

2024年11月期 決算短信 (REIT)

2025年1月17日

不動産投資信託証券発行者名 平和不動産リート投資法人 上場取引所 東
コード番号 8966 U R L <https://www.heiwa-re.co.jp/>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 本村 彩
資産運用会社名 平和不動産アセットマネジメント株式会社
代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 平野 正則
問合せ先責任者 (役職名) 企画財務部長 (氏名) 川崎 菜穂美
TEL 03-3669-8771

有価証券報告書提出予定日 2025年2月25日 分配金支払開始予定日 2025年2月17日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2024年11月期の運用、資産の状況 (2024年6月1日～2024年11月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年11月期	9,045	3.5	4,694	4.7	4,099	4.1	4,098	4.1
2024年5月期	8,735	0.9	4,483	△0.3	3,939	△1.4	3,938	△1.4

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2024年11月期	3,432	3.4	1.7	45.3
2024年5月期	3,424	3.3	1.6	45.1

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向 (注1)	純資産配当率 (注2)
	円	百万円	円	百万円	%	%
2024年11月期	3,640	4,349	-	-	106.1	3.6
2024年5月期	3,380	3,886	-	-	98.7	3.3

(注1) 配当性向については、以下の算式で計算した数値を記載しています。

分配金総額 (利益超過分配金総額は含まない) / 当期純利益 × 100

(注2) 純資産配当率については、以下の算式で計算した数値を記載しています。

分配金総額 (利益超過分配金総額は含まない) / { (期首純資産 + 期末純資産) ÷ 2 } × 100

(注3) 2024年5月期の分配金総額 (3,886百万円) は、当期純利益のうち97百万円を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩額45百万円 (1口当たり取崩額40円) を充当した金額であり、当期純利益の金額とは異なります。

(注4) 2024年11月期の分配金総額 (4,349百万円) は、当期純利益に繰越利益剰余金の一部 (11百万円) 及び一時差異等調整積立金の取崩額238百万円 (1口当たり取崩額200円) を充当した金額であり、当期純利益の金額とは異なります。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2024年11月期	249,190	124,894	50.1	104,520
2024年5月期	243,163	118,953	48.9	103,443

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年11月期	6,419	△8,180	1,661	15,222
2024年5月期	6,532	△5,316	△2,293	15,322

2. 2025年5月期の運用状況の予想（2024年12月1日～2025年5月31日）及び2025年11月期の運用状況の予想（2025年6月1日～2025年11月30日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない) (注)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2025年5月期	8,108	△10.4	3,746	△20.2	3,104	△24.3	3,104	△24.3	3,750	-
2025年11月期	8,177	0.8	3,700	△1.2	3,043	△2.0	3,043	△2.0	3,850	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（2025年5月期）2,597円 1口当たり予想当期純利益（2025年11月期）2,546円

（注）2025年5月期の分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩予定額238百万円（1口当たり200円）及び繰越利益剰余金の一部充当が含まれており、2025年11月期の分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩予定額238百万円（1口当たり200円）及び繰越利益剰余金の一部充当が含まれており、当期純利益の金額とは異なります。

※ その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

（2）発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数
(自己投資口を含む)

2024年11月期	1,194,933口	2024年5月期	1,149,933口
2024年11月期	一口	2024年5月期	一口

② 期末自己投資口数

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

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、後記8ページ「2025年5月期（2024年12月1日～2025年5月31日）及び2025年11月期（2025年6月1日～2025年11月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	9
2. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	17
(5) キャッシュ・フロー計算書	18
(6) 継続企業の前提に関する注記	19
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	19
(8) 財務諸表に関する注記事項	21
(9) 発行済投資口の総口数の増減	33
3. 参考情報	34
(1) 運用資産等の価格に関する情報	34
(2) 資本的支出の状況	53

1. 運用状況

(1) 運用状況

a. 当期の概況

本投資法人は、基本理念である「運用資産の着実な成長」及び「中長期的な安定収益の確保」並びに「平和不動産グループ（平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）及び平和不動産の子会社を総称していいます。以下同じです。）との連携活用」により、投資主価値の極大化を目指すことを目的として資産運用を行っています。当期の資産運用の経過については、以下の通りです。

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、2005年3月8日に、その発行する投資口を株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード8966）。その後、前期までに複数回に亘る公募増資若しくは第三者割当増資による新投資口の発行を、また2010年10月1日には、ジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併（以下「本合併」といいます。）に伴う投資口分割及び投資口の割当交付を、また、2020年9月には自己投資口の消却を、2021年以降は4年連続で、毎年6月に公募増資等を行いました。この結果、当期末（2024年11月末）現在の発行済投資口の総口数は1,194,933口、出資総額は108,578百万円となっています。

(ロ) 運用環境

当期における国内経済は、インバウンド需要の拡大や企業の好業績を背景に好調に推移しているものの、円安等による物価上昇の影響もあり、個人消費は停滞しています。ウクライナ及び中東の情勢等を背景とした海外経済の先行き不透明感の内、国内外の金融政策等の動向にも引き続き留意が必要と思われる。

このような環境下、東証REIT指数については、前期末（2024年5月末）の1,741.01ポイント以降、日銀による国内金利の追加利上げの警戒感、米国金利の上昇懸念等を背景に軟調な推移が続いており、当期末（2024年11月末）には1,662.14ポイントとなっています。

① オフィスビル賃貸マーケット

三鬼商事株式会社の最新オフィスビル市況によれば、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）のオフィスビルの平均空室率は、新築ビルや既存ビルそれぞれで成約が進み、拡張移転の動きも見られたことから、前期末（2024年5月末）の5.48%から当期末（2024年11月末）4.16%へと改善しました。また、平均賃料については、2024年2月以降10ヵ月連続で上昇となり、前期末の19,944円/坪から当期末には20,243円/坪と改善しました。

空室率についても、2023年のオフィス大量供給後も安定した需要が続いており、賃料の上昇傾向も鮮明になってきています。また、テナント側のオフィス戦略を見直す意思も一層の高まりを見せており、本投資法人の運用資産における稼働率は、テナントニーズを捉えた適切な賃料設定や募集施策により高水準を維持するものと考えています。

② レジデンス賃貸マーケット

アットホーム株式会社によれば、2024年11月の全国主要都市エリアのマンション平均募集家賃は、東京都下（東京23区を除きます）・神奈川県・埼玉県・千葉県・札幌市・大阪市・福岡市が全面積帯で前年同月を上回りました。また、ファミリー向きマンションは仙台市・神戸市を除く11エリアで前年同月を上回り、中でも東京23区・東京都下（東京23区を除きます）・埼玉県・千葉県・札幌市・京都市・福岡市の7エリアは2015年1月以降最高値を更新しました。また、2024年11月の「建築着工統計調査報告」によると新設住宅着工戸数（貸家）は、2024年6月以降、前年同月比で増減を繰り返して2024年11月は前月に続き2ヵ月連続で前年同月比減少となりました。今後も東京都の人口流入の増加や新築マンションの価格高騰等により特にファミリー向きマンションの賃貸ニーズが好調に推移しており、賃貸マンションの需給環境は引き続き良好な状況が続くものと考えています。加えて、その他の主要都市においても安定的な需要が継続していることから、高い稼働率を維持するものと考えています。また、需給環境が良好であることに起因して、賃料の上昇傾向が継続的に見込まれることを踏まえ、収益向上を目指して参ります。

③ 不動産市況

2024年9月に発表された2024年7月1日時点の都道府県地価調査における地価については、三大都市圏では全用途平均は4年連続、住宅地は3年連続、商業地は12年連続で上昇し、いずれも上昇率が拡大しました。東京圏・大阪圏・名古屋圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇し、いずれも上昇率が拡大しました。また、地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地がいずれも2年連続で上昇し、全用途平均・商業地は上昇率が拡大し、住宅地は前年と同じ上昇率となりました。

本投資法人が投資対象と考えている地方における政令指定都市についても、住宅地、商業地ともに上昇率が拡大し、上昇傾向が継続しています。

（ハ）運用実績

① 外部成長

本投資法人は、資産規模の拡大並びにポートフォリオの収益性の改善及び質の向上を目指し、また、財務基盤の強化を目的として、2024年6月に公募増資等を行いました。その資金等により、2024年6月6日付でオフィス1物件（Of-59 北2条ビル（信託受益権、取得価格：1,535百万円））及び2024年6月14日付でオフィス1物件（Of-58 進和江坂ビル（信託受益権、取得価格：5,001百万円））を取得し、また、2024年6月6日付でオフィス1物件（Of-55 北浜一丁目平和ビル（信託受益権（準共有持分25%）、取得価格：1,130百万円））を追加取得し、1棟完全保有となりました。また、2024年6月3日付でオフィス1物件（Of-31 HF日本橋浜町ビルディング（信託受益権、取得価格：1,900百万円））の残りの準共有持分の50%及び2024年11月15日付でレジデンス1物件（Re-03 HF市川レジデンス（信託受益権、取得価格：430百万円））を売却しました。

この結果、当期末時点での運用資産は、オフィス44物件（取得価格の合計：122,718百万円）、レジデンス83物件（取得価格の合計：114,549百万円）の合計127物件（取得価格の合計：237,267百万円）となっています。

② 内部成長

本投資法人は、従来から稼働率の維持向上に注力することにより、収益の向上に努めて参りましたが、当期においても、空室期間の短縮化に努めたテナントリーシング活動及びテナントニーズや物件毎の特性を踏まえた計画的なバリューアップ投資に取り組みました。こうした取組みによって物件の競争力の維持向上に努めた成果もあり、全運用資産合計の稼働率は、当期末時点で97.5%となり、前期末時点の97.7%から期中を通じて高稼働で安定的に推移させることができ、期中月末平均稼働率は97.5%と高水準となりました。また、環境・省エネルギーへの配慮及び地域社会への貢献等を中心としてESGへの取組みを推進しています。

そのほか、従来から継続して取り組んでいる運用資産の名称変更についても、当期首から本書の日付現在までに下記2物件において実施しました。名称変更により、既存テナントへの安心感の提供、テナント候補者への訴求力の向上、より効率的なリーシングを目指しています。なお、本書ではそれぞれ変更後の名称を記載しています。

名称変更物件

変更日	物件番号	旧物件名称	新物件名称
2024年9月1日	Re-109	N-stage曳舟	HF 曳舟レジデンス
2024年10月1日	Of-57	プライムタワー横浜	HF 横浜山下ビルディング

（ニ）資金調達の概要

本投資法人は、物件の取得資金等に充当することを目的として、2024年6月3日に公募増資（発行投資口数：42,800口、発行価額の総額：5,312,592千円）及び2024年6月25日に第三者割当増資（発行投資口数：2,200口、発行価額の総額：273,077千円）による資金調達を行いました。借入金については、2024年10月31日に元本返済期日を迎えたタームローン30 トランシェB（借入残高：3,850百万円）、タームローン35 トランシェB（借入残高：800百万円）、タームローン46 トランシェB（借入残高：1,000百万円）、タームローン52（借入残高：400百万円）及びタームローン55 トランシェB（借入残高：780百万円）の返済資金、タームローン31 トランシェB（借入残高：3,857百万円）の一部期限前弁済（返済額：10百万円）の返済資金に充当するため、同日付でタームローン76 トランシェA（借入金額：1,150百万円）、トランシェB（借入金額：600百万円）、トランシェC（借入金額：4,600百万円）及びトランシェD（借入金額：490百万円）の借入れを行いました。

かかる借入れの概要は以下の通りであり、これらにより当期末時点の平均借入期間は7.3年、平均残存期間は4.0年、平均借入金利は0.94%となりました。

また、機動的かつ安定的な資金調達手段及び手元流動性の拡充による財務信用力を確保するため、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社りそな銀行との間で極度額が増額され極度額総額8,000百万円（契約期間は2024年6月1日から2025年5月31日）のコミットメントラインを設定しています。

[タームローン76 トランシェA]

借入先	借入金額	借入実行日	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社千葉銀行 野村信託銀行株式会社	1,150百万円	2024年 10月31日	2026年 11月30日 (注)	期限一括返済	既存借入金の 返済資金	無担保 無保証

[タームローン76 トランシェB]

借入先	借入金額	借入実行日	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社三菱UFJ銀行	600百万円	2024年 10月31日	2030年 5月31日 (注)	期限一括返済	既存借入金の 返済資金	無担保 無保証

[タームローン76 トランシェC]

借入先	借入金額	借入実行日	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行	4,600百万円	2024年 10月31日	2031年 11月28日 (注)	期限一括返済	既存借入金の 返済資金	無担保 無保証

[タームローン76 トランシェD]

借入先	借入金額	借入実行日	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社三菱UFJ銀行	490百万円	2024年 10月31日	2031年 11月28日 (注)	期限一括返済	既存借入金の 返済資金	無担保 無保証

(注) 同日が営業日でない場合には、翌営業日とし、かかる翌営業日が翌暦月となる場合には、直前の営業日とします。

これらの結果、当期末時点での有利子負債額（注）は、114,037百万円（期末総資産有利子負債比率（注）：45.76%）となりました。

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

なお、本書の日付現在における本投資法人の格付の状況は、以下の通りです。

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所(JCR)	発行体格付：AA-、格付の方向性：安定的

(ホ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は9,045百万円、営業利益は4,694百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は4,099百万円、当期純利益は4,098百万円を計上しました。投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、投資法人規約（以下「規約」といいます。）第32条第1項に定める方針に基づき、当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期純利益4,098,965,997円に繰越利益剰余金の一部である11,603,523円及び一時差異等調整積立金の取崩額238,986,600円（1口当たり取崩額200円）を充当し、4,349,556,120円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,640円となりました。

b. 次期の見通し

今後の運用方針及び対処すべき課題

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

① 外部成長

本投資法人は、前期から当期にかけて3物件を売却するとともに良質な新規5物件（追加取得1物件を含みます。）を取得することにより、ポートフォリオの量の拡大、質の改善と収益向上を図りました。今後も、継続的な資産規模の拡大を図る一方で、資産の入替えの検討等も行い、中長期的なポートフォリオの質の向上を図り、投資主価値の極大化を目指していきます。資金調達環境や景気の回復に伴う物件価格の上昇については状況が変わる可能性はあるものの、競合他社の取得意欲の急速な減退は想定しにくく、物件の取得環境は引き続き厳しい環境が続く可能性があると考えられます。そのために、平和不動産のパイプラインの活用及び資産運用会社独自の情報ルートの強化により、優良物件情報の早期入手に努めます。基本戦略として、平和不動産が保有・開発する物件取得や、他のデベロッパーが保有・開発する物件取得等、取得機会の増加に努め、中長期的な安定収益の確保に貢献するポートフォリオの拡大を目指します。

