会における「投資法人債の発行に係る包括決議」に基づき、投資法人債（発行総額の合計額2,600百万円）について、以下の条件にて2019年6月4日付で発行しました。

（１）第４回無担保投資法人債

名称	平和不動産リート投資法人 第４回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）
投資法人債の総額	1,000百万円
払込期日	2019年６月４日
払込金額	各投資法人債の金額100円につき金100円
利率	年0.410％
担保及び保証の有無	無担保・無保証
償還期限	2024年５月31日にその総額を償還します。本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関である株式会社証券保管振替機構の業務規程その他規則に別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
利払日	毎年５月31日及び11月30日（初回の利払期日は2019年11月30日）
資金使途	既存借入金（タームローン39及びタームローン41）の期限前返済資金の一部に充当しました。

（２）第５回無担保投資法人債

名称	平和不動産リート投資法人 第５回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）
投資法人債の総額	1,600百万円
払込期日	2019年６月４日
払込金額	各投資法人債の金額100円につき金100円
利率	年0.820％
担保及び保証の有無	無担保・無保証
償還期限	2029年５月31日にその総額を償還します。本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関である株式会社証券保管振替機構の業務規程その他規則に別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
利払日	毎年５月31日及び11月30日（初回の利払期日は2019年11月30日）
資金使途	既存借入金（タームローン39及びタームローン41）の期限前返済資金の一部に充当しました。

（追加情報）

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、2019年5月27日付で不動産1物件（取得予定価格：1,030百万円）の売買契約を締結しました。

物件番号：Re-89 物件名称：H F 仙台長町レジデンス（注１）

取得予定資産の種類	不動産
契約日（注２）	2019年5月27日
取得予定日（注２）	2020年1月17日
取得予定価格	1,030百万円
所在地(住居表示)	宮城県仙台市太白区長町三丁目4番20号
用途	共同住宅
建築時期	2008年11月10日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
延床面積	2,854.19㎡
総賃貸可能面積	2,305.11㎡

（注１）本書の日付現在の名称は「サンヴァーリオ長町駅前」ですが、2020年5月1日付で「H F 仙台長町レジデンス」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。

（注２）本物件の取得に係る不動産売買契約（以下本（注２）において「本契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本契約において、本投資法人又は相手方の責めに帰すべき事由に基づき本契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として売買対象である不動産売買代金の10%相当額を違約金として支払うことになっています。また、本投資法人は、本物件の取得資金について自己資金又は借入金で充当することを予定していますが、本日現在、本投資法人が保有する現預金及び本投資法人のキャッシュ・フロー等に鑑みると、本物件を自己資金で取得するに当たっての懸念はないものと思料されることから、本取得に関して、本投資法人の財務及び分配金の支払等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

なお、本物件については、2019年4月30日を鑑定時点とするJ L L 森井鑑定株式会社の不動産鑑定評価書を取得しており、同日時点における鑑定評価額は1,110百万円です。また、同鑑定会社より同日時点から2019年5月31日時点までの価格変動はない旨の意見書を取得しています。

（７）【附属明細表】

有価証券明細表

（１）株式

該当事項はありません。

（２）株式以外の有価証券

該当事項はありません。

デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

（単位：千円）

区分	種類	契約額等（注１）		時価（注２）
			うち１年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	59,140,700	56,640,700	426,327
	金利キャップ取引	9,570,000	-	624
合計		68,710,700	56,640,700	425,702

（注１）金利スワップ取引及び金利キャップ取引の残高表示は、想定元本に基づいて表示しています。

（注２）取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

（注３）時価の金額のうち、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成20年３月10日 企業会計基準第10号）に基づき金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価していません。

不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	当期末 減価償却 累計額	当期 償却額	差引当期 末残高	摘要
有形 固定 資産	建物	11,122,450	828,337	907	11,949,880	3,373,117	171,537	8,576,763	
	構築物	57,662	2,744	-	60,406	33,113	1,647	27,293	
	機械及び装置	226,157	510	446	226,221	157,269	6,748	68,951	
	工具、器具及び備品	154,515	6,754	-	161,269	114,808	6,279	46,460	
	土地	22,231,000	2,349,632	-	24,580,632	-	-	24,580,632	
	信託建物	49,520,754	830,497	2,349	50,348,902	11,586,881	692,953	38,762,021	
	信託構築物	279,550	8,642	3,644	284,548	93,764	5,895	190,783	
	信託機械及び装置	649,884	7,415	-	657,299	317,205	24,776	340,094	
	信託工具、器具及び備品	978,228	53,189	1,336	1,030,081	670,826	48,910	359,255	
	信託土地	87,516,611	2,621,403	1,134,723	89,003,291	-	-	89,003,291	
	小計	172,736,815	6,709,127	1,143,406	178,302,536	16,346,987	958,748	161,955,548	
無形 固定 資産	借地権	1,193,875	-	-	1,193,875	-	-	1,193,875	
	信託借地権	3,315,665	-	-	3,315,665	-	-	3,315,665	
	小計	4,509,540	-	-	4,509,540	-	-	4,509,540	
合計		177,246,355	6,709,127	1,143,406	182,812,076	16,346,987	958,748	166,465,089	

