

2025年5月期 決算短信 (REIT)

2025年7月16日

不動産投資信託証券発行者名 平和不動産リート投資法人 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8月28日 分配金支払開始予定日 2025年8月14日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2025年5月期の運用、資産の状況 (2024年12月1日~2025年5月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年5月期	10,154	12.3	5,556	18.4	4,882	19.1	4,881	19.1
2024年11月期	9,045	3.5	4,694	4.7	4,099	4.1	4,098	4.1

	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
2025年5月期	円 4,085	% 3.9	% 1.9	% 48.1
2024年11月期	円 3,432	% 3.4	% 1.7	% 45.3

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (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)
2025年5月期	円 3,850	百万円 4,600	円 -	百万円 -	% 94.2	% 3.7
2024年11月期	円 3,640	百万円 4,349	円 -	百万円 -	% 106.1	% 3.6

(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。

$$\text{分配金総額 (利益超過分配金総額は含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(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。

$$\text{分配金総額 (利益超過分配金総額は含まない)} \div \{ (\text{期首純資産} + \text{期末純資産}) \div 2 \} \times 100$$

(注3) 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。

(注4) 2025年5月期の分配金総額 (4,600百万円) は、当期純利益から一時差異等調整積立金の繰入額 (148百万円) 及び圧縮積立金の繰入額 (108百万円) を含む520百万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
2025年5月期	百万円 262,404	百万円 125,610	% 47.9	円 105,119
2024年11月期	百万円 249,190	百万円 124,894	% 50.1	円 104,520

(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
2025年5月期	百万円 8,139	百万円 △13,392	百万円 7,500	百万円 17,469
2024年11月期	百万円 6,419	百万円 △8,180	百万円 1,661	百万円 15,222

2. 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）及び2026年5月期の運用状況の予想（2025年12月1日～2026年5月31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11月期	10,648	4.9	5,928	6.7	5,161	5.7	5,161	5.7	3,950	—
2026年5月期	8,674	△18.5	4,002	△32.5	3,202	△38.0	3,201	△38.0	3,990	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2025年11月期）4,123円 1口当たり予想当期純利益（2026年5月期）2,558円

（注）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250百万円（1口当たり200円）が含まれており、2026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250百万円（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。

※ 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)

2025年5月期	1,194,933口	2024年11月期	1,194,933口
----------	------------	-----------	------------

② 期末自己投資口数

2025年5月期	—口	2024年11月期	—口
----------	----	-----------	----

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、36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12ページ「2025年11月期（2025年6月1日～2025年11月30日）及び2026年5月期（2025年12月1日～2026年5月31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	13
2. 財務諸表	14
(1) 貸借対照表	14
(2) 損益計算書	16
(3) 投資主資本等変動計算書	17
(4) 金銭の分配に係る計算書	21
(5) キャッシュ・フロー計算書	22
(6) 継続企業の前提に関する注記	23
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	23
(8) 財務諸表に関する注記事項	25
(9) 発行済投資口の総口数の増減	41
3. 参考情報	42
(1) 運用資産等の価格に関する情報	42
(2) 資本的支出の状況	61

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行いました。なお、2021年以降は4年連続で、毎年6月に新投資口の発行を行っています。この結果、当期末（2025年5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については、インバウンド需要は堅調に推移し、企業業績も底堅さを見せていますが、物価上昇の影響は根強く、個人消費は依然として回復途上の段階です。海外では、米国の関税政策に加え、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も継続しており、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まます。

このような環境下、東証REIT指数については、前期末（2024年11月末）の1,662.14ポイント以降、日銀による国内金利の上昇懸念が和らいだこと、オフィスビルを中心とした不動産賃貸市況の良化等により、当期末（2025年5月末）には1,736.74ポイントまで改善しています。

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11月末）の4.16%から当期末（2025年5月末）3.56%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16ヵ月連続で上昇となり、前期末の20,243円/坪から当期末には20,776円/坪と改善しました。

空室率についても、新築・築浅ビルを中心に纏まった面積の消化が進み、空室率が低下しています。また、テナント側のオフィス戦略を見直す動き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、2025年5月の全国主要都市エリアのマンション平均募集家賃は、東京23区・東京都下（東京23区を除きます。）・埼玉県・千葉県・福岡市が全面積帯で前年同月を上回りました。また、カップル向きマンションは神戸市・広島市を除く11エリアで前年同月を上回り、中でも神奈川県・埼玉県・千葉県・仙台市・大阪市・福岡市の6エリアは2015年1月以降最高値を更新しました。また、2025年5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12月以降、前年同月比で増減を繰り返す2025年5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。東京都の人口流入の増加や昨今の新築マンションの価格高騰等により賃貸住宅の需給はひっ迫している状況です。特にディンクス、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、さらなる収益向上を目指していきます。

③ 不動産市況

2025年3月に発表された2025年1月1日時点の地価の公示価格については、三大都市圏では全用途平均・住宅地・商業地はいずれも4年連続で上昇し、いずれも上昇幅が拡大しました。東京圏及び大阪圏では、上昇幅が拡大し、名古屋圏では上昇幅がやや縮小しました。また、地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地がいずれも4年連続で上昇し、札幌市・仙台市・広島市・福岡市については上昇幅がやや縮小したものの、その他の地域では概ね拡大傾向が継続しています。

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、ポートフォリオの収益性の改善及び質の向上を目的とし、2025年3月19日付でレジデンス1物件（Re-110 HF 目黒行人坂レジデンス（信託受益権、取得価格：5,300百万円））及び2025年3月28日付でオフィス1物件（Of-60 パークイースト札幌（信託受益権（準共有持分割合45%）、取得価格：2,700百万円））並びに2025年5月9日付でレジデンス4物件（Re-111 HF 西巣鴨レジデンス（不動産、取得価格：1,040百万円）、Re-112 HF 西巣鴨レジデンスⅡ（不動産、取得価格：880百万円）、Re-113 HF 東武練馬レジデンス（不動産、取得価格：1,050百万円）及びRe-114 HF 両国レジデンスEAST（不動産、取得価格：880百万円））を取得しました。また、2025年3月19日付でオフィス1物件（Of-34 麴町HFビル（信託受益権、取得価格：1,350百万円））、2025年5月30日付でレジデンス1物件（Re-64 HF 東心斎橋レジデンス（信託受益権、取得価格：566百万円））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：124,068百万円）、レジデンス87物件（取得価格の合計：123,133百万円）の合計131物件（取得価格の合計：247,201百万円）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97.1%となり、前期末時点の97.5%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97.2%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3物件において実施しました。また、当期に取得した下記4物件において名称変更を実施する予定です。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（予定）物件

変更（予定）日	物件番号	旧物件名称	新物件名称
2025年4月1日	Of-59	北2条ビル	HF北二条ビルディング
2025年6月1日	Of-58	進和江坂ビル	HF江坂駅前ビルディング
2025年7月1日	Re-110	フロンティアテラス目黒	HF目黒行人坂レジデンス
2025年10月1日	Re-111	ハーモニーレジデンス西巣鴨	HF西巣鴨レジデンス
2025年10月1日	Re-112	ハーモニーレジデンス東京巣鴨WEST	HF西巣鴨レジデンスⅡ
2025年10月1日	Re-113	ハーモニーレジデンス板橋徳丸	HF東武練馬レジデンス
2025年10月1日	Re-114	ハーモニーレジデンス東京両国パークフロント	HF両国レジデンスEAST

（二）資金調達の詳細

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、期中において、合計11,850百万円の借入れを行いました。また、期中に元本返済期日を迎えた借入金（合計：6,897百万円）の返済資金に充当するため、6,897百万円の借入れを行いました。

これらにより、当期末時点の平均借入期間は7.1年、平均残存期間は4.0年、平均借入金利は1.08%、有利子負債額（注）は、125,887百万円（期末総資産有利子負債比率（注）：47.97%）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（J C R）	発行体格付：A A－、格付の方向性：安定的

（ホ）業績及び分配の詳細

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は10,154百万円、営業利益は5,556百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は4,882百万円、当期純利益は4,881百万円を計上しました。投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、投資法人規約（以下「規約」といいます。）第32条第1項に定める方針に基づき、当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益4,881,641,165円のうち一時差異等調整積立金の繰入額148,743,724円及び租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」による圧縮積立金の繰入額108,756,208円を含む520,135,715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238,986,600円

（1口当たり取崩額200円）を充当し、4,600,492,050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3,850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。また、今後は、「投資主還元強化」、「内部成長強化」、「資産回転型戦略強化」に注力していきます。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4物件を売却するとともに良質な新規9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いきます。また、レジデンスの賃貸市場については、東京都の人口流入の増加や昨今の新築マンションの価格高騰等により賃貸住宅の需給はひっ迫している状況です。特にディンクス、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、都内のディンクス及びファミリー向きマンションにおいてはテナント入替時、計画的にバリューアップ工事を実施し、さらなる収益向上を目指すとともに、物件競争力の更なる強化を進めていきます。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

A. 新投資口の発行

2025年5月19日及び2025年5月22日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については2025年6月2日に、第三者割当による新投資口については2025年6月24日に、それぞれ払込みが完了しました。この結果、本書の日付現在の出資総額は115,314百万円、発行済投資口の総口数は1,251,533口となっています。

1. 一般募集(公募)による新投資口の発行

- ①発行新投資口数 54,000口
- ②発行価格(募集価格) 122,996円
- ③発行価格(募集価格)の総額 6,641,784,000円
- ④払込金額(発行価額) 119,022円
- ⑤払込金額(発行価額)の総額 6,427,188,000円
- ⑥払込期日 2025年6月2日

2. 第三者割当による新投資口の発行

- ①発行新投資口数 2,600口
- ②払込金額(発行価額) 119,022円
- ③払込金額(発行価額)の総額 309,457,200円
- ④割当先 S M B C 日興証券株式会社
- ⑤払込期日 2025年6月24日

B. 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、2025年6月4日付で不動産信託受益権2物件（取得価格合計：4,825百万円）を取得しました。また、2025年7月8日付で不動産2物件（取得予定価格合計：2,270百万円）の売買契約を締結しました。

物件番号：0f-60 物件名称：パークイースト札幌（追加取得）

取得資産の種類	信託受益権（準共有持分割合24%）
契約日	2025年5月19日
取得日	2025年6月4日
取得価格（注1）	1,440百万円
所在地（地番）	北海道札幌市中央区南一条東一丁目3番地、2番地2、4番地1、4番地2、4番地3、4番地4（注2）
用途	事務所
建築時期	1985年11月15日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
延床面積（注3）	2,607.78㎡
総賃貸可能面積（注4）	1,856.52㎡

（注1）取得価格は、信託受益権準共有持分売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等を含みません。

（注2）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3）1棟の建物の延床面積に準共有持分割合24%を乗じて算出した値を小数点第3位以下を切り捨てて記載しています。

（注4）1棟の建物の総賃貸可能面積に準共有持分割合24%を乗じて算出した値を小数点第3位以下を切り捨てて記載しています。

物件番号：Of-61 物件名称：京町堀スクエア

取得資産の種類	信託受益権
契約日	2025年5月19日
取得日	2025年6月4日
取得価格（注）	3,385百万円
所在地（住居表示）	大阪府大阪市西区京町堀一丁目8番33号
用途	事務所
建築時期	1988年3月16日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建
延床面積	5,367.12㎡
総賃貸可能面積	3,715.13㎡

（注）取得価格は、信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等を含みません。

物件番号：Re-116 物件名称：HF 曳舟レジデンスEAST（注1）

取得予定資産の種類	不動産
契約日	2025年7月8日
取得予定日	2025年8月7日
取得予定価格（注2）	970百万円
所在地（住居表示）	東京都墨田区京島一丁目51番19号
用途	共同住宅
建築時期	2021年9月10日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
延床面積	915.23㎡
総賃貸可能面積	852.24㎡

（注1）本書の日付現在の名称は「ハーモニーレジデンス東京ツリー京島」ですが、2026年3月1日付で「HF 曳舟レジデンスEAST」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）取得予定価格は、不動産売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等を含みません。