② 内部成長

本投資法人は、平和不動産グループ及びプロパティ・マネジメント会社が培ったデータベースや情報ネットワークを活用することにより、賃貸マーケットの動向を迅速に把握し、きめ細かなプロパティ・マネジメントを行うことで、運用資産の稼働率及び賃料水準の維持・向上を図ることが可能になると考えています。オフィスビルの賃貸市場については、2022年に需要がプラスに転じて以降、その勢いはなおも拡大傾向にあります。質の高いオフィスを求めるテナントニーズは一層の高まりを見せており、オフィス戦略を人材獲得のための投資として捉える向きが大変強まってきていると本投資法人は考えています。そのような環境の下、今後もテナントニーズに応えるべく多様な貸し方を模索し価値の向上に根ざした運用を行って参ります。また、レジデンスの賃貸市場については、今後も東京都の人口流入の増加や新築マンションの価格高騰等により特にファミリー向きマンションの賃貸ニーズが好調に推移しており、賃貸マンションの需給環境は引き続き良好な状況が続くものと考えています。加えて、その他の主要都市においても安定的な需要が継続していることから、高い稼働率を維持するものと考えています。また、需給環境が良好であることに起因して、賃料の上昇傾向が継続的に見込まれることを踏まえ、収益向上を目指して参ります。引き続きマーケット状況を注視しながら個別物件の特性に応じたきめ細かな運用を行っていきます。

運用においては、引き続き賃料水準の維持・向上及び退去者数低減に重点を置いたテナント対応や、退去者発生から新規入居者獲得までの期間短縮のための原状回復工事期間の短縮等のリーシング管理を行っていきます。更に、物件競争力強化のための運用資産の修繕・改修工事については、物件毎の築年数や設備水準等を勘案し、中長期的な資産価値の維持・向上を図るためのバリューアップ投資を引き続き積極的に行っていきます。

③ 財務戦略

本投資法人は、財務基盤の安定化を図り、持続的な成長を可能とすることを目的とした施策に鋭意取り組んでいます。投資口の発行については、既存の投資主の権利の希薄化及び投資口の取引価格に与える影響等を考慮しつつ資金調達手段の一つとして検討していきます。調達した資金については、物件取得を通じた資産規模の拡大、ポートフォリオの収益性及び質の向上、あるいはLTVの引き下げによる財務基盤の強化等に充てることで、中・長期的な視点での投資口価格、分配金及び1口当たりNAV等の投資主価値向上を目指していきます。借入金については適切なLTVをコントロールしながら、引き続き借入期間の維持・償還期限の分散化を図る一方で、今後の金利上昇リスクの低減や金融コストの低減を推進していきます。また、金融機関とのリレーション強化を行いながら、更なるバンクフォーメーションの強化を進め、金融コストの低減効果や金融マーケットの動向を注視しつつ、投資法人債の発行についても取り組んでいきます。投資主還元施策の一つとして、投資口価格の水準、手許資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、自己投資口の取得及び消却についても検討していきます。これらの施策、取組みを継続して行うことで、資金調達環境に左右されない健全な財務体質の構築に努めていきます。

④ 一層の適時開示の推進

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

c. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

d. 運用状況の見通し

2025年5月期（2024年12月1日～2025年5月31日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、下記「2025年5月期（2024年12月1日～2025年5月31日）及び2025年11月期（2025年6月1日～2025年11月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	8,108百万円
営業利益	3,746百万円
経常利益	3,104百万円
当期純利益	3,104百万円
1口当たり分配金	3,750円
1口当たり利益超過分配金	－円

（注1）分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩予定額238百万円（1口当たり200円）及び繰越利益剰余金の一部充当分が含まれており、当期純利益の金額とは異なります。

（注2）上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等は変動する可能性があります。また、本予想数値は分配金の額を保証するものではありません。

2025年11月期（2025年6月1日～2025年11月30日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、下記「2025年5月期（2024年12月1日～2025年5月31日）及び2025年11月期（2025年6月1日～2025年11月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	8,177百万円
営業利益	3,700百万円
経常利益	3,043百万円
当期純利益	3,043百万円
1口当たり分配金	3,850円
1口当たり利益超過分配金	－円

（注1）分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩予定額238百万円（1口当たり200円）及び繰越利益剰余金の一部充当分が含まれており、当期純利益の金額とは異なります。

（注2）上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等は変動する可能性があります。また、本予想数値は分配金の額を保証するものではありません。

2025年5月期（2024年12月1日～2025年5月31日）及び2025年11月期（2025年6月1日～2025年11月30日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2025年5月期：2024年12月1日～2025年5月31日（182日） 2025年11月期：2025年6月1日～2025年11月30日（183日）
運用資産	・2024年11月期末時点で保有している127物件を前提としています。なお、実際には、新規物件の取得又は保有物件の譲渡等により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	・2024年11月期末時点の発行済投資口の総口数である1,194,933口を前提としています。
営業収益	・営業収益は、上記運用資産を前提として算出しています。 ・営業収益については、運用資産の過去の実績値を基準とし、現在受領している解約予告の状況及び今後の市場環境等を考慮して算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業費用は、上記運用資産を前提として算出しています。 ・主な営業費用の前提は、以下の通りです。 <ul style="list-style-type: none"> 2025年5月期（2024年12月1日～2025年5月31日） 公租公課（固定資産税・都市計画税等） 572百万円 修繕費 339百万円 管理委託費 844百万円 減価償却費 1,065百万円 2025年11月期（2025年6月1日～2025年11月30日） 公租公課（固定資産税・都市計画税等） 590百万円 修繕費 390百万円 管理委託費 837百万円 減価償却費 1,084百万円 ・保有している物件に係る固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、一般に不動産等の売買に当たり、固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。 ・修繕費は、各物件の修繕計画に基づき、当期に必要と想定される金額を費用として計上しています。 ・予想し難い要因により緊急的に費用が発生する可能性があることから、営業費用は予想金額と大きく異なる可能性があります。
営業外費用	・支払利息（投資法人債利息を含みます。）及び融資関連費用として2025年5月期において615百万円を、2025年11月期において638百万円を見込んでいます。また、投資法人債発行費償却及び投資口交付費償却として2025年5月期において24百万円、2025年11月期において16百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・2024年11月期末時点の有利子負債の残高は114,037百万円です。 ・2025年5月期の末日時点で114,037百万円、2025年11月期の末日時点で114,037百万円の有利子負債残高となる前提で算出しています。 ・2025年5月、2025年11月に返済期限が到来する借入金については、借換えを行うことを前提としています。

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1口当たり分配金は、規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。なお、2025年5月期の分配金については、予想される当期純利益3,104百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額238百万円（1口当たり取崩予定額200円）及び繰越利益剰余金の一部を充当した総額4,480百万円（1口当たり分配金3,750円）を分配することを前提としています。2025年11月期の分配金については、予想される当期純利益3,043百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額238百万円（1口当たり取崩予定額200円）及び繰越利益剰余金の一部を充当した総額4,600百万円（1口当たり分配金3,850円）を分配することを前提としています。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益超過の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（2）投資リスク

最近の有価証券報告書（2024年8月28日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略します。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	第45期 (2024年5月31日)	第46期 (2024年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,870,573	11,777,811
信託現金及び信託預金	4,192,984	3,947,123
営業未収入金	147,576	158,831
前払費用	150,554	156,594
未収消費税等	-	17,868
その他	34,255	47,204
貸倒引当金	△115	△115
流動資産合計	16,395,828	16,105,318
固定資産		
有形固定資産		
建物	24,056,023	24,295,405
減価償却累計額	△6,173,708	△6,449,623
建物（純額）	17,882,314	17,845,782
構築物	116,336	117,004
減価償却累計額	△56,839	△59,827
構築物（純額）	59,497	57,176
機械及び装置	328,481	336,971
減価償却累計額	△247,731	△252,870
機械及び装置（純額）	80,750	84,100
工具、器具及び備品	372,175	406,982
減価償却累計額	△217,100	△234,494
工具、器具及び備品（純額）	155,074	172,487
土地	42,321,308	42,321,308
信託建物	50,919,977	52,124,550
減価償却累計額	△15,189,094	△15,610,903
信託建物（純額）	35,730,883	36,513,647
信託構築物	250,994	255,548
減価償却累計額	△123,352	△127,737
信託構築物（純額）	127,641	127,811
信託機械及び装置	779,683	785,331
減価償却累計額	△386,032	△398,280
信託機械及び装置（純額）	393,650	387,051
信託工具、器具及び備品	1,441,744	1,511,793
減価償却累計額	△957,907	△1,007,409
信託工具、器具及び備品（純額）	483,837	504,384
信託土地	114,383,689	120,301,628
信託建設仮勘定	504,500	-
有形固定資産合計	212,123,148	218,315,378
無形固定資産		
借地権	10,553,621	10,553,621
信託借地権	2,472,255	2,472,255
ソフトウエア	1,074	730
その他	227	227
無形固定資産合計	13,027,178	13,026,834

（単位：千円）

	第45期 (2024年5月31日)	第46期 (2024年11月30日)
投資その他の資産		
差入保証金	24,589	24,589
長期前払費用	363,858	348,983
デリバティブ債権	621,193	709,539
その他	527,307	566,755
投資その他の資産合計	1,536,949	1,649,867
固定資産合計	226,687,276	232,992,080
繰延資産		
投資口交付費	42,218	58,941
投資法人債発行費	37,967	34,495
繰延資産合計	80,186	93,436
資産合計	243,163,290	249,190,835
負債の部		
流動負債		
営業未払金	961,210	968,584
1年内返済予定の長期借入金	13,737,000	13,976,000
未払費用	924,473	951,302
未払法人税等	593	369
未払消費税等	176,128	-
前受金	1,314,347	1,329,803
その他	37,074	22,587
流動負債合計	17,150,828	17,248,648
固定負債		
投資法人債	7,900,000	7,900,000
長期借入金	92,400,200	92,161,200
預り敷金及び保証金	1,112,153	1,132,644
信託預り敷金及び保証金	5,615,051	5,853,816
デリバティブ債務	31,914	-
固定負債合計	107,059,319	107,047,661
負債合計	124,210,147	124,296,310
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	102,992,648	108,578,318
剰余金		
出資剰余金	7,406,652	7,406,652
出資剰余金控除額	※3 △1,699,990	※3 △1,699,990
出資剰余金（純額）	5,706,661	5,706,661
任意積立金		
圧縮積立金	492,732	492,732
一時差異等調整積立金	※4 1,706,157	※4 1,660,160
任意積立金合計	2,198,890	2,152,893
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	7,442,828	7,701,017
剰余金合計	15,348,379	15,560,572
投資主資本合計	118,341,028	124,138,890
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	612,114	755,634
評価・換算差額等合計	612,114	755,634
純資産合計	※2 118,953,142	※2 124,894,525
負債純資産合計	243,163,290	249,190,835

（2）損益計算書

（単位：千円）

	第45期 （自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）	第46期 （自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 7,111,707	※1 7,283,703
その他賃貸事業収入	※1 723,518	※1 756,314
不動産等売却益	※2 900,261	※2, ※3 1,005,454
営業収益合計	8,735,486	9,045,473
営業費用		
賃貸事業費用	※1, ※3 3,275,645	※1, ※3 3,357,168
資産運用報酬	738,315	748,666
資産保管手数料	13,488	13,600
一般事務委託手数料	30,492	30,843
役員報酬	6,102	6,102
会計監査人報酬	12,000	12,400
その他営業費用	175,744	182,049
営業費用合計	4,251,788	4,350,831
営業利益	4,483,697	4,694,642
営業外収益		
受取利息	79	1,540
未払分配金戻入	489	502
受取保険金	3,478	3,598
その他	286	-
営業外収益合計	4,334	5,642
営業外費用		
支払利息	419,382	472,781
融資関連費用	57,109	59,636
投資法人債利息	32,385	30,335
投資法人債発行費償却	4,157	3,472
投資口交付費償却	22,798	20,665
その他	13,111	13,822
営業外費用合計	548,944	600,713
経常利益	3,939,088	4,099,570
税引前当期純利益	3,939,088	4,099,570
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	3,938,483	4,098,965
前期繰越利益	3,504,345	3,602,051
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	7,442,828	7,701,017

（3）投資主資本等変動計算書

第45期（自 2023年12月1日 至 2024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	出資剰余金控除額	出資剰余金（純額）	任意積立金 圧縮積立金
当期首残高	102,992,648	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	491,130
当期変動額					
圧縮積立金の積立					1,602
一時差異等調整積立金の取崩					
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	—	—	—	—	1,602
当期末残高	※1 102,992,648	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	492,732

	投資主資本				
	剰余金				投資主資本合計
	任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計	
	一時差異等調整積立金	任意積立金合計			
当期首残高	1,752,155	2,243,285	7,254,729	15,204,675	
当期変動額					
圧縮積立金の積立		1,602	△1,602	—	—
一時差異等調整積立金の取崩	△45,997	△45,997	45,997	—	—
剰余金の配当			△3,794,778	△3,794,778	△3,794,778
当期純利益			3,938,483	3,938,483	3,938,483
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	△45,997	△44,394	188,099	143,704	143,704
当期末残高	1,706,157	2,198,890	7,442,828	15,348,379	118,341,028

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	335,147	335,147	118,532,472
当期変動額			
圧縮積立金の積立			—
一時差異等調整積立金の取崩			—
剰余金の配当			△3,794,778
当期純利益			3,938,483
投資主資本以外の項目の当期 変動額（純額）	276,966	276,966	276,966
当期変動額合計	276,966	276,966	420,670
当期末残高	612,114	612,114	118,953,142

第46期（自 2024年6月1日 至 2024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	出資剰余金控除額	出資剰余金（純額）	任意積立金 圧縮積立金
当期首残高	102,992,648	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	492,732
当期変動額					
新投資口の発行	5,585,670				
一時差異等調整積立金の取崩					
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	5,585,670	—	—	—	—
当期末残高	※1 108,578,318	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	492,732

