

2023年11月期 決算短信 (REIT)

2024年1月18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 2024年2月29日 分配金支払開始予定日 2024年2月15日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2023年11月期の運用、資産の状況 (2023年6月1日～2023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	%
2023年11月期	8,656	7.5	4,495	12.0	3,995	12.3	3,995	12.3
2023年5月期	8,049	2.7	4,015	△0.1	3,559	△0.2	3,558	△0.2

	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
2023年11月期	円 3,474	% 3.5	% 1.7	% 46.2
2023年5月期	円 3,195	% 3.2	% 1.6	% 44.2

(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)
2023年11月期	円 3,300	百万円 3,794	円 -	百万円 -	% 95.0	% 3.3
2023年5月期	円 3,160	百万円 3,519	円 -	百万円 -	% 98.9	% 3.1

(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) 2023年5月期の分配金総額 (3,519百万円) は、当期純利益から圧縮積立金の繰入額20百万円を含む83百万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44百万円 (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) 2023年11月期の分配金総額 (3,794百万円) は、当期純利益から圧縮積立金の繰入額1百万円を含む246百万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。

(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
2023年11月期	百万円 240,874	百万円 118,532	% 49.2	円 103,077
2023年5月期	百万円 231,994	百万円 112,811	% 48.6	円 101,291

(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
2023年11月期	百万円 6,058	百万円 △9,848	百万円 4,354	百万円 16,400
2023年5月期	百万円 5,241	百万円 △9,340	百万円 6,758	百万円 15,835

2. 2024年5月期の運用状況の予想（2023年12月1日～2024年5月31日）及び2024年11月期の運用状況の予想（2024年6月1日～2024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
2024年5月期	7,917	△8.5	3,655	△18.7	3,117	△22.0	3,116	△22.0	3,325	—
2024年11月期	7,774	△1.8	3,510	△4.0	2,968	△4.8	2,968	△4.8	3,350	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2024年5月期）2,710円 1口当たり予想当期純利益（2024年11月期）2,581円

（注）2024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707百万円（1口当たり615円）が含まれており、2024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884百万円（1口当たり769円）が含まれており、当期純利益の金額とは異なります。

※ その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

（2）発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数
(自己投資口を含む)

2023年11月期	1,149,933口	2023年5月期	1,113,733口
-----------	------------	----------	------------

② 期末自己投資口数

2023年11月期	—口	2023年5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、33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9ページ「2024年5月期（2023年12月1日～2024年5月31日）及び2024年11月期（2024年6月1日～2024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	10
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	18
(5) キャッシュ・フロー計算書	19
(6) 継続企業の前提に関する注記	20
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	20
(8) 財務諸表に関する注記事項	22
(9) 発行済投資口の総口数の増減	35
3. 参考情報	36
(1) 運用資産等の価格に関する情報	36
(2) 資本的支出の状況	56

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6月、2022年6月及び2023年6月に3年連続で公募増資等を行いました。この結果、当期末（2023年11月末）現在の発行済投資口の総口数は1,149,933口、出資総額は102,992百万円となっています。

(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行楽シーズンでの国内旅行の好調、半導体不足の緩和等により観光・自動車産業が景気を下支えたものの、生活必需品の値上げ等を背景に個人消費は低調傾向にあり、内閣府から公表されている7-9月期の国内実質GDP成長率も4四半期ぶりにマイナス成長となる等、弱含みの傾向となっています。今後も、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が引き続き内在しており、国内外の金融政策等の動向にも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（2023年5月末）の1,880.45ポイントから9月には一時1,918.34ポイントまで上昇したものの、米国長期金利の高止まりや国内の長期金利上昇圧力の高まり等を受け、当期末（2023年11月末）には1,845.45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、解約の動きは一部で見られたものの、新築ビルや大規模空室での大型成約や拡張移転等の動きもあったことから、前期末（2023年5月末）の6.16%から当期末（2023年11月末）6.03%へとやや改善しました。一方、平均賃料については、2020年8月以降40ヵ月連続で下落となり、前期末の19,877円/坪から当期末には19,726円/坪となりました。

2023年のオフィス大量供給を契機とした需要を上回る余剰懸念に対し、賃料には下押し圧力が加わり、空室率はほぼ横ばいで推移しながらも弱含んだ状況が続くと思われます。一方、テナント側においてはコロナ禍を契機としてオフィス戦略を見直す前向きな動きも増え、テナントの規模縮小、経費節減等を理由とする解約の懸念は縮小しつつあります。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、2023年11月の全国主要都市（首都圏1都3県、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市の10エリア）のマンション平均募集家賃は、東京23区・東京都下・埼玉県・千葉県・仙台市・名古屋市・大阪市・福岡市が30㎡以下から70㎡超の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11ヵ月連続して全10エリアで前年同月を上回り、東京23区・東京都下・神奈川県・千葉県・札幌市・仙台市・大阪市・福岡市の8エリアは2015年1月以降最高値を更新しました。また、2023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、2023年8月以降、4ヵ月連続で減少となりました。今後も東京都の人口流入の増加や有効求人倍率の回復を背景に賃貸マンションの需給環境は良好な状況であり、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。

③ 不動産市況

2023年9月に発表された2023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・商業地は、東京圏で11年連続、大阪圏では2年連続、名古屋圏では3年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。住宅地は東京圏・名古屋圏では3年連続、大阪圏では2年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。また、地方圏では、全用途平均・住宅地は31年ぶり、商業地は4年ぶりに上昇し、上昇率が拡大しました。住宅地については、都心部や地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）での住宅需要が堅調であり、その周辺部にも需要が波及し地価が上昇しています。商業地については、都市部を中心に、コロナ後の人流回復を受け店舗需要は回復傾向となり、オフィス需要も底堅く推移し、地価の回復傾向がより進んでいます。

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、2023年6月に公募増資等を行いました。その資金等により、2023年6月6日付でオフィス2物件（Of-55 北浜一丁目平和ビルの準共有持分の75%（信託受益権、取得価格：3,370百万円）、Of-56 平和不動産北浜ビル（信託受益権、取得価格：1,650百万円））及び2023年8月3日付でオフィス1物件（Of-57 プライムタワー横浜（信託受益権、取得価格：3,800百万円））を取得しました。また、2023年8月31日付でレジデンス1物件（Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢ（信託受益権、取得価格：793百万円））及び2023年11月30日付でレジデンス1物件（Re-46 HF阿波座レジデンス（信託受益権、取得価格：577百万円））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43物件（取得価格の合計：116,952百万円）、レジデンス83物件（取得価格の合計：111,542百万円）の合計126物件（取得価格の合計：228,494百万円）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97.7%となり、前期末時点の97.6%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97.6%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。

(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、2023年6月1日に公募増資（発行投資口数：34,500口、発行価額の総額：4,948,990千円）及び2023年6月27日に第三者割当増資（発行投資口数：1,700口、発行価額の総額：243,863千円）による資金調達を行い、また、その調達資金の一部を原資として2023年6月8日付で借入金の期限前弁済を行いました。借入金については、物件の取得資金等に充当することを目的として、2023年8月3日付でタームローン72-①（借入金額：1,000百万円）、タームローン72-②（借入金額：1,000百万円）、タームローン72-③（借入金額：1,000百万円）及びタームローン72-④（借入金額：1,000百万円）の借入れを行いました。また、2023年10月31日に元本返済期日を迎えたタームローン27 トランシェB（借入残高：4,400百万円）及びタームローン48 トランシェA（借入残高：1,780百万円）、タームローン71 トランシェA（借入残高：100百万円）の期限前弁済の返済資金に充当するため、同日付でタームローン73 トランシェA（借入金額：1,330百万円）、トランシェB（借入金額：700百万円）、トランシェC（借入金額：2,700百万円）及びトランシェD（借入金額：1,550百万円）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4.2年、平均借入金利は0.77%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総額7,000百万円（契約期間は2023年6月1日から2024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72-①]

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	1,000百万円	2023年 8月3日	2024年 5月31日 (注)	期限一括返済	物件の取得資金 等	無担保 無保証

[タームローン72-②]

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
株式会社日本政策投資銀行	1,000百万円	2023年 8月3日	2031年 11月28日 (注)	期限一括返済	物件の取得資金 等	無担保 無保証

[タームローン72-③]

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
三井住友信託銀行株式会社	1,000百万円	2023年 8月3日	2032年 5月31日 (注)	期限一括返済	物件の取得資金 等	無担保 無保証

[タームローン72-④]

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
株式会社りそな銀行	1,000百万円	2023年 8月3日	2032年 11月30日 (注)	期限一括返済	物件の取得資金 等	無担保 無保証

[タームローン73 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 みずほ信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社	1,330百万円	2023年 10月31日	2027年 10月29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73 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	700百万円	2023年 10月31日	2028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73 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 株式会社あおぞら銀行 みずほ信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行	2,700百万円	2023年 10月31日	2030年 11月29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73 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	1,550百万円	2023年 10月31日	2030年 11月29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、112,537百万円（期末総資産有利子負債比率（注）：46.72%）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8,656百万円、営業利益は4,495百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は3,995百万円、当期純利益は3,995百万円を計上しました。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3,995,004,083円から租税特別措置法第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1,602,357円を含む246,222,503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、3,794,778,900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3,300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9物件を取得することにより、ポートフォリオの量の拡大、質の改善と収益向上を図りました。今後も、継続的な資産規模の拡大を図る一方で、資産の入替えの検討等も行い、中長期的なポートフォリオの質の向上を図り、投資主価値の極大化を目指していきます。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、各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、きめ細やかなプロパティ・マネジメントを行うことで、運用資産の稼働率及び賃料水準の維持・向上を図ることが可能になると考えています。オフィスビルの賃貸市場については、国内外経済動向、企業動向等の変化に加え、テレワークの利用等に伴うオフィスニーズの変化を注視していく必要はあるものの、アフターコロナを契機にオフィス戦略を見直すテナント需要の高まりが見られつつあります。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有効求人倍率の回復を背景に賃貸マンションの需給環境は良好な状況であり、その他の主要都市においても安定的な需要の継続が見られます。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や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長期化・償還期限の分散化を図る一方で、今後の金利上昇リスクの低減や金融コストの低減を推進していきます。また、金融機関とのリレーション強化を行いながら、更なるパ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

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、2023年12月22日付で信託受益権を譲渡しました。

物件番号：Re-45 物件名称：HF中之島レジデンス

譲渡資産	信託受益権
所在地(住居表示)	大阪府大阪市北区中之島三丁目5番19号
譲渡価格(注1)	575百万円
帳簿価額(注2)	400百万円
契約締結日	2023年12月19日
譲渡日	2023年12月22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

2024年5月期（2023年12月1日～2024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「2024年5月期（2023年12月1日～2024年5月31日）及び2024年11月期（2024年6月1日～2024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	7,917百万円
営業利益	3,655百万円
経常利益	3,117百万円
当期純利益	3,116百万円
1口当たり分配金	3,325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707百万円（1口当たり615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。