物件番号：Re-117 物件名称：HF大森レジデンス（注1）

取得予定資産の種類 （注2）	不動産及び土地の賃借権
契約日	2025年7月8日
取得予定日	2025年8月8日
取得予定価格（注3）	1,300百万円
所在地（住居表示）	東京都大田区大森北二丁目4番12号
用途	共同住宅
建築時期	2024年2月15日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
延床面積	1,208.57㎡
総賃貸可能面積	1,054.90㎡

（注1）本書の日付現在の名称は「シーズンフラッツ大森北」ですが、2026年3月1日付で「HF大森レジデンス」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）取得予定資産は、借地権付建物（建物及び土地の借地権）です。土地の借地権は普通借地権です。

（注3）取得予定価格は、不動産売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等を含みません。

C. 資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する以下の資産の譲渡につき、2025年4月3日付の不動産信託受益権の売買契約に基づいて、2025年6月30日付で信託受益権を譲渡し、2025年4月10日付の不動産信託受益権の売買契約に基づいて、2025年6月6日付で信託受益権を譲渡しました。

物件番号：Of-07 物件名称：HF浜松町ビルディング

譲渡資産	信託受益権
所在地（住居表示）	東京都港区芝大門二丁目12番9号
譲渡価格（注1）	2,500百万円
帳簿価額（注2）	1,552百万円
契約締結日	2025年4月3日
譲渡日	2025年6月30日
譲渡先	非開示（注3）

（注1）譲渡価格は、信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、固定資産税、都市計画税等の精算分を含みません。

（注2）譲渡日時点の帳簿価額見込額を記載しています。

（注3）譲渡先より開示することにつき同意が得られていないため非開示としています。

物件番号：Re-63 物件名称：HF東新宿レジデンス

譲渡資産	信託受益権
所在地(住居表示)	東京都新宿区大久保二丁目2番8号
譲渡価格（注1）	2,550百万円
帳簿価額（注2）	1,210百万円
契約締結日	2025年4月10日
譲渡日	2025年6月6日
譲渡先	非開示（注3）

（注1）譲渡価格は、信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、固定資産税、都市計画税等の精算分を含みません。

（注2）譲渡日時点の帳簿価額見込額を記載しています。

（注3）譲渡先より開示することにつき同意が得られていないため非開示としています。

d. 運用状況の見通し

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11月期（2025年6月1日～2025年11月30日）及び2026年5月期（2025年12月1日～2026年5月31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	10,648百万円
営業利益	5,928百万円
経常利益	5,161百万円
当期純利益	5,161百万円
1口当たり分配金	3,950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250百万円（1口当たり200円）が含まれており、当期純利益の金額とは異なります。

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

2026年5月期（2025年12月1日～2026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11月期（2025年6月1日～2025年11月30日）及び2026年5月期（2025年12月1日～2026年5月31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	8,674百万円
営業利益	4,002百万円
経常利益	3,202百万円
当期純利益	3,201百万円
1口当たり分配金	3,990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250百万円（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）及び2026年5月期（2025年12月1日～2026年5月31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11月期：2025年6月1日～2025年11月30日（183日） 2026年5月期：2025年12月1日～2026年5月31日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2025年5月期末時点で保有している131物件に、2025年6月4日に取得した「パークイースト札幌（準共有持分割合24%）」及び「京町堀スクエア」、2025年8月7日に取得予定の「HF 曳舟レジデンスEAST」、2025年8月8日に取得予定の「HF 大森レジデンス」及び2025年12月5日に取得予定の「HF 押上レジデンス」を加え、また、2025年6月6日に譲渡した「HF 東新宿レジデンス」、2025年6月30日に譲渡した「HF 浜松町ビルディング」を除いた前提としています。なお、実際には、新規物件の取得又は保有物件の譲渡等により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 2025年5月期末時点の発行済投資口の総口数である1,194,933口に、2025年5月19日及び2025年5月22日開催の役員会で決定した一般募集による新投資口の発行（54,000口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当に係る新投資口の発行（2,600口）を加えた1,251,533口を前提としています。 1口当たり当期純利益及び分配金は、上記1,251,533口を各期末の発行済投資口の総口数として算出しています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益は、上記運用資産を前提として算出しています。 2025年6月6日に譲渡した「HF 東新宿レジデンス」、2025年6月30日に譲渡した「HF 浜松町ビルディング」の不動産等売却益として、2025年11月期に2,133百万円を見込んでいます。 営業収益については、運用資産の過去の実績値を基準とし、現在受領している解約予告の状況及び今後の市場環境等を考慮して算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用は、上記運用資産を前提として算出しています。 主な営業費用の前提は、以下の通りです。 <ul style="list-style-type: none"> 2025年11月期（2025年6月1日～2025年11月30日） <ul style="list-style-type: none"> 公租公課（固定資産税・都市計画税等） 574百万円 修繕費 452百万円 管理委託費 879百万円 減価償却費 1,123百万円 2026年5月期（2025年12月1日～2026年5月31日） <ul style="list-style-type: none"> 公租公課（固定資産税・都市計画税等） 578百万円 修繕費 443百万円 管理委託費 868百万円 減価償却費 1,139百万円 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	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息（投資法人債利息を含みます。）及び融資関連費用として2025年11月期において747百万円を、2026年5月期において778百万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11月期において25百万円、2026年5月期において25百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2025年5月期末時点の有利子負債の残高は125,887百万円です。 ・ 2025年6月の期限前弁済、2025年8月の物件取得に伴う借入を考慮し、2025年11月の末日時点で123,404百万円、2026年5月の末日時点で123,404百万円の有利子負債残高となる前提で算出しています。 ・ 2025年11月期、2026年5月期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。
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11月期の分配金については、予想される当期純利益5,161百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額250百万円（1口当たり取崩予定額200円）を充当し、467百万円を内部留保した残額である4,943百万円（1口当たり分配金3,950円）を分配することを前提としています。2026年5月期の分配金については、予想される当期純利益3,201百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額250百万円（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4,993百万円（1口当たり分配金3,990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

最近の有価証券届出書（2025年5月19日提出。その後の訂正を含みます。）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46期 (2024年11月30日)	第47期 (2025年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,777,811	13,700,888
信託現金及び信託預金	3,947,123	4,489,865
営業未収入金	158,831	184,439
前払費用	156,594	164,795
未収消費税等	17,868	-
その他	47,204	64,781
貸倒引当金	△115	△115
流動資産合計	16,105,318	18,604,655
固定資産		
有形固定資産		
建物	24,295,405	25,460,911
減価償却累計額	△6,449,623	△6,744,101
建物（純額）	17,845,782	18,716,810
構築物	117,004	123,859
減価償却累計額	△59,827	△62,822
構築物（純額）	57,176	61,036
機械及び装置	336,971	349,471
減価償却累計額	△252,870	△258,054
機械及び装置（純額）	84,100	91,416
工具、器具及び備品	406,982	477,871
減価償却累計額	△234,494	△254,362
工具、器具及び備品（純額）	172,487	223,509
土地	42,321,308	45,369,469
信託建物	52,124,550	53,215,044
減価償却累計額	△15,610,903	△16,072,289
信託建物（純額）	36,513,647	37,142,755
信託構築物	255,548	256,083
減価償却累計額	△127,737	△131,216
信託構築物（純額）	127,811	124,866
信託機械及び装置	785,331	781,477
減価償却累計額	△398,280	△408,873
信託機械及び装置（純額）	387,051	372,603
信託工具、器具及び備品	1,511,793	1,604,301
減価償却累計額	△1,007,409	△1,054,902
信託工具、器具及び備品（純額）	504,384	549,398
信託土地	120,301,628	126,192,730
有形固定資産合計	218,315,378	228,844,598
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	730	385
その他	227	227
無形固定資産合計	13,026,834	13,026,489

（単位：千円）

	第46期 (2024年11月30日)	第47期 (2025年5月31日)
投資その他の資産		
差入保証金	24,589	24,589
長期前払費用	348,983	394,076
デリバティブ債権	709,539	883,363
その他	566,755	557,845
投資その他の資産合計	1,649,867	1,859,874
固定資産合計	232,992,080	243,730,962
繰延資産		
投資口交付費	58,941	38,275
投資法人債発行費	34,495	31,022
繰延資産合計	93,436	69,298
資産合計	249,190,835	262,404,916
負債の部		
流動負債		
営業未払金	968,584	993,268
1年内返済予定の長期借入金	13,976,000	14,241,000
未払費用	951,302	988,520
未払法人税等	369	-
未払消費税等	-	158,977
前受金	1,329,803	1,360,068
その他	22,587	16,525
流動負債合計	17,248,648	17,758,359
固定負債		
投資法人債	7,900,000	7,900,000
長期借入金	92,161,200	103,746,200
預り敷金及び保証金	1,132,644	1,158,678
信託預り敷金及び保証金	5,853,816	6,231,109
固定負債合計	107,047,661	119,035,987
負債合計	124,296,310	136,794,347
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	108,578,318	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 1,660,160	※4 1,421,173
任意積立金合計	2,152,893	1,913,906
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	7,701,017	8,472,089
剰余金合計	15,560,572	16,092,657
投資主資本合計	124,138,890	124,670,976
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	755,634	939,592
評価・換算差額等合計	755,634	939,592
純資産合計	※2 124,894,525	※2 125,610,568
負債純資産合計	249,190,835	262,404,916

（2）損益計算書

（単位：千円）

	第46期 （自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）	第47期 （自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 7,283,703	※1 7,356,646
その他賃貸事業収入	※1 756,314	※1 806,089
不動産等売却益	※2,※3 1,005,454	※2,※3 1,991,695
営業収益合計	9,045,473	10,154,432
営業費用		
賃貸事業費用	※1,※3 3,357,168	※1,※3 3,566,774
資産運用報酬	748,666	766,381
資産保管手数料	13,600	13,832
一般事務委託手数料	30,843	34,217
役員報酬	6,102	6,102
会計監査人報酬	12,400	12,800
その他営業費用	182,049	198,106
営業費用合計	4,350,831	4,598,214
営業利益	4,694,642	5,556,217
営業外収益		
受取利息	1,540	7,207
未払分配金戻入	502	684
受取保険金	3,598	4,889
その他	-	212
営業外収益合計	5,642	12,994
営業外費用		
支払利息	472,781	560,312
融資関連費用	59,636	63,133
投資法人債利息	30,335	30,335
投資法人債発行費償却	3,472	3,472
投資口交付費償却	20,665	20,665
その他	13,822	9,047
営業外費用合計	600,713	686,965
経常利益	4,099,570	4,882,246
税引前当期純利益	4,099,570	4,882,246
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	4,098,965	4,881,641
前期繰越利益	3,602,051	3,590,448
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	7,701,017	8,472,089

（3）投資主資本等変動計算書
 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	1,706,157	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

第47期（自 2024年12月1日 至 2025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	108,578,318	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	492,732
当期変動額					
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	—	—	—	—	—
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	1,660,160	2,152,893	7,701,017	15,560,572	
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩	△238,986	△238,986	238,986	—	—
剰余金の配当			△4,349,556	△4,349,556	△4,349,556
当期純利益			4,881,641	4,881,641	4,881,641
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	△238,986	△238,986	771,071	532,085	532,085
当期末残高	1,421,173	1,913,906	8,472,089	16,092,657	124,670,976

	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	755,634	755,634	124,894,525
当期変動額			
一時差異等調整積立金の取崩			—
剰余金の配当			△4,349,556
当期純利益			4,881,641
投資主資本以外の項目の当期 変動額（純額）	183,958	183,958	183,958
当期変動額合計	183,958	183,958	716,043
当期末残高	939,592	939,592	125,610,568