（注１）千円未満を切り捨てて記載しています。

（注２）当期増減額の主要な内訳は以下の通りです。

１．建物等の取得による増加

物件名	金額
Re-86 H F 三田レジデンス	200,105千円
Re-87 H F 門前仲町レジデンス	294,811千円
Re-88 H F 南砂町レジデンス	298,876千円
計	793,793千円

２．土地の取得による増加

物件名	金額
Re-86 H F 三田レジデンス	1,040,698千円
Re-87 H F 門前仲町レジデンス	679,124千円
Re-88 H F 南砂町レジデンス	629,809千円
計	2,349,632千円

３．信託建物等の取得による増加

物件名	金額
Of-43 浜町平和ビル	496,842千円
計	496,842千円

４．信託土地の取得による増加

物件名	金額
Of-43 浜町平和ビル	2,621,403千円
計	2,621,403千円

５．信託土地の売却による減少

物件名	金額
Of-28 三田平和ビル(底地)	1,134,723千円
計	1,134,723千円

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

（単位：千円）

銘 柄	発行年月日	当期首残高	当期末残高	利率	償還期限	使 途	担保
第1回無担保 投資法人債	2017年 6月30日	1,000,000	1,000,000	0.30%	2022年6月30日	借入金の期限前 返済資金	-
第2回無担保 投資法人債	2017年 6月30日	1,800,000	1,800,000	0.65%	2027年6月30日	借入金の期限前 返済資金	-
第3回無担保 投資法人債	2018年 5月7日	1,000,000	1,000,000	0.70%	2028年5月2日	借入金の期限前 返済資金	-
合 計	-	3,800,000	3,800,000	-	-	-	-

（注）投資法人債の貸借対照表日以後５年以内における１年毎の償還予定額の総額は以下の通りです。

（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
投資法人債	-	-	-	1,000,000	-

借入金明細表

（単位：千円）

	区 分	当 期 首 残 高	当 期 増 加 額	当 期 減 少 額	当 期 末 残 高	平均利率 (%) (注 1)	返 済 期 限	使 途	摘 要
	借 入 先								
短期 借入金	株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000	0.23679	2019年10月31日	(注 4)	無担保 無保証
	小計	500,000	-	-	500,000				
1 年 内 返済予 定の長 期借入 金	オリックス銀行株式会社	800,000	-	800,000	-	0.75000	2019年 5 月31日	(注 4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	100,000	-	100,000	-	0.61300	2019年 5 月31日		
	農林中央金庫	1,477,000	-	1,477,000	-				
	株式会社福岡銀行	485,000	-	485,000	-				
	損害保険ジャパン日本興亜株 式会社	469,000	-	469,000	-				
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	500,000	-	0.25200	2019年 5 月31日		
	株式会社あおぞら銀行	200,000	-	200,000	-				
	野村信託銀行株式会社	985,000	-	985,000	-	0.26180	2019年 5 月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	515,000	-	515,000	-				
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.16909 (注 2)	2019年10月31日		
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社新生銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社三井住友銀行	800,000	-	-	800,000	0.25000	2019年10月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	300,000	-	-	300,000				
	みずほ信託銀行株式会社	300,000	-	-	300,000				
	三井住友信託銀行株式会社	800,000	-	-	800,000				
	野村信託銀行株式会社	300,000	-	-	300,000				
	株式会社三井住友銀行	2,100,000	-	-	2,100,000	0.26179	2019年10月31日		
	株式会社三井住友銀行	-	3,070,000	-	3,070,000	0.96909 (注 2)	2020年 3 月31日		
	株式会社りそな銀行	-	1,000,000	-	1,000,000				
みずほ信託銀行株式会社	-	1,450,000	-	1,450,000					
小計	13,631,000	5,520,000	5,531,000	13,620,000					
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	3,070,000	-	3,070,000	-	0.96909 (注 2)	2020年 3 月31日	(注 4)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	1,000,000	-				
	みずほ信託銀行株式会社	1,450,000	-	1,450,000	-				
	みずほ信託銀行株式会社	1,230,000	-	-	1,230,000	1.20000	2020年10月30日		
	株式会社三井住友銀行	800,000	-	-	800,000	1.04618	2020年10月30日		
	株式会社あおぞら銀行	750,000	-	-	750,000				
	株式会社りそな銀行	900,000	-	-	900,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	1,150,000	-	-	1,150,000	1.46168	2021年 5 月31日		
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行	631,700	-	-	631,700	1.01043	2021年 5 月31日		
	株式会社あおぞら銀行	450,000	-	-	450,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	225,000	-	-	225,000				
	みずほ信託銀行株式会社	1,786,700	-	-	1,786,700				
	三井住友信託銀行株式会社	690,800	-	-	690,800				