	投資主資本				
	剰余金				投資主資本合計
	任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	
	一時差異等調整積立金	任意積立金合計			
当期首残高	1,706,157	2,198,890	7,442,828	15,348,379	
当期変動額					
新投資口の発行					5,585,670
一時差異等調整積立金の取崩	△45,997	△45,997	45,997	—	—
剰余金の配当			△3,886,773	△3,886,773	△3,886,773
当期純利益			4,098,965	4,098,965	4,098,965
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	△45,997	△45,997	258,189	212,192	5,797,862
当期末残高	1,660,160	2,152,893	7,701,017	15,560,572	124,138,890

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	612,114	612,114	118,953,142
当期変動額			
新投資口の発行			5,585,670
一時差異等調整積立金の取崩			—
剰余金の配当			△3,886,773
当期純利益			4,098,965
投資主資本以外の項目の当期 変動額（純額）	143,519	143,519	143,519
当期変動額合計	143,519	143,519	5,941,382
当期末残高	755,634	755,634	124,894,525

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	第45期 自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	第46期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30日
I 当期末処分利益	7,442,828,182	7,701,017,959
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※1 45,997,320	※1 238,986,600
III 分配金の額	3,886,773,540	4,349,556,120
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,380)	(3,640)
IV 次期繰越利益	3,602,051,962	3,590,448,439
分配金の額の算出方法	<p>規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしていません。かかる方針により、当期純利益3,938,483,001円のうち97,706,781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45,997,320円（1口当たり取崩額40円）を充当し、3,886,773,540円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>	<p>規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしていません。かかる方針により、当期純利益4,098,965,997円に繰越利益剰余金の一部である11,603,523円及び一時差異等調整積立金の取崩額238,986,600円（1口当たり取崩額200円）を充当し、4,349,556,120円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	第45期 自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	第46期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,939,088	4,099,570
減価償却費	1,035,175	1,059,392
貸倒引当金の増減額（△は減少）	93	△0
投資法人債発行費償却	4,157	3,472
投資口交付費償却	22,798	20,665
受取利息	△79	△1,540
支払利息	451,767	503,116
営業未収入金の増減額（△は増加）	△15,046	△11,255
未収消費税等の増減額（△は増加）	47,490	△17,868
未払消費税等の増減額（△は減少）	176,128	△176,128
長期前払費用の増減額（△は増加）	△22,952	14,875
営業未払金の増減額（△は減少）	△74,929	60,555
未払費用の増減額（△は減少）	2,560	15,025
前受金の増減額（△は減少）	22,781	15,456
預り金の増減額（△は減少）	△6,061	6,437
信託有形固定資産の売却による減少額	1,399,130	1,360,803
その他	△7,917	△42,430
小計	6,974,182	6,910,146
利息の受取額	79	1,540
利息の支払額	△441,576	△491,312
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△605	△828
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,532,079	6,419,546
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	△1,322,125	△216,420
信託有形固定資産の取得による支出	△2,495,391	△8,459,909
無形固定資産の取得による支出	△1,698,547	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	84,136	73,623
預り敷金及び保証金の返還による支出	△35,213	△53,131
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	219,970	534,354
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△141,766	△297,912
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	166,697	252,223
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	△93,813	△13,481
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,316,053	△8,180,654
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△1,000,000	-
長期借入れによる収入	8,605,000	6,840,000
長期借入金の返済による支出	△5,105,000	△6,840,000
投資法人債の償還による支出	△1,000,000	-
投資口の発行による収入	-	5,548,281
分配金の支払額	△3,793,927	△3,887,054
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,293,927	1,661,227
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,077,901	△99,880
現金及び現金同等物の期首残高	16,400,286	15,322,384
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,322,384	※1 15,222,503

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>①有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下の通りです。 建物 2～65年 構築物 4～62年 機械及び装置 3～15年 工具、器具及び備品 2～18年</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、本投資法人内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>
<p>3. 引当金の計上基準</p>	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について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。</p>
<p>4. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>①収益に関する基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下の通りです。 (1)不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 (2)水道光熱費収入 水道光熱費収入については、顧客である不動産等の賃借人に対して電気、水道等の供給を行っており、不動産賃貸借契約等による合意内容に基づき、収益を認識しています。</p> <p>②固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は7,848千円で、当期は23,112千円です。</p>

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

（8）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
コミットメントライン契約の総額	7,000,000千円	8,000,000千円
借入残高	—	—
差引	7,000,000千円	8,000,000千円

※2. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
	50,000千円	50,000千円

※3. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
総消却口数	14,914口	14,914口
消却総額	1,699,990千円	1,699,990千円

（注）当期中の自己投資口の消却はありません。

※4. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期（2024年5月31日）

（単位：千円）

	当初 発生額	当期首 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1）	2,497,604	1,430,396	—	42,610	1,387,785	分配金に充当
不動産等売却益 による利益超過 税会不一致の一 部（注2）	338,693	321,758	—	3,386	318,371	分配金に充当

（注1）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年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。

（注2）過年度に計上した不動産等売却益による利益超過税会不一致の一部であり、積立てを行った期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。

当期（2024年11月30日）

（単位：千円）

	当初 発生額	当期首 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1）	2,497,604	1,387,785	—	42,610	1,345,175	分配金に充当
不動産等売却益 による利益超過 税会不一致の一 部（注2）	338,693	318,371	—	3,386	314,984	分配金に充当

（注1）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年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。

（注2）過年度に計上した不動産等売却益による利益超過税会不一致の一部であり、積立てを行った期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。

（損益計算書に関する注記）

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）

	前期		当期	
	自 至	2023年12月1日 2024年5月31日	自 至	2024年6月1日 2024年11月30日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		6,387,324		6,557,509
共益費収入		724,382	7,111,707	726,194
その他賃貸事業収入				7,283,703
駐車場収入		205,663		214,100
水道光熱費収入		300,048		344,914
付帯収益		197,255		171,983
解約違約金収入		3,874		3,855
雑収入		16,676	723,518	21,460
不動産賃貸事業収益合計			7,835,225	8,040,018
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費		782,600		813,394
公租公課		539,565		557,123
水道光熱費		329,238		385,294
修繕費		382,888		331,736
保険料		7,180		7,352
信託報酬		32,702		33,783
減価償却費		1,035,175		1,059,392
その他賃貸事業費用		166,293		169,089
不動産賃貸事業費用合計			3,275,645	3,357,168
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)			4,559,579	4,682,850

※2. 不動産等売却損益の内訳（単位：千円）

前期（自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

Re-45 HF 中之島レジデンス

不動産等売却収入		575,000
不動産等売却原価	401,390	
その他売却費用	17,124	418,515
不動産等売却益		156,484

Of-31 HF 日本橋浜町ビルディング（準共有持分割合50%）

不動産等売却収入		1,760,000
不動産等売却原価	997,739	
その他売却費用	18,483	1,016,223
不動産等売却益		743,776

当期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

Of-31 HF 日本橋浜町ビルディング（準共有持分割合50%）

不動産等売却収入		1,760,000
不動産等売却原価	995,337	
その他売却費用	31,935	1,027,273
不動産等売却益		732,726

Re-03 HF市川レジデンス

不動産等売却収入		670,000
不動産等売却原価	365,466	
その他売却費用	31,805	397,271
不動産等売却益		272,728

※3. 主要投資主との取引高（単位：千円）

	前期		当期	
	自 2023年12月1日	至 2024年5月31日	自 2024年6月1日	至 2024年11月30日
営業取引による取引高				
不動産等売却益 （その他の売却費用）		—		△20,100
賃貸事業費用		9,906		9,645

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期		当期	
	自 2023年12月1日	至 2024年5月31日	自 2024年6月1日	至 2024年11月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数		8,000,000口		8,000,000口
発行済投資口の総口数		1,149,933口		1,194,933口

（金銭の分配に係る計算書に関する注記）

※1. 一時差異等調整積立金

前期 自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	当期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30日
<p>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み立てています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。当期は42,610,385円の取崩を行っています。</p> <p>また、過年度に計上した不動産等売却益による利益超過税会不一致の一部である338,693,498円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。当期は3,386,935円の取崩を行っています。</p>	<p>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み立てています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。当期は235,599,665円の取崩を行っています。</p> <p>また、過年度に計上した不動産等売却益による利益超過税会不一致の一部である338,693,498円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。当期は3,386,935円の取崩を行っています。</p>

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

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

	前期		当期	
	自	2023年12月1日 至 2024年5月31日	自	2024年6月1日 至 2024年11月30日
現金及び預金		11,870,573千円		11,777,811千円
信託現金及び信託預金		4,192,984千円		3,947,123千円
信託預り敷金及び保証金対応信託預金（注）		△741,173千円		△502,431千円
現金及び現金同等物		15,322,384千円		15,222,503千円

（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）

前期（自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

該当事項はありません。

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金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）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

2024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、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性に乏しいことから、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	13,737,000	13,737,000	—
(2) 投資法人債	7,900,000	7,563,600	△336,400
(3) 長期借入金	92,400,200	92,259,851	△140,348
負債合計	114,037,200	113,560,451	△476,748
(4) デリバティブ取引*	612,114	612,114	—

*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。

2024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、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性に乏しいことから、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	13,976,000	13,976,000	—
(2) 投資法人債	7,900,000	7,582,550	△317,450
(3) 長期借入金	92,161,200	92,027,424	△133,775
負債合計	114,037,200	113,585,974	△451,225
(4) デリバティブ取引*	755,634	755,634	—

*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) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 投資法人債及び(3) 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。

(4) 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）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（2024年5月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	13,737,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	2,800,000	1,600,000	3,500,000
長期借入金	—	14,241,000	14,055,000	13,039,200	14,435,000	36,630,000
合計	13,737,000	14,241,000	14,055,000	15,839,200	16,035,000	40,130,000

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（2024年11月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	13,976,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	1,800,000	1,000,000	1,600,000	3,500,000
長期借入金	—	15,312,000	13,435,000	14,694,200	14,020,000	34,700,000
合計	13,976,000	15,312,000	15,235,000	15,694,200	15,620,000	38,200,000

（有価証券に関する注記）

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）

① ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2024年5月31日）

該当するものはありません。

当期（2024年11月30日）

該当するものはありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2024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	61,998,200	49,991,200	612,114*

* 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

当期（2024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	60,668,200	48,496,200	755,634*

* 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

（関連当事者との取引に関する注記）

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有)割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主 (法人)	平和不動産株式会社	東京都中央区	21,492,822	不動産業	被所有 直接12.9% 間接 0.3%	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費 (注2)	9,906	営業未払金	1,103

(注1) 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2) 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。

平和不動産プロパティマネジメント株式会社 619千円

当期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有)割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主 (法人)	平和不動産株式会社	東京都中央区	21,492,822	不動産業	被所有 直接12.9% 間接 0.3%	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費 (注2)	9,645	営業未払金	1,072
								不動産信託受益権の購入 (注3)	2,671,805	-	-
								売買仲介手数料	20,100	-	-

(注1) 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2) 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。

平和不動産プロパティマネジメント株式会社 1,020千円

(注3) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、北浜一丁目平和ビル及び北2条ビルに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほか、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額等を含みますが、その他の取得に係る諸費用は含んでいません。

2. 関連会社等

前期（自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2023年12月1日 至 2024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)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主 (法人)が議決権の過半数を所有している会社 (当該会社の子会社を含む。)	平和不動産プロパティマネジメント株式会社	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 (注3)	282,667	営業未払金	44,988
								修繕工事等	57,478	営業未払金	36,018
	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	800,565 (注4)	未払費用	812,147

(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) 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、平和不動産プロパティマネジメント株式会社から建物管理委託料として支払われた金額は以下の通りです。

平和不動産プロパティマネジメント株式会社以外の第三者 68,225千円

(注4) 資産運用報酬額には、物件取得に係る運用報酬38,900千円及び譲渡に係る運用報酬23,350千円が含まれています。

当期（自 2024年6月1日 至 2024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)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主 (法人)が議決権の過半数を所有している会社(当該会社の子会社を含む。)	平和不動産プロパティマネジメント株式会社	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 (注3)	305,919	営業未払金	46,268
								修繕工事等	57,177	営業未払金	22,351
	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	836,301 (注4)	未払費用	830,903

(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) 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、平和不動産プロパティマネジメント株式会社から建物管理委託料として支払われた金額は以下の通りです。

平和不動産プロパティマネジメント株式会社以外の第三者 89,100千円

(注4) 資産運用報酬額には、物件取得に係る運用報酬63,335千円及び譲渡に係る運用報酬24,300千円が含まれています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

該当事項はありません。

（税効果会計に関する注記）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
繰延税金資産		
貸倒引当金繰入超過額	29千円	36千円
合併時受入評価差額	1,830,755千円	1,822,827千円
繰延税金資産小計	1,830,784千円	1,822,864千円
評価性引当金	△1,830,784千円	△1,822,864千円
繰延税金資産合計	-	-
繰延税金資産の純額	-	-

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

	前期 (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△30.12%	△31.27%
評価性引当金の増減	△1.34%	△0.19%
その他	0.02%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.01%

（退職給付に関する注記）

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

（持分法損益等に関する注記）

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

用途		前期	当期
		自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	自 2024年6月1日 至 2024年11月30日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額		
	期首残高	221,926,033	224,644,525
	期中増減額	2,718,491	6,696,730
	期末残高	224,644,525	231,341,255
	期末時価	283,207,499	291,351,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）期中増減額のうち、前期の主な増加額はHF北千住レジデンス他1件の取得（計4,143,005千円）によるものであり、主な減少額はHF日本橋浜町ビルディング（準共有持分割合50%）他1件の売却（1,399,130千円）、減価償却費（1,035,175千円）によるものです。当期の主な増加額は進和江坂ビル他2件の取得（計7,920,972千円）によるものであり、主な減少額はHF日本橋浜町ビルディング（準共有持分割合50%）他1件の売却（1,360,803千円）、減価償却費（1,059,392千円）によるものです。

（注3）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。

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

（収益認識に関する注記）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、前記「損益計算書に関する注記」の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却損益の内訳」をご参照下さい。なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

（セグメント情報等に関する注記）

【セグメント情報】

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

【関連情報】

前期（自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

1. 製品及びサービス毎の情報

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

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

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

当期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

1. 製品及びサービス毎の情報

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

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当期 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)
1口当たり純資産額	103,443円	104,520円
1口当たり当期純利益金額	3,424円	3,432円

(注1) 1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下の通りです。

	前期 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当期 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)
当期純利益金額 (千円)	3,938,483	4,098,965
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)	3,938,483	4,098,965
期中平均投資口数 (口)	1,149,933	1,194,176