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	第46期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30日	第47期 自 2024年12月1日 至 2025年5月31日
I 当期末処分利益	7,701,017,959	8,472,089,604
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※1 238,986,600	※1 238,986,600
III 分配金の額	4,349,556,120	4,600,492,050
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,640)	(3,850)
IV 任意積立金		
一時差異等調整積立金繰入額	—	※1 148,743,724
圧縮積立金繰入額	—	108,756,208
IV 次期繰越利益	3,590,448,439	3,853,084,222
分配金の額の算出方法	<p>規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。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>	<p>規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益4,881,641,165円のうち一時差異等調整積立金の繰入額148,743,724円及び租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」による圧縮積立金の繰入額108,756,208円を含む520,135,715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238,986,600円（1口当たり取崩額200円）を充当し、4,600,492,050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46期		第47期	
	自	2024年6月1日 至 2024年11月30日	自	2024年12月1日 至 2025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		4,099,570		4,882,246
減価償却費		1,059,392		1,076,719
貸倒引当金の増減額（△は減少）		△0		-
投資法人債発行費償却		3,472		3,472
投資口交付費償却		20,665		20,665
受取利息		△1,540		△7,207
支払利息		503,116		590,647
営業未収入金の増減額（△は増加）		△11,255		△25,607
未収消費税等の増減額（△は増加）		△17,868		17,868
未払消費税等の増減額（△は減少）		△176,128		158,977
長期前払費用の増減額（△は増加）		14,875		△45,093
営業未払金の増減額（△は減少）		60,555		112,478
未払費用の増減額（△は減少）		15,025		23,616
前受金の増減額（△は減少）		15,456		30,264
預り金の増減額（△は減少）		6,437		△5,968
信託有形固定資産の売却による減少額		1,360,803		1,876,528
その他		△42,430		720
小計		6,910,146		8,710,327
利息の受取額		1,540		7,207
利息の支払額		△491,312		△577,045
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）		△828		△1,469
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,419,546		8,139,020
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		△216,420		△4,403,461
信託有形固定資産の取得による支出		△8,459,909		△9,156,443
預り敷金及び保証金の受入による収入		73,623		112,135
預り敷金及び保証金の返還による支出		△53,131		△76,022
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		534,354		766,155
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△297,912		△415,902
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		252,223		1,450
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		△13,481		△220,182
投資活動によるキャッシュ・フロー		△8,180,654		△13,392,272
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		6,840,000		18,747,000
長期借入金の返済による支出		△6,840,000		△6,897,000
投資口の発行による収入		5,548,281		-
分配金の支払額		△3,887,054		△4,349,661
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,661,227		7,500,338
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△99,880		2,247,086
現金及び現金同等物の期首残高		15,322,384		15,222,503
現金及び現金同等物の期末残高		※1 15,222,503		※1 17,469,590

（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23,112千円で、当期は23,347千円です。</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。</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。</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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 (3) 信託預り敷金及び保証金</p>
<p>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す。</p>

（8）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の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11月30日)	当期 (2025年5月31日)
コミットメントライン契約の総額	8,000,000千円	8,000,000千円
借入残高	—	—
差引	8,000,000千円	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11月30日)	当期 (2025年5月31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11月30日)	当期 (2025年5月31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。

当期（2025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	1,345,175	—	235,599	1,109,575	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	314,984	—	3,386	311,598	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 2024年6月1日 至 2024年11月30日		自 2024年12月1日 至 2025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	6,557,509		6,638,781	
共益費収入	726,194	7,283,703	717,865	7,356,646
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	214,100		216,854	
水道光熱費収入	344,914		324,447	
付帯収益	171,983		229,499	
解約違約金収入	3,855		12,813	
雑収入	21,460	756,314	22,474	806,089
不動産賃貸事業収益合計		8,040,018		8,162,736
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	813,394		862,359	
公租公課	557,123		577,741	
水道光熱費	385,294		373,034	
修繕費	331,736		479,807	
保険料	7,352		7,472	
信託報酬	33,783		33,059	
減価償却費	1,059,392		1,076,719	
その他賃貸事業費用	169,089		156,580	
不動産賃貸事業費用合計		3,357,168		3,566,774
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		4,682,850		4,595,961

※2. 不動産等売却損益の内訳（単位：千円）

前期（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

当期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

Of-34 麴町HFビル

不動産等売却収入		2,600,000
不動産等売却原価	1,361,894	
その他売却費用	132,324	1,494,219
不動産等売却益		1,105,780

Re-64 HF東心斎橋レジデンス

不動産等売却収入		1,460,000
不動産等売却原価	514,633	
その他売却費用	59,450	574,084
不動産等売却益		885,915

※3. 主要投資主との取引高（単位：千円）

	前期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30日	当期 自 2024年12月1日 至 2025年5月31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	△43,800
賃貸事業費用	9,645	9,169

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30日	当期 自 2024年12月1日 至 2025年5月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口の総口数	1,194,933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 2024年6月1日 至 2024年11月30日	当期 自 2024年12月1日 至 2025年5月31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>	<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> <p>当期の金銭の分配に係る計算書において、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148,743,724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。</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 自 2024年6月1日 至 2024年11月30日	当期 自 2024年12月1日 至 2025年5月31日
現金及び預金	11,777,811千円	13,700,888千円
信託現金及び信託預金	3,947,123千円	4,489,865千円
信託預り敷金及び保証金対応信託預金（注）	△502,431千円	△721,163千円
現金及び現金同等物	15,222,503千円	17,469,590千円

（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 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31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金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。

2025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	14,241,000	14,241,000	—
(2) 投資法人債	7,900,000	7,517,840	△382,160
(3) 長期借入金	103,746,200	103,456,192	△290,007
負債合計	125,887,200	125,215,032	△672,167
(4) デリバティブ取引*	939,592	939,592	—

*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

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（2025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	14,241,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	2,800,000	1,600,000	—	3,500,000
長期借入金	—	20,955,000	13,791,200	14,555,000	15,590,000	38,855,000
合計	14,241,000	20,955,000	16,591,200	16,155,000	15,590,000	42,355,000

(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11月30日）
 該当するものはありません。

当期（2025年5月31日）
 該当するものはありません。

- ② ヘッジ会計が適用されているもの
 前期（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。

当期（2025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	64,981,200	52,504,200	939,592*

* 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 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に、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額等を含みますが、その他の取得に係る諸費用は含んでいません。

当期（自 2024年12月1日 至 2025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)	9,169	営業未払金	1,012
								不動産信託受益権の購入 (注3)	2,709,205	-	-
								売買仲介手数料	43,800	-	-

(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 599千円

(注3) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、パークイースト札幌（準共有持分割合45%）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 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（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。

当期（自 2024年12月1日 至 2025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)	316,500	営業未払金	40,512
								修繕工事等	27,403	営業未払金	15,268
	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	911,981 (注4)	未払費用	901,429

(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 84,567千円

(注4) 資産運用報酬額には、物件取得に係る運用報酬105,000千円及び譲渡に係る運用報酬40,600千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 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

該当事項はありません。

（税効果会計に関する注記）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2024年11月30日)	当期 (2025年5月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金繰入超過額	36千円	36千円
合併時受入評価差額	1,822,827千円	1,817,673千円
繰延税金資産小計	1,822,864千円	1,817,710千円
評価性引当金	△1,822,864千円	△1,817,710千円
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11月30日)	当期 (2025年5月31日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.27%	△29.64%
評価性引当金の増減	△0.19%	△1.12%
圧縮積立金繰入額	—	△0.72%
その他	0.01%	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

3. 法人税等の税率の変更

「所得税法等の一部を改正する法律」（令和7年法律第13号）が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する計算期間より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。これに伴い、2026年6月1日に開始する計算期間以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率が変更されます。この税率変更による影響はありません。

（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 2024年6月1日 至 2024年11月30日	自 2024年12月1日 至 2025年5月31日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額		
	期首残高	224,644,525	231,341,255
	期中増減額	6,696,730	10,529,219
	期末残高	231,341,255	241,870,475
	期末時価	291,351,000	307,389,000

（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。

当期の主な増加額はHF目黒行人坂レジデンス他5件の取得（計12,336,641千円）によるものであり、主な減少額は麴町HFビル他1件の売却（1,876,528千円）、減価償却費（1,076,719千円）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、当期末の時価のうち、HF浜松町ビルディングについては、2025年4月3日付の売買契約における譲渡価格、HF東新宿レジデンスについては、2025年4月10日付の売買契約における譲渡価格としています。

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 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。

当期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

1. 製品及びサービス毎の情報

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

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

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

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)	当期 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)
1口当たり純資産額	104,520円	105,119円
1口当たり当期純利益金額	3,432円	4,085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 2024年6月1日 至 2024年11月30日)	当期 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)
当期純利益金額（千円）	4,098,965	4,881,641
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額（千円）	4,098,965	4,881,641
期中平均投資口数（口）	1,194,176	1,194,933

（重要な後発事象に関する注記）

A. 新投資口の発行

2025年5月19日及び2025年5月22日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については2025年6月2日に、第三者割当による新投資口については2025年6月24日に、それぞれ払込みが完了しました。この結果、本書の日付現在の出資総額は115,314百万円、発行済投資口の総口数は1,251,533口となっています。

1. 一般募集(公募)による新投資口の発行

- ①発行新投資口数 54,000口
- ②発行価格(募集価格) 122,996円
- ③発行価格(募集価格)の総額 6,641,784,000円
- ④払込金額(発行価額) 119,022円
- ⑤払込金額(発行価額)の総額 6,427,188,000円
- ⑥払込期日 2025年6月2日

2. 第三者割当による新投資口の発行

- ①発行新投資口数 2,600口
- ②払込金額(発行価額) 119,022円
- ③払込金額(発行価額)の総額 309,457,200円
- ④割当先 S M B C日興証券株式会社
- ⑤払込期日 2025年6月24日

B. 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、2025年6月4日付で不動産信託受益権2物件（取得価格合計：4,825百万円）を取得しました。また、2025年7月8日付で不動産2物件（取得予定価格合計：2,270百万円）の売買契約を締結しました。

物件番号：0f-60 物件名称：パークイースト札幌（追加取得）

取得資産の種類	信託受益権（準共有持分割合24%）
契約日	2025年5月19日
取得日	2025年6月4日
取得価格（注1）	1,440百万円
所在地（地番）	北海道札幌市中央区南一条東一丁目3番地、2番地2、4番地1、4番地2、4番地3、4番地4（注2）
用途	事務所
建築時期	1985年11月15日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
延床面積（注3）	2,607.78㎡
総賃貸可能面積（注4）	1,856.52㎡

（注1）取得価格は、信託受益権準共有持分売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等を含みません。

（注2）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3）1棟の建物の延床面積に準共有持分割合24%を乗じて算出した値を小数点第3位以下を切り捨てて記載しています。

（注4）1棟の建物の総賃貸可能面積に準共有持分割合24%を乗じて算出した値を小数点第3位以下を切り捨てて記載しています。

物件番号：Of-61 物件名称：京町堀スクエア

取得資産の種類	信託受益権
契約日	2025年5月19日
取得日	2025年6月4日
取得価格（注）	3,385百万円
所在地（住居表示）	大阪府大阪市西区京町堀一丁目8番33号
用途	事務所
建築時期	1988年3月16日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建
延床面積	5,367.12㎡
総賃貸可能面積	3,715.13㎡

（注）取得価格は、信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等を含みません。

物件番号：Re-116 物件名称：HF 曳舟レジデンスEAST（注1）

取得予定資産の種類	不動産
契約日	2025年7月8日
取得予定日	2025年8月7日
取得予定価格（注2）	970百万円
所在地（住居表示）	東京都墨田区京島一丁目51番19号
用途	共同住宅
建築時期	2021年9月10日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
延床面積	915.23㎡
総賃貸可能面積	852.24㎡

（注1）本書の日付現在の名称は「ハーモニーレジデンス東京ツリー京島」ですが、2026年3月1日付で「HF 曳舟レジデンスEAST」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）取得予定価格は、不動産売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等を含みません。

物件番号：Re-117 物件名称：HF大森レジデンス（注1）

取得予定資産の種類 （注2）	不動産及び土地の賃借権
契約日	2025年7月8日
取得予定日	2025年8月8日
取得予定価格（注3）	1,300百万円
所在地（住居表示）	東京都大田区大森北二丁目4番12号
用途	共同住宅
建築時期	2024年2月15日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
延床面積	1,208.57㎡
総賃貸可能面積	1,054.90㎡