2024年11月期（2024年6月1日～2024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「2024年5月期（2023年12月1日～2024年5月31日）及び2024年11月期（2024年6月1日～2024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	7,774百万円
営業利益	3,510百万円
経常利益	2,968百万円
当期純利益	2,968百万円
1口当たり分配金	3,350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884百万円（1口当たり769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。

2024年5月期（2023年12月1日～2024年5月31日）及び2024年11月期（2024年6月1日～2024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	2024年5月期：2023年12月1日～2024年5月31日（183日） 2024年11月期：2024年6月1日～2024年11月30日（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2023年11月期末時点で保有している126物件から、2023年12月19日付で契約を締結し、2023年12月22日付で譲渡しました「HF中之島レジデンス」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"> 2023年11月期末時点の発行済投資口の総口数である1,149,933口を前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益は、上記運用資産を前提として算出しています。 2023年12月22日付で譲渡しました「HF中之島レジデンス」の不動産等売却益として、2024年5月期に157百万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"> 2024年5月期（2023年12月1日～2024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） 533百万円 修繕費 386百万円 管理委託費 794百万円 減価償却費 1,031百万円 2024年11月期（2024年6月1日～2024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） 565百万円 修繕費 345百万円 管理委託費 787百万円 減価償却費 1,037百万円 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。

項目	前提条件
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2024年5月期において500百万円を、2024年11月期において512百万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2024年5月期において27百万円、2024年11月期において18百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2023年11月期末時点の有利子負債の残高は112,537百万円です。 2024年5月期の末日時点で112,537百万円、2024年11月期の末日時点で112,537百万円の有利子負債残高となる前提で算出しています。 2024年5月、2024年10月に返済期限が到来する借入金及び償還期限が到来する投資法人債については、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、2024年5月期の分配金については、予想される当期純利益3,116百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額707百万円（1口当たり取崩予定額615円）を充当した総額3,823百万円を分配（1口当たり分配金3,325円）することを前提としています。2024年11月期の分配金については、予想される当期純利益2,968百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額884百万円（1口当たり取崩予定額769円）を充当し、総額3,852百万円を分配（1口当たり分配金3,350円）することを前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（2）投資リスク

最近の有価証券報告書（2023年8月29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43期 (2023年5月31日)	第44期 (2023年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,502,167	12,873,216
信託現金及び信託預金	3,829,697	4,341,127
営業未収入金	143,222	124,285
前払費用	134,783	147,966
未収消費税等	-	47,490
その他	6,076	7,822
貸倒引当金	△22	△22
流動資産合計	16,615,924	17,541,885
固定資産		
有形固定資産		
建物	22,596,022	22,790,521
減価償却累計額	△5,594,985	△5,878,003
建物（純額）	17,001,036	16,912,518
構築物	104,048	109,390
減価償却累計額	△50,761	△53,796
構築物（純額）	53,286	55,593
機械及び装置	303,216	307,109
減価償却累計額	△236,759	△242,127
機械及び装置（純額）	66,456	64,981
工具、器具及び備品	333,684	354,283
減価償却累計額	△184,234	△200,186
工具、器具及び備品（純額）	149,450	154,097
土地	42,299,997	42,318,429
信託建物	49,349,356	50,738,120
減価償却累計額	△14,475,437	△14,796,348
信託建物（純額）	34,873,919	35,941,772
信託構築物	252,891	251,263
減価償却累計額	△115,208	△119,128
信託構築物（純額）	137,683	132,135
信託機械及び装置	700,559	751,836
減価償却累計額	△358,050	△374,774
信託機械及び装置（純額）	342,509	377,061
信託工具、器具及び備品	1,374,570	1,396,116
減価償却累計額	△917,131	△933,660
信託工具、器具及び備品（純額）	457,439	462,455
信託土地	107,448,883	114,179,658
有形固定資産合計	202,830,662	210,598,704
無形固定資産		
借地権	8,855,074	8,855,074
信託借地権	2,472,255	2,472,255
ソフトウエア	1,990	1,419
その他	227	227
無形固定資産合計	11,329,546	11,328,976

（単位：千円）

	第43期 (2023年5月31日)	第44期 (2023年11月30日)
投資その他の資産		
差入保証金	19,617	24,589
長期前払費用	277,800	340,905
デリバティブ債権	341,977	419,131
その他	485,132	512,792
投資その他の資産合計	1,124,528	1,297,419
固定資産合計	215,284,737	223,225,099
繰延資産		
投資口交付費	47,765	65,016
投資法人債発行費	46,282	42,124
繰延資産合計	94,047	107,141
資産合計	231,994,709	240,874,126
負債の部		
流動負債		
営業未払金	805,257	863,221
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	1,000,000
短期借入金	1,380,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	11,285,000	11,935,000
未払費用	864,889	911,723
未払法人税等	594	593
未払消費税等	122,813	-
前受金	1,265,390	1,291,566
その他	21,758	37,233
流動負債合計	16,745,704	17,039,338
固定負債		
投資法人債	7,900,000	7,900,000
長期借入金	88,252,200	90,702,200
預り敷金及び保証金	1,048,937	1,063,448
信託預り敷金及び保証金	5,183,977	5,548,891
デリバティブ債務	52,346	87,775
固定負債合計	102,437,461	105,302,315
負債合計	119,183,166	122,341,654
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	97,799,794	102,992,648
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	470,630	491,130
一時差異等調整積立金	※4 1,796,704	※4 1,752,155
任意積立金合計	2,267,335	2,243,285
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	6,755,071	7,254,729
剰余金合計	14,729,067	15,204,675
投資主資本合計	112,528,862	118,197,324
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	282,680	335,147
評価・換算差額等合計	282,680	335,147
純資産合計	※2 112,811,543	※2 118,532,472
負債純資産合計	231,994,709	240,874,126

（2）損益計算書

（単位：千円）

	第43期 （自 2022年12月1日 至 2023年5月31日）	第44期 （自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）
営業収益		
貸貸事業収入	※1 6,767,593	※1 7,053,118
その他貸貸事業収入	※1 729,114	※1 719,733
不動産等売却益	※2, ※3 553,243	※2 884,007
営業収益合計	8,049,951	8,656,859
営業費用		
貸貸事業費用	※1, ※3 3,106,478	※1, ※3 3,198,154
資産運用報酬	695,743	718,412
資産保管手数料	13,651	13,122
一般事務委託手数料	30,086	30,970
役員報酬	6,102	6,102
会計監査人報酬	12,000	12,000
その他営業費用	170,795	182,418
営業費用合計	4,034,856	4,161,180
営業利益	4,015,094	4,495,679
営業外収益		
受取利息	67	75
未払分配金戻入	496	638
受取保険金	5,594	4,824
その他	3,042	23
営業外収益合計	9,200	5,561
営業外費用		
支払利息	350,968	383,648
融資関連費用	53,980	56,011
投資法人債利息	31,864	32,385
投資法人債発行費償却	4,157	4,157
投資口交付費償却	16,123	22,798
その他	8,057	6,631
営業外費用合計	465,150	505,632
経常利益	3,559,144	3,995,609
税引前当期純利益	3,559,144	3,995,609
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	3,558,539	3,995,004
前期繰越利益	3,196,531	3,259,725
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	6,755,071	7,254,729

（3）投資主資本等変動計算書

第43期（自 2022年12月1日 至 2023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	97,799,794	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	415,683
当期変動額					
圧縮積立金の積立					54,947
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	—	—	—	—	54,947
当期末残高	※1 97,799,794	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	470,630

	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	1,841,253	2,256,936	6,692,914	14,656,512	
当期変動額					
圧縮積立金の積立		54,947	△54,947	—	—
一時差異等調整積立金の取崩	△44,549	△44,549	44,549	—	—
剰余金の配当			△3,485,984	△3,485,984	△3,485,984
当期純利益			3,558,539	3,558,539	3,558,539
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	△44,549	10,398	62,157	72,555	72,555
当期末残高	1,796,704	2,267,335	6,755,071	14,729,067	112,528,862

	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	551,080	551,080	113,007,387
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			△3,485,984
当期純利益			3,558,539
投資主資本以外の項目の当期 変動額（純額）	△268,399	△268,399	△268,399
当期変動額合計	△268,399	△268,399	△195,844
当期末残高	282,680	282,680	112,811,543

第44期（自 2023年6月1日 至 2023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	97,799,794	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	470,630
当期変動額					
新投資口の発行	5,192,853				
圧縮積立金の積立					20,499
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	5,192,853	—	—	—	20,499
当期末残高	※1 102,992,648	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	491,130

	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	1,796,704	2,267,335	6,755,071	14,729,067	
当期変動額					
新投資口の発行					5,192,853
圧縮積立金の積立		20,499	△20,499	—	—
一時差異等調整積立金の取崩	△44,549	△44,549	44,549	—	—
剰余金の配当			△3,519,396	△3,519,396	△3,519,396
当期純利益			3,995,004	3,995,004	3,995,004
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	△44,549	△24,049	499,657	475,607	5,668,461
当期末残高	1,752,155	2,243,285	7,254,729	15,204,675	118,197,324

	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	282,680	282,680	112,811,543
当期変動額			
新投資口の発行			5,192,853
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			△3,519,396
当期純利益			3,995,004
投資主資本以外の項目の当期 変動額（純額）	52,466	52,466	52,466
当期変動額合計	52,466	52,466	5,720,928
当期末残高	335,147	335,147	118,532,472

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	第43期 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日	第44期 自 2023年6月1日 至 2023年11月30日
I 当期末処分利益	6,755,071,579	7,254,729,118
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※1 44,549,320	※1 45,997,320
III 分配金の額	3,519,396,280	3,794,778,900
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,160)	(3,300)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	20,499,584	1,602,357
V 次期繰越利益	3,259,725,035	3,504,345,181
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おります。かかる方針により、当期純利益3,558,539,878円から租税特別措置法第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20,499,584円を含む83,692,918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44,549,320円（1口当たり取崩額40円）を充当し、3,519,396,280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おります。かかる方針により、当期純利益3,995,004,083円から租税特別措置法第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1,602,357円を含む246,222,503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、3,794,778,900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43期 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日	第44期 自 2023年6月1日 至 2023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	3,559,144	3,995,609
減価償却費	992,321	1,037,955
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△95	-
投資法人債発行費償却	4,157	4,157
投資口交付費償却	16,123	22,798
受取利息	△67	△75
支払利息	382,832	416,033
営業未収入金の増減額（△は増加）	△49,158	10,692
未収消費税等の増減額（△は増加）	9,775	△47,490
未払消費税等の増減額（△は減少）	122,813	△122,813
長期前払費用の増減額（△は増加）	△38,853	△63,105
営業未払金の増減額（△は減少）	31,536	19,252
未払費用の増減額（△は減少）	35,390	33,652
前受金の増減額（△は減少）	6,893	26,176
預り金の増減額（△は減少）	△5,983	5,711
信託有形固定資産の売却による減少額	123,143	1,139,984
信託無形固定資産の売却による減少額	421,705	-
その他	△5,659	△16,374
小計	5,606,018	6,462,164
利息の受取額	67	75
利息の支払額	△364,082	△402,852
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△529	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,241,474	6,058,781
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	△6,906,927	△171,068
信託有形固定資産の取得による支出	△410,510	△9,707,502
無形固定資産の取得による支出	△2,088,691	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	121,112	52,746
預り敷金及び保証金の返還による支出	△24,729	△48,650
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	156,524	554,170
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△178,611	△205,364
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	142	53,745
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	△8,932	△371,606
差入保証金の差入による支出	-	△4,972
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,340,624	△9,848,502
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,380,000	1,000,000
短期借入金の返済による支出	△200,000	△1,380,000
長期借入れによる収入	14,160,000	9,280,000
長期借入金の返済による支出	△7,080,000	△6,180,000
投資法人債の発行による収入	1,984,311	-
投資口の発行による収入	-	5,152,803
分配金の支払額	△3,485,959	△3,518,466
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,758,352	4,354,337
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,659,202	564,616
現金及び現金同等物の期首残高	13,176,466	15,835,669
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,835,669	※1 16,400,286