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

（9）発行済投資口の総口数の増減

最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の累計は、以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（千円）		備考
		増減数	残高	増減額	残高	
2020年9月29日	消却	△14,914	999,933	—	81,370,715	（注1）
2021年6月1日	公募増資	53,100	1,053,033	8,272,077	89,642,792	（注2）
2021年6月29日	第三者割当増資	2,700	1,055,733	420,614	90,063,406	（注3）
2022年6月1日	公募増資	55,200	1,110,933	7,362,907	97,426,314	（注4）
2022年6月28日	第三者割当増資	2,800	1,113,733	373,480	97,799,794	（注5）
2023年6月1日	公募増資	34,500	1,148,233	4,948,990	102,748,785	（注6）
2023年6月27日	第三者割当増資	1,700	1,149,933	243,863	102,992,648	（注7）
2024年6月3日	公募増資	42,800	1,192,733	5,312,592	108,305,241	（注8）
2024年6月25日	第三者割当増資	2,200	1,194,933	273,077	108,578,318	（注9）

（注1）2020年7月16日から2020年9月15日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2020年9月16日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2020年9月29日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

（注2）1口当たり発行価格161,070円（発行価額155,783円）にて、特定資産の取得資金等の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

（注3）1口当たり発行価額155,783円にて、（注2）の公募による追加発行に伴い、SMBC日興証券株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

（注4）1口当たり発行価格137,913円（発行価額133,386円）にて、特定資産の取得資金等の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

（注5）1口当たり発行価額133,386円にて、（注4）の公募による追加発行に伴い、SMBC日興証券株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

（注6）1口当たり発行価格148,239円（発行価額143,449円）にて、特定資産の取得資金等の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

（注7）1口当たり発行価額143,449円にて、（注6）の公募による追加発行に伴い、SMBC日興証券株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

（注8）1口当たり発行価格128,271円（発行価額124,126円）にて、特定資産の取得資金等の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

（注9）1口当たり発行価額124,126円にて、（注8）の公募による追加発行に伴い、SMBC日興証券株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

a. 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (2024年5月31日現在)		当期 (2024年11月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産 (注3)	オフィス	東京23区	7,487	3.1	7,502	3.0
		首都圏(注4)	5,100	2.1	5,085	2.0
		その他(注5)	5,053	2.1	5,152	2.1
	レジデンス	東京23区	34,477	14.2	34,401	13.8
		首都圏(注4)	9,618	4.0	9,598	3.9
		その他(注5)	9,315	3.8	9,293	3.7
	小計		71,052	29.2	71,034	28.5
信託 不動産 (注3)	オフィス	東京23区	60,017	24.7	59,222	23.8
		首都圏(注4)	8,701	3.6	8,819	3.5
		その他(注5)	29,601	12.2	37,423	15.0
	レジデンス	東京23区	37,451	15.4	37,453	15.0
		首都圏(注4)	2,857	1.2	2,489	1.0
		その他(注5)	14,962	6.2	14,897	6.0
	小計		153,591	63.2	160,306	64.3
不動産等計		224,644	92.4	231,341	92.8	
預金その他の資産		18,518	7.6	17,849	7.2	
資産総額計		243,163	100.0	249,190	100.0	

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

(注2) 「対総資産比率」は、資産総額に対する資産の種類別の保有総額の割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注3) 建物等と併せて保有している借地権等については、建物等と合算して「不動産」及び「信託不動産」の欄に記載しています。なお、「信託不動産」の金額には、信託建設仮勘定の金額は含まれていません。

(注4) 「首都圏」とは、東京都（東京23区を除きます。）、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。

(注5) 「その他」とは、東京23区及び首都圏を除く投資対象エリアを指します。

	前期 (2024年5月31日現在)		当期 (2024年11月30日現在)	
	貸借対照表 計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)	貸借対照表 計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	124,210	51.1	124,296	49.9
純資産総額	118,953	48.9	124,894	50.1

b. 投資不動産物件

(イ) 運用資産の概要

物件番号	物件名称	所在地	資産形態 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
0f-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	信託受益権	1,841	1,381	1,550	0.65
0f-06	HF 門前仲町ビルディング	東京都江東区	信託受益権	3,040	2,281	2,500	1.05
0f-07	HF 浜松町ビルディング	東京都港区	信託受益権	2,050	1,565	1,530	0.64
0f-08	HF 溜池ビルディング	東京都港区	信託受益権	3,430	2,833	2,700	1.14
0f-11	HF 日本橋大伝馬町ビルディング	東京都中央区	信託受益権	2,580	2,139	2,150	0.91
0f-12	HF 八丁堀ビルディング	東京都中央区	不動産	2,790	2,988	3,092	1.30
0f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	不動産	1,130	1,086	1,110	0.47
0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	信託受益権	5,080	3,349	3,418	1.44
0f-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	不動産	3,550	3,442	3,900	1.64
0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	不動産	565	588	640	0.27
0f-23	HF 池袋ビルディング	東京都豊島区	不動産	1,490	1,262	1,314	0.55
0f-24	HF 湯島ビルディング	東京都文京区	不動産	1,740	1,576	1,624	0.68
0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	信託受益権	7,730	4,952	4,798	2.02
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	信託受益権	3,840	2,412	2,310	0.97
0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市中区	信託受益権	2,410	1,428	1,580	0.67
0f-30	HF 桜通ビルディング	愛知県名古屋市中区	信託受益権	7,080	4,245	4,900	2.07
0f-32	HF 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	信託受益権	3,550	2,436	2,700	1.14
0f-33	HF 上野ビルディング	東京都台東区	信託受益権	4,190	3,366	3,400	1.43
0f-34	麹町HFビル	東京都千代田区	信託受益権	2,110	1,359	1,350	0.57
0f-35	HF 九段南ビルディング	東京都千代田区	信託受益権	3,260	2,860	2,720	1.15
0f-36	HF 神田小川町ビルディング	東京都千代田区	信託受益権	4,210	3,189	3,150	1.33
0f-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	信託受益権	4,150	3,190	3,100	1.31
0f-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	信託受益権	4,260	3,969	3,750	1.58
0f-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	信託受益権	1,900	1,583	1,650	0.70
0f-40	アーク森ビル	東京都港区	信託受益権	3,480	3,263	3,085	1.30
0f-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	信託受益権	2,350	2,144	2,140	0.90
0f-42	サザンスカイタワー八王子	東京都八王子市	信託受益権	1,900	1,600	1,600	0.67
0f-43	浜町平和ビル	東京都中央区	信託受益権	3,190	3,174	3,100	1.31
0f-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	信託受益権	2,760	2,950	2,840	1.20
0f-45	HF 日本橋兜町ビルディング	東京都中央区	信託受益権	3,910	3,750	3,580	1.51
0f-46	HF 仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	不動産	2,700	2,696	2,501	1.05
0f-47	大崎CNビル	東京都品川区	信託受益権	5,470	5,209	5,160	2.17
0f-48	ファーレイーストビル	東京都立川市	不動産	2,000	1,643	1,610	0.68
0f-49	HF 江坂ビルディング	大阪府吹田市	信託受益権	2,670	2,580	2,500	1.05

物件番号	物件名称	所在地	資産形態 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
0f-50	心齋橋フロントビル	大阪府 大阪市	信託受益権	7,590	7,387	7,300	3.08
0f-51	栄センタービル	愛知県 名古屋市	信託受益権	4,300	4,017	4,000	1.69
0f-52	岩本町ツインビル	東京都 千代田区	信託受益権	3,940	3,470	3,380	1.42
0f-53	岩本町ツインサカエビル	東京都 千代田区	信託受益権	550	426	400	0.17
0f-54	H F 名古屋錦ビルディング	愛知県 名古屋市	不動産	2,470	2,455	2,100	0.89
0f-55	北浜一丁目平和ビル	大阪府 大阪市	信託受益権	4,790	4,497	4,500	1.90
0f-56	平和不動産北浜ビル	大阪府 大阪市	信託受益権	1,860	1,652	1,650	0.70
0f-57	H F 横浜山下ビルディング	神奈川県 横浜市	信託受益権	4,040	4,028	3,800	1.60
0f-58	進和江坂ビル	大阪府 吹田市	信託受益権	5,680	5,218	5,001	2.11
0f-59	北2条ビル	北海道 札幌市	信託受益権	1,610	1,547	1,535	0.65
オフィス 小計				145,236	123,207	122,718	51.72
Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	857	607	660	0.28
Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都 江戸川区	信託受益権	1,047	565	650	0.27
Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都 世田谷区	信託受益権	5,835	3,083	3,610	1.52
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	2,092	1,380	1,560	0.66
Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都 港区	信託受益権	1,663	1,285	1,370	0.58
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	1,290	873	1,000	0.42
Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都 千代田区	信託受益権	1,700	839	1,100	0.46
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,990	927	1,210	0.51
Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都 練馬区	信託受益権	995	550	690	0.29
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都 港区	不動産	6,700	3,539	4,030	1.70
Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都 世田谷区	不動産	1,180	974	1,070	0.45
Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,340	1,050	1,130	0.48
Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都 練馬区	不動産	1,140	812	950	0.40
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都 墨田区	不動産	1,420	1,045	1,100	0.46
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	東京都 中央区	不動産	6,640	5,357	5,940	2.50
Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県 横浜市	不動産	3,120	2,829	3,350	1.41
Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都 大田区	不動産	1,680	1,464	1,630	0.69
Re-31	H F 学芸大学レジデンスII	東京都 目黒区	信託受益権	1,480	1,555	1,650	0.70
Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都 江東区	不動産	1,370	945	1,050	0.44
Re-34	H F 田無レジデンス	東京都 西東京市	不動産	877	820	911	0.38
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都 港区	信託受益権	1,150	714	730	0.31
Re-39	H F 銀座レジデンスE A S T II	東京都 中央区	信託受益権	1,990	1,306	1,460	0.62
Re-40	H F 八丁堀レジデンスII	東京都 中央区	信託受益権	2,370	1,660	1,890	0.80
Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,370	793	944	0.40
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都 世田谷区	信託受益権	8,490	6,244	6,520	2.75

物件番号	物件名称	所在地	資産形態 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県 名古屋市	信託受益権	759	478	624	0.26
Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県 福岡市	信託受益権	2,320	1,454	1,780	0.75
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	京都府 京都市	信託受益権	651	464	534	0.23
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	京都府 京都市	信託受益権	2,660	1,632	1,820	0.77
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都 文京区	信託受益権	1,030	745	820	0.35
Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都 文京区	信託受益権	1,170	778	870	0.37
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都 世田谷区	信託受益権	787	574	615	0.26
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都 品川区	信託受益権	1,260	764	842	0.35
Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都 国分寺市	信託受益権	1,200	790	839	0.35
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県 名古屋市	信託受益権	1,310	959	1,080	0.46
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府 京都市	信託受益権	774	503	572	0.24
Re-61	H F 西新宿レジデンスWEST	東京都 新宿区	信託受益権	2,970	1,892	1,990	0.84
Re-62	H F 西新宿レジデンスEAST	東京都 新宿区	信託受益権	1,750	1,107	1,170	0.49
Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	1,780	1,215	1,360	0.57
Re-64	H F 東心齋橋レジデンス	大阪府 大阪市	信託受益権	754	509	566	0.24
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	1,210	682	809	0.34
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	961	601	684	0.29
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都 台東区	信託受益権	1,150	724	771	0.32
Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	1,260	720	834	0.35
Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都 中野区	信託受益権	1,230	854	942	0.40
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	2,880	1,968	2,090	0.88
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都 新宿区	信託受益権	1,150	834	872	0.37
Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	1,760	1,133	1,158	0.49
Re-75	H F 仙台レジデンスEAST	宮城県 仙台市	信託受益権	2,040	1,428	1,638	0.69
Re-76	H F 西公園レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	1,530	1,225	1,310	0.55
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	986	741	790	0.33
Re-78	H F 関内レジデンス	神奈川県 横浜市	信託受益権	2,390	1,699	1,800	0.76
Re-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県 名古屋市	信託受益権	2,400	2,092	2,160	0.91
Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道 札幌市	信託受益権	1,970	1,404	1,560	0.66
Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県 福岡市	不動産	1,010	895	880	0.37
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県 仙台市	不動産	951	869	850	0.36
Re-83	H F 田端レジデンス	東京都 北区	不動産	1,510	1,036	1,100	0.46
Re-84	H F 両国レジデンス	東京都 墨田区	不動産	1,730	1,338	1,400	0.59
Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都 八王子市	不動産	1,280	1,207	1,120	0.47
Re-86	H F 三田レジデンスII	東京都 港区	不動産	1,560	1,248	1,210	0.51
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	東京都 江東区	不動産	1,290	943	945	0.40

物件番号	物件名称	所在地	資産形態 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都 江東区	不動産	1,110	896	900	0.38
Re-89	H F 仙台長町レジデンス	宮城県 仙台市	不動産	1,140	1,051	1,030	0.43
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	東京都 北区	不動産	1,300	1,157	1,150	0.48
Re-91	H F 仙台北町レジデンス	宮城県 仙台市	不動産	1,230	1,078	1,070	0.45
Re-92	H F 大濠レジデンス B A Y S I D E	福岡県 福岡市	不動産	1,320	1,176	1,150	0.48
Re-93	H F 博多東レジデンス II	福岡県 福岡市	不動産	1,480	1,302	1,198	0.51
Re-94	H F 福岡レジデンス E A S T	福岡県 福岡市	不動産	1,530	1,315	1,180	0.50
Re-95	H F 正光寺赤羽レジデンス II	東京都 北区	不動産	1,960	1,743	1,690	0.71
Re-96	H F 八広レジデンス	東京都 墨田区	不動産	1,480	1,259	1,220	0.51
Re-97	H F 世田谷上町レジデンス	東京都 世田谷区	不動産	835	721	700	0.30
Re-98	H F 草加レジデンス	埼玉県 草加市	不動産	1,460	1,366	1,300	0.55
Re-99	H F 上野入谷レジデンス	東京都 台東区	不動産	1,050	951	900	0.38
Re-100	H F 辻堂レジデンス	神奈川県 藤沢市	不動産	2,130	2,018	1,870	0.79
Re-101	H F 川口駅前レジデンス	埼玉県 川口市	不動産	1,580	1,355	1,260	0.53
Re-102	H F 東尾久レジデンス	東京都 荒川区	不動産	1,460	1,248	1,210	0.51
Re-103	H F 今池南レジデンス	愛知県 名古屋市	不動産	923	937	860	0.36
Re-104	H F 伏見レジデンス	愛知県 名古屋市	不動産	658	667	610	0.26
Re-105	H F 中野坂上レジデンス	東京都 中野区	不動産	1,280	1,097	1,050	0.44
Re-106	H F 上野レジデンス E A S T	東京都 台東区	不動産	2,900	2,624	2,500	1.05
Re-107	H F 大森町レジデンス	東京都 大田区	不動産	1,340	1,277	1,200	0.51
Re-108	H F 北千住レジデンス	東京都 足立区	不動産	3,070	2,715	2,510	1.06
Re-109	H F 曳舟レジデンス	東京都 墨田区	信託受益権	1,670	1,417	1,380	0.58
レジデンス 小計				146,115	108,134	114,549	48.28
合計				291,351	231,341	237,267	100.00

