

## 2021年11月期 決算短信 (REIT)

2022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) 代表取締役社長 (氏名) 平野 正則  
 問合せ先責任者 (役職名) 企画財務部長 (氏名) 伊東 芳男  
 T E L 03-3669-8771

有価証券報告書提出予定日 2022年 2月 28日 分配金支払開始予定日 2022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 (新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、決算説明動画を配信予定。)

(百万円未満切捨て)

### 1. 2021年11月期の運用、資産の状況 (2021年 6月 1日~2021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	%
2021年11月期	6,876	2.2	3,361	1.6	2,972	1.9	2,971	1.9
2021年 5月期	6,730	△4.8	3,309	△10.0	2,916	△11.0	2,916	△11.0

	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
2021年11月期	円 2,816	% 3.0	% 1.5	% 43.2
2021年 5月期	円 2,916	% 3.1	% 1.5	% 43.3

### (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)
2021年11月期	円 2,890	百万円 3,051	円 -	百万円 -	% 102.7	% 3.1
2021年 5月期	円 2,800	百万円 2,799	円 -	百万円 -	% 96.0	% 2.9

(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) 2021年 5月期の分配金総額 (2,799百万円) は、当期純利益のうち156百万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39百万円 (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) 2021年11月期の分配金総額 (3,051万円) は、当期純利益に一時差異等調整積立金の取崩額79百万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
2021年11月期	百万円 203,206	百万円 104,192	% 51.3	円 98,692
2021年 5月期	百万円 190,986	百万円 95,183	% 49.8	円 95,189

### (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
2021年11月期	百万円 4,562	百万円 △9,878	百万円 8,634	百万円 13,276
2021年 5月期	百万円 4,239	百万円 △7,215	百万円 △778	百万円 9,957

2. 2022年5月期の運用状況の予想（2021年12月1日～2022年5月31日）及び2022年11月期の運用状況の予想（2022年6月1日～2022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
2022年5月期	6,826	△0.7	3,168	△5.7	2,749	△7.5	2,748	△7.5	2,940	-
2022年11月期	6,807	△0.3	3,160	△0.3	2,731	△0.7	2,730	△0.7	2,940	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2022年5月期) 2,603円 1口当たり予想当期純利益(2022年11月期) 2,587円

(注) 2022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355百万円(1口当たり337円)が含まれており、2022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372百万円(1口当たり353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 : 有
- 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)

2021年11月期	1,055,733口	2021年5月期	999,933口
2021年11月期	一口	2021年5月期	一口

② 期末自己投資口数

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、34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11ページ「2022年5月期(2021年12月1日～2022年5月31日)及び2022年11月期(2022年6月1日～2022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	12
2. 財務諸表	13
(1) 貸借対照表	13
(2) 損益計算書	15
(3) 投資主資本等変動計算書	16
(4) 金銭の分配に係る計算書	20
(5) キャッシュ・フロー計算書	21
(6) 継続企業の前提に関する注記	22
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	22
(8) 会計方針の変更に関する注記	23
(9) 財務諸表に関する注記事項	24
(10) 発行済投資口の総口数の増減	38
3. 参考情報	39
(1) 運用資産等の価格に関する情報	39
(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行っています。当期においては2021年6月に公募増資等を行い、その資金等によりオフィス1物件とレジデンス3物件を取得しました。この結果、当期末（2021年11月末）現在の発行済投資口の総口数は1,055,733口、出資総額は90,063百万円となっています。

#### (ロ) 運用環境

当期における国内経済は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響で、大都市圏を中心とした数度にわたる緊急事態宣言の発令、及びその後の延長等により、経済活動が抑制される動きが続いています。更に、感染力の強い変異株による感染症の感染が拡大しており予断のできない状況です。また、米中貿易摩擦や新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う経済活動の停滞が長期化しており海外経済の不透明感が引き続き内在していることから、海外動向にも留意が必要と思われます。

このような環境下、東証REIT指数については、前期末（2021年5月末）の2,073.55ポイントから当期末（2021年11月末）には2,002.58ポイントとなり2,000ポイントを維持しています。

#### 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、コロナ禍におけるテレワークの拡大や企業の先行き懸念による館内縮小や集約等に伴うテナントの解約の動きもありましたが、拡張移転等による成約の動きも見られたことから上昇ベースは鈍化しつつあり、前期末（2021年5月末）の5.90%から当期末（2021年11月末）には6.35%と微増となりました。一方、平均賃料については、2020年8月以降16ヵ月連続で下落となり、前期末の21,249円/坪から当期末には20,686円/坪となりました。

新型コロナウイルス感染症のオフィスビル市況