（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25,893千円で、当期は22,825千円です。</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 (2023年5月31日)	当期 (2023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	7,000,000千円
借入残高	—	—
差引	7,000,000千円	7,000,000千円

※2. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2023年5月31日)	当期 (2023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 (2023年5月31日)	当期 (2023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（2023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	1,512,720	—	41,162	1,471,558	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	328,532	—	3,386	325,145	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（2023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	1,471,558	—	41,162	1,430,396	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	325,145	—	3,386	321,758	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 2022年12月1日 至 2023年5月31日		自 2023年6月1日 至 2023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	6,043,405		6,320,701	
共益費収入	724,187	6,767,593	732,416	7,053,118
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	180,450		195,974	
水道光熱費収入	345,599		340,386	
付帯収益	163,131		162,213	
解約違約金収入	24,239		4,299	
雑収入	15,693	729,114	16,859	719,733
不動産賃貸事業収益合計		7,496,707		7,772,851
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	747,915		775,252	
公租公課	477,121		517,918	
水道光熱費	396,635		375,123	
修繕費	294,309		287,140	
保険料	10,327		10,784	
信託報酬	32,297		32,982	
減価償却費	992,321		1,037,955	
その他賃貸事業費用	155,548		160,997	
不動産賃貸事業費用合計		3,106,478		3,198,154
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		4,390,229		4,574,697

※2. 不動産等売却損益の内訳（単位：千円）

前期（自 2022年12月1日 至 2023年5月31日）

Of-09 グレイスビル泉岳寺前（準共有持分50%）

不動産等売却収入		1,109,500
不動産等売却原価	544,848	
その他売却費用	11,408	556,256
不動産等売却益		553,243

当期（自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）

Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢ

不動産等売却収入		1,300,000
不動産等売却原価	673,927	
その他売却費用	24,003	697,930
不動産等売却益		602,069

Re-46 HF阿波座レジデンス

不動産等売却収入		780,010
不動産等売却原価	466,056	
その他売却費用	32,015	498,071
不動産等売却益		281,938

※3. 主要投資主との取引高（単位：千円）

	前期		当期	
	自	至	自	至
	2022年12月1日	2023年5月31日	2023年6月1日	2023年11月30日
営業取引による取引高				
不動産等売却益		553,243		—
賃貸事業費用		9,124		10,484

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期		当期	
	自	至	自	至
	2022年12月1日	2023年5月31日	2023年6月1日	2023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		1,113,733口		1,149,933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	当期
自 2022年12月1日 至 2023年5月31日	自 2023年6月1日 至 2023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41,162,385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>

（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 至	2022年12月1日 2023年5月31日	自 至	2023年6月1日 2023年11月30日
現金及び預金		12,502,167千円		12,873,216千円
信託現金及び信託預金		3,829,697千円		4,341,127千円
信託預り敷金及び保証金対応信託預金（注）		△496,196千円		△814,057千円
現金及び現金同等物		15,835,669千円		16,400,286千円

（注）テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。

（リース取引に関する注記）

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	前期 (2023年5月31日)	当期 (2023年11月30日)
1年内	29,072千円	—
1年超	—	—
合計	29,072千円	—

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に物件の取得又は既往の借入れのリファイナンスです。これらは満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成することにより管理するとともに、手元資金の確保、借入れ・償還期限の分散化、借入先金融機関の多様化、コミットメント型タームローン契約の締結等により当該リスクを限定しています。変動金利の借入金は、金利の上昇リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引）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

2023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」「短期借入金」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年内償還予定の投資法人債	1,000,000	997,800	△2,200
(2) 1年内返済予定の長期借入金	11,285,000	11,285,000	—
(3) 投資法人債	7,900,000	7,722,740	△177,260
(4) 長期借入金	88,252,200	88,219,442	△32,757
負債合計	108,437,200	108,224,982	△212,217
(5) デリバティブ取引*	282,680	266,120	△16,560

*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。

2023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」「短期借入金」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年内償還予定の投資法人債	1,000,000	998,900	△1,100
(2) 1年内返済予定の長期借入金	11,935,000	11,935,000	—
(3) 投資法人債	7,900,000	7,665,130	△234,870
(4) 長期借入金	90,702,200	90,610,178	△92,021
負債合計	111,537,200	111,209,208	△327,991
(5) デリバティブ取引*	335,147	326,082	△9,065

*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年内償還予定の投資法人債、(2) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 投資法人債及び(4) 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。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（注2）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（2023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年内償還予定の投資法人債	1,000,000	—	—	—	—	—
短期借入金	1,380,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	11,285,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	2,800,000	5,100,000
長期借入金	—	13,737,000	14,241,000	14,055,000	11,009,200	35,210,000
合計	13,665,000	13,737,000	14,241,000	14,055,000	13,809,200	40,310,000

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（2023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年内償還予定の投資法人債	1,000,000	—	—	—	—	—
短期借入金	1,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	11,935,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	1,800,000	1,000,000	5,100,000
長期借入金	—	13,986,000	14,162,000	13,435,000	13,909,200	35,210,000
合計	13,935,000	13,986,000	14,162,000	15,235,000	14,909,200	40,310,000

（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（2023年5月31日）

該当するものではありません。

当期（2023年11月30日）

該当するものではありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2023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	57,453,200	50,748,200	282,680*
金利スワップの特例 処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	4,880,000	—	△16,560*
合計			62,333,200	50,748,200	266,120

* 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（2023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	57,033,200	50,758,200	335,147*
金利スワップの特例 処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	4,880,000	—	△9,065*
合計			61,913,200	50,758,200	326,082

* 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 2022年12月1日 至 2023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)	9,124	営業未払 金	662
								不動産信 託受益権 の売却 (注3)	1,110,947	—	—

(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 5,210千円

(注3) 上記記載の不動産信託受益権の売却は、グレイスビル泉岳寺前に係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された譲渡対象の信託受益権の準共有持分50%相当の売買価格のほかに、買主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額等を含みますが、その他の売却に係る諸費用は含んでいません。

当期（自 2023年6月1日 至 2023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)	10,484	営業未払金	2,378
								不動産信託受益権の購入 (注3)	5,034,018	-	-

(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 5,309千円

(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平和不動産北浜ビルに係るもので、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 2022年12月1日 至 2023年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2022年12月1日 至 2023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)	265,828	営業未払金	47,808
								損害保険料	10,055	-	-
								修繕工事等	16,692	営業未払金	3,207
	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	784,490 (注4)	未払費用	765,317

(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 39,947千円

(注4) 資産運用報酬額には、物件取得に係る運用報酬及び譲渡に係る運用報酬88,747千円が含まれています。

当期（自 2023年6月1日 至 2023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)	282,196	営業未払金	42,718
								損害保険料	8,300	—	—
								修繕工事等	25,304	営業未払金	15,295
	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	802,312 (注4)	未払費用	798,833

(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 70,958千円

(注4) 資産運用報酬額には、物件取得に係る運用報酬及び譲渡に係る運用報酬83,900千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 2022年12月1日 至 2023年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年6月1日 至 2023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 (2023年5月31日)	当期 (2023年11月30日)
繰延税金資産		
貸倒引当金繰入超過額	7千円	—
合併時受入評価差額	1,946,232千円	1,883,485千円
繰延税金資産小計	1,946,239千円	1,883,485千円
評価性引当金	△1,946,239千円	△1,883,485千円
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 (2023年5月31日)	当期 (2023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	△31.11%	△29.88%
評価性引当金の増減	△0.17%	△1.57%
圧縮積立金繰入額	△0.18%	△0.01%
その他	0.02%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

（退職給付に関する注記）

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

（持分法損益等に関する注記）

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

用途		前期	当期
		自 2022年12月1日 至 2023年5月31日	自 2023年6月1日 至 2023年11月30日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額		
	期首残高	206,173,270	214,157,992
	期中増減額	7,984,721	7,768,041
	期末残高	214,157,992	221,926,033
	期末時価	270,811,000	279,447,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）期中増減額のうち、前期の主な増加額はステージ錦他5件の取得（計8,825,234千円）によるものであり、主な減少額はグレイスビル泉岳寺前（準共有持分50%）の売却（544,848千円）、減価償却費（992,321千円）によるものです。当期の主な増加額はプライムタワー横浜他2件の取得（計9,043,180千円）によるものであり、主な減少額はHF八丁堀レジデンスⅢ他1件の売却（1,139,984千円）、減価償却費（1,037,955千円）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、前期末の時価のうち、HF八丁堀レジデンスⅢについては、2023年4月25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 2022年12月1日 至 2023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 2023年6月1日 至 2023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 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当期 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)
1口当たり純資産額	101,291円	103,077円
1口当たり当期純利益金額	3,195円	3,474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 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当期 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)
当期純利益金額（千円）	3,558,539	3,995,004
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）	3,558,539	3,995,004
期中平均投資口数（口）	1,113,733	1,149,691

（重要な後発事象に関する注記）

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、2023年12月22日付で信託受益権を譲渡しました。

物件番号：Re-45 物件名称：HF中之島レジデンス

譲渡資産	信託受益権
所在地(住居表示)	大阪府大阪市北区中之島三丁目5番19号
譲渡価格（注1）	575百万円
帳簿価額（注2）	400百万円
契約締結日	2023年12月19日
譲渡日	2023年12月22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。