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

(注2) 「鑑定評価額」については、その価格時点を含め、後記47ページ「(ハ) 不動産鑑定評価書及び建物状況調査報告書の概要」もご参照下さい。

(注3) 「貸借対照表計上額」の欄には、取得価額（取得に係る諸経費及びその後の資本的支出を含みます。）から減価償却累計額を控除した第46期末（2024年11月30日）時点の価額を記載しています。

(注4) 「取得価格」の欄には、運用資産の不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額及び借地権者（土地所有者）に支払う借地権譲渡承諾料等の取得に要した諸費用は含みません。以下同じです。）を記載しています。但し、本合併により取得した物件（Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台からRe-73 H F 早稲田レジデンスIIまで）については、本合併の効力発生日である2010年10月1日付の鑑定評価額を記載しています。

(注5) 「投資比率」の欄には、運用資産の取得価格の総額に対する各物件の取得価格の割合を、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

（ロ）賃貸状況の概要

① 賃貸状況の概要（2024年11月30日現在）

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント総数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)
0f-05	水天宮平和ビル	1,897.71	1,897.71	100.00	6	62,969
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	3,736.61	3,736.61	100.00	7	90,858
0f-07	H F 浜松町ビルディング	1,822.32	1,822.32	100.00	9	49,411
0f-08	H F 溜池ビルディング	2,274.91	2,274.91	100.00	8	89,562
0f-11	H F 日本橋大伝馬町ビルディング	2,626.77	2,626.77	100.00	8	69,806
0f-12	H F 八丁堀ビルディング	2,255.96	2,255.96	100.00	7	85,200
0f-17	八丁堀MFビル	1,209.69	1,209.69	100.00	9	34,788
0f-18	エムズ原宿	1,178.57	1,178.57	100.00	5	88,787
0f-20	船橋F a c eビル	2,520.22	2,520.22	100.00	9	122,770
0f-21	アデッソ西麻布	318.82	318.82	100.00	4	15,162
0f-23	H F 池袋ビルディング	1,213.26	1,213.26	100.00	9	44,776
0f-24	H F 湯島ビルディング	1,771.66	1,771.66	100.00	9	51,232
0f-25	茅場町平和ビル	4,156.53	4,156.53	100.00	1	211,006
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	4,839.37	4,839.37	100.00	40	152,666
0f-29	栄ミナミ平和ビル	2,889.49	2,889.49	100.00	6	94,467
0f-30	H F 桜通ビルディング	9,934.77	9,799.93	98.64	22	343,465
0f-32	H F 仙台本町ビルディング	6,577.21	6,577.21	100.00	38	154,668
0f-33	H F 上野ビルディング	4,168.79	4,168.79	100.00	7	144,615
0f-34	麹町H F ビル	2,117.45	2,117.45	100.00	8	72,120
0f-35	H F 九段南ビルディング	2,616.42	2,616.42	100.00	3	91,116
0f-36	H F 神田小川町ビルディング	2,747.14	2,747.14	100.00	6	106,402
0f-37	日総第5ビル	4,607.34	4,607.34	100.00	1	89,308
0f-38	アクロス新川ビル	3,828.92	3,745.51	97.82	12	136,929
0f-39	千住ミルディスII番館	2,100.26	2,100.26	100.00	5	70,602
0f-40	アーク森ビル	1,682.92	1,682.92	100.00	1	非開示 (注7)
0f-41	日本橋堀留町ファースト	1,788.58	1,788.58	100.00	3	64,637
0f-42	サザンスカイトワー八王子	2,879.99	2,879.99	100.00	3	72,405
0f-43	浜町平和ビル	2,916.35	2,916.35	100.00	10	88,317
0f-44	錦糸町スクエアビル	2,061.01	2,061.01	100.00	11	78,034
0f-45	H F 日本橋兜町ビルディング	2,737.77	2,737.77	100.00	8	113,250
0f-46	H F 仙台一番町ビルディング	3,212.50	3,212.50	100.00	15	88,942
0f-47	大崎CNビル	3,237.86	3,237.86	100.00	7	115,754
0f-48	ファーレイーストビル	2,341.61	2,341.61	100.00	7	65,499
0f-49	H F 江坂ビルディング	3,048.07	3,048.07	100.00	7	72,164
0f-50	心齋橋フロントビル	4,251.76	4,251.76	100.00	13	193,700
0f-51	栄センタービル	5,379.03	5,379.03	100.00	21	142,060
0f-52	岩本町ツインビル	2,771.60	2,771.60	100.00	9	82,291
0f-53	岩本町ツインサカエビル	569.88	569.88	100.00	9	15,391
0f-54	H F 名古屋錦ビルディング	3,261.40	2,903.52	89.03	19	66,826

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント総数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)
Of-55	北浜一丁目平和ビル（注6）	3,619.05	3,619.05	100.00	18	119,387
Of-56	平和不動産北浜ビル	1,623.62	1,623.62	100.00	15	51,815
Of-57	HF横浜山下ビルディング	4,446.51	3,646.07	82.00	13	84,092
Of-58	進和江坂ビル（注6）	7,510.30	7,510.30	100.00	11	124,578
Of-59	北2条ビル（注6）	2,071.78	2,025.76	97.78	40	45,587
オフィス 小計(注8)		134,821.78	133,399.19	98.94	479	4,241,142
Re-05	HF目黒レジデンス	836.36	795.13	95.07	20	20,545
Re-09	HF葛西レジデンス	1,167.36	1,067.68	91.46	44	27,479
Re-11	HF若林公園レジデンス	5,490.36	5,026.83	91.56	88	124,051
Re-12	HF碑文谷レジデンス	1,897.46	1,801.17	94.93	50	45,378
Re-14	HF南麻布レジデンス	1,325.20	1,302.92	98.32	59	37,584
Re-16	HF学芸大学レジデンス	1,217.46	1,217.46	100.00	27	29,653
Re-17	HF東神田レジデンス	1,462.18	1,462.18	100.00	64	38,681
Re-18	HF東日本橋レジデンス	1,684.40	1,664.25	98.80	65	44,935
Re-19	HF練馬レジデンス	1,024.52	965.54	94.24	48	25,802
Re-20	HF白金高輪レジデンス	4,457.76	4,239.99	95.11	62	133,092
Re-21	HF明大前レジデンス	1,187.25	1,162.33	97.90	52	30,031
Re-22	HF日本橋レジデンス	1,418.23	1,418.23	100.00	48	36,759
Re-23	HF上石神井レジデンス	1,494.91	1,442.96	96.52	62	33,504
Re-24	HF錦糸町レジデンス	1,427.58	1,427.58	100.00	56	33,478
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	5,459.49	5,098.92	93.40	97	132,440
Re-26	HF新横浜レジデンス	4,224.61	4,193.13	99.25	112	87,655
Re-30	HF馬込レジデンス	2,643.97	2,425.48	91.74	28	45,058
Re-31	HF学芸大学レジデンスII	1,643.53	1,496.54	91.06	20	38,285
Re-33	HF亀戸レジデンス	1,332.86	1,332.86	100.00	61	33,425
Re-34	HF田無レジデンス	2,970.00	2,885.09	97.14	34	33,181
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	1,089.98	1,013.84	93.01	26	25,118
Re-39	HF銀座レジデンスEASTII	2,072.39	1,944.91	93.85	72	53,166
Re-40	HF八丁堀レジデンスII	2,750.56	2,639.23	95.95	81	62,585
Re-42	HF銀座レジデンス	1,118.84	1,118.84	100.00	45	33,195
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	8,141.02	7,756.48	95.28	275	213,476
Re-47	HF丸の内レジデンス	1,981.26	1,870.90	94.43	68	25,139
Re-48	HF平尾レジデンス	6,262.12	6,169.84	98.53	197	84,525
Re-49	HF河原町二条レジデンス	1,155.03	1,129.29	97.77	49	20,067
Re-53	HF四条河原町レジデンス	4,045.94	3,995.18	98.75	129	75,941
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	1,109.97	1,109.97	100.00	50	29,005
Re-55	HF千駄木レジデンス	1,340.12	1,259.30	93.97	47	32,133
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	901.88	901.88	100.00	36	21,235
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	1,121.88	1,082.72	96.51	50	32,358
Re-58	HF国分寺レジデンス	1,222.45	1,155.39	94.51	44	31,340

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント総数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)
Re-59	HF久屋大通レジデンス	2,757.33	2,730.13	99.01	97	41,851
Re-60	HF丸丸鞍馬口レジデンス	1,297.62	1,245.12	95.95	39	22,145
Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	2,608.43	2,362.65	90.58	70	70,899
Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	1,563.60	1,532.32	98.00	47	43,930
Re-63	HF東新宿レジデンス	1,788.84	1,763.73	98.60	67	48,363
Re-64	HF東心斎橋レジデンス	1,185.52	1,158.46	97.72	37	21,287
Re-65	HF北四番丁レジデンス	2,234.20	2,209.74	98.91	89	37,636
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	1,964.87	1,915.83	97.50	77	31,769
Re-68	HF浅草橋レジデンス	1,209.78	1,178.76	97.44	38	27,713
Re-69	HF一番町レジデンス	2,106.38	1,793.92	85.17	66	39,158
Re-70	HF東中野レジデンス	1,341.66	1,319.26	98.33	48	34,121
Re-72	HF早稲田レジデンス	2,964.81	2,876.73	97.03	119	77,124
Re-73	HF早稲田レジデンスII	1,223.79	1,198.92	97.97	50	31,624
Re-74	HF若松河田レジデンス	1,607.43	1,554.62	96.71	32	44,339
Re-75	HF仙台レジデンスEAST	4,088.40	4,014.00	98.18	147	68,335
Re-76	HF西公園レジデンス	2,825.54	2,770.68	98.06	100	43,488
Re-77	HF晩翠通レジデンス	1,914.00	1,827.00	95.45	63	28,747
Re-78	HF関内レジデンス	2,499.64	2,436.24	97.46	114	63,870
Re-79	HF名駅北レジデンス	4,076.11	3,910.33	95.93	108	64,296
Re-80	HF東札幌レジデンス	5,522.62	5,522.62	100.00	151	58,203
Re-81	HF博多東レジデンス	2,486.82	2,455.04	98.72	77	31,235
Re-82	HF仙台五橋レジデンス	1,893.21	1,858.84	98.18	54	26,579
Re-83	HF田端レジデンス	1,917.51	1,890.91	98.61	55	42,802
Re-84	HF両国レジデンス	2,149.95	2,149.95	100.00	66	52,344
Re-85	HF八王子レジデンス	1,600.38	1,551.96	96.97	49	34,981
Re-86	HF三田レジデンスII	1,160.60	1,160.60	100.00	40	33,208
Re-87	HF門前仲町レジデンス	1,145.76	1,119.72	97.73	43	29,599
Re-88	HF南砂町レジデンス	1,141.16	925.07	81.06	39	27,028
Re-89	HF仙台長町レジデンス	2,305.11	2,098.11	91.02	63	33,867
Re-90	HF正光寺赤羽レジデンス	1,683.26	1,683.26	100.00	49	37,982
Re-91	HF仙台本町レジデンス	1,654.38	1,462.58	88.41	61	33,515
Re-92	HF大濠レジデンスBAYSIDE	2,868.95	2,868.95	100.00	67	36,490
Re-93	HF博多東レジデンスII	3,533.50	3,477.02	98.40	108	42,165
Re-94	HF福岡レジデンスEAST	4,187.98	3,970.92	94.82	113	45,888
Re-95	HF正光寺赤羽レジデンスII	2,438.42	2,356.78	96.65	68	56,483
Re-96	HF八広レジデンス	1,919.50	1,788.12	93.16	60	41,943
Re-97	HF世田谷上町レジデンス	759.24	733.94	96.67	29	20,569
Re-98	HF草加レジデンス	2,508.00	2,432.76	97.00	96	42,591
Re-99	HF上野入谷レジデンス	993.85	993.85	100.00	33	25,656
Re-100	HF辻堂レジデンス	3,352.21	3,352.21	100.00	40	52,353
Re-101	HF川口駅前レジデンス	2,325.00	2,186.40	94.04	85	55,745

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント総数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)
Re-102	HF 東尾久レジデンス	2,084.57	2,084.57	100.00	49	42,079
Re-103	HF 今池南レジデンス	1,946.35	1,866.28	95.89	68	26,223
Re-104	HF 伏見レジデンス	1,353.42	1,293.64	95.58	34	19,331
Re-105	HF 中野坂上レジデンス	1,289.94	1,216.58	94.31	31	30,283
Re-106	HF 上野レジデンスEAST	2,317.84	2,149.67	92.74	52	60,335
Re-107	HF 大森町レジデンス	1,282.70	1,282.70	100.00	26	27,567
Re-108	HF 北千住レジデンス	3,234.72	3,123.55	96.56	87	74,718
Re-109	HF 曳舟レジデンス	1,424.77	1,373.49	96.40	31	32,263
レジデンス 小計(注8)		184,418.60	177,802.57	96.41	5,498	3,785,061
合計(注8)		319,240.38	311,201.76	97.48	5,977	8,026,204