区 分	借 入 先	当 期 首 残 高	当 期 増 加 額	当 期 減 少 額	当 期 末 残 高	平均利率 (%) (注1)	返 済 期 限	使 途	摘 要
長期 借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	800,000	-	-	800,000	1.04764	2021年10月31日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	420,000	-	-	420,000	1.00264	2022年10月31日		
	みずほ信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社福岡銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社日本政策投資銀行	900,000	-	-	900,000				
	オリックス銀行株式会社	480,000	-	-	480,000				
	株式会社りそな銀行	480,000	-	-	480,000	1.02514	2023年5月31日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,400,000	-	-	1,400,000				
	株式会社新生銀行	200,000	-	-	200,000				
	株式会社みずほ銀行	800,000	-	-	800,000				
	株式会社三井住友銀行	1,100,000	-	-	1,100,000	1.08118	2023年10月31日		
	株式会社あおぞら銀行	200,000	-	-	200,000				
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	900,000	-	-	900,000				
	株式会社みずほ銀行	200,000	-	-	200,000				
	株式会社あおぞら銀行	940,000	-	-	940,000	0.61700	2021年10月31日		
	株式会社三井住友銀行	2,440,000	-	-	2,440,000	1.20800	2024年5月31日		
	株式会社りそな銀行	940,000	-	-	940,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社三井住友銀行	300,000	-	-	300,000	0.61700	2021年10月31日		
	株式会社あおぞら銀行	100,000	-	-	100,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	200,000	-	-	200,000				
	三井住友信託銀行株式会社	300,000	-	-	300,000				
	株式会社みずほ銀行	200,000	-	-	200,000				
	野村信託銀行株式会社	200,000	-	-	200,000				
	株式会社新生銀行	100,000	-	-	100,000				
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.65900	2022年10月31日		
	株式会社三井住友銀行	1,050,000	-	-	1,050,000	0.91770	2024年10月31日		
	株式会社りそな銀行	1,600,000	-	-	1,600,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	-	-	500,000				
三井住友信託銀行株式会社	700,000	-	-	700,000					
株式会社三井住友銀行	1,585,000	-	-	1,585,000	0.93670	2025年5月31日			
株式会社あおぞら銀行	1,250,000	-	-	1,250,000					
株式会社りそな銀行	452,000	-	-	452,000					
株式会社三菱ＵＦＪ銀行	320,000	-	-	320,000					
オリックス銀行株式会社	250,000	-	-	250,000					
株式会社三井住友銀行	895,000	-	-	895,000	0.88310	2025年11月28日			
株式会社りそな銀行	915,000	-	-	915,000					
株式会社新生銀行	485,000	-	-	485,000					
株式会社三菱ＵＦＪ銀行	470,000	-	-	470,000					

	区 分	当 期 首 残 高	当 期 増 加 額	当 期 減 少 額	当 期 末 残 高	平均利率 (%) (注1)	返 済 期 限	使 途	摘 要
	借 入 先								
長期 借入金	株式会社あおぞら銀行	1,250,000	-	-	1,250,000	0.47700	2022年5月31日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	950,000	-	-	950,000				
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	180,000	-	-	180,000				
	株式会社あおぞら銀行	1,820,000	-	-	1,820,000	0.97750	2026年5月31日		
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行	550,000	-	-	550,000				
	株式会社みずほ銀行	330,000	-	-	330,000				
	株式会社みずほ銀行	800,000	-	-	800,000	0.67632	2024年10月31日		
	株式会社三井住友銀行	900,000	-	-	900,000	0.77242	2025年5月31日		
	株式会社三井住友銀行	400,000	-	-	400,000	0.29090	2020年10月31日		
	株式会社りそな銀行	300,000	-	-	300,000				
	三井住友信託銀行株式会社	300,000	-	-	300,000				
	株式会社あおぞら銀行	200,000	-	-	200,000				
	株式会社三井住友銀行	1,100,000	-	-	1,100,000	0.83179	2026年11月30日		
	三井住友信託銀行株式会社	900,000	-	-	900,000				
	株式会社りそな銀行	700,000	-	-	700,000				
	株式会社あおぞら銀行	700,000	-	-	700,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	200,000	-	-	200,000				
	株式会社福岡銀行	200,000	-	-	200,000				
	株式会社七十七銀行	200,000	-	-	200,000	0.34573	2021年10月31日		
	株式会社三井住友銀行	1,390,000	-	-	1,390,000				
	株式会社りそな銀行	330,000	-	-	330,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	480,000	-	-	480,000				
	三井住友信託銀行株式会社	200,000	-	-	200,000	0.74310	2025年11月30日		
	株式会社三井住友銀行	600,000	-	-	600,000				
株式会社りそな銀行	150,000	-	-	150,000					
株式会社あおぞら銀行	100,000	-	-	100,000					
株式会社三菱UFJ銀行	200,000	-	-	200,000					
みずほ信託銀行株式会社	100,000	-	-	100,000					
三井住友信託銀行株式会社	100,000	-	-	100,000					
株式会社みずほ銀行	100,000	-	-	100,000					
株式会社福岡銀行	200,000	-	-	200,000					
株式会社七十七銀行	200,000	-	-	200,000					
株式会社みずほ銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.61313	2025年11月30日			
株式会社福岡銀行	-	700,000	-	700,000	0.61313	2025年11月30日			