（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）

（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。

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 (2023年5月31日現在)		当期 (2023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	7,514	3.2	7,498	3.1
		首都圏(注4)	5,083	2.2	5,070	2.1
		その他(注5)	4,879	2.1	4,958	2.1
	レジデンス	東京23区	31,898	13.7	31,848	13.2
		首都圏(注4)	9,679	4.2	9,637	4.0
		その他(注5)	9,370	4.0	9,347	3.9
小計		68,425	29.5	68,360	28.4	
信託 不動産 (注3)	オフィス	東京23区	60,584	26.1	60,797	25.2
		首都圏(注4)	4,786	2.1	8,726	3.6
		その他(注5)	24,742	10.7	29,700	12.3
	レジデンス	東京23区	36,833	15.9	36,062	15.0
		首都圏(注4)	2,874	1.2	2,863	1.2
		その他(注5)	15,911	6.9	15,413	6.4
小計		145,732	62.8	153,565	63.8	
不動産等計		214,157	92.3	221,926	92.1	
預金その他の資産		17,836	7.7	18,948	7.9	
資産総額計		231,994	100.0	240,874	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 (2023年5月31日現在)		当期 (2023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	119,183	51.4	122,341	50.8
純資産総額	112,811	48.6	118,532	49.2

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	1,815	1,376	1,550	0.68
0f-06	HF 門前仲町ビルディング	東京都江東区	信託受益権	2,960	2,304	2,500	1.09
0f-07	HF 浜松町ビルディング	東京都港区	信託受益権	1,820	1,499	1,530	0.67
0f-08	HF 溜池ビルディング	東京都港区	信託受益権	3,330	2,770	2,700	1.18
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	2,420	2,137	2,150	0.94
0f-12	HF 八丁堀ビルディング	東京都中央区	不動産	2,880	2,996	3,092	1.35
0f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	不動産	1,160	1,088	1,110	0.49
0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	信託受益権	5,019	3,367	3,418	1.50
0f-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	不動産	3,550	3,422	3,900	1.71
0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	不動産	558	591	640	0.28
0f-23	HF 池袋ビルディング	東京都豊島区	不動産	1,500	1,260	1,314	0.58
0f-24	HF 湯島ビルディング	東京都文京区	不動産	1,770	1,562	1,624	0.71
0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	信託受益権	7,520	4,873	4,798	2.10
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	信託受益権	3,580	2,462	2,310	1.01
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	1,437	1,580	0.69
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	6,930	4,306	4,900	2.14
0f-31	HF 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	信託受益権	2,660	2,006	1,900	0.83
0f-32	HF 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	信託受益権	3,710	2,451	2,700	1.18
0f-33	HF 上野ビルディング	東京都台東区	信託受益権	4,190	3,379	3,400	1.49
0f-34	麹町HFビル	東京都千代田区	信託受益権	2,170	1,356	1,350	0.59
0f-35	HF 九段南ビルディング	東京都千代田区	信託受益権	3,270	2,857	2,720	1.19
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	3,186	3,150	1.38
0f-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	信託受益権	4,170	3,149	3,100	1.36
0f-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	信託受益権	4,370	3,967	3,750	1.64
0f-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	信託受益権	1,940	1,586	1,650	0.72
0f-40	アーク森ビル	東京都港区	信託受益権	3,300	3,196	3,085	1.35
0f-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	信託受益権	2,340	2,155	2,140	0.94
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	1,890	1,614	1,600	0.70
0f-43	浜町平和ビル	東京都中央区	信託受益権	3,210	3,143	3,100	1.36
0f-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	信託受益権	2,850	2,911	2,840	1.24
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	3,667	3,580	1.57
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	2,687	2,501	1.09
0f-47	大崎CNビル	東京都品川区	信託受益権	5,470	5,194	5,160	2.26

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-48	ファーレイーストビル	東京都立川市	不動産	2,000	1,647	1,610	0.70
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	2,585	2,500	1.09
0f-50	心斎橋フロントビル	大阪府大阪市	信託受益権	7,580	7,377	7,300	3.19
0f-51	栄センタービル	愛知県名古屋市	信託受益権	4,390	4,025	4,000	1.75
0f-52	岩本町ツインビル	東京都千代田区	信託受益権	3,750	3,430	3,380	1.48
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	548	428	400	0.18
0f-54	ステージ錦	愛知県名古屋市	不動産	2,410	2,270	2,100	0.92
0f-55	北浜一丁目平和ビル	大阪府大阪市	信託受益権	3,495	3,388	3,370	1.47
0f-56	平和不動産北浜ビル	大阪府大阪市	信託受益権	1,780	1,666	1,650	0.72
0f-57	プライムタワー横浜	神奈川県横浜市	信託受益権	4,040	3,963	3,800	1.66
オフィス 小計				138,245	116,752	116,952	51.18
Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	信託受益権	600	368	430	0.19
Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	信託受益権	853	608	660	0.29
Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	信託受益権	1,017	568	650	0.28
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	5,823	3,048	3,610	1.58
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	信託受益権	2,111	1,383	1,560	0.68
Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	信託受益権	1,631	1,288	1,370	0.60
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	信託受益権	1,260	873	1,000	0.44
Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	信託受益権	1,680	848	1,100	0.48
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	信託受益権	1,960	941	1,210	0.53
Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	信託受益権	1,010	557	690	0.30
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	不動産	6,620	3,556	4,030	1.76
Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	不動産	1,160	980	1,070	0.47
Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	信託受益権	1,310	1,054	1,130	0.49
Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	不動産	1,140	817	950	0.42
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	不動産	1,410	1,050	1,100	0.48
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	東京都中央区	不動産	6,490	5,370	5,940	2.60
Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	不動産	3,050	2,844	3,350	1.47
Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	不動産	1,600	1,447	1,630	0.71
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	1,470	1,561	1,650	0.72
Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	不動産	1,350	954	1,050	0.46
Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	不動産	862	837	911	0.40
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	信託受益権	1,040	690	730	0.32
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	1,920	1,311	1,460	0.64
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	1,675	1,890	0.83
Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	信託受益権	1,360	795	944	0.41
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	8,440	6,278	6,520	2.85

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-45	H F 中之島レジデンス (注6)	大阪府 大阪市	信託受益権	551	402	453	0.20
Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県 名古屋	信託受益権	762	480	624	0.27
Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県 福岡市	信託受益権	2,310	1,473	1,780	0.78
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	649	468	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	2,640	1,636	1,820	0.80
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都 文京区	信託受益権	1,110	747	820	0.36
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	782	870	0.38
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	785	573	615	0.27
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	768	842	0.37
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	0.37
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県 名古屋	信託受益権	1,310	956	1,080	0.47
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	773	501	572	0.25
Re-61	H F 西新宿レジデンスWEST	東京都 新宿区	信託受益権	2,950	1,900	1,990	0.87
Re-62	H F 西新宿レジデンスEAST	東京都 新宿区	信託受益権	1,720	1,114	1,170	0.51
Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	1,770	1,223	1,360	0.60
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	大阪府 大阪市	信託受益権	752	508	566	0.25
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	686	809	0.35
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	960	604	684	0.30
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	727	771	0.34
Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	1,210	719	834	0.36
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	856	942	0.41
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	2,830	1,929	2,090	0.91
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都 新宿区	信託受益権	1,140	809	872	0.38
Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	1,800	1,141	1,158	0.51
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	1,456	1,638	0.72
Re-76	H F 西公園レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	1,520	1,244	1,310	0.57
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	974	751	790	0.35
Re-78	H F 関内レジデンス	神奈川県 横浜市	信託受益権	2,380	1,704	1,800	0.79
Re-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県 名古屋	信託受益権	2,400	2,097	2,160	0.95
Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道 札幌市	信託受益権	1,910	1,424	1,560	0.68
Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県 福岡市	不動産	993	896	880	0.39
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県 仙台市	不動産	948	878	850	0.37
Re-83	H F 田端レジデンス	東京都 北区	不動産	1,470	1,051	1,100	0.48
Re-84	H F 両国レジデンス	東京都 墨田区	不動産	1,730	1,356	1,400	0.61
Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都 八王子市	不動産	1,260	1,208	1,120	0.49
Re-86	H F 三田レジデンスII	東京都 港区	不動産	1,570	1,251	1,210	0.53

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-87	H F 門前仲町レジデンス	東京都江東区	不動産	1,280	947	945	0.41
Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都江東区	不動産	1,120	902	900	0.39
Re-89	H F 仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	不動産	1,140	1,061	1,030	0.45
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	不動産	1,350	1,170	1,150	0.50
Re-91	H F 仙台本町レジデンス	宮城県仙台市	不動産	1,210	1,091	1,070	0.47
Re-92	H F 大濠レジデンスBAYSIDE	福岡県福岡市	不動産	1,320	1,186	1,150	0.50
Re-93	H F 博多東レジデンスII	福岡県福岡市	不動産	1,470	1,295	1,198	0.52
Re-94	H F 福岡レジデンスEAST	福岡県福岡市	不動産	1,520	1,330	1,180	0.52
Re-95	H F 正光寺赤羽レジデンスII	東京都北区	不動産	1,890	1,764	1,690	0.74
Re-96	H F 八広レジデンス	東京都墨田区	不動産	1,430	1,274	1,220	0.53
Re-97	H F 世田谷上町レジデンス	東京都世田谷区	不動産	830	726	700	0.31
Re-98	H F 草加レジデンス	埼玉県草加市	不動産	1,460	1,378	1,300	0.57
Re-99	H F 上野入谷レジデンス	東京都台東区	不動産	1,030	957	900	0.39
Re-100	H F 辻堂レジデンス	神奈川県藤沢市	不動産	2,070	1,999	1,870	0.82
Re-101	H F 川口駅前レジデンス	埼玉県川口市	不動産	1,570	1,368	1,260	0.55
Re-102	H F 東尾久レジデンス	東京都荒川区	不動産	1,440	1,260	1,210	0.53
Re-103	H F 今池南レジデンス	愛知県名古屋市長古屋市	不動産	923	938	860	0.38
Re-104	H F 伏見レジデンス	愛知県名古屋市長古屋市	不動産	675	667	610	0.27
Re-105	H F 中野坂上レジデンス	東京都中野区	不動産	1,280	1,102	1,050	0.46
Re-106	H F 上野レジデンスEAST	東京都台東区	不動産	2,890	2,629	2,500	1.09
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	0.53
レジデンス 小計				141,202	105,173	111,542	48.82
合計				279,447	221,926	228,494	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49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44期末（2023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。