- (注1) 「賃貸可能面積」の欄には、2024年11月30日時点における事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。なお、賃貸借契約中において面積を「坪」計算しているテナントについては、1坪=3.305785㎡として計算し、小数点第3位を切り捨てて記載しています。なお、0f-40 アーク森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（30%）を信託不動産の区分所有権に係る賃貸可能面積に乗じて得た面積を、それぞれ小数点第3位を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「賃貸面積」の欄には、本投資法人、信託受託者及びマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。但し、固定賃料型の物件については、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積を記載しています。なお、0f-40 アーク森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（30%）を信託不動産の区分所有権に係る賃貸面積に乗じて得た面積を、それぞれ小数点第3位を切り捨てて記載しています。
- (注3) 「稼働率」の欄には、2024年11月30日時点における各物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数点第3位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「テナント総数」の欄には、本投資法人、信託受託者及びマスターリース会社を賃貸人としたエンドテナントの総数（住宅物件については、賃貸戸数）を記載しています。但し、固定賃料型のオフィス物件については、「1」と記載しています。
- (注5) 「賃貸事業収入」の欄には、各物件の当期における賃貸事業収入を記載しています。なお、当期において売却している物件の賃貸事業収入は含んでいません。
- (注6) 0f-55 北浜一丁目平和ビルは、2024年6月6日付で追加取得（追加取得分25%）し1棟完全保有とし、0f-58 進和江坂ビルは、2024年6月14日付で取得し、0f-59 北2条ビルは、2024年6月6日付で取得しています。
- (注7) マスターリース会社兼プロパティマネジメント会社からの同意を得られていないため、非開示としています。
- (注8) 「オフィス」及び「レジデンス」における稼働率の小計及び合計は、それぞれ「賃貸面積の小計又は合計」÷「賃貸可能面積の小計又は合計」により算出しており、小数点第3位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

② 稼働率の推移

（単位：％）

物件番号	物件名称	2023. 11. 30	2024. 5. 31	2024. 6. 30	2024. 7. 31	2024. 8. 31	2024. 9. 30	2024. 10. 31	2024. 11. 30
0f-05	水天宮平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-07	H F 浜松町ビルディング	88.81	77.62	77.62	88.81	88.81	100.00	100.00	100.00
0f-08	H F 溜池ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-11	H F 日本橋大伝馬町ビルディング	77.36	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-12	H F 八丁堀ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-17	八丁堀MFビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-18	エムズ原宿	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-20	船橋F a c eビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-21	アデッソ西麻布	72.37	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-23	H F 池袋ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-24	H F 湯島ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-25	茅場町平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	96.43	100.00	100.00	97.91	97.91	100.00	100.00	100.00
0f-29	栄ミナミ平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-30	H F 桜通ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	98.64
0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング	100.00	100.00	—	—	—	—	—	—
0f-32	H F 仙台本町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-33	H F 上野ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-34	麹町H F ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-35	H F 九段南ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-36	H F 神田小川町ビルディング	88.11	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-37	日総第5ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-38	アクロス新川ビル	100.00	97.82	97.82	97.82	97.82	97.82	97.82	97.82
0f-39	千住ミルディスII番館	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-40	アーク森ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-41	日本橋堀留町ファースト	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-42	サザンスカイトワー八王子	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-43	浜町平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-44	錦糸町スクエアビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-45	H F 日本橋兜町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-46	H F 仙台一番町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-47	大崎C Nビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-48	ファーレイーストビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-49	H F 江坂ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-50	心齋橋フロントビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-51	栄センタービル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-52	岩本町ツインビル	100.00	100.00	88.82	88.82	88.82	95.54	95.54	100.00
0f-53	岩本町ツインサカエビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-54	H F 名古屋錦ビルディング	86.27	90.99	95.25	95.25	95.25	100.00	93.76	89.03
0f-55	北浜一丁目平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

（単位：％）

物件番号	物件名称	2023. 11. 30	2024. 5. 31	2024. 6. 30	2024. 7. 31	2024. 8. 31	2024. 9. 30	2024. 10. 31	2024. 11. 30
Of-56	平和不動産北浜ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-57	H F 横浜山下ビルディング	100.00	93.60	93.60	62.20	68.60	82.00	82.00	82.00
Of-58	進和江坂ビル	—	—	99.05	99.05	99.05	99.05	99.05	100.00
Of-59	北2条ビル	—	—	100.00	97.78	97.78	97.78	95.56	97.78
オフィス 小計		98.56	99.15	99.03	98.03	98.24	99.17	98.98	98.94
Re-03	H F 市川レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	0.00	—
Re-05	H F 目黒レジデンス	85.95	100.00	95.81	95.81	95.81	95.81	100.00	95.07
Re-09	H F 葛西レジデンス	97.94	100.00	97.94	97.94	100.00	97.87	95.73	91.46
Re-11	H F 若林公園レジデンス	98.89	96.31	92.73	91.87	90.68	89.62	92.31	91.56
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	97.48	94.07	94.95	92.43	97.48	96.56	93.13	94.93
Re-14	H F 南麻布レジデンス	96.68	96.68	100.00	100.00	100.00	98.34	98.34	98.32
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	100.00	88.44	91.51	100.00	96.33	96.33	100.00	100.00
Re-17	H F 東神田レジデンス	100.00	96.35	98.47	98.44	100.00	96.91	98.45	100.00
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	96.25	98.80	98.80	98.73	97.56	100.00	98.79	98.80
Re-19	H F 練馬レジデンス	98.08	98.08	96.16	98.08	96.16	96.16	96.16	94.24
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	98.07	100.00	100.00	98.38	96.74	96.74	94.24	95.11
Re-21	H F 明大前レジデンス	100.00	100.00	100.00	98.19	100.00	96.10	98.20	97.90
Re-22	H F 日本橋レジデンス	98.28	100.00	100.00	100.00	100.00	98.04	98.04	100.00
Re-23	H F 上石神井レジデンス	97.17	94.17	95.81	98.64	98.64	98.64	98.64	96.52
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	100.00	100.00	98.23	100.00	98.25	94.50	98.25	100.00
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	98.50	96.06	94.25	90.89	90.08	89.28	92.52	93.40
Re-26	H F 新横浜レジデンス	100.00	98.36	100.00	97.54	96.73	96.31	98.44	99.25
Re-30	H F 馬込レジデンス	86.49	77.81	89.09	89.09	86.46	89.10	91.70	91.74
Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	95.61	91.06	91.06
Re-33	H F 亀戸レジデンス	98.37	98.37	100.00	100.00	98.35	100.00	100.00	100.00
Re-34	H F 田無レジデンス	100.00	97.15	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	97.14
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	100.00	92.78	92.84	85.13	78.15	85.85	89.46	93.01
Re-39	H F 銀座レジデンスE A S T Ⅱ	94.42	98.75	100.00	100.00	95.67	96.92	96.92	93.85
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	99.08	100.00	99.08	97.73	97.26	95.80	94.88	95.95
Re-42	H F 銀座レジデンス	93.31	98.13	100.00	96.00	95.69	97.85	100.00	100.00
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	97.45	97.54	96.72	97.02	95.18	94.46	95.79	95.28
Re-45	H F 中之島レジデンス	97.96	—	—	—	—	—	—	—
Re-47	H F 丸の内レジデンス	94.43	100.00	94.44	91.66	91.66	94.43	98.61	94.43
Re-48	H F 平尾レジデンス	97.37	98.34	99.55	98.49	97.93	98.98	98.07	98.53
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	98.06	100.00	100.00	96.21	92.48	96.21	100.00	97.77
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	96.91	96.93	96.32	97.54	98.14	100.00	100.00	98.75
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	96.25	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-55	H F 千駄木レジデンス	97.16	100.00	100.00	96.98	94.15	97.16	97.16	93.97
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	97.22	97.23	97.23	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	95.54	100.00	98.05	96.51
Re-58	H F 国分寺レジデンス	92.87	100.00	100.00	96.17	98.11	96.40	94.51	94.51
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	97.05	97.95	98.95	97.98	97.05	98.05	99.01	99.01

（単位：％）

物件番号	物件名称	2023. 11. 30	2024. 5. 31	2024. 6. 30	2024. 7. 31	2024. 8. 31	2024. 9. 30	2024. 10. 31	2024. 11. 30
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	100.00	97.86	94.87	97.01	100.00	100.00	100.00	95.95
Re-61	H F 西新宿レジデンスWEST	93.41	100.00	97.16	95.91	97.50	96.25	91.24	90.58
Re-62	H F 西新宿レジデンスEAST	100.00	89.25	90.35	97.59	97.59	95.18	97.59	98.00
Re-63	H F 東新宿レジデンス	97.40	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	98.60
Re-64	H F 東心齋橋レジデンス	97.26	94.98	97.72	97.72	97.72	94.98	94.98	97.72
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	98.91	91.13	92.21	97.77	97.77	98.89	100.00	98.91
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	91.75	97.51	97.50	96.24	96.24	97.49	97.49	97.50
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	100.00	89.74	100.00	97.44	97.44	100.00	94.87	97.44
Re-69	H F 一番町レジデンス	98.82	100.00	97.02	96.45	95.26	94.08	89.91	85.17
Re-70	H F 東中野レジデンス	96.65	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	98.33
Re-72	H F 早稲田レジデンス	97.02	93.14	96.67	95.20	95.53	97.09	96.36	97.03
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	100.00	95.91	100.00	98.27	98.27	97.97	96.24	97.97
Re-74	H F 若松河田レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	93.43	96.71	96.71
Re-75	H F 仙台レジデンスEAST	95.15	91.22	95.61	97.57	97.57	96.97	98.18	98.18
Re-76	H F 西公園レジデンス	96.97	97.09	96.12	97.09	95.02	95.02	96.12	98.06
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	98.48	98.48	98.48	96.97	98.48	96.97	96.97	95.45
Re-78	H F 関内レジデンス	95.56	93.99	97.36	96.59	95.77	97.45	99.18	97.46
Re-79	H F 名駅北レジデンス	98.39	96.82	93.39	96.78	98.47	99.14	98.51	95.93
Re-80	H F 東札幌レジデンス	95.24	93.71	95.64	94.87	97.97	97.97	98.36	100.00
Re-81	H F 博多東レジデンス	97.44	97.43	98.72	100.00	100.00	100.00	98.72	98.72
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	98.18	98.18	94.55	96.36	96.36	92.72	94.54	98.18
Re-83	H F 田端レジデンス	98.61	97.08	94.16	97.08	100.00	100.00	100.00	98.61
Re-84	H F 両国レジデンス	97.60	95.45	95.79	100.00	93.35	96.68	98.78	100.00
Re-85	H F 八王子レジデンス	100.00	100.00	98.53	100.00	95.25	94.97	94.76	96.97
Re-86	H F 三田レジデンスII	100.00	100.00	100.00	100.00	97.68	100.00	97.68	100.00
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	97.73	97.73	100.00	97.73	100.00	97.73	100.00	97.73
Re-88	H F 南砂町レジデンス	87.52	100.00	100.00	95.77	100.00	100.00	83.18	81.06
Re-89	H F 仙台長町レジデンス	98.92	98.47	100.00	98.92	100.00	96.77	94.16	91.02
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	100.00	91.98	91.98	96.73	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-91	H F 仙台北町レジデンス	97.11	97.11	100.00	97.11	94.19	89.82	89.84	88.41
Re-92	H F 大濠レジデンスBAYSIDE	97.23	100.00	98.60	97.21	95.81	97.21	100.00	100.00
Re-93	H F 博多東レジデンスII	97.16	99.11	98.21	96.61	97.51	96.46	92.02	98.40
Re-94	H F 福岡レジデンスEAST	95.09	97.24	97.58	98.43	98.43	96.86	94.10	94.82
Re-95	H F 正光寺赤羽レジデンスII	92.23	97.71	98.94	100.00	100.00	100.00	95.43	96.65
Re-96	H F 八広レジデンス	100.00	100.00	100.00	96.58	94.47	95.26	95.26	93.16
Re-97	H F 世田谷上町レジデンス	100.00	96.70	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	96.67
Re-98	H F 草加レジデンス	98.00	99.00	98.00	100.00	99.00	98.00	96.00	97.00
Re-99	H F 上野入谷レジデンス	100.00	94.95	97.48	97.48	97.48	95.96	100.00	100.00
Re-100	H F 辻堂レジデンス	95.05	90.35	92.76	92.76	92.76	97.59	100.00	100.00

（単位：％）

物件 番号	物件名称	2023. 11.30	2024. 5.31	2024. 6.30	2024. 7.31	2024. 8.31	2024. 9.30	2024. 10.31	2024. 11.30
Re-101	H F 川口駅前レジデンス	97.02	98.01	96.03	97.02	96.03	93.05	94.04	94.04
Re-102	H F 東尾久レジデンス	100.00	97.05	100.00	95.84	95.84	97.05	100.00	100.00
Re-103	H F 今池南レジデンス	97.26	97.26	98.63	97.26	95.72	97.09	95.72	95.89
Re-104	H F 伏見レジデンス	91.10	97.03	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	95.58
Re-105	H F 中野坂上レジデンス	92.29	92.66	92.66	92.66	94.79	94.15	94.15	94.31
Re-106	H F 上野レジデンスE A S T	93.22	88.91	94.76	96.30	98.09	92.49	90.03	92.74
Re-107	H F 大森町レジデンス	95.83	95.83	100.00	95.83	95.83	95.83	100.00	100.00
Re-108	H F 北千住レジデンス	—	100.00	100.00	98.76	97.51	100.00	95.92	96.56
Re-109	H F 曳舟レジデンス	—	93.47	95.24	95.24	97.00	98.23	96.40	96.40
レジデンス 小計		97.11	96.71	97.20	96.98	96.64	96.56	96.13	96.41
合計		97.71	97.70	97.97	97.42	97.31	97.66	97.33	97.48