（注1）本書の日付現在の名称は「シーズンフラッツ大森北」ですが、2026年3月1日付で「HF大森レジデンス」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）取得予定資産は、借地権付建物（建物及び土地の借地権）です。土地の借地権は普通借地権です。

（注3）取得予定価格は、不動産売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等を含みません。

C. 資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する以下の資産の譲渡につき、2025年4月3日付の不動産信託受益権の売買契約に基づいて、2025年6月30日付で信託受益権を譲渡し、2025年4月10日付の不動産信託受益権の売買契約に基づいて、2025年6月6日付で信託受益権を譲渡しました。

物件番号：Of-07 物件名称：HF浜松町ビルディング

譲渡資産	信託受益権
所在地（住居表示）	東京都港区芝大門二丁目12番9号
譲渡価格（注1）	2,500百万円
帳簿価額（注2）	1,552百万円
契約締結日	2025年4月3日
譲渡日	2025年6月30日
譲渡先	非開示（注3）

（注1）譲渡価格は、信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、固定資産税、都市計画税等の精算分を含みません。

（注2）譲渡日時点の帳簿価額見込額を記載しています。

（注3）譲渡先より開示することにつき同意が得られていないため非開示としています。

物件番号：Re-63 物件名称：HF 東新宿レジデンス

譲渡資産	信託受益権
所在地(住居表示)	東京都新宿区大久保二丁目2番8号
譲渡価格(注1)	2,550百万円
帳簿価額(注2)	1,210百万円
契約締結日	2025年4月10日
譲渡日	2025年6月6日
譲渡先	非開示(注3)

(注1) 譲渡価格は、信託受益権売買契約書に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)であり、固定資産税、都市計画税等の精算分を含みません。

(注2) 譲渡日時点の帳簿価額見込額を記載しています。

(注3) 譲渡先より開示することにつき同意が得られていないため非開示としています。

(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、2025年5月19日付で不動産1物件(取得予定価格：2,140百万円)の売買契約を締結しました。

物件番号：Re-115 物件名称：HF 押上レジデンス

取得予定資産の種類(注1)	不動産及び土地の賃借権
契約日	2025年5月19日
取得予定日(注2)	2025年12月5日
取得予定価格(注3)	2,140百万円
所在地(住居表示)	東京都墨田区向島五丁目25番3号
用途	共同住宅
建築時期	2025年3月7日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
延床面積	3,878.50㎡
総賃貸可能面積	3,071.54㎡

(注1) 取得予定資産は、借地権付建物(建物及び土地の借地権)です。土地の借地権は普通借地権です。

(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の売買代金の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新投資口の発行により調達した手取金及び自己資金を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、本物件を取得するにあたっての懸念はなく、万が一違約金を支払うこととなったとしても財務等への重大な影響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、2025年5月31日を価格時点とする大和不動産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2,850百万円です。

(注3) 取得予定価格は、不動産売買契約書に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)であり、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等を含みません。

（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11月30日現在)		当期 (2025年5月31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	7,502	3.0	7,512	2.9
		首都圏(注4)	5,085	2.0	5,103	1.9
		その他(注5)	5,152	2.1	5,211	2.0
	レジデンス	東京23区	34,401	13.8	38,362	14.6
		首都圏(注4)	9,598	3.9	9,562	3.6
		その他(注5)	9,293	3.7	9,262	3.5
小計		71,034	28.5	75,015	28.6	
信託 不動産 (注3)	オフィス	東京23区	59,222	23.8	57,989	22.1
		首都圏(注4)	8,819	3.5	8,825	3.4
		その他(注5)	37,423	15.0	40,115	15.3
	レジデンス	東京23区	37,453	15.0	43,051	16.4
		首都圏(注4)	2,489	1.0	2,480	0.9
		その他(注5)	14,897	6.0	14,392	5.5
小計		160,306	64.3	166,854	63.6	
不動産等計		231,341	92.8	241,870	92.2	
預金その他の資産		17,849	7.2	20,534	7.8	
資産総額計		249,190	100.0	262,404	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。

(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11月30日現在)		当期 (2025年5月31日現在)	
	貸借対照表 計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)	貸借対照表 計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	124,296	49.9	136,794	52.1
純資産総額	124,894	50.1	125,610	47.9

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	1,907	1,373	1,550	0.63
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	信託受益権	3,190	2,261	2,500	1.01
0f-07	H F 浜松町ビルディング (注6)	東京都港区	信託受益権	2,500	1,555	1,530	0.62
0f-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	信託受益権	3,470	2,845	2,700	1.09
0f-11	H F 日本橋大伝馬町ビルディング	東京都中央区	信託受益権	2,700	2,137	2,150	0.87
0f-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	不動産	2,830	2,984	3,092	1.25
0f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	不動産	1,170	1,080	1,110	0.45
0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	信託受益権	5,077	3,340	3,418	1.38
0f-20	船橋F a c eビル	千葉県船橋市	不動産	3,560	3,446	3,900	1.58
0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	不動産	578	587	640	0.26
0f-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	不動産	1,530	1,278	1,314	0.53
0f-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	不動産	1,770	1,581	1,624	0.66
0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	信託受益権	7,730	4,933	4,798	1.94
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	信託受益権	3,860	2,393	2,310	0.93
0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市中区	信託受益権	2,420	1,420	1,580	0.64
0f-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋市中区	信託受益権	7,090	4,217	4,900	1.98
0f-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	信託受益権	3,550	2,414	2,700	1.09
0f-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	信託受益権	4,100	3,367	3,400	1.38
0f-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	信託受益権	3,290	2,851	2,720	1.10
0f-36	H F 神田小川町ビルディング	東京都千代田区	信託受益権	4,200	3,185	3,150	1.27
0f-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	信託受益権	4,150	3,174	3,100	1.25
0f-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	信託受益権	4,300	4,001	3,750	1.52
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	1,590	1,650	0.67
0f-40	アーク森ビル	東京都港区	信託受益権	3,480	3,262	3,085	1.25
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	2,142	2,140	0.87
0f-42	サザンスカイトワー八王子	東京都八王子市	信託受益権	1,900	1,594	1,600	0.65
0f-43	浜町平和ビル	東京都中央区	信託受益権	3,180	3,164	3,100	1.25
0f-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	信託受益権	2,770	2,946	2,840	1.15
0f-45	H F 日本橋兜町ビルディング	東京都中央区	信託受益権	3,910	3,749	3,580	1.45
0f-46	H F 仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	不動産	2,700	2,695	2,501	1.01
0f-47	大崎CNビル	東京都品川区	信託受益権	5,490	5,235	5,160	2.09
0f-48	ファーレイーストビル	東京都立川市	不動産	1,880	1,657	1,610	0.65
0f-49	H F 江坂ビルディング	大阪府吹田市	信託受益権	2,670	2,575	2,500	1.01

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	8,390	7,448	7,300	2.95
0f-51	栄センタービル	愛知県 名古屋市	信託受益権	4,290	4,010	4,000	1.62
0f-52	岩本町ツインビル	東京都 千代田区	信託受益権	3,980	3,616	3,380	1.37
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	0.16
0f-54	H F名古屋錦ビルディング	愛知県 名古屋市	不動産	2,480	2,515	2,100	0.85
0f-55	北浜一丁目平和ビル	大阪府 大阪市	信託受益権	4,790	4,477	4,500	1.82
0f-56	平和不動産北浜ビル	大阪府 大阪市	信託受益権	1,860	1,646	1,650	0.67
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	4,055	3,800	1.54
0f-58	H F江坂駅前ビルディング	大阪府 吹田市	信託受益権	5,830	5,208	5,001	2.02
0f-59	H F北二条ビルディング	北海道 札幌市	信託受益権	1,640	1,573	1,535	0.62
0f-60	パークイースト札幌	北海道 札幌市	信託受益権	3,456	2,728	2,700	1.09
オフィス 小計				148,508	124,757	124,068	50.19
Re-05	H F目黒レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	859	604	660	0.27
Re-09	H F葛西レジデンス	東京都 江戸川区	信託受益権	1,061	563	650	0.26
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	6,047	3,105	3,610	1.46
Re-12	H F碑文谷レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	2,108	1,378	1,560	0.63
Re-14	H F南麻布レジデンス	東京都 港区	信託受益権	1,675	1,280	1,370	0.55
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	870	1,000	0.40
Re-17	H F東神田レジデンス	東京都 千代田区	信託受益権	1,720	837	1,100	0.44
Re-18	H F東日本橋レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	2,020	922	1,210	0.49
Re-19	H F練馬レジデンス	東京都 練馬区	信託受益権	1,010	545	690	0.28
Re-20	H F白金高輪レジデンス	東京都 港区	不動産	6,900	3,542	4,030	1.63
Re-21	H F明大前レジデンス	東京都 世田谷区	不動産	1,200	979	1,070	0.43
Re-22	H F日本橋レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,330	1,048	1,130	0.46
Re-23	H F上石神井レジデンス	東京都 練馬区	不動産	1,150	808	950	0.38
Re-24	H F錦糸町レジデンス	東京都 墨田区	不動産	1,440	1,042	1,100	0.44
Re-25	H F銀座レジデンスE A S T	東京都 中央区	不動産	6,920	5,396	5,940	2.40
Re-26	H F新横浜レジデンス	神奈川県 横浜市	不動産	3,190	2,820	3,350	1.36
Re-30	H F馬込レジデンス	東京都 大田区	不動産	1,730	1,454	1,630	0.66
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	1,490	1,559	1,650	0.67
Re-33	H F亀戸レジデンス	東京都 江東区	不動産	1,380	942	1,050	0.42
Re-34	H F田無レジデンス	東京都 西東京市	不動産	917	813	911	0.37
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都 港区	信託受益権	1,190	724	730	0.30
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	2,010	1,299	1,460	0.59
Re-40	H F八丁堀レジデンスⅡ	東京都 中央区	信託受益権	2,410	1,680	1,890	0.76
Re-42	H F銀座レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,370	788	944	0.38
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	8,510	6,241	6,520	2.64

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	756	476	624	0.25
Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県 福岡市	信託受益権	2,320	1,451	1,780	0.72
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	653	462	534	0.22
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	2,720	1,626	1,820	0.74
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	744	820	0.33
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	776	870	0.35
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	789	579	615	0.25
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都 品川区	信託受益権	1,270	763	842	0.34
Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都 国分寺市	信託受益権	1,210	788	839	0.34
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	957	1,080	0.44
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	501	572	0.23
Re-61	H F 西新宿レジデンスWEST	東京都 新宿区	信託受益権	3,010	1,887	1,990	0.81
Re-62	H F 西新宿レジデンスEAST	東京都 新宿区	信託受益権	1,760	1,104	1,170	0.47
Re-63	H F 東新宿レジデンス(注6)	東京都 新宿区	信託受益権	2,550	1,212	1,360	0.55
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	1,200	726	809	0.33
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	956	596	684	0.28
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	722	771	0.31
Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	1,250	716	834	0.34
Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都 中野区	信託受益権	1,260	852	942	0.38
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	2,890	1,968	2,090	0.85
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	837	872	0.35
Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	1,820	1,143	1,158	0.47
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	1,419	1,638	0.66
Re-76	H F 西公園レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	1,540	1,216	1,310	0.53
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	992	737	790	0.32
Re-78	H F 関内レジデンス	神奈川県 横浜市	信託受益権	2,420	1,691	1,800	0.73
Re-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県 名古屋市	信託受益権	2,410	2,089	2,160	0.87
Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道 札幌市	信託受益権	1,990	1,413	1,560	0.63
Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県 福岡市	不動産	1,030	889	880	0.36
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県 仙台市	不動産	957	869	850	0.34
Re-83	H F 田端レジデンス	東京都 北区	不動産	1,510	1,030	1,100	0.44
Re-84	H F 両国レジデンス	東京都 墨田区	不動産	1,730	1,330	1,400	0.57
Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都 八王子市	不動産	1,300	1,204	1,120	0.45
Re-86	H F 三田レジデンスII	東京都 港区	不動産	1,590	1,252	1,210	0.49
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	東京都 江東区	不動産	1,330	942	945	0.38
Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都 江東区	不動産	1,120	903	900	0.36