(注6) Re-45 H F 中之島レジデンスについては、2023年12月22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（2023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	62,410
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	3,736.61	3,736.61	100.00	7	90,184
0f-07	H F 浜松町ビルディング	1,822.32	1,618.38	88.81	8	51,338
0f-08	H F 溜池ビルディング	2,274.91	2,274.91	100.00	8	84,760
0f-11	H F 日本橋大伝馬町ビルディング	2,626.74	2,031.94	77.36	7	64,072
0f-12	H F 八丁堀ビルディング	2,255.96	2,255.96	100.00	7	79,052
0f-17	八丁堀MFビル	1,209.69	1,209.69	100.00	9	34,726
0f-18	エムズ原宿	1,178.57	1,178.57	100.00	5	83,031
0f-20	船橋F a c eビル	2,520.22	2,520.22	100.00	9	121,771
0f-21	アデッソ西麻布	318.82	230.72	72.37	3	10,134
0f-23	H F 池袋ビルディング	1,213.26	1,213.26	100.00	9	44,563
0f-24	H F 湯島ビルディング	1,771.66	1,771.66	100.00	9	51,334
0f-25	茅場町平和ビル	4,156.53	4,156.53	100.00	1	211,839
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	4,839.37	4,666.37	96.43	38	151,902
0f-29	栄ミナミ平和ビル	2,889.49	2,889.49	100.00	6	100,904
0f-30	H F 桜通ビルディング	9,934.77	9,934.77	100.00	22	337,987
0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング	3,286.58	3,286.58	100.00	8	95,809
0f-32	H F 仙台本町ビルディング	6,577.21	6,577.21	100.00	40	153,687
0f-33	H F 上野ビルディング	4,168.79	4,168.79	100.00	7	144,624
0f-34	麹町H Fビル	2,117.45	2,117.45	100.00	8	70,636
0f-35	H F 九段南ビルディング	2,616.42	2,616.42	100.00	3	91,801
0f-36	H F 神田小川町ビルディング	2,747.14	2,420.37	88.11	6	102,946
0f-37	日総第5ビル	4,607.34	4,607.34	100.00	1	88,611
0f-38	アクロス新川ビル	3,828.92	3,828.92	100.00	13	136,566
0f-39	千住ミルディスII番館	2,100.26	2,100.26	100.00	5	69,945
0f-40	アーク森ビル	1,643.85	1,643.85	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	64,180
0f-42	サザンスカイトワー八王子	2,879.99	2,879.99	100.00	3	73,715
0f-43	浜町平和ビル	2,916.35	2,916.35	100.00	10	87,643
0f-44	錦糸町スクエアビル	2,061.01	2,061.01	100.00	11	78,645
0f-45	H F 日本橋兜町ビルディング	2,737.77	2,737.77	100.00	8	112,039
0f-46	H F 仙台一番町ビルディング	3,212.50	3,212.50	100.00	15	84,220
0f-47	大崎CNビル	3,237.86	3,237.86	100.00	7	114,918
0f-48	ファーレイーストビル	2,341.61	2,341.61	100.00	7	65,210
0f-49	H F 江坂ビルディング	3,048.07	3,048.07	100.00	7	68,698
0f-50	心齋橋フロントビル	4,251.76	4,251.76	100.00	13	192,075
0f-51	栄センタービル	5,380.85	5,380.85	100.00	21	138,357
0f-52	岩本町ツインビル	2,796.56	2,796.56	100.00	8	71,150
0f-53	岩本町ツインサカエビル	569.88	569.88	100.00	9	12,713

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-54	ステージ錦	3,266.15	2,817.68	86.27	21	59,173
Of-55	北浜一丁目平和ビル（注6）	2,714.28	2,714.28	100.00	18	85,560
Of-56	平和不動産北浜ビル（注6）	1,623.62	1,623.62	100.00	15	47,648
Of-57	プライムタワー横浜（注6）	4,446.45	4,446.45	100.00	14	71,273
オフィス 小計(注8)		127,613.88	125,778.80	98.56	436	4,044,144
Re-03	HF市川レジデンス	724.46	724.46	100.00	36	17,280
Re-05	HF目黒レジデンス	836.36	718.89	85.95	18	19,175
Re-09	HF葛西レジデンス	1,167.36	1,143.34	97.94	47	26,949
Re-11	HF若林公園レジデンス	5,490.36	5,429.35	98.89	96	127,736
Re-12	HF碑文谷レジデンス	1,897.46	1,849.58	97.48	52	46,429
Re-14	HF南麻布レジデンス	1,325.20	1,281.20	96.68	58	35,916
Re-16	HF学芸大学レジデンス	1,217.46	1,217.46	100.00	27	28,901
Re-17	HF東神田レジデンス	1,462.18	1,462.18	100.00	64	38,487
Re-18	HF東日本橋レジデンス	1,684.40	1,621.23	96.25	64	43,350
Re-19	HF練馬レジデンス	1,024.52	1,004.86	98.08	50	25,635
Re-20	HF白金高輪レジデンス	4,457.76	4,371.90	98.07	65	128,301
Re-21	HF明大前レジデンス	1,187.25	1,187.25	100.00	53	28,893
Re-22	HF日本橋レジデンス	1,418.23	1,393.90	98.28	47	35,130
Re-23	HF上石神井レジデンス	1,494.91	1,452.66	97.17	62	33,196
Re-24	HF錦糸町レジデンス	1,427.58	1,427.58	100.00	56	33,100
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	5,459.49	5,377.66	98.50	103	138,425
Re-26	HF新横浜レジデンス	4,224.61	4,224.61	100.00	113	88,358
Re-30	HF馬込レジデンス	2,643.97	2,286.87	86.49	26	41,632
Re-31	HF学芸大学レジデンスII	1,643.53	1,643.53	100.00	22	36,976
Re-33	HF亀戸レジデンス	1,332.86	1,311.15	98.37	60	32,925
Re-34	HF田無レジデンス	2,970.00	2,970.00	100.00	35	32,523
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	1,089.98	1,089.98	100.00	28	27,033
Re-39	HF銀座レジデンスEASTII	2,072.39	1,956.75	94.42	71	52,001
Re-40	HF八丁堀レジデンスII	2,750.56	2,725.36	99.08	83	59,151
Re-42	HF銀座レジデンス	1,118.84	1,043.96	93.31	43	32,576
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	8,141.02	7,933.02	97.45	280	211,662
Re-45	HF中之島レジデンス（注9）	1,242.30	1,216.95	97.96	37	20,664
Re-47	HF丸の内レジデンス	1,981.26	1,870.90	94.43	68	25,539
Re-48	HF平尾レジデンス	6,262.12	6,097.24	97.37	195	81,404
Re-49	HF河原町二条レジデンス	1,155.03	1,132.61	98.06	49	20,172
Re-53	HF四条河原町レジデンス	4,045.94	3,921.02	96.91	127	75,222
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	1,109.97	1,068.40	96.25	48	28,318
Re-55	HF千駄木レジデンス	1,340.12	1,302.10	97.16	48	32,147
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	901.88	876.81	97.22	35	20,836
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	1,121.88	1,121.88	100.00	52	34,937
Re-58	HF国分寺レジデンス	1,222.45	1,135.33	92.87	43	32,486

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	2,675.97	97.05	95	42,074
Re-60	HF丸丸鞍馬口レジデンス	1,297.62	1,297.62	100.00	41	22,413
Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	2,608.43	2,436.52	93.41	72	71,924
Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	1,563.60	1,563.60	100.00	48	41,932
Re-63	HF東新宿レジデンス	1,788.84	1,742.34	97.40	67	47,278
Re-64	HF東心斎橋レジデンス	1,185.52	1,153.07	97.26	37	20,988
Re-65	HF北四番丁レジデンス	2,234.20	2,209.74	98.91	89	39,114
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	1,964.87	1,802.79	91.75	73	31,819
Re-68	HF浅草橋レジデンス	1,209.78	1,209.78	100.00	39	28,575
Re-69	HF一番町レジデンス	2,106.38	2,081.42	98.82	77	40,138
Re-70	HF東中野レジデンス	1,341.66	1,296.74	96.65	47	32,432
Re-72	HF早稲田レジデンス	2,964.81	2,876.43	97.02	117	76,776
Re-73	HF早稲田レジデンスII	1,223.79	1,223.79	100.00	51	30,962
Re-74	HF若松河田レジデンス	1,607.43	1,607.43	100.00	33	43,337
Re-75	HF仙台レジデンスEAST	4,088.40	3,890.00	95.15	142	67,390
Re-76	HF西公園レジデンス	2,825.54	2,739.79	96.97	99	43,888
Re-77	HF晩翠通レジデンス	1,914.00	1,885.00	98.48	65	29,161
Re-78	HF関内レジデンス	2,499.64	2,388.76	95.56	112	62,174
Re-79	HF名駅北レジデンス	4,076.11	4,010.45	98.39	111	64,476
Re-80	HF東札幌レジデンス	5,522.62	5,259.89	95.24	143	58,022
Re-81	HF博多東レジデンス	2,486.82	2,423.26	97.44	76	30,588
Re-82	HF仙台五橋レジデンス	1,893.21	1,858.84	98.18	54	27,148
Re-83	HF田端レジデンス	1,917.51	1,890.91	98.61	55	41,925
Re-84	HF両国レジデンス	2,149.95	2,098.30	97.60	64	52,621
Re-85	HF八王子レジデンス	1,600.38	1,600.38	100.00	51	35,453
Re-86	HF三田レジデンスII	1,160.60	1,160.60	100.00	40	32,429
Re-87	HF門前仲町レジデンス	1,145.76	1,119.72	97.73	43	29,003
Re-88	HF南砂町レジデンス	1,141.16	998.78	87.52	42	29,171
Re-89	HF仙台長町レジデンス	2,305.11	2,280.31	98.92	68	34,342
Re-90	HF正光寺赤羽レジデンス	1,683.26	1,683.26	100.00	49	37,919
Re-91	HF仙台北町レジデンス	1,654.38	1,606.50	97.11	67	33,341
Re-92	HF大濠レジデンスBAYSIDE	2,868.95	2,789.40	97.23	65	35,275
Re-93	HF博多東レジデンスII	3,533.50	3,433.17	97.16	107	42,606
Re-94	HF福岡レジデンスEAST	4,187.98	3,982.24	95.09	113	45,016
Re-95	HF正光寺赤羽レジデンスII	2,438.42	2,248.86	92.23	65	52,990
Re-96	HF八広レジデンス	1,919.50	1,919.50	100.00	64	40,827
Re-97	HF世田谷上町レジデンス	759.24	759.24	100.00	30	20,363
Re-98	HF草加レジデンス	2,508.00	2,457.84	98.00	97	43,875
Re-99	HF上野入谷レジデンス	993.85	993.85	100.00	33	24,156
Re-100	HF辻堂レジデンス	3,272.90	3,111.03	95.05	37	50,228
Re-101	HF川口駅前レジデンス	2,325.00	2,255.70	97.02	88	56,528

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	39,884
Re-103	HF 今池南レジデンス	1,946.35	1,892.97	97.26	69	27,753
Re-104	HF 伏見レジデンス	1,353.42	1,232.98	91.10	33	18,702
Re-105	HF 中野坂上レジデンス	1,289.94	1,190.48	92.29	30	29,418
Re-106	HF 上野レジデンスEAST	2,317.84	2,160.75	93.22	52	64,112
Re-107	HF 大森町レジデンス	1,282.70	1,229.23	95.83	25	26,255
レジデンス 小計(注8)		181,646.56	176,405.77	97.11	5,485	3,690,306
合計(注8)		309,260.44	302,184.57	97.71	5,921	7,734,451