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

（ハ）不動産鑑定評価書及び建物状況調査報告書の概要

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要（注1）									建物状況調査報告書の概要（注5）		
		鑑定評価額 （百万円） （注2）	収益価格（百万円）						積算 価格 （百万 円）	評価機 関 （注4）	長期修繕 費用の見 積額（15 年以内） （千円） （注6）	再調達価格 （千円） （注7）	PML （注8）
			直接還元法		DCF法								
			価格	利回り （注3）	価格	割引率	利回り （注3）						
0f-05	水天宮平和ビル	1,841	1,841	1,845	3.8%	1,839	3.8%	4.0%	1,442	①	117,980	520,000	10.0%
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	3,040	3,040	3,160	4.0%	3,040	3.9%	4.2%	3,470	③	148,420	1,000,000	5.7%
0f-07	H F 浜松町ビルディング	2,050	2,050	2,140	3.5%	2,050	3.4%	3.6%	2,100	③	117,610	466,000	8.0%
0f-08	H F 溜池ビルディング	3,430	3,430	3,550	3.5%	3,430	3.4%	3.6%	3,130	③	136,590	732,000	7.3%
0f-11	H F 日本橋大伝馬町ビルディング	2,580	2,580	2,660	3.6%	2,580	3.5%	3.7%	2,370	③	190,710	807,000	16.5%
0f-12	H F 八丁堀ビルディング	2,790	2,790	2,890	3.5%	2,790	3.4%	3.6%	2,680	③	165,010	861,000	12.5%
0f-17	八丁堀MFビル	1,130	1,130	1,170	3.6%	1,130	3.5%	3.7%	1,100	③	96,950	316,000	14.7%
0f-18	エムズ原宿	5,080	5,080	5,242	3.2%	5,010	3.2%	3.4%	5,487	①	46,380	249,000	9.8%
0f-20	船橋F a c eビル	3,550	3,550	3,600	4.5%	3,490	4.3%	4.7%	2,730	⑤	130,400	897,000	5.9%
0f-21	アデッソ西麻布	565	565	597	3.4%	565	3.3%	3.6%	597	③	11,660	105,000	11.1%
0f-23	H F 池袋ビルディング	1,490	1,490	1,520	4.1%	1,480	3.9%	4.3%	999	④	87,680	312,000	5.5%
0f-24	H F 湯島ビルディング	1,740	1,740	1,800	3.8%	1,740	3.7%	3.9%	1,780	③	112,670	528,000	10.9%
0f-25	茅場町平和ビル	7,730	7,730	8,190	4.0%	7,730	3.9%	4.1%	6,580	③	110,890	1,132,000	11.7%
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	3,840	3,840	3,780	4.6%	3,860	4.4%	4.8%	3,650	②	286,620	2,306,000	7.5%
0f-29	栄ミナミ平和ビル	2,410	2,410	2,280	4.5%	2,460	4.3%	4.7%	2,940	②	159,860	1,083,000	10.8%
0f-30	H F 桜通ビルディング	7,080	7,080	7,190	4.6%	7,030	4.4%	4.8%	8,810	④	371,510	3,436,000	9.2%
0f-32	H F 仙台北町ビルディング	3,550	3,550	3,580	5.1%	3,530	4.9%	5.3%	2,780	④	372,130	2,004,000	2.6%
0f-33	H F 上野ビルディング	4,190	4,190	4,260	4.2%	4,160	4.0%	4.4%	2,450	④	206,950	1,668,000	2.5%
0f-34	麴町H Fビル	2,110	2,110	2,150	3.7%	2,090	3.5%	3.9%	2,860	④	188,270	934,000	2.5%
0f-35	H F 九段南ビルディング	3,260	3,260	3,380	3.8%	3,210	3.6%	4.0%	2,870	④	156,580	931,000	6.7%
0f-36	H F 神田小川町ビルディング	4,210	4,210	4,340	3.6%	4,150	3.4%	3.8%	4,850	④	90,830	667,000	4.0%
0f-37	日総第5ビル	4,150	4,150	4,190	3.4%	4,110	3.2%	3.5%	3,250	⑥	155,410	1,440,000	14.2%
0f-38	アクロス新川ビル	4,260	4,260	4,340	4.0%	4,220	3.8%	4.2%	8,200	④	276,460	1,744,000 （注9）	2.3%
0f-39	千住ミルデイスII番館	1,900	1,900	1,930	4.3%	1,880	4.1%	4.5%	1,980	④	79,360	772,000 （注9）	0.7%
0f-40	アーク森ビル（注10）	3,480	3,480	3,590	3.1%	3,420	3.2%	3.3%	4,950	①	120,816	634,000 （注9）	1.2%
0f-41	日本橋堀留町ファースト	2,350	2,350	2,390	3.6%	2,330	3.7%	3.8%	2,420	①	89,190	675,000 （注9）	7.3%
0f-42	サザンスカイトワー八王子	1,900	1,900	1,960	4.4%	1,870	4.2%	4.6%	2,150	④	104,380	1,342,000 （注9）	2.4%
0f-43	浜町平和ビル	3,190	3,190	3,210	3.6%	3,160	3.4%	3.7%	2,920	⑥	132,470	1,041,000	5.5%
0f-44	錦糸町スクエアビル	2,760	2,760	2,840	3.8%	2,730	3.6%	4.0%	1,700	④	166,280	731,000	10.8%
0f-45	H F 日本橋兜町ビルディング	3,910	3,910	4,010	3.8%	3,860	3.6%	4.0%	4,180	④	152,700	1,032,000	5.9%
0f-46	H F 仙台一番町ビルディング	2,700	2,700	2,770	4.2%	2,670	4.0%	4.4%	2,890	④	181,270	1,317,000	1.6%

物件 番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要(注1)								建物状況調査報告書の概要 (注5)			
		鑑定評 価額 (百万円) (注2)	収益価格(百万円)						積算 価格 (百万 円)	評価機 関 (注4)	長期修繕 費用の見 積額(15 年以内) (千円) (注6)	再調達価格 (千円) (注7)	PML (注8)
			直接還元法		DCF法								
			価格	利回り (注3)	価格	割引率	利回り (注3)						
Of-47	大崎CNビル	5,470	5,470	5,690	3.6%	5,370	3.7%	3.8%	6,030	①	174,555	1,110,000 (注9)	4.5%
Of-48	ファーレイーストビル	2,000	2,000	2,100	4.2%	1,950	4.0%	4.4%	1,990	④	135,080	1,035,000 (注9)	3.6%
Of-49	HF江坂ビルディング	2,670	2,670	2,700	3.8%	2,640	3.6%	3.9%	2,570	⑥	102,750	929,000	12.7%
Of-50	心齋橋フロントビル	7,590	7,590	7,890	3.8%	7,460	3.6%	4.0%	7,900	④	190,100	1,493,000	12.8%
Of-51	栄センタービル	4,300	4,300	4,410	3.9%	4,250	4.0%	4.1%	5,540	①	273,000	1,625,000	8.4%
Of-52	岩本町ツインビル	3,940	3,940	4,110	3.4%	3,860	3.5%	3.6%	3,320	①	123,940	769,000	8.0%
Of-53	岩本町ツインサカエビル	550	550	563	3.4%	545	3.5%	3.6%	723	①	46,500	159,000	5.9%
Of-54	HF名古屋錦ビルディング	2,470	2,470	2,540	4.0%	2,440	3.7%	4.1%	2,750	④	233,730	1,267,000	9.4%
Of-55	北浜一丁目平和ビル	4,790	4,790	4,920	3.7%	4,740	3.8%	3.9%	3,740	①	162,820	1,319,000	14.1%
Of-56	平和不動産北浜ビル	1,860	1,860	1,900	3.8%	1,840	3.9%	4.0%	1,710	①	79,070	518,000	15.8%
Of-57	HF横浜山下ビルディング	4,040	4,040	4,260	3.6%	3,950	3.3%	3.7%	3,930	⑤	319,300	2,124,000	6.2%
Of-58	進和江坂ビル	5,680	5,680	5,950	4.3%	5,560	3.9%	4.3%	6,020	④	308,710	2,900,000	10.4%
Of-59	北2条ビル	1,610	1,610	1,670	3.9%	1,580	3.7%	4.1%	1,270	④	127,500	869,000	0.2%
Re-05	HF目黒レジデンス	857	857	874	3.2%	849	3.2%	3.4%	470	①	49,620	171,000	6.2%
Re-09	HF葛西レジデンス	1,047	1,047	1,052	3.8%	1,045	3.6%	4.0%	393	①	59,630	224,000	8.8%
Re-11	HF若林公園レジデンス	5,835	5,835	5,969	3.3%	5,778	3.3%	3.5%	3,772	①	196,670	1,441,900	6.7%
Re-12	HF碑文谷レジデンス	2,092	2,092	2,137	3.2%	2,072	3.2%	3.4%	1,234	①	81,260	446,000	6.4%
Re-14	HF南麻布レジデンス	1,663	1,663	1,699	3.1%	1,647	3.1%	3.3%	1,212	①	77,680	305,000	3.6%
Re-16	HF学芸大学レジデンス	1,290	1,290	1,330	3.4%	1,290	3.3%	3.5%	877	③	43,220	307,000	9.8%
Re-17	HF東神田レジデンス	1,700	1,700	1,760	3.4%	1,700	3.3%	3.5%	1,240	③	49,670	362,000	5.7%
Re-18	HF東日本橋レジデンス	1,990	1,990	2,050	3.4%	1,990	3.3%	3.5%	1,500	③	70,870	489,000	10.0%
Re-19	HF練馬レジデンス	995	995	1,020	3.7%	986	3.6%	3.8%	735	③	66,690	284,000	5.5%
Re-20	HF白金高輪レジデンス	6,700	6,700	6,930	3.2%	6,700	3.1%	3.3%	5,560	③	168,860	1,388,000	3.9%
Re-21	HF明大前レジデンス	1,180	1,180	1,210	3.4%	1,180	3.3%	3.5%	860	③	68,160	324,000	6.0%
Re-22	HF日本橋レジデンス	1,340	1,340	1,370	3.7%	1,330	3.5%	3.9%	644	④	67,470	366,000	3.3%
Re-23	HF上石神井レジデンス	1,140	1,140	1,130	3.9%	1,140	3.7%	4.1%	573	②	74,810	427,000	6.2%
Re-24	HF錦糸町レジデンス	1,420	1,420	1,470	3.4%	1,420	3.3%	3.5%	1,110	③	71,140	367,400	10.1%
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	6,640	6,640	6,860	3.3%	6,640	3.2%	3.4%	5,470	③	206,590	1,477,000	5.7%
Re-26	HF新横浜レジデンス	3,120	3,120	3,170	4.0%	3,060	3.8%	4.2%	1,580	⑤	124,370	1,157,000	13.2%
Re-30	HF馬込レジデンス	1,680	1,680	1,690	4.0%	1,670	3.8%	4.2%	1,560	④	96,070	774,000	4.6%
Re-31	HF学芸大学レジデンスII	1,480	1,480	1,510	3.6%	1,470	3.4%	3.8%	1,220	④	66,570	412,000	14.6%

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要(注1)									建物状況調査報告書の概要(注5)		
		鑑定評価額(百万円)(注2)	収益価格(百万円)						積算価格(百万円)	評価機関(注4)	長期修繕費用の見積額(15年以内)(千円)(注6)	再調達価格(千円)(注7)	PML(注8)
			直接還元法		DCF法								
価格	利回り(注3)	価格	割引率	利回り(注3)									
Re-33	HF 亀戸レジデンス	1,370	1,370	1,410	3.5%	1,370	3.4%	3.6%	1,160	③	56,150	423,000	7.6%
Re-34	HF 田無レジデンス	877	877	898	4.3%	877	4.2%	4.4%	937	③	113,890	670,000	8.6%
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	1,150	1,150	1,180	3.4%	1,140	3.2%	3.6%	1,040	②	68,850	281,000(注9)	3.3%
Re-39	HF 銀座レジデンス EAST II	1,990	1,990	2,020	3.8%	1,970	3.6%	4.0%	1,210	④	93,480	523,000	6.9%
Re-40	HF 八丁堀レジデンス II	2,370	2,370	2,420	3.8%	2,350	3.6%	4.0%	1,500	④	99,910	750,000	6.0%
Re-42	HF 銀座レジデンス	1,370	1,370	1,400	3.7%	1,360	3.5%	3.9%	769	④	34,630	296,000	3.0%
Re-43	HF 駒沢公園レジデンス TOWER	8,490	8,490	8,620	3.5%	8,440	3.3%	3.7%	5,260	②	323,470	2,524,000	2.7%
Re-47	HF 丸の内レジデンス	759	759	765	4.3%	756	4.1%	4.5%	425	②	67,220	478,000	16.5%
Re-48	HF 平尾レジデンス	2,320	2,320	2,330	4.8%	2,310	4.6%	5.0%	2,240	④	142,200	1,549,000	3.4%
Re-49	HF 河原町二条レジデンス	651	651	653	4.2%	650	4.0%	4.4%	448	②	39,340	296,000	6.5%
Re-53	HF 四条河原町レジデンス	2,660	2,660	2,670	4.0%	2,650	3.8%	4.2%	1,860	②	98,210	1,099,000	5.5%
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	1,030	1,030	1,040	3.7%	1,020	3.5%	3.9%	515	②	60,490	272,000(注9)	4.4%
Re-55	HF 千駄木レジデンス	1,170	1,170	1,180	3.8%	1,160	3.6%	4.0%	645	②	54,430	342,000(注9)	9.2%
Re-56	HF 駒沢公園レジデンス	787	787	795	3.7%	783	3.5%	3.9%	724	②	32,480	244,000	4.3%
Re-57	HF 武蔵小山レジデンス	1,260	1,260	1,280	3.7%	1,250	3.5%	3.9%	631	②	46,090	297,000	6.3%
Re-58	HF 国分寺レジデンス	1,200	1,200	1,200	4.0%	1,200	3.8%	4.2%	449	②	27,890	295,000	6.3%
Re-59	HF 久屋大通レジデンス	1,310	1,310	1,330	4.1%	1,300	3.9%	4.3%	1,140	②	83,200	737,000	9.3%
Re-60	HF 烏丸鞍馬口レジデンス	774	774	780	4.3%	771	4.1%	4.5%	498	②	35,700	292,000	9.9%
Re-61	HF 西新宿レジデンス WEST	2,970	2,970	3,010	3.6%	2,950	3.4%	3.8%	1,610	②	66,740	685,000	4.6%
Re-62	HF 西新宿レジデンス EAST	1,750	1,750	1,780	3.6%	1,740	3.4%	3.8%	985	②	45,970	417,000	3.5%
Re-63	HF 東新宿レジデンス	1,780	1,780	1,810	3.7%	1,770	3.5%	3.9%	1,330	②	60,220	475,000	2.6%
Re-64	HF 東心齋橋レジデンス	754	754	774	4.0%	746	3.8%	4.2%	726	②	37,440	270,000	10.3%
Re-65	HF 北四番丁レジデンス	1,210	1,210	1,230	4.3%	1,180	4.1%	4.5%	690	⑤	78,520	590,000	1.0%
Re-66	HF 愛宕橋レジデンス	961	961	972	4.5%	949	4.3%	4.7%	443	⑤	79,970	577,000	1.0%
Re-68	HF 浅草橋レジデンス	1,150	1,150	1,160	3.7%	1,140	3.5%	3.9%	463	②	32,280	334,000	6.3%
Re-69	HF 一番町レジデンス	1,260	1,260	1,260	4.3%	1,250	4.1%	4.5%	1,290	⑤	73,970	570,000	1.1%
Re-70	HF 東中野レジデンス	1,230	1,230	1,240	3.7%	1,220	3.5%	3.9%	804	②	57,130	351,000	3.0%
Re-72	HF 早稲田レジデンス	2,880	2,880	2,940	3.7%	2,860	3.5%	3.9%	1,810	④	113,990	783,000	4.0%