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-89	H F 仙台長町レジデンス	宮城県 仙台市	不動産	1,140	1,042	1,030	0.42
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	東京都 北区	不動産	1,300	1,150	1,150	0.47
Re-91	H F 仙台本町レジデンス	宮城県 仙台市	不動産	1,230	1,072	1,070	0.43
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	1,173	1,150	0.47
Re-93	H F 博多東レジデンス II	福岡県 福岡市	不動産	1,510	1,300	1,198	0.48
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	1,318	1,180	0.48
Re-95	H F 正光寺赤羽レジデンス II	東京都 北区	不動産	1,980	1,733	1,690	0.68
Re-96	H F 八広レジデンス	東京都 墨田区	不動産	1,500	1,251	1,220	0.49
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	718	700	0.28
Re-98	H F 草加レジデンス	埼玉県 草加市	不動産	1,480	1,360	1,300	0.53
Re-99	H F 上野入谷レジデンス	東京都 台東区	不動産	1,080	947	900	0.36
Re-100	H F 辻堂レジデンス	神奈川県 藤沢市	不動産	2,130	2,014	1,870	0.76
Re-101	H F 川口駅前レジデンス	埼玉県 川口市	不動産	1,600	1,348	1,260	0.51
Re-102	H F 東尾久レジデンス	東京都 荒川区	不動産	1,500	1,242	1,210	0.49
Re-103	H F 今池南レジデンス	愛知県 名古屋市	不動産	925	933	860	0.35
Re-104	H F 伏見レジデンス	愛知県 名古屋市	不動産	647	664	610	0.25
Re-105	H F 中野坂上レジデンス	東京都 中野区	不動産	1,320	1,096	1,050	0.42
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	2,617	2,500	1.01
Re-107	H F 大森町レジデンス	東京都 大田区	不動産	1,340	1,273	1,200	0.49
Re-108	H F 北千住レジデンス	東京都 足立区	不動産	3,080	2,700	2,510	1.02
Re-109	H F 曳舟レジデンス	東京都 墨田区	信託受益権	1,670	1,413	1,380	0.56
Re-110	H F 目黒行人坂レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	6,320	5,596	5,300	2.14
Re-111	H F 西巢鴨レジデンス	東京都 北区	不動産	1,270	1,079	1,040	0.42
Re-112	H F 西巢鴨レジデンス II	東京都 北区	不動産	1,080	913	880	0.36
Re-113	H F 東武練馬レジデンス	東京都 板橋区	不動産	1,240	1,094	1,050	0.42
Re-114	H F 両国レジデンス E A S T	東京都 墨田区	不動産	1,070	914	880	0.36
レジデンス 小計				158,881	117,112	123,133	49.81
合計				307,389	241,870	247,201	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55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47期末（2025年5月31日）時点の価額を記載しています。

(注4) 「取得価格」の欄には、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。

(注6) 0F-07 H F 浜松町ビルディングについては、2025年6月30日付で、Re-63 H F 東新宿レジデンスについては、2025年6月6日付で譲渡しています。

（ロ）賃貸状況の概要

① 賃貸状況の概要（2025年5月31日現在）

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント総数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)
0f-05	水天宮平和ビル	1,897.71	1,897.71	100.00	6	61,834
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	3,736.61	3,736.61	100.00	6	99,825
0f-07	H F 浜松町ビルディング（注9）	1,822.32	1,822.32	100.00	9	55,692
0f-08	H F 溜池ビルディング	2,274.91	2,274.91	100.00	8	88,438
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	71,074
0f-12	H F 八丁堀ビルディング	2,255.96	2,255.96	100.00	8	77,591
0f-17	八丁堀MFビル	1,209.69	1,209.69	100.00	9	35,282
0f-18	エムズ原宿	1,178.57	1,178.57	100.00	5	91,390
0f-20	船橋F a c eビル	2,520.22	2,520.22	100.00	9	121,939
0f-21	アデッソ西麻布	318.82	318.82	100.00	4	15,353
0f-23	H F 池袋ビルディング	1,213.26	1,213.26	100.00	9	45,771
0f-24	H F 湯島ビルディング	1,771.66	1,771.66	100.00	9	50,882
0f-25	茅場町平和ビル	4,156.53	4,156.53	100.00	1	210,576
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	4,839.37	4,839.37	100.00	39	154,658
0f-29	栄ミナミ平和ビル	2,889.49	2,522.52	87.30	5	86,741
0f-30	H F 桜通ビルディング	9,934.77	9,934.77	100.00	23	337,441
0f-32	H F 仙台本町ビルディング	6,577.21	6,577.21	100.00	38	161,446
0f-33	H F 上野ビルディング	4,168.79	4,168.79	100.00	7	142,107
0f-35	H F 九段南ビルディング	2,616.42	2,616.42	100.00	3	91,157
0f-36	H F 神田小川町ビルディング	2,747.14	2,747.14	100.00	6	105,119
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	3,828.92	100.00	13	137,384
0f-39	千住ミルデイスII 番館	2,100.26	2,100.26	100.00	5	70,957
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	64,518
0f-42	サザンスカイトワー八王子	2,879.99	2,879.99	100.00	3	72,391
0f-43	浜町平和ビル	2,916.35	2,916.35	100.00	10	89,865
0f-44	錦糸町スクエアビル	2,061.01	2,061.01	100.00	11	78,623
0f-45	H F 日本橋兜町ビルディング	2,737.77	2,737.77	100.00	8	113,109
0f-46	H F 仙台一番町ビルディング	3,212.50	3,212.50	100.00	15	92,108
0f-47	大崎CNビル	3,237.86	3,237.86	100.00	7	115,589
0f-48	ファーレイーストビル	2,341.61	2,341.61	100.00	7	67,080
0f-49	H F 江坂ビルディング	3,048.07	3,048.07	100.00	7	72,485
0f-50	心齋橋フロントビル	4,251.67	4,251.67	100.00	14	189,400
0f-51	栄センタービル	5,372.98	5,120.77	95.31	20	137,797
0f-52	岩本町ツインビル	2,771.60	1,739.85	62.77	8	77,982
0f-53	岩本町ツインサカエビル	569.88	569.88	100.00	9	15,306
0f-54	H F 名古屋錦ビルディング	3,259.83	3,259.83	100.00	22	69,580

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	3,619.05	3,405.79	94.11	17	115,009
Of-56	平和不動産北浜ビル	1,623.62	1,623.62	100.00	15	50,353
Of-57	HF横浜山下ビルディング	4,446.51	3,646.07	82.00	13	89,082
Of-58	HF江坂駅前ビルディング	7,510.30	7,510.30	100.00	11	143,833
Of-59	HF北二条ビルディング	2,070.88	2,018.26	97.46	39	49,032
Of-60	パークイースト札幌（注6）	3,480.74	3,438.21	98.78	32	27,054
オフィス 小計(注8)		136,176.46	133,416.68	97.97	503	4,215,889
Re-05	HF目黒レジデンス	836.36	836.36	100.00	21	20,974
Re-09	HF葛西レジデンス	1,167.36	1,167.36	100.00	48	27,714
Re-11	HF若林公園レジデンス	5,490.36	4,978.63	90.68	88	129,164
Re-12	HF碑文谷レジデンス	1,897.46	1,865.83	98.33	52	47,552
Re-14	HF南麻布レジデンス	1,325.20	1,303.20	98.34	59	37,169
Re-16	HF学芸大学レジデンス	1,217.46	1,217.46	100.00	27	29,777
Re-17	HF東神田レジデンス	1,462.18	1,439.38	98.44	63	38,327
Re-18	HF東日本橋レジデンス	1,684.40	1,684.40	100.00	66	45,501
Re-19	HF練馬レジデンス	1,024.52	1,024.52	100.00	51	26,922
Re-20	HF白金高輪レジデンス	4,457.76	4,311.64	96.72	64	132,879
Re-21	HF明大前レジデンス	1,187.25	1,165.15	98.14	52	29,359
Re-22	HF日本橋レジデンス	1,418.23	1,376.28	97.04	47	36,616
Re-23	HF上石神井レジデンス	1,494.91	1,473.75	98.58	63	33,389
Re-24	HF錦糸町レジデンス	1,427.58	1,427.58	100.00	56	34,646
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	5,459.49	5,259.96	96.35	101	141,267
Re-26	HF新横浜レジデンス	4,224.61	4,126.02	97.67	110	89,496
Re-30	HF馬込レジデンス	2,643.97	2,643.97	100.00	30	49,998
Re-31	HF学芸大学レジデンスII	1,643.53	1,581.70	96.24	21	39,170
Re-33	HF亀戸レジデンス	1,332.86	1,311.15	98.37	60	35,015
Re-34	HF田無レジデンス	2,970.00	2,796.10	94.14	33	32,690
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	1,089.98	1,051.91	96.51	27	28,187
Re-39	HF銀座レジデンスEASTII	2,072.39	1,992.25	96.13	71	53,084
Re-40	HF八丁堀レジデンスII	2,750.56	2,496.62	90.77	77	61,399
Re-42	HF銀座レジデンス	1,118.84	1,094.75	97.85	44	33,899
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	8,141.02	7,821.30	96.07	278	214,869
Re-47	HF丸の内レジデンス	1,981.26	1,981.26	100.00	72	25,335
Re-48	HF平尾レジデンス	6,262.12	6,151.22	98.23	196	85,056
Re-49	HF河原町二条レジデンス	1,155.03	1,065.84	92.28	46	20,160
Re-53	HF四条河原町レジデンス	4,045.94	3,949.31	97.61	129	77,632
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	1,109.97	1,088.51	98.07	49	28,687
Re-55	HF千駄木レジデンス	1,340.12	1,302.10	97.16	48	32,741
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	901.88	901.88	100.00	36	21,800
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	1,121.88	1,061.34	94.60	49	32,855
Re-58	HF国分寺レジデンス	1,222.45	1,198.26	98.02	46	32,365

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	2,648.44	96.05	94	41,846
Re-60	HF丸丸鞍馬口レジデンス	1,297.62	1,232.52	94.98	39	22,712
Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	2,608.43	2,608.43	100.00	77	72,952
Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	1,563.60	1,563.60	100.00	48	44,554
Re-63	HF東新宿レジデンス（注9）	1,788.84	1,713.40	95.78	65	48,644
Re-65	HF北四番丁レジデンス	2,234.20	2,084.98	93.32	84	37,385
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	1,964.87	1,866.79	95.01	75	31,590
Re-68	HF浅草橋レジデンス	1,209.78	1,209.78	100.00	39	28,556
Re-69	HF一番町レジデンス	2,106.38	1,943.68	92.28	72	39,538
Re-70	HF東中野レジデンス	1,341.66	1,341.66	100.00	49	33,086
Re-72	HF早稲田レジデンス	2,964.81	2,964.81	100.00	121	80,448
Re-73	HF早稲田レジデンスII	1,223.79	1,223.79	100.00	51	31,167
Re-74	HF若松河田レジデンス	1,607.43	1,607.43	100.00	33	42,597
Re-75	HF仙台レジデンスEAST	4,088.40	3,884.10	95.00	143	69,251
Re-76	HF西公園レジデンス	2,825.54	2,660.96	94.18	96	44,882
Re-77	HF晩翠通レジデンス	1,914.00	1,711.00	89.39	59	29,140
Re-78	HF関内レジデンス	2,499.64	2,393.36	95.75	112	64,979
Re-79	HF名駅北レジデンス	4,076.11	3,903.01	95.75	108	66,088
Re-80	HF東札幌レジデンス	5,522.62	5,410.39	97.97	148	60,622
Re-81	HF博多東レジデンス	2,486.82	2,486.82	100.00	78	31,630
Re-82	HF仙台五橋レジデンス	1,893.21	1,858.71	98.18	54	27,784
Re-83	HF田端レジデンス	1,917.51	1,860.27	97.01	55	43,526
Re-84	HF両国レジデンス	2,149.95	2,104.63	97.89	65	53,640
Re-85	HF八王子レジデンス	1,600.38	1,389.43	86.82	49	35,967
Re-86	HF三田レジデンスII	1,160.60	1,106.68	95.35	38	32,655
Re-87	HF門前仲町レジデンス	1,145.76	1,145.76	100.00	44	29,862
Re-88	HF南砂町レジデンス	1,141.16	1,141.16	100.00	48	27,575
Re-89	HF仙台長町レジデンス	2,305.11	2,100.12	91.11	64	34,447
Re-90	HF正光寺赤羽レジデンス	1,683.26	1,603.23	95.25	47	40,299
Re-91	HF仙台本町レジデンス	1,654.38	1,582.56	95.66	66	33,612
Re-92	HF大濠レジデンスBAYSIDE	2,868.95	2,775.76	96.75	66	37,005
Re-93	HF博多東レジデンスII	3,533.50	3,501.90	99.11	109	43,664
Re-94	HF福岡レジデンスEAST	4,187.98	4,152.31	99.15	118	46,333
Re-95	HF正光寺赤羽レジデンスII	2,438.42	2,382.70	97.71	69	56,228
Re-96	HF八広レジデンス	1,919.50	1,869.08	97.37	62	45,453
Re-97	HF世田谷上町レジデンス	759.24	734.17	96.70	29	21,000
Re-98	HF草加レジデンス	2,508.00	2,457.84	98.00	97	43,414
Re-99	HF上野入谷レジデンス	993.85	993.85	100.00	33	24,658
Re-100	HF辻堂レジデンス	3,352.21	3,109.31	92.75	37	57,848
Re-101	HF川口駅前レジデンス	2,325.00	2,325.00	100.00	91	57,976