- (注1) 「賃貸可能面積」の欄には、2023年11月30日時点における事務所、店舗及び住宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。なお、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-55 北浜一丁目平和ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（75%）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-55 北浜一丁目平和ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（75%）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、2023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及び0f-56 平和不動産北浜ビルは、2023年6月6日付で、0f-57 プライムタワー横浜は、2023年8月3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) Re-45 HF 中之島レジデンスについては、2023年12月22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	2022. 11.30	2023. 5.31	2023. 6.30	2023. 7.31	2023. 8.31	2023. 9.30	2023. 10.31	2023. 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	88.81	88.81	88.81	88.81	88.81	88.81	88.81
0f-08	H F 溜池ビルディング	90.87	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	100.00	—	—	—	—	—	—	—
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	77.36	77.36	77.36
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	100.00	100.00	72.37	72.37	72.37	72.37	72.37	72.37
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	100.00	99.00	99.00	100.00	97.91	100.00	96.43	96.43
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	98.92	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-32	H F 仙台北町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	98.90	98.90	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	麴町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	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	76.21	88.11	88.11
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	97.83	100.00	100.00	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	サザンスカイタワー八王子	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 仙台北一番町ビルディング	98.13	98.13	98.13	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	93.61	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	97.48	97.48	97.48	97.48	97.48	97.48	100.00
0f-52	岩本町ツインビル	100.00	96.21	85.03	85.03	85.03	88.81	88.81	100.00
0f-53	岩本町ツインサカエビル	88.67	88.67	88.67	88.67	88.67	77.35	88.67	100.00
0f-54	ステージ錦	—	86.27	86.27	86.27	86.27	86.27	86.27	86.27
0f-55	北浜一丁目平和ビル	—	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

（単位：％）

物件番号	物件名称	2022. 11. 30	2023. 5. 31	2023. 6. 30	2023. 7. 31	2023. 8. 31	2023. 9. 30	2023. 10. 31	2023. 11. 30
Of-56	平和不動産北浜ビル	—	—	94.90	94.90	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-57	プライムタワー横浜	—	—	—	—	100.00	100.00	93.59	100.00
オフィス 小計		99.21	99.10	98.74	98.83	98.80	97.93	97.94	98.56
Re-03	H F 市川レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-05	H F 目黒レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	95.07	90.14	85.95	85.95
Re-09	H F 葛西レジデンス	93.67	97.94	97.87	97.87	100.00	97.94	97.94	97.94
Re-11	H F 若林公園レジデンス	100.00	97.88	98.09	99.14	100.00	98.05	96.99	98.89
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	95.65	98.36	95.08	98.36	98.36	96.72	97.48	97.48
Re-14	H F 南麻布レジデンス	96.64	94.98	98.34	98.34	98.34	95.00	96.68	96.68
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	100.00	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	98.44	96.94	98.47	96.89	100.00	98.47	96.94	100.00
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	96.30	95.05	98.80	100.00	97.50	100.00	100.00	96.25
Re-19	H F 練馬レジデンス	93.70	98.08	100.00	98.08	98.08	96.16	96.16	98.08
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	98.07	93.59	91.57	96.05	95.49	93.39	96.29	98.07
Re-21	H F 明大前レジデンス	96.41	90.40	98.19	98.19	98.21	98.21	96.34	100.00
Re-22	H F 日本橋レジデンス	98.28	96.32	97.04	98.28	95.33	98.28	100.00	98.28
Re-23	H F 上石神井レジデンス	97.28	97.17	100.00	100.00	97.24	98.65	97.19	97.17
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	100.00	97.98	100.00	96.02	100.00	98.25	98.29	100.00
Re-25	H F 銀座レジデンス E A S T	97.42	96.08	96.03	97.14	98.50	97.42	98.50	98.50
Re-26	H F 新横浜レジデンス	98.51	99.18	100.00	98.44	97.34	98.36	99.18	100.00
Re-30	H F 馬込レジデンス	100.00	94.39	91.08	82.31	88.63	83.08	86.49	86.49
Re-31	H F 学芸大学レジデンス II	95.12	95.44	94.05	94.05	95.74	95.74	95.74	100.00
Re-33	H F 亀戸レジデンス	98.37	100.00	98.38	100.00	95.11	98.35	95.08	98.37
Re-34	H F 田無レジデンス	100.00	97.39	97.14	97.14	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	96.44	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-39	H F 銀座レジデンス E A S T II	95.67	96.92	100.00	100.00	98.75	100.00	98.75	94.42
Re-40	H F 八丁堀レジデンス II	97.25	97.33	93.28	97.18	95.77	95.62	97.26	99.08
Re-41	H F 八丁堀レジデンス III	100.00	97.37	97.37	97.37	—	—	—	—
Re-42	H F 銀座レジデンス	98.13	95.69	95.98	95.98	98.13	100.00	100.00	93.31
Re-43	H F 駒沢公園レジデンス TOWER	95.91	98.15	95.19	96.92	97.74	97.61	98.57	97.45
Re-45	H F 中之島レジデンス（注2）	92.84	97.96	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	97.96
Re-46	H F 阿波座レジデンス	95.44	95.11	93.45	95.11	96.80	96.96	95.27	—
Re-47	H F 丸の内レジデンス	91.66	94.44	98.61	95.82	90.27	97.21	100.00	94.43
Re-48	H F 平尾レジデンス	96.43	95.30	93.79	92.86	96.84	97.36	96.77	97.37
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	96.12	93.98	100.00	98.06	97.77	97.77	97.77	98.06
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	98.12	100.00	100.00	98.82	98.20	97.52	97.52	96.91
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	96.25	100.00	100.00	98.19	98.19	98.19	92.35	96.25
Re-55	H F 千駄木レジデンス	100.00	96.98	97.16	100.00	100.00	100.00	100.00	97.16
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	94.45	97.22	97.22	100.00	97.22	97.22	97.22	97.22
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	94.60	96.93	96.44	98.20	98.20	98.20	96.40	100.00
Re-58	H F 国分寺レジデンス	100.00	98.11	96.17	96.35	98.30	96.40	94.58	92.87
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	95.09	98.02	99.00	97.05	99.00	97.04	97.05	97.05

（単位：％）

物件番号	物件名称	2022. 11. 30	2023. 5. 31	2023. 6. 30	2023. 7. 31	2023. 8. 31	2023. 9. 30	2023. 10. 31	2023. 11. 30
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	97.98	93.93	100.00	97.98	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-61	H F 西新宿レジデンスWEST	95.00	98.75	97.50	97.16	96.25	95.00	95.00	93.41
Re-62	H F 西新宿レジデンスEAST	98.49	97.59	97.59	95.59	90.76	96.00	95.59	100.00
Re-63	H F 東新宿レジデンス	97.22	98.57	98.60	98.60	100.00	98.62	94.62	97.40
Re-64	H F 東心齋橋レジデンス	100.00	97.26	97.26	100.00	94.53	97.26	97.26	97.26
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	94.43	92.21	100.00	98.89	100.00	97.77	96.68	98.91
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	95.03	86.80	98.75	97.50	97.50	92.51	90.01	91.75
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	97.44	100.00	100.00	100.00	97.44	97.44	97.44	100.00
Re-69	H F 一番町レジデンス	100.00	98.82	100.00	98.82	97.63	96.45	96.45	98.82
Re-70	H F 東中野レジデンス	96.86	98.33	100.00	96.66	92.00	93.67	100.00	96.65
Re-72	H F 早稲田レジデンス	97.77	94.83	96.32	95.60	94.13	95.61	97.03	97.02
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	96.54	93.09	93.09	96.24	96.24	96.54	97.97	100.00
Re-74	H F 若松河田レジデンス	96.35	96.71	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-75	H F 仙台レジデンスEAST	98.79	94.86	96.68	98.64	96.22	96.36	93.18	95.15
Re-76	H F 西公園レジデンス	98.06	96.12	98.06	97.09	96.12	98.06	95.15	96.97
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	95.45	100.00	100.00	100.00	98.48	100.00	98.48	98.48
Re-78	H F 関内レジデンス	98.28	93.97	96.57	97.45	98.31	98.27	96.49	95.56
Re-79	H F 名駅北レジデンス	96.60	96.36	96.37	95.59	97.41	97.41	98.39	98.39
Re-80	H F 東札幌レジデンス	95.39	98.36	97.82	96.33	95.79	95.24	97.82	95.24
Re-81	H F 博多東レジデンス	98.70	97.44	97.44	97.44	97.44	96.13	97.41	97.44
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	94.54	96.37	100.00	98.18	98.18	98.18	98.18	98.18
Re-83	H F 田端レジデンス	98.61	100.00	98.61	98.61	98.61	100.00	98.61	98.61
Re-84	H F 両国レジデンス	100.00	98.74	95.79	98.82	98.78	100.00	97.60	97.60
Re-85	H F 八王子レジデンス	95.58	100.00	98.72	98.72	97.25	100.00	100.00	100.00
Re-86	H F 三田レジデンスII	95.35	94.80	97.47	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	97.73	97.73	100.00	97.73	95.45	100.00	100.00	97.73
Re-88	H F 南砂町レジデンス	95.88	100.00	100.00	100.00	100.00	97.88	100.00	87.52
Re-89	H F 仙台長町レジデンス	98.38	96.23	97.40	95.87	95.87	98.92	97.31	98.92
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	100.00	93.76	96.73	96.73	96.73	93.46	100.00	100.00
Re-91	H F 仙台本町レジデンス	97.11	95.66	98.55	92.75	89.85	92.73	98.55	97.11
Re-92	H F 大濠レジデンスBAYSIDE	94.42	97.23	98.60	98.60	98.60	97.21	98.62	97.23
Re-93	H F 博多東レジデンスII	97.00	96.99	97.35	97.90	97.00	96.30	97.35	97.16
Re-94	H F 福岡レジデンスEAST	98.33	94.95	94.61	95.43	96.39	95.64	94.71	95.09
Re-95	H F 正光寺赤羽レジデンスII	98.93	94.53	97.74	97.74	96.68	94.55	97.87	92.23
Re-96	H F 八広レジデンス	96.58	98.69	94.47	90.53	94.46	95.77	93.65	100.00
Re-97	H F 世田谷上町レジデンス	93.36	90.06	93.36	93.31	96.70	93.31	100.00	100.00
Re-98	H F 草加レジデンス	97.00	99.00	99.00	100.00	99.00	99.00	97.00	98.00
Re-99	H F 上野入谷レジデンス	100.00	95.96	100.00	97.48	93.43	93.43	93.43	100.00
Re-100	H F 辻堂レジデンス	95.06	95.06	95.06	92.59	95.06	97.53	95.06	95.05