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要(注1)							建物状況調査報告書の概要(注5)				
		鑑定評価額(百万円)(注2)	収益価格(百万円)					積算価格(百万円)	評価機関(注4)	長期修繕費用の見積額(15年以内)(千円)(注6)	再調達価格(千円)(注7)	PML(注8)	
			直接還元法		DCF法								
			価格	利回り(注3)	価格	割引率	利回り(注3)						
Re-73	H F 早稲田レジデンスⅡ	1,150	1,150	1,170	3.7%	1,140	3.5%	3.9%	709	④	58,870	311,000	3.6%
Re-74	H F 若松河田レジデンス	1,760	1,760	1,790	3.7%	1,740	3.5%	3.9%	1,330	④	61,420	421,000	5.0%
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	2,040	2,040	2,050	4.8%	2,030	4.6%	5.0%	1,700	④	125,430	995,000	1.8%
Re-76	H F 西公園レジデンス	1,530	1,530	1,540	4.2%	1,520	4.0%	4.3%	972	⑥	100,210	586,000	2.7%
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	986	986	992	4.2%	980	4.0%	4.3%	642	⑥	68,330	368,000	1.7%
Re-78	H F 関内レジデンス	2,390	2,390	2,410	3.7%	2,370	3.5%	3.8%	1,210	⑥	117,880	772,000	2.5%
Re-79	H F 名駅北レジデンス	2,400	2,400	2,420	3.8%	2,380	3.6%	3.9%	1,800	⑥	80,600	835,000	11.2%
Re-80	H F 東札幌レジデンス	1,970	1,970	1,980	4.2%	1,960	4.0%	4.3%	1,220	⑥	89,850	1,040,000	0.1%
Re-81	H F 博多東レジデンス	1,010	1,010	1,020	4.2%	991	4.0%	4.4%	986	⑤	63,620	580,000	8.0%
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	951	951	957	4.1%	944	3.9%	4.2%	860	⑥	43,520	451,000	2.0%
Re-83	H F 田端レジデンス	1,510	1,510	1,540	4.1%	1,490	3.9%	4.3%	1,270	④	55,990	489,000	3.5%
Re-84	H F 両国レジデンス	1,730	1,730	1,790	4.2%	1,710	4.0%	4.4%	1,500	④	62,940	554,000	10.2%
Re-85	H F 八王子レジデンス	1,280	1,280	1,300	4.2%	1,270	4.0%	4.4%	1,030	④	55,500	346,000	7.1%
Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	1,560	1,560	1,580	3.1%	1,540	2.9%	3.2%	1,370	⑥	50,580	289,000	5.8%
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	1,290	1,290	1,300	3.3%	1,270	3.1%	3.4%	823	⑥	58,490	315,000	7.0%
Re-88	H F 南砂町レジデンス	1,110	1,110	1,120	3.6%	1,090	3.4%	3.7%	724	⑥	51,030	311,000	6.1%
Re-89	H F 仙台長町レジデンス	1,140	1,140	1,160	4.5%	1,120	4.3%	4.7%	621	⑤	58,060	592,000	1.7%
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	1,300	1,300	1,330	4.2%	1,280	4.0%	4.4%	1,250	④	66,000	418,000	6.1%
Re-91	H F 仙台本町レジデンス	1,230	1,230	1,250	4.2%	1,210	4.0%	4.4%	913	⑤	2,820	339,000	1.2%
Re-92	H F 大濠レジデンスB A Y S I D E	1,320	1,320	1,340	4.2%	1,310	4.0%	4.4%	1,320	④	53,240	547,000	4.5%
Re-93	H F 博多東レジデンスⅡ	1,480	1,480	1,496	4.1%	1,470	3.9%	4.3%	2,080	④	92,220	660,000	2.9%
Re-94	H F 福岡レジデンスE A S T	1,530	1,530	1,550	4.2%	1,520	4.0%	4.4%	1,410	④	105,300	763,000	2.1%
Re-95	H F 正光寺赤羽レジデンスⅡ	1,960	1,960	2,010	4.3%	1,940	4.1%	4.5%	1,590	④	17,740	525,000	6.3%
Re-96	H F 八広レジデンス	1,480	1,480	1,510	4.3%	1,470	4.1%	4.5%	1,250	④	7,500	415,000	11.8%
Re-97	H F 世田谷上町レジデンス	835	835	859	3.6%	825	3.4%	3.8%	909	④	3,650	183,000	6.1%
Re-98	H F 草加レジデンス	1,460	1,460	1,480	4.1%	1,430	3.9%	4.3%	826	⑤	71,560	634,000	3.1%
Re-99	H F 上野入谷レジデンス	1,050	1,050	1,070	3.4%	1,040	3.4%	3.6%	932	①	34,150	209,000	9.6%
Re-100	H F 辻堂レジデンス	2,130	2,130	2,160	4.1%	2,110	3.9%	4.3%	2,130	④	73,700	806,000	10.3%
Re-101	H F 川口駅前レジデンス	1,580	1,580	1,640	3.8%	1,550	3.6%	4.0%	1,810	④	9,780	559,000	10.6%

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要(注1)								建物状況調査報告書の概要(注5)			
		鑑定評価額(百万円)(注2)	収益価格(百万円)						積算価格(百万円)	評価機関(注4)	長期修繕費用の見積額(15年以内)(千円)(注6)	再調達価格(千円)(注7)	PML(注8)
			直接還元法		DCF法								
			価格	利回り(注3)	価格	割引率	利回り(注3)						
Re-102	H F 東尾久レジデンス	1,460	1,460	1,500	4.0%	1,440	3.8%	4.2%	1,890	④	9,110	487,000	14.8%
Re-103	H F 今池南レジデンス	923	923	941	3.9%	915	3.7%	4.1%	862	④	77,970	481,000	11.8%
Re-104	H F 伏見レジデンス	658	658	670	3.9%	653	3.7%	4.1%	779	④	66,870	494,000	11.8%
Re-105	H F 中野坂上レジデンス	1,280	1,280	1,320	3.3%	1,260	3.4%	3.5%	1,290	①	61,100	389,000	5.3%
Re-106	H F 上野レジデンス EAST	2,900	2,900	2,930	3.4%	2,860	3.1%	3.5%	2,700	⑥	73,950	559,000	3.3%
Re-107	H F 大森町レジデンス	1,340	1,340	1,370	3.3%	1,320	3.1%	3.5%	1,010	④	71,350	417,000	11.2%
Re-108	H F 北千住レジデンス	3,070	3,070	3,130	3.8%	3,040	3.8%	4.0%	3,000	①	10,860	832,000	6.3%
Re-109	H F 曳舟レジデンス	1,670	1,670	1,730	3.1%	1,640	2.9%	3.3%	1,970	④	37,280	440,000	10.0%
											ポートフォリオPML(注8)		3.7%

(注1) 「不動産鑑定評価書の概要」は、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価書、株式会社中央不動産鑑定所による不動産鑑定評価書、インリックス株式会社による不動産鑑定評価書、大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書、J L L 森井鑑定株式会社による不動産鑑定評価書、一般財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書に基づき記載しています。なお、当該各社と本投資法人との間には、資本関係、人的関係等はありません。

(注2) 「鑑定評価額」は、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士の、2024年11月30日時点における評価対象不動産の価格に関する意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での現在及び将来における取引の可能性を保証するものではありません。同一の不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。

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

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

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

- ・Re-11 H F 若林公園レジデンス：再調達価格：東京海上ディーアール株式会社
- ・Re-24 H F 錦糸町レジデンス：再調達価格：株式会社プロパティ・リスク・ソリューション

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

(注6) 「長期修繕費用の見積額」の欄には、上記（注5）の建物状況調査報告書に基づく長期修繕費用に関する予測値（調査時点から15年以内に発生すると予測される長期修繕費用の合計金額）を記載しています。なお、0f-20 船橋F a c eビル、0f-38 アクロス新川ビル、0f-39 千住ミルディスII番館、0f-40 アーク森ビル、0f-41 日本橋堀留町ファースト、0f-42 サザンスカイトワー八王子、0f-48 ファーレイーストビル、Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台、Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木及びRe-55 H F 千駄木レジデンスの建物の所有形態は区分所有建物であり、信託受託者又は本投資法人はその一部を保有していますが、0f-20 船橋F a c eビル及び0f-38 アクロス新川ビルの長期修繕費については専有面積割合に応じた値、0f-39 千住ミルディスII番館の長期修繕費については共用部分の用途別の持分割合に応じた値、0f-40 アーク森ビルについては建物状況調査報告書記載の取得対象部分（30階及び31階）に係る長期修繕費用に関する予測値に、信託受益権の準共有持分割合を乗じて算出した値、0f-41 日本橋堀留町ファーストの長期修繕費については共有部分及び専有部分の持分割合に応じた値、0f-42 サザンスカイトワー八王子の長期修繕費については共用部分の持分割合に応じた値、0f-48 ファーレイーストビルについては建物状況調査報告書記載の取得対象部分（区画番号B101、101、701及び1001）に係る長期修繕費用に関する予測値、Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台、Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木及びRe-55 H F 千駄木レジデンスの長期修繕費については1棟全体の値を記載しています。0f-47 大崎CNビルの建物の所有形態は共有建物であり、信託受託者はその共有持分を保有していますが、長期修繕費については信託受託者の保有する共有持分割合を乗じて算出した値を記載しています。

(注7) 「再調達価格」の欄には、調査時点において、各物件を同設計・同仕様により新規に建設した場合の建設工事費の試算結果（建設市場における標準的な建設単価を基に、設計・施工品質・使用資材の種別及び品質等を勘案して概算した結果（消費税は含みません。））を記載しています。なお、造り家具は含まれていますが、移動家具・什器・備品等は含まれていません。

(注8) PML（予想最大損失（Probable Maximum Loss））は、建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震により生じる損失の再調達価格に対する割合をいいます。なお、各物件に同時に生じる損失を総和してポートフォリオPMLを算出しています。ポートフォリオPMLの算出日は2024年10月18日です。

- (注9) Of-20 船橋Faceビル、Of-38 アクロス新川ビル、Of-39 千住ミルディスII番館、Of-40 アーク森ビル、Of-41 日本橋堀留町ファースト、Of-42 サザンスカイトワー八王子、Of-48 ファーレイーストビル、Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台、Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木及びRe-55 HF千駄木レジデンスの建物の所有形態は区分所有建物であり、「再調達価格」の欄には建物状況調査報告書記載の1棟の建物の再調達価格に専有面積割合（Of-20 船橋Faceビル：9.14%、Of-38 アクロス新川ビル：34.51%、Of-39 千住ミルディスII番館：10.98%、Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台：72.35%、Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木：73.74%、Re-55 HF千駄木レジデンス：95.03%）又は、専有面積割合に信託受益権の準共有持分割合を乗じて算出した割合（Of-40 アーク森ビル：1.47%）、管理規約に基づく建物持分割合（Of-41 日本橋堀留町ファースト：36.54%）、管理規約の全体共用部分に基づく持分割合（Of-42 サザンスカイトワー八王子：5.827275%）、管理規約に基づく敷地権割合（Of-48 ファーレイーストビル：23.0611%）を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。Of-47 大崎CNビルの建物の所有形態は共有建物であり、「再調達価格」の欄には建物状況調査報告書記載の1棟の建物の再調達価格に共有持分割合（78.16%）を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。
- (注10) Of-40 アーク森ビルについては、区分所有権に係る収益価格、直接還元法による価格、DCF法による価格及び積算価格に準共有持分割合（30%）を乗じた値を記載しています。

（2）資本的支出の状況

a. 資本的支出の予定

運用資産において、本書の日付現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれている可能性があります。

今後とも、中長期的な視点から運用資産の競争力維持及び向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成することに努め、修繕及び資本的支出を行います。

不動産等の名称	所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額（千円）			
				総額	当期支払額	既支払総額	
Of-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	専有部改修工事	自 2024年12月 至 2025年5月	17,125	—	—
Of-52	岩本町ツインビル	東京都千代田区	専有部改修工事	自 2024年12月 至 2025年5月	112,000	—	—
Of-54	H F 名古屋錦ビルディング	愛知県名古屋市	空調設備更新工事	自 2024年12月 至 2025年5月	70,700	—	—
Of-59	北2条ビル	北海道札幌市	機械警備システム設置工事	自 2024年12月 至 2025年5月	18,930	—	—
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	インターホン更新工事	自 2024年12月 至 2025年5月	6,200	—	—
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	外壁全面改修工事	自 2024年12月 至 2025年5月	36,490	—	—

b. 期中の資本的支出

運用資産において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は、以下の通りです。

当期の資本的支出は1,193,255千円であり、費用に区分された修繕費331,736千円と合わせ、合計1,524,992千円の工事を実施しています。当該工事は、既存テナントの満足度の向上及び新規テナント誘致における競争力確保を目的としたリニューアル工事です。

不動産等の名称		所在地	目的	実施期間	工事金額（千円）
Of-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	昇降機改修工事	自 2024年4月 至 2024年7月	54,800
Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	空調設備更新工事	自 2024年11月 至 2024年11月	23,800
Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	外壁全面改修工事	自 2024年4月 至 2024年8月	51,991
Of-43	浜町平和ビル	東京都中央区	外壁全面改修工事	自 2024年7月 至 2024年11月	40,377
Of-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	空調設備更新工事	自 2024年11月 至 2024年11月	32,594
Of-52	岩本町ツインビル	東京都千代田区	専有部改修工事	自 2024年6月 至 2024年7月	37,027
Of-54	H F 名古屋錦ビルディング	愛知県名古屋市	空調設備更新工事	自 2024年9月 至 2024年11月	108,800
Of-57	H F 横浜山下ビルディング	神奈川県横浜市	共用部改修工事	自 2024年9月 至 2024年11月	65,822
Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	共用廊下長尺シート貼付工事	自 2024年10月 至 2024年10月	4,896
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	インターホン更新工事	自 2024年8月 至 2024年11月	10,529
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	外壁全面改修工事	自 2024年6月 至 2024年8月	25,421
Re-73	H F 早稲田レジデンス II	東京都新宿区	外壁全面改修工事	自 2024年6月 至 2024年8月	17,484
Re-93	H F 博多東レジデンス II	福岡県福岡市	インターホン更新工事	自 2024年10月 至 2024年11月	13,477
	その他			自 2024年6月 至 2024年11月	706,233
合計					1,193,255