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	2,084.17	2,029.56	97.38	48	42,362
Re-103	HF 今池南レジデンス	1,946.35	1,809.69	92.98	66	26,557
Re-104	HF 伏見レジデンス	1,353.42	1,353.42	100.00	36	18,202
Re-105	HF 中野坂上レジデンス	1,289.94	1,289.94	100.00	33	30,561
Re-106	HF 上野レジデンスEAST	2,317.84	2,273.68	98.09	55	64,380
Re-107	HF 大森町レジデンス	1,282.70	1,282.70	100.00	26	29,565
Re-108	HF 北千住レジデンス	3,234.72	3,113.97	96.27	87	75,140
Re-109	HF 曳舟レジデンス	1,424.77	1,395.65	97.96	32	32,989
Re-110	HF 目黒行人坂レジデンス（注6）	3,177.19	2,316.57	72.91	51	31,051
Re-111	HF 西巣鴨レジデンス（注6）	901.54	876.04	97.17	32	2,783
Re-112	HF 西巣鴨レジデンスII（注6）	766.83	715.79	93.34	28	2,367
Re-113	HF 東武練馬レジデンス（注6）	1,088.72	1,088.72	100.00	34	3,032
Re-114	HF 両国レジデンスEAST（注6）	787.98	787.98	100.00	24	2,538
レジデンス 小計(注8)		189,954.94	183,134.12	96.41	5,664	3,881,881
合計(注8)		326,131.40	316,550.80	97.06	6,167	8,097,770

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、2025年5月31日時点における事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。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、0f-60 パークイースト札幌については、信託受益権の準共有持分割合（45%）を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、0f-60 パークイースト札幌については、信託受益権の準共有持分割合（45%）を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、2025年5月31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-60 パークイースト札幌（準共有持分割合45%）は、2025年3月28日付で、Re-110 目黒行人坂レジデンスは、2025年3月19日付で、Re-111 HF 西巣鴨レジデンス、Re-112 HF 西巣鴨レジデンスII、Re-113 HF 東武練馬レジデンス及びRe-114 HF 両国レジデンスEASTは、2025年5月9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。

(注9) 0f-07 HF 浜松町ビルディングについては、2025年6月30日付で、Re-63 HF 東新宿レジデンスについては、2025年6月6日付で譲渡しています。

② 稼働率の推移

（単位：％）

物件番号	物件名称	2024. 5.31	2024. 11.30	2024. 12.31	2025. 1.31	2025. 2.28	2025. 3.31	2025. 4.30	2025. 5.31
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（注2）	77.62	100.00	100.00	100.00	100.00	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	100.00	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	94.18	100.00	100.00
0f-21	アデッソ西麻布	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-23	H F 池袋ビルディング	100.00	100.00	88.38	88.38	88.38	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	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-29	栄ミナミ平和ビル	100.00	100.00	100.00	87.30	87.30	87.30	87.30	87.30
0f-30	H F 桜通ビルディング	100.00	98.64	98.64	98.64	98.64	100.00	100.00	100.00
0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング	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	-	-	-
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	100.00	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	97.82	97.82	97.82	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
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	93.05	93.05	93.05	100.00	100.00
0f-51	栄センタービル	100.00	100.00	100.00	97.01	100.00	96.10	92.79	95.31
0f-52	岩本町ツインビル	100.00	100.00	62.77	62.77	62.77	62.77	62.77	62.77
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	90.99	89.03	89.03	92.12	96.86	96.86	100.00	100.00
0f-55	北浜一丁目平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	94.11	94.11	94.11

（単位：％）

物件番号	物件名称	2024. 5. 31	2024. 11. 30	2024. 12. 31	2025. 1. 31	2025. 2. 28	2025. 3. 31	2025. 4. 30	2025. 5. 31
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	93.60	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00
Of-58	H F 江坂駅前ビルディング	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-59	H F 北二条ビルディング	-	97.78	97.78	97.78	98.73	98.73	97.46	97.46
Of-60	パークイースト札幌	-	-	-	-	-	100.00	98.78	98.78
オフィス 小計		99.15	98.94	98.08	97.60	97.85	97.66	97.87	97.97
Re-03	H F 市川レジデンス	100.00	-	-	-	-	-	-	-
Re-05	H F 目黒レジデンス	100.00	95.07	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-09	H F 葛西レジデンス	100.00	91.46	93.67	97.94	97.94	100.00	97.94	100.00
Re-11	H F 若林公園レジデンス	96.31	91.56	93.67	95.08	93.69	93.52	90.51	90.68
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	94.07	94.93	98.33	100.00	100.00	98.33	96.69	98.33
Re-14	H F 南麻布レジデンス	96.68	98.32	100.00	100.00	98.32	100.00	98.32	98.34
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	88.44	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-17	H F 東神田レジデンス	96.35	100.00	98.47	100.00	98.44	95.38	96.91	98.44
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	98.80	98.80	97.53	97.48	100.00	94.93	92.33	100.00
Re-19	H F 練馬レジデンス	98.08	94.24	96.16	98.08	100.00	98.08	100.00	100.00
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	100.00	95.11	94.39	95.65	93.31	91.41	95.12	96.72
Re-21	H F 明大前レジデンス	100.00	97.90	97.90	94.00	96.09	96.14	94.54	98.14
Re-22	H F 日本橋レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	98.11	95.09	100.00	97.04
Re-23	H F 上石神井レジデンス	94.17	96.52	93.66	97.89	98.64	100.00	98.58	98.58
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	100.00	100.00	98.25	100.00	100.00	98.23	94.63	100.00
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	96.06	93.40	92.53	93.33	94.08	97.04	94.24	96.35
Re-26	H F 新横浜レジデンス	98.36	99.25	98.43	99.17	100.00	98.23	96.43	97.67
Re-30	H F 馬込レジデンス	77.81	91.74	91.74	94.76	97.36	100.00	100.00	100.00
Re-31	H F 学芸大学レジデンスII	100.00	91.06	91.06	91.06	95.44	95.44	91.68	96.24
Re-33	H F 亀戸レジデンス	98.37	100.00	100.00	100.00	98.38	98.37	96.74	98.37
Re-34	H F 田無レジデンス	97.15	97.14	94.29	97.15	94.54	100.00	97.14	94.14
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	92.78	93.01	96.51	89.46	92.95	96.51	96.51	96.51
Re-39	H F 銀座レジデンスE A S T II	98.75	93.85	92.60	91.23	96.92	93.74	96.24	96.13
Re-40	H F 八丁堀レジデンスII	100.00	95.95	97.55	95.77	93.39	95.77	95.77	90.77
Re-42	H F 銀座レジデンス	98.13	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	97.85	97.85
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	97.54	95.28	95.17	95.89	96.71	97.43	96.30	96.07
Re-47	H F 丸の内レジデンス	100.00	94.43	91.66	93.05	97.21	100.00	95.85	100.00
Re-48	H F 平尾レジデンス	98.34	98.53	98.87	97.85	98.95	100.00	98.05	98.23
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	100.00	97.77	97.77	98.21	98.21	91.69	94.27	92.28
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	96.93	98.75	98.12	98.19	96.97	98.82	97.64	97.61
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	98.07	96.25	98.07
Re-55	H F 千駄木レジデンス	100.00	93.97	100.00	96.98	100.00	100.00	97.16	97.16
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	97.23	100.00	100.00	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	96.51	98.31	100.00	100.00	95.13	100.00	94.60
Re-58	H F 国分寺レジデンス	100.00	94.51	98.11	100.00	98.11	100.00	94.68	98.02
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	97.95	99.01	98.03	99.01	97.06	97.04	96.06	96.05
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	97.86	95.95	95.95	100.00	100.00	95.84	92.96	94.98

物件 番号	物件名称	2024. 5. 31	2024. 11. 30	2024. 12. 31	2025. 1. 31	2025. 2. 28	2025. 3. 31	2025. 4. 30	2025. 5. 31
Re-61	H F 西新宿レジデンスWEST	100.00	90.58	94.67	100.00	98.75	97.50	97.50	100.00
Re-62	H F 西新宿レジデンスEAST	89.25	98.00	95.18	95.18	100.00	92.76	93.67	100.00
Re-63	H F 東新宿レジデンス（注2）	100.00	98.60	97.19	97.19	97.19	98.60	98.60	95.78
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	94.98	97.72	95.43	95.43	100.00	92.24	91.79	-
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	91.13	98.91	96.68	96.68	93.34	96.66	95.55	93.32
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	97.51	97.50	96.26	92.55	93.80	95.01	91.26	95.01
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	89.74	97.44	97.44	100.00	100.00	97.44	100.00	100.00
Re-69	H F 一番町レジデンス	100.00	85.17	89.91	93.46	93.46	100.00	94.08	92.28
Re-70	H F 東中野レジデンス	100.00	98.33	98.33	98.43	98.43	93.54	93.54	100.00
Re-72	H F 早稲田レジデンス	93.14	97.03	95.62	95.23	98.57	97.07	99.22	100.00
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	95.91	97.97	94.51	98.27	96.54	89.33	96.24	100.00
Re-74	H F 若松河田レジデンス	100.00	96.71	93.06	93.06	89.41	90.54	94.19	100.00
Re-75	H F 仙台レジデンスEAST	91.22	98.18	98.79	98.18	98.79	97.57	95.75	95.00
Re-76	H F 西公園レジデンス	97.09	98.06	97.09	98.06	99.03	95.15	94.18	94.18
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	98.48	95.45	95.45	96.97	95.45	96.97	89.39	89.39
Re-78	H F 関内レジデンス	93.99	97.46	99.18	99.15	97.31	97.49	98.31	95.75
Re-79	H F 名駅北レジデンス	96.82	95.93	95.91	98.38	95.59	100.00	99.15	95.75
Re-80	H F 東札幌レジデンス	93.71	100.00	98.51	99.06	98.51	99.45	99.23	97.97
Re-81	H F 博多東レジデンス	97.43	98.72	98.70	100.00	100.00	98.72	100.00	100.00
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	98.18	98.18	96.37	98.18	96.36	94.55	100.00	98.18
Re-83	H F 田端レジデンス	97.08	98.61	100.00	100.00	100.00	98.61	100.00	97.01
Re-84	H F 両国レジデンス	95.45	100.00	98.82	97.60	98.78	100.00	93.35	97.89
Re-85	H F 八王子レジデンス	100.00	96.97	97.94	98.52	86.28	86.82	86.82	86.82
Re-86	H F 三田レジデンスII	100.00	100.00	97.47	94.80	93.14	100.00	89.45	95.35
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	97.73	97.73	97.73	100.00	97.73	100.00	95.45	100.00
Re-88	H F 南砂町レジデンス	100.00	81.06	87.30	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-89	H F 仙台長町レジデンス	98.47	91.02	97.31	98.92	100.00	97.40	90.03	91.11
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	91.98	100.00	96.73	100.00	92.27	100.00	95.25	95.25
Re-91	H F 仙台北町レジデンス	97.11	88.41	88.41	89.87	91.32	98.55	97.11	95.66
Re-92	H F 大濠レジデンスBAYSIDE	100.00	100.00	100.00	100.00	96.75	96.75	96.75	96.75
Re-93	H F 博多東レジデンスII	99.11	98.40	99.30	100.00	98.59	98.73	98.95	99.11
Re-94	H F 福岡レジデンスEAST	97.24	94.82	94.10	96.04	98.43	100.00	100.00	99.15
Re-95	H F 正光寺赤羽レジデンスII	97.71	96.65	100.00	98.93	98.94	98.93	94.51	97.71
Re-96	H F 八広レジデンス	100.00	93.16	97.37	97.89	97.37	98.69	98.69	97.37
Re-97	H F 世田谷上町レジデンス	96.70	96.67	100.00	100.00	100.00	96.70	100.00	96.70
Re-98	H F 草加レジデンス	99.00	97.00	99.00	98.00	99.00	97.00	96.00	98.00
Re-99	H F 上野入谷レジデンス	94.95	100.00	100.00	100.00	97.48	93.43	95.96	100.00
Re-100	H F 辻堂レジデンス	90.35	100.00	97.59	95.17	97.58	95.17	97.59	92.75