区 分	当 期 首 残 高	当 期 増 加 額	当 期 減 少 額	当 期 末 残 高	平均利率 (%) (注1)	返 済 期 限	使 途	摘 要	
	借 入 先								
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	-	300,000	-	300,000	0.32818	2022年 5 月31日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	215,000	-	215,000				
	株式会社福岡銀行	-	200,000	-	200,000				
	オリックス銀行株式会社	-	200,000	-	200,000				
	野村信託銀行株式会社	-	985,000	-	985,000				
	農林中央金庫	-	600,000	-	600,000				
	損害保険ジャパン日本興亜株 式会社	-	469,000	-	469,000	0.68818	2026年 5 月31日		
	株式会社三井住友銀行	-	300,000	-	300,000				
	株式会社あおぞら銀行	-	200,000	-	200,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	300,000	-	300,000				
	株式会社福岡銀行	-	285,000	-	285,000				
	オリックス銀行株式会社	-	600,000	-	600,000				
	農林中央金庫	-	877,000	-	877,000				
小計	62,836,200	7,231,000	5,520,000	64,547,200					
合計	76,967,200	12,751,000	11,051,000	78,667,200					

(注1) 平均利率は、期中の加重平均を記載しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、平均利率にその効果を勘案して記載しています。

(注2) 金利上昇リスクを回避する目的で金利キャップを購入しています。

(注3) 長期借入金の貸借対照表日後5年以内における1年毎の返済予定額は下記の通りです。

	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
長期借入金（千円）	10,814,200	11,869,000	6,700,000	9,280,000

(注4) 資金の用途は、いずれも不動産等の取得資金又は有利子負債の借換資金です。

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(2019年 5 月31日現在)

資産総額	185,504,950,641円
負債総額	90,042,736,052円
純資産総額 (-)	95,462,214,589円
発行済投資口の総口数	1,014,847口
1 口当たり純資産額 (/)	94,065円

(注) 1 口当たり純資産額は、記載未満の桁数を切り捨てて表示しています。

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数	買戻し 口数	発行済投資 口の総口数
第30期（2016年6月1日～2016年11月30日）	-	-	-	1,014,847口
第31期（2016年12月1日～2017年5月31日）	-	-	-	1,014,847口
第32期（2017年6月1日～2017年11月30日）	-	-	-	1,014,847口
第33期（2017年12月1日～2018年5月31日）	-	-	-	1,014,847口
第34期（2018年6月1日～2018年11月30日）	-	-	-	1,014,847口
第35期（2018年12月1日～2019年5月31日）	-	-	-	1,014,847口

（注）本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

第 7 【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書提出日までの間に以下の書類を関東財務局長に提出しました。

2019年 1 月22日	有価証券報告書（第33期）の訂正報告書
2019年 1 月22日	訂正発行登録書
2019年 2 月27日	有価証券報告書（第34期）（自2018年 6 月 1 日 至2018年11月30日）
2019年 5 月29日	発行登録追補書類
2019年 8 月29日	臨時報告書
2019年 8 月29日	訂正発行登録書

独立監査人の監査報告書

2019年 8月29日

平和不動産リート投資法人

役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	道丹 久男 印
-------------------------	-------	---------

指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	倉持 奈美子 印
-------------------------	-------	----------

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている平和不動産リート投資法人の2018年12月1日から2019年5月31日までの第35期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、平和不動産リート投資法人の2019年5月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は、投資法人債の発行を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

投資法人与当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

（注）１．上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

２．XBRLデータは監査の対象には含まれていません。