（単位：％）

物件 番号	物件名称	2022. 11.30	2023. 5.31	2023. 6.30	2023. 7.31	2023. 8.31	2023. 9.30	2023. 10.31	2023. 11.30
Re-101	H F 川口駅前レジデンス	97.02	98.01	99.01	98.01	98.01	98.01	97.02	97.02
Re-102	H F 東尾久レジデンス	100.00	97.57	97.05	97.05	97.05	100.00	98.80	100.00
Re-103	H F 今池南レジデンス	—	94.19	95.56	97.09	98.46	97.26	97.26	97.26
Re-104	H F 伏見レジデンス	—	85.92	91.10	94.07	97.03	94.07	91.10	91.10
Re-105	H F 中野坂上レジデンス	—	100.00	100.00	97.55	89.61	92.06	95.11	92.29
Re-106	H F 上野レジデンスE A S T	—	100.00	98.46	98.46	94.76	94.76	98.46	93.22
Re-107	H F 大森町レジデンス	—	92.98	92.98	92.98	97.15	97.15	92.49	95.83
レジデンス 小計		97.21	96.68	97.18	97.06	97.08	96.97	97.06	97.11
合計		98.01	97.63	97.80	97.77	97.78	97.37	97.42	97.71

（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）Re-45 H F 中之島レジデンスについては、2023年12月22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)						
0f-05	水天宮平和ビル	1,815	1,815	1,820	3.8%	1,813	3.8%	4.0%	1,303	①	117,980	520,000	10.0%
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	2,960	2,960	3,100	4.0%	2,960	3.9%	4.2%	3,260	③	148,420	1,000,000	5.7%
0f-07	H F 浜松町ビルディング	1,820	1,820	1,900	3.5%	1,820	3.4%	3.6%	2,020	③	117,610	466,000	8.0%
0f-08	H F 溜池ビルディング	3,330	3,330	3,440	3.5%	3,330	3.4%	3.6%	3,000	③	136,590	732,000	7.3%
0f-11	H F 日本橋大伝馬町ビルディング	2,420	2,420	2,520	3.6%	2,420	3.5%	3.7%	2,190	③	190,710	807,000	16.5%
0f-12	H F 八丁堀ビルディング	2,880	2,880	2,990	3.5%	2,880	3.4%	3.6%	2,500	③	165,010	861,000	12.5%
0f-17	八丁堀MFビル	1,160	1,160	1,190	3.6%	1,160	3.5%	3.7%	1,010	③	96,950	316,000	14.7%
0f-18	エムズ原宿	5,019	5,019	5,237	3.2%	4,925	3.2%	3.4%	5,133	①	46,380	249,000	9.8%
0f-20	船橋Faceビル	3,550	3,550	3,600	4.5%	3,490	4.3%	4.7%	2,650	⑤	130,400	897,000(注9)	5.9%
0f-21	アデッソ西麻布	558	558	594	3.4%	558	3.3%	3.6%	551	③	11,660	105,000	11.1%
0f-23	H F 池袋ビルディング	1,500	1,500	1,520	4.0%	1,490	3.8%	4.2%	962	④	87,680	312,000	5.5%
0f-24	H F 湯島ビルディング	1,770	1,770	1,840	3.8%	1,770	3.7%	3.9%	1,680	③	112,670	528,000	10.9%
0f-25	茅場町平和ビル	7,520	7,520	8,210	4.0%	7,520	3.9%	4.1%	6,090	③	110,890	1,132,000	11.7%
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	3,580	3,580	3,530	4.6%	3,600	4.4%	4.8%	3,510	②	205,960	2,306,000	7.5%
0f-29	栄ミナミ平和ビル	2,410	2,410	2,270	4.5%	2,470	4.3%	4.7%	2,820	②	138,070	1,083,000	10.8%
0f-30	H F 桜通ビルディング	6,930	6,930	7,030	4.6%	6,890	4.4%	4.8%	8,810	④	293,740	3,436,000	9.2%
0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング	2,660	2,660	2,690	4.3%	2,640	4.1%	4.5%	2,440	④	173,240	1,013,000	12.7%
0f-32	H F 仙台本町ビルディング	3,710	3,710	3,750	5.1%	3,690	4.9%	5.3%	2,680	④	226,300	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%	2,260	④	206,950	1,668,000	2.5%
0f-34	麴町HFビル	2,170	2,170	2,210	3.6%	2,150	3.4%	3.8%	2,630	④	188,270	934,000	2.5%
0f-35	H F 九段南ビルディング	3,270	3,270	3,390	3.8%	3,220	3.6%	4.0%	2,750	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	4,350	3.6%	4,150	3.4%	3.8%	4,420	④	90,830	667,000	4.0%
0f-37	日総第5ビル	4,170	4,170	4,200	3.4%	4,130	3.2%	3.5%	3,110	⑥	155,410	1,440,000	14.2%
0f-38	アクロス新川ビル	4,370	4,370	4,470	3.9%	4,320	3.7%	4.1%	7,510	④	276,460	1,744,000(注9)	2.3%
0f-39	千住ミルディスII番館	1,940	1,940	1,980	4.2%	1,920	4.0%	4.4%	1,750	④	79,360	772,000(注9)	0.7%
0f-40	アーク森ビル(注10)	3,300	3,300	3,400	3.1%	3,220	3.2%	3.3%	4,740	①	120,816	634,000(注9)	1.2%
0f-41	日本橋堀留町ファースト	2,340	2,340	2,400	3.6%	2,310	3.7%	3.8%	2,230	①	89,190	675,000(注9)	7.3%
0f-42	サザンスカイタワー八王子	1,890	1,890	1,950	4.4%	1,860	4.2%	4.6%	2,140	④	104,380	1,342,000(注9)	2.4%
0f-43	浜町平和ビル	3,210	3,210	3,230	3.6%	3,180	3.4%	3.7%	2,840	⑥	132,470	1,041,000	5.5%
0f-44	錦糸町スクエアビル	2,850	2,850	2,930	3.8%	2,810	3.6%	4.0%	1,550	④	118,840	731,000	10.8%
0f-45	H F 日本橋兜町ビルディング	3,910	3,910	4,020	3.8%	3,860	3.6%	4.0%	3,950	④	152,700	1,032,000	5.9%