（単位：％）

物件 番号	物件名称	2024. 5. 31	2024. 11. 30	2024. 12. 31	2025. 1. 31	2025. 2. 28	2025. 3. 31	2025. 4. 30	2025. 5. 31
Re-101	H F 川口駅前レジデンス	98.01	94.04	93.05	100.00	100.00	99.01	98.01	100.00
Re-102	H F 東尾久レジデンス	97.05	100.00	100.00	100.00	93.39	100.00	94.74	97.38
Re-103	H F 今池南レジデンス	97.26	95.89	95.89	98.63	100.00	98.46	94.35	92.98
Re-104	H F 伏見レジデンス	97.03	95.58	91.85	91.85	94.82	100.00	97.03	100.00
Re-105	H F 中野坂上レジデンス	92.66	94.31	94.47	88.41	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-106	H F 上野レジデンスE A S T	88.91	92.74	92.24	98.46	96.92	95.94	96.19	98.09
Re-107	H F 大森町レジデンス	95.83	100.00	100.00	95.83	88.46	89.30	100.00	100.00
Re-108	H F 北千住レジデンス	100.00	96.56	96.89	98.12	99.06	97.82	96.58	96.27
Re-109	H F 曳舟レジデンス	93.47	96.40	91.51	93.28	98.23	96.83	96.83	97.96
Re-110	H F 目黒行人坂レジデンス	-	-	-	-	-	70.98	69.41	72.91
Re-111	H F 西巢鴨レジデンス	-	-	-	-	-	-	-	97.17
Re-112	H F 西巢鴨レジデンスⅡ	-	-	-	-	-	-	-	93.34
Re-113	H F 東武練馬レジデンス	-	-	-	-	-	-	-	100.00
Re-114	H F 両国レジデンスE A S T	-	-	-	-	-	-	-	100.00
レジデンス 小計		96.71	96.41	96.45	97.23	97.14	96.85	95.90	96.41
合計		97.70	97.48	97.14	97.39	97.44	97.19	96.73	97.06

（注1）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。

（注2）Of-07 H F 浜松町ビルディングについては、2025年6月30日付で、Re-63 H F 東新宿レジデンスについては、2025年6月6日付で譲渡しています。

(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)	価格	割引率	利回り (注3)						
0f-05	水天宮平和ビル	1,907	1,907	1,912	3.8%	1,905	3.8%	4.0%	1,648	①	117,980	520,000	10.0%
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	3,190	3,190	3,540	4.0%	3,190	3.9%	4.2%	3,620	③	148,420	1,000,000	5.7%
0f-07	H F 浜松町ビルディング(注11)	2,500	-	-	-	-	-	-	-	③	117,610	466,000	8.0%
0f-08	H F 溜池ビルディング	3,470	3,470	3,590	3.5%	3,470	3.4%	3.6%	3,260	③	136,590	732,000	7.3%
0f-11	H F 日本橋大伝馬町ビルディング	2,700	2,700	2,800	3.6%	2,700	3.5%	3.7%	2,520	③	190,710	807,000	16.5%
0f-12	H F 八丁堀ビルディング	2,830	2,830	2,930	3.5%	2,830	3.4%	3.6%	2,870	③	165,010	861,000	12.5%
0f-17	八丁堀MFビル	1,170	1,170	1,210	3.6%	1,170	3.5%	3.7%	1,180	③	96,950	316,000	14.7%
0f-18	エムズ原宿	5,077	5,077	5,220	3.2%	5,015	3.2%	3.4%	5,625	①	46,380	249,000	9.8%
0f-20	船橋Faceビル	3,560	3,560	3,640	4.5%	3,470	4.3%	4.7%	2,790	⑤	130,400	897,000(注9)	5.9%
0f-21	アデッソ西麻布	578	578	610	3.4%	578	3.3%	3.6%	617	③	11,660	105,000	11.1%
0f-23	H F 池袋ビルディング	1,530	1,530	1,550	4.1%	1,520	3.9%	4.3%	1,050	④	87,680	312,000	5.5%
0f-24	H F 湯島ビルディング	1,770	1,770	1,830	3.8%	1,770	3.7%	3.9%	1,860	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%	7,120	③	110,890	1,132,000	11.7%
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	3,860	3,860	3,780	4.6%	3,900	4.4%	4.8%	3,790	②	286,620	2,306,000	7.5%
0f-29	栄ミナミ平和ビル	2,420	2,420	2,280	4.5%	2,480	4.3%	4.7%	3,010	②	159,860	1,083,000	10.8%
0f-30	H F 桜通ビルディング	7,090	7,090	7,190	4.6%	7,040	4.4%	4.8%	8,890	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%	3,540	4.9%	5.3%	2,820	④	372,130	2,004,000	2.6%
0f-33	H F 上野ビルディング	4,100	4,100	4,170	4.2%	4,070	4.0%	4.4%	3,130	④	286,740	1,668,000	2.5%
0f-35	H F 九段南ビルディング	3,290	3,290	3,400	3.8%	3,240	3.6%	4.0%	2,990	④	118,510	931,000	6.7%
0f-36	H F 神田小川町ビルディング	4,200	4,200	4,330	3.6%	4,140	3.4%	3.8%	4,860	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%	3,460	⑥	155,410	1,440,000	14.2%
0f-38	アクロス新川ビル	4,300	4,300	4,370	4.0%	4,270	3.8%	4.2%	8,220	④	276,460	1,744,000(注9)	2.3%
0f-39	千住ミルディスII番館	1,900	1,900	1,930	4.3%	1,880	4.1%	4.5%	2,000	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%	3,410	3.2%	3.3%	5,220	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%	2,530	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%	2,140	④	104,380	1,342,000(注9)	2.4%
0f-43	浜町平和ビル	3,180	3,180	3,210	3.6%	3,150	3.4%	3.7%	3,050	⑥	132,470	1,041,000	5.5%
0f-44	錦糸町スクエアビル	2,770	2,770	2,840	3.8%	2,740	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%	3,870	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	5,490	5,490	5,690	3.6%	5,410	3.7%	3.8%	6,280	①	174,555	1,110,000(注9)	4.5%
Of-48	ファーレイーストビル	1,880	1,880	1,970	4.3%	1,840	4.1%	4.5%	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%	2,560	⑥	102,750	929,000	12.7%
Of-50	心齋橋フロントビル	8,390	8,390	8,670	3.8%	8,270	3.6%	4.0%	7,900	④	190,100	1,493,000	12.8%
Of-51	栄センタービル	4,290	4,290	4,400	3.9%	4,240	4.0%	4.1%	5,620	①	273,000	1,625,000	8.4%
Of-52	岩本町ツインビル	3,980	3,980	4,100	3.4%	3,930	3.5%	3.6%	3,480	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%	758	①	46,500	159,000	5.9%
Of-54	HF名古屋錦ビルディング	2,480	2,480	2,540	4.0%	2,460	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	4,940	3.7%	4,730	3.8%	3.9%	3,770	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%	1,700	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%	4,030	⑤	319,300	2,124,000	6.2%
Of-58	HF江坂駅前ビルディング	5,830	5,830	5,960	4.3%	5,770	3.9%	4.3%	6,100	④	308,710	2,900,000	10.4%
Of-59	HF北二条ビルディング	1,640	1,640	1,680	3.9%	1,620	3.7%	4.1%	6,020	④	127,500	869,000	0.2%
Of-60	パークイースト札幌	3,456	3,456	3,570	3.9%	3,410	4.0%	4.1%	3,501	①	126,963	1,388,000(注9)	0.2%
Re-05	HF目黒レジデンス	859	859	874	3.2%	853	3.2%	3.4%	494	①	49,620	171,000	6.2%
Re-09	HF葛西レジデンス	1,061	1,061	1,063	3.8%	1,060	3.6%	4.0%	401	①	59,630	224,000	8.8%
Re-11	HF若林公園レジデンス	6,047	6,047	6,190	3.3%	5,986	3.3%	3.5%	3,869	①	196,670	1,441,900	6.7%
Re-12	HF碑文谷レジデンス	2,108	2,108	2,151	3.2%	2,089	3.2%	3.4%	1,310	①	81,260	446,000	6.4%
Re-14	HF南麻布レジデンス	1,675	1,675	1,711	3.1%	1,659	3.1%	3.3%	1,289	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%	920	③	43,220	307,000	9.8%
Re-17	HF東神田レジデンス	1,720	1,720	1,770	3.4%	1,720	3.3%	3.5%	1,310	③	49,670	362,000	5.7%
Re-18	HF東日本橋レジデンス	2,020	2,020	2,090	3.4%	2,020	3.3%	3.5%	1,590	③	70,870	489,000	10.0%
Re-19	HF練馬レジデンス	1,010	1,010	1,040	3.7%	1,010	3.6%	3.8%	760	③	66,690	284,000	5.5%
Re-20	HF白金高輪レジデンス	6,900	6,900	7,140	3.2%	6,900	3.1%	3.3%	5,810	③	168,860	1,388,000	3.9%
Re-21	HF明大前レジデンス	1,200	1,200	1,240	3.4%	1,200	3.3%	3.5%	881	③	68,160	324,000	6.0%
Re-22	HF日本橋レジデンス	1,330	1,330	1,350	3.8%	1,320	3.6%	4.0%	668	④	67,470	366,000	3.3%
Re-23	HF上石神井レジデンス	1,150	1,150	1,140	3.9%	1,160	3.7%	4.1%	586	②	74,810	427,000	6.2%
Re-24	HF錦糸町レジデンス	1,440	1,440	1,490	3.4%	1,440	3.3%	3.5%	1,160	③	71,140	367,400	10.1%
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	6,920	6,920	7,150	3.3%	6,920	3.2%	3.4%	5,850	③	206,590	1,477,000	5.7%
Re-26	HF新横浜レジデンス	3,190	3,190	3,240	4.0%	3,130	3.8%	4.2%	1,630	⑤	124,370	1,157,000	13.2%
Re-30	HF馬込レジデンス	1,730	1,730	1,740	4.0%	1,720	3.8%	4.2%	1,590	④	96,070	774,000	4.6%

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-31	H F 学芸大学レジデ ンスⅡ	1,490	1,490	1,510	3.7%	1,480	3.5%	3.9%	1,290	④	66,570	412,000	14.6%
Re-33	H F 亀戸レジデンス	1,380	1,380	1,420	3.5%	1,380	3.4%	3.6%	1,230	③	56,150	423,000	7.6%
Re-34	H F 田無レジデンス	917	917	939	4.3%	917	4.2%	4.4%	966	③	113,890	670,000	8.6%
Re-38	ラ・レジダンス・ ド・白金台	1,190	1,190	1,220	3.4%	1,180	3.2%	3.6%	1,070	②	68,850	281,000 (注9)	3.3%
Re-39	H F 銀座レジデンス E A S T Ⅱ	2,010	2,010	2,040	3.8%	1,990	3.6%	4.0%	1,260	④	93,480	523,000	6.9%
Re-40	H F 八丁堀レジデ ンスⅡ	2,410	2,410	2,450	3.8%	2,390	3.6%	4.0%	1,690	④	99,910	750,000	6.0%
Re-42	H F 銀座レジデンス	1,370	1,370	1,400	3.7%	1,360	3.5%	3.9%	852	④	34,630	296,000	3.0%
Re-43	H F 駒沢公園レジデ ンスTOWER	8,510	8,510	8,610	3.5%	8,460	3.3%	3.7%	5,440	②	323,470	2,524,000	2.7%
Re-47	H F 丸の内レジデ ンス	756	756	765	4.3%	752	4.1%	4.5%	418	②	67,220	478,000	16.5%
Re-48	H F 平尾レジデンス	2,320	2,320	2,330	4.8%	2,310	4.6%	5.0%	2,500	④	142,200	1,549,000	3.4%
Re-49	H F 河原町二条レジ デンス	653	653	658	4.2%	651	4.0%	4.4%	474	②	39,340	296,000	6.5%
Re-53	H F 四条河原町レジ デンス	2,720	2,720	2,750	4.0%	2,700	3.8%	4.2%	2,000	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%	538	②	60,490	272,000 (注9)	4.4%
Re-55	H F 千駄木レジデ ンス	1,170	1,170	1,180	3.8%	1,170	3.6%	4.0%	679	②	54,430	342,000 (注9)	9.2%
Re-56	H F 駒沢公園レジデ ンス	789	789	794	3.7%	787	3.5%	3.9%	760	②	32,480	244,000	4.3%
Re-57	H F 武蔵小山レジデ ンス	1,270	1,270	1,290	3.7%	1,260	3.5%	3.9%	644	②	46,090	297,000	6.3%
Re-58	H F 国分寺レジデ ンス	1,210	1,210	1,200	4.0%	1,210	3.8%	4.2%	445	②	27,890	295,000	6.3%
Re-59	H F 久屋大通レジデ ンス	1,310	1,310	1,330	4.1%	1,300	3.9%	4.3%	1,120	②	83,200	737,000	9.3%
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジ デンス	774	774	781	4.3%	771	4.1%	4.5%	508	②	35,700	292,000	9.9%
Re-61	H F 西新宿レジデ ンスW E S T	3,010	3,010	3,040	3.6%	2,990	3.4%	3.8%	1,710	②	66,740	685,000	4.6%
Re-62	H F 西新宿レジデ ンスE A S T	1,760	1,760	1,790	3.6%	1,750	3.4%	3.8%	1,050	②	45,970	417,000	3.5%
Re-63	H F 東新宿レジデ ンス(注11)	2,550	-	-	-	-	-	-	-	②	60,220	475,000	2.6%
Re-65	H F 北四番丁レジデ ンス	1,200	1,200	1,220	4.3%	1,170	4.1%	4.5%	706	⑤	78,520	590,000	1.0%
Re-66	H F 愛宕橋レジデ ンス	956	956	968	4.5%	943	4.3%	4.7%	450	⑤	79,970	577,000	1.0%
Re-68	H F 浅草橋レジデ ンス	1,150	1,150	1,160	3.7%	1,150	3.5%	3.9%	487	②	32,280	334,000	6.3%
Re-69	H F 一番町レジデ ンス	1,250	1,250	1,260	4.3%	1,240	4.1%	4.5%	1,300	⑤	73,970	570,000	1.1%
Re-70	H F 東中野レジデ ンス	1,260	1,260	1,270	3.7%	1,250	3.5%	3.9%	818	②	57,130	351,000	3.0%
Re-72	H F 早稲田レジデ ンス	2,890	2,890	2,950	3.7%	2,870	3.5%	3.9%	1,990	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%	779	④	58,870	311,000	3.6%
Re-74	H F 若松河田レジデンス	1,820	1,820	1,850	3.7%	1,800	3.5%	3.9%	1,420	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%	1,750	④	125,430	995,000	1.8%
Re-76	H F 西公園レジデンス	1,540	1,540	1,550	4.2%	1,530	4.0%	4.3%	1,020	⑥	100,210	586,000	2.7%
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	992	992	998	4.2%	985	4.0%	4.3%	666	⑥	68,330	368,000	1.7%
Re-78	H F 関内レジデンス	2,420	2,420	2,440	3.7%	2,390	3.5%	3.8%	1,300	⑥	117,880	772,000	2.5%
Re-79	H F 名駅北レジデンス	2,410	2,410	2,430	3.8%	2,390	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	1,990	1,990	2,000	4.2%	1,980	4.0%	4.3%	1,240	⑥	89,850	1,040,000	0.1%
Re-81	H F 博多東レジデンス	1,030	1,030	1,040	4.2%	1,010	4.0%	4.4%	1,020	⑤	63,620	580,000	8.0%
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	957	957	963	4.1%	950	3.9%	4.2%	875	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%	1,290	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%	1,570	④	62,940	554,000	10.2%
Re-85	H F 八王子レジデンス	1,300	1,300	1,320	4.2%	1,290	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	1,590	1,590	1,610	3.1%	1,570	2.9%	3.2%	1,410	⑥	50,580	289,000	5.8%
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	1,330	1,330	1,340	3.3%	1,310	3.1%	3.4%	854	⑥	58,490	315,000	7.0%
Re-88	H F 南砂町レジデンス	1,120	1,120	1,130	3.6%	1,110	3.4%	3.7%	750	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%	622	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%	1,300	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%	950	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%	1,310	④	53,240	547,000	4.5%
Re-93	H F 博多東レジデンスⅡ	1,510	1,510	1,520	4.1%	1,500	3.9%	4.3%	2,210	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%	1,550	④	105,300	763,000	2.1%
Re-95	H F 正光寺赤羽レジデンスⅡ	1,980	1,980	2,030	4.3%	1,960	4.1%	4.5%	1,660	④	17,740	525,000	6.3%
Re-96	H F 八広レジデンス	1,500	1,500	1,530	4.3%	1,490	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%	912	④	3,650	183,000	6.1%
Re-98	H F 草加レジデンス	1,480	1,480	1,500	4.1%	1,450	3.9%	4.3%	839	⑤	71,560	634,000	3.1%
Re-99	H F 上野入谷レジデンス	1,080	1,080	1,100	3.4%	1,070	3.4%	3.6%	976	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%	2,150	④	73,700	806,000	10.3%

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-101	H F 川口駅前レジデンス	1,600	1,600	1,660	3.8%	1,570	3.6%	4.0%	1,800	④	9,780	559,000	10.6%
Re-102	H F 東尾久レジデンス	1,500	1,500	1,540	4.0%	1,480	3.8%	4.2%	1,900	④	9,110	487,000	14.8%
Re-103	H F 今池南レジデンス	925	925	944	3.9%	917	3.7%	4.1%	850	④	77,970	481,000	11.8%
Re-104	H F 伏見レジデンス	647	647	660	3.9%	641	3.7%	4.1%	771	④	66,870	494,000	11.8%
Re-105	H F 中野坂上レジデンス	1,320	1,320	1,350	3.3%	1,300	3.4%	3.5%	1,350	①	61,100	389,000	5.3%
Re-106	H F 上野レジデンス E A S T	2,900	2,900	2,930	3.4%	2,860	3.1%	3.5%	2,820	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%	1,030	④	71,350	417,000	11.2%
Re-108	H F 北千住レジデンス	3,080	3,080	3,140	3.8%	3,050	3.8%	4.0%	3,020	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%	1,650	2.9%	3.3%	2,040	④	37,280	440,000	10.0%
Re-110	H F 目黒行人坂レジデンス	6,320	6,320	6,570	3.1%	6,210	2.9%	3.3%	5,470	④	215,480	1,501,000	3.4%
Re-111	H F 西巢鴨レジデンス	1,270	1,270	1,310	3.1%	1,250	2.9%	3.3%	1,410	④	30,440	283,000	1.2%
Re-112	H F 西巢鴨レジデンス II	1,080	1,080	1,120	3.1%	1,060	2.9%	3.3%	1,220	④	29,120	251,000	0.9%
Re-113	H F 東武練馬レジデンス	1,240	1,240	1,280	3.2%	1,220	3.0%	3.4%	1,430	④	37,610	355,000	2.3%
Re-114	H F 両国レジデンス E A S T	1,070	1,070	1,100	3.1%	1,050	2.9%	3.3%	1,170	④	34,110	261,000	14.0%
											ポートフォリオPML(注8)		3.6%

(注1) 「不動産鑑定評価書の概要」は、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価書、株式会社中央不動産鑑定所による不動産鑑定評価書、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、2025年5月31日時点における評価対象不動産の価格に関する意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での現在及び将来における取引の可能性を保証するものではありません。同一の不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。なお、0f-07 H F 浜松町ビルディングについては、2025年4月3日付の売買契約における譲渡価格、また、Re-63 H F 東新宿レジデンスについては、2025年4月10日付の売買契約における譲渡価格を記載しています。

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

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

(注5) 「建物状況調査報告書の概要」は、以下の物件の再調達価格について、それぞれ東京海上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 HF千駄木レジデンスの長期修繕費については1棟全体の値を記載しています。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、0f-60 パークイースト札幌の長期修繕費については本投資法人の保有する信託受益権の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2025年5月23日です。
- (注9) 0f-20 船橋Faceビル、0f-38 アクロス新川ビル、0f-39 千住ミルディスII番館、0f-40 アーク森ビル、0f-41 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 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（0f-20 船橋Faceビル：9.14%、0f-38 アクロス新川ビル：34.51%、0f-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（0f-40 アーク森ビル：1.47%）、管理規約に基づく建物持分割合（0f-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（0f-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（0f-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。0f-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、0f-60 パークイースト札幌の「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準共有持分割合（45%）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) 0f-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。
- (注11) 0f-07 HF浜松町ビルディングについては、2025年6月30日付で、Re-63 HF東新宿レジデンスについては、2025年6月6日で譲渡しています。

（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-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	昇降機改修工事	自 2025年6月 至 2025年11月	34,000	—	—
Of-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	昇降機改修工事	自 2025年6月 至 2025年11月	29,800	—	—
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 2025年6月 至 2025年11月	17,125	—	—
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 2025年6月 至 2025年11月	18,000	—	—
Of-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	外壁改修工事	自 2025年6月 至 2025年11月	10,183	—	—
Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	外壁全面改修工事	自 2025年6月 至 2025年11月	26,040	—	—
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋	外壁全面改修工事	自 2025年6月 至 2025年11月	32,000	—	—
Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都中野区	外壁全面改修工事	自 2025年6月 至 2025年11月	27,000	—	—
Re-75	H F 仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市	外壁全面改修工事	自 2025年6月 至 2025年11月	52,000	—	—
Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都江東区	外壁全面改修工事	自 2025年6月 至 2025年11月	28,710	—	—
Re-93	H F 博多東レジデンスII	福岡県福岡市	外壁全面改修工事	自 2025年6月 至 2025年11月	40,080	—	—

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1,153,989千円であり、費用に区分された修繕費479,807千円と合わせ、合計1,633,797千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-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10月 至 2024年12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 2025年1月 至 2025年2月	65,724
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 2025年2月 至 2025年4月	70,320
Of-59	H F 北二条ビルディング	北海道札幌市	セキュリティ設備新設工事	自 2025年4月 至 2025年5月	18,900
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11月 至 2025年5月	47,804
	その他			自 2024年12月 至 2025年5月	934,115
合計					1,153,989