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-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%	2,790	④	181,270	1,317,000	1.6%
Of-47	大崎CNビル	5,470	5,470	5,710	3.6%	5,370	3.7%	3.8%	5,740	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%	1,960	④	135,080	1,035,000 (注9)	3.6%
Of-49	H F 江坂ビルディング	2,670	2,670	2,700	3.9%	2,640	3.7%	4.0%	2,590	⑥	102,750	929,000	12.7%
Of-50	心齋橋フロントビル	7,580	7,580	7,880	3.8%	7,450	3.6%	4.0%	7,230	④	190,100	1,493,000	12.8%
Of-51	栄センタービル	4,390	4,390	4,500	3.9%	4,350	4.0%	4.1%	5,260	①	273,000	1,625,000	8.4%
Of-52	岩本町ツインビル	3,750	3,750	3,850	3.4%	3,710	3.5%	3.6%	3,150	①	123,940	769,000	8.0%
Of-53	岩本町ツインサカエビル	548	548	564	3.4%	541	3.5%	3.6%	689	①	46,500	159,000	5.9%
Of-54	ステージ錦	2,410	2,410	2,520	4.0%	2,360	3.7%	4.1%	2,760	④	233,730	1,267,000	9.4%
Of-55	北浜一丁目平和ビル(注11)	3,495	3,495	3,590	3.9%	3,450	4.0%	4.1%	3,690	①	119,332	953,000 (注9)	14.1%
Of-56	平和不動産北浜ビル	1,780	1,780	1,830	3.9%	1,760	4.0%	4.1%	1,720	①	79,070	518,000	15.8%
Of-57	プライムタワー横浜	4,040	4,040	4,260	3.6%	3,950	3.3%	3.7%	3,530	⑤	319,300	2,124,000	6.2%
Re-03	H F 市川レジデンス	600	600	564	4.1%	615	3.9%	4.4%	212	①	46,770	153,000	6.2%
Re-05	H F 目黒レジデンス	853	853	875	3.2%	844	3.2%	3.4%	416	①	35,500	171,000	6.2%
Re-09	H F 葛西レジデンス	1,017	1,017	1,019	3.8%	1,016	3.6%	4.0%	386	①	59,630	224,000	8.8%
Re-11	H F 若林公園レジデンス	5,823	5,823	5,936	3.2%	5,774	3.2%	3.4%	3,434	①	99,450	1,441,900	6.7%
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	2,111	2,111	2,156	3.1%	2,091	3.1%	3.3%	1,170	①	81,260	446,000	6.4%
Re-14	H F 南麻布レジデンス	1,631	1,631	1,665	3.0%	1,616	3.0%	3.2%	1,065	①	59,240	305,000	3.6%
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	1,260	1,260	1,300	3.4%	1,260	3.3%	3.5%	819	③	43,220	307,000	9.8%
Re-17	H F 東神田レジデンス	1,680	1,680	1,730	3.4%	1,680	3.3%	3.5%	1,130	③	49,670	362,000	5.7%
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	1,960	1,960	2,030	3.4%	1,960	3.3%	3.5%	1,410	③	59,730	489,000	10.0%
Re-19	H F 練馬レジデンス	1,010	1,010	1,040	3.7%	1,010	3.6%	3.8%	689	③	45,570	284,000	5.5%
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	6,620	6,620	6,850	3.2%	6,620	3.1%	3.3%	5,140	③	121,920	1,388,000	3.9%
Re-21	H F 明大前レジデンス	1,160	1,160	1,200	3.4%	1,160	3.3%	3.5%	832	③	68,160	324,000	6.0%
Re-22	H F 日本橋レジデンス	1,310	1,310	1,330	3.7%	1,300	3.5%	3.9%	605	④	67,470	366,000	3.3%
Re-23	H F 上石神井レジデンス	1,140	1,140	1,130	3.9%	1,140	3.7%	4.1%	563	②	74,810	427,000	6.2%
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	1,410	1,410	1,450	3.4%	1,410	3.3%	3.5%	1,050	③	71,140	367,400	10.1%
Re-25	H F 銀座レジデンスEAST	6,490	6,490	6,700	3.3%	6,490	3.2%	3.4%	4,980	③	154,360	1,477,000	5.7%
Re-26	H F 新横浜レジデンス	3,050	3,050	3,100	4.1%	3,000	3.9%	4.3%	1,520	⑤	124,370	1,157,000	13.2%
Re-30	H F 馬込レジデンス	1,600	1,600	1,620	4.0%	1,590	3.8%	4.2%	1,490	④	96,070	774,000	4.6%
Re-31	H F 学芸大学レジデンスII	1,470	1,470	1,490	3.6%	1,460	3.4%	3.8%	1,120	④	51,100	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	H F 亀戸レジデンス	1,350	1,350	1,380	3.5%	1,350	3.4%	3.6%	1,100	③	56,150	423,000	7.6%
Re-34	H F 田無レジデンス	862	862	882	4.3%	862	4.2%	4.4%	926	③	101,880	670,000	8.6%
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	1,040	1,040	1,060	3.4%	1,030	3.2%	3.6%	983	②	68,850	281,000 (注9)	3.3%
Re-39	H F 銀座レジデンス EAST II	1,920	1,920	1,950	3.8%	1,900	3.6%	4.0%	1,110	④	93,480	523,000	6.9%
Re-40	H F 八丁堀レジデンス II	2,370	2,370	2,420	3.8%	2,350	3.6%	4.0%	1,390	④	99,910	750,000	6.0%
Re-42	H F 銀座レジデンス	1,360	1,360	1,390	3.6%	1,350	3.4%	3.8%	756	④	34,630	296,000	3.0%
Re-43	H F 駒沢公園レジデンス TOWER	8,440	8,440	8,580	3.5%	8,380	3.3%	3.7%	5,060	②	323,470	2,524,000	2.7%
Re-45	H F 中之島レジデンス(注12)	551	551	554	4.6%	549	4.4%	4.8%	627	④	58,730	360,000	8.6%
Re-47	H F 丸の内レジデンス	762	762	765	4.3%	761	4.1%	4.5%	424	②	67,220	478,000	16.5%
Re-48	H F 平尾レジデンス	2,310	2,310	2,330	4.8%	2,300	4.6%	5.0%	2,110	④	142,200	1,549,000	3.4%
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	649	649	653	4.2%	647	4.0%	4.4%	428	②	39,340	296,000	6.5%
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	2,640	2,640	2,670	4.0%	2,630	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	1,110	1,110	1,120	3.7%	1,100	3.5%	3.9%	480	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%	1,160	3.6%	4.0%	613	②	54,430	342,000 (注9)	9.2%
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	785	785	795	3.7%	781	3.5%	3.9%	698	②	32,480	244,000	4.3%
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	1,260	1,260	1,290	3.7%	1,250	3.5%	3.9%	587	②	46,090	297,000	6.3%
Re-58	H F 国分寺レジデンス	1,200	1,200	1,200	4.0%	1,200	3.8%	4.2%	443	②	27,890	295,000	6.3%
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	1,310	1,310	1,320	4.1%	1,300	3.9%	4.3%	1,090	②	83,200	737,000	9.3%
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	773	773	779	4.3%	770	4.1%	4.5%	488	②	35,700	292,000	9.9%
Re-61	H F 西新宿レジデンス WEST	2,950	2,950	3,000	3.6%	2,930	3.4%	3.8%	1,540	②	66,740	685,000	4.6%
Re-62	H F 西新宿レジデンス EAST	1,720	1,720	1,750	3.6%	1,710	3.4%	3.8%	944	②	45,970	417,000	3.5%
Re-63	H F 東新宿レジデンス	1,770	1,770	1,800	3.7%	1,750	3.5%	3.9%	1,230	②	60,220	475,000	2.6%
Re-64	H F 東心齋橋レジデンス	752	752	769	4.0%	744	3.8%	4.2%	655	②	37,440	270,000	10.3%
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	1,200	1,200	1,210	4.4%	1,190	4.2%	4.6%	652	⑤	78,520	590,000	1.0%
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	960	960	967	4.6%	953	4.4%	4.8%	441	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%	1,140	3.5%	3.9%	421	②	32,280	334,000	6.3%
Re-69	H F 一番町レジデンス	1,210	1,210	1,210	4.4%	1,210	4.2%	4.6%	1,230	⑤	73,970	570,000	1.1%
Re-70	H F 東中野レジデンス	1,230	1,230	1,240	3.7%	1,220	3.5%	3.9%	760	②	44,730	351,000	3.0%
Re-72	H F 早稲田レジデンス	2,830	2,830	2,880	3.7%	2,810	3.5%	3.9%	1,700	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	1,140	1,140	1,160	3.7%	1,130	3.5%	3.9%	665	④	58,870	311,000	3.6%
Re-74	H F 若松河田レジデ ンス	1,800	1,800	1,830	3.6%	1,780	3.4%	3.8%	1,210	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	2,060	4.8%	2,030	4.6%	5.0%	1,610	④	125,430	995,000	1.8%
Re-76	H F 西公園レジデ ンス	1,520	1,520	1,530	4.2%	1,510	4.0%	4.3%	930	⑥	100,210	586,000	2.7%
Re-77	H F 晩翠通レジデ ンス	974	974	979	4.2%	969	4.0%	4.3%	618	⑥	68,330	368,000	1.7%
Re-78	H F 関内レジデンス	2,380	2,380	2,390	3.7%	2,360	3.5%	3.8%	1,150	⑥	117,880	772,000	2.5%
Re-79	H F 名駅北レジデ ンス	2,400	2,400	2,410	3.8%	2,380	3.6%	3.9%	1,770	⑥	80,600	835,000	11.2%
Re-80	H F 東札幌レジデ ンス	1,910	1,910	1,920	4.3%	1,900	4.1%	4.4%	1,180	⑥	89,850	1,040,000	0.1%
Re-81	H F 博多東レジデ ンス	993	993	1,010	4.2%	976	4.0%	4.4%	899	⑤	63,620	580,000	8.0%
Re-82	H F 仙台五橋レジデ ンス	948	948	953	4.1%	942	3.9%	4.2%	837	⑥	43,520	451,000	2.0%
Re-83	H F 田端レジデンス	1,470	1,470	1,500	4.1%	1,450	3.9%	4.3%	1,220	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%	1,460	④	62,940	554,000	10.2%
Re-85	H F 八王子レジデ ンス	1,260	1,260	1,290	4.2%	1,250	4.0%	4.4%	989	④	55,500	346,000	7.1%
Re-86	H F 三田レジデンス Ⅱ	1,570	1,570	1,590	3.1%	1,550	2.9%	3.2%	1,340	⑥	47,880	289,000	5.8%
Re-87	H F 門前仲町レジデ ンス	1,280	1,280	1,290	3.3%	1,260	3.1%	3.4%	777	⑥	39,080	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%	707	⑥	41,670	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%	610	⑤	58,060	592,000	1.7%
Re-90	H F 正光寺赤羽レジ デンス	1,350	1,350	1,380	4.2%	1,330	4.0%	4.4%	1,230	④	6,450	418,000	6.1%
Re-91	H F 仙台北町レジデ ンス	1,210	1,210	1,220	4.3%	1,190	4.1%	4.5%	883	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%	1,280	④	53,240	547,000	4.5%
Re-93	H F 博多東レジデ ンスⅡ	1,470	1,470	1,480	4.1%	1,460	3.9%	4.3%	1,940	④	92,220	660,000	2.9%
Re-94	H F 福岡レジデンス E A S T	1,520	1,520	1,530	4.2%	1,510	4.0%	4.4%	1,240	④	105,300	763,000	2.1%
Re-95	H F 正光寺赤羽レジ デンスⅡ	1,890	1,890	1,930	4.3%	1,870	4.1%	4.5%	1,540	④	17,740	525,000	6.3%
Re-96	H F 八広レジデンス	1,430	1,430	1,460	4.3%	1,410	4.1%	4.5%	1,190	④	7,500	415,000	11.8%
Re-97	H F 世田谷上町レジ デンス	830	830	854	3.6%	820	3.4%	3.8%	894	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%	821	⑤	71,560	634,000	3.1%
Re-99	H F 上野入谷レジデ ンス	1,030	1,030	1,060	3.4%	1,020	3.4%	3.6%	922	①	34,150	209,000	9.6%
Re-100	H F 辻堂レジデンス	2,070	2,070	2,100	4.1%	2,050	3.9%	4.3%	2,040	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	1,570	1,570	1,630	3.8%	1,540	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	1,440	1,440	1,480	4.0%	1,420	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	923	923	940	3.9%	915	3.7%	4.1%	871	④	77,970	481,000	11.8%
Re-104	H F 伏見レジデ ンス	675	675	688	3.9%	669	3.7%	4.1%	762	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%	1,230	①	61,100	389,000	5.3%
Re-106	H F 上野レジデ ンス EAST	2,890	2,890	2,920	3.4%	2,860	3.1%	3.5%	2,680	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%	989	④	71,350	417,000	11.2%
												ポートフォリオPML(注8)	3.9%

(注1) 「不動産鑑定評価書の概要」は、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価書、株式会社中央不動産鑑定所による不動産鑑定評価書、インリックス株式会社による不動産鑑定評価書、大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書、J L L 森井鑑定株式会社による不動産鑑定評価書、一般財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書に基づき記載しています。なお、当該各社と本投資法人の間には、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、2023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、Of-20 船橋F a c eビル、Of-38 アクロス新川ビル、Of-39 千住ミルディス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 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、Of-20 船橋F a c eビル及びOf-38 アクロス新川ビルの長期修繕費については専有面積割合に応じた値、Of-39 千住ミルディス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、Of-40 アーク森ビルについては建物状況調査報告書記載の取得対象部分（30階及び31階）に係る長期修繕費用に関する予測値に、信託受益権の準共有持分割合を乗じて算出した値、Of-41 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、Of-42 サザンスカイトワー八王子の長期修繕費については共用部分の持分割合に応じた値、Of-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。Of-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、Of-55 北浜一丁目平和ビル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・使用資材の種類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2023年11月7日です。

(注9) Of-20 船橋F a c eビル、Of-38 アクロス新川ビル、Of-39 千住ミルディス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（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-55 北浜一丁目平和ビルの「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（75%）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-55 北浜一丁目平和ビルについては、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（75%）を乗じた値を記載しています。

(注12) Re-45 HF中之島レジデンスについては、2023年12月22日付で譲渡しています。

（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-25 茅場町平和ビル	東京都中央区	空調設備更新工事	自 2023年12月 至 2024年5月	105,000	—	—
Of-40 アーク森ビル	東京都港区	専有部改修工事	自 2023年12月 至 2024年5月	42,006	—	—
Of-45 H F 日本橋兜町ビルディング	東京都中央区	共用部改修工事	自 2023年12月 至 2024年5月	66,470	—	—
Of-54 ステージ錦	愛知県名古屋 市	共用部改修工事	自 2023年12月 至 2024年5月	53,015	—	—
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 2023年12月 至 2024年5月	26,000	—	—
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 2023年12月 至 2024年5月	13,500	—	—

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855,442千円であり、費用に区分された修繕費287,140千円と合わせ、合計1,142,582千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-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	空調設備更新工事	自 2023年4月 至 2023年11月	136,000
Of-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	専有部改修工事	自 2023年8月 至 2023年9月	10,780
Of-54	ステージ錦	愛知県名古屋市	共用部改修工事	自 2023年8月 至 2023年11月	32,407
Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	外壁全面改修工事	自 2023年1月 至 2023年7月	27,155
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	京都府京都市	外壁全面改修工事	自 2023年2月 至 2023年7月	54,628
	その他			自 2023年6月 至 2023年11月	594,470
合計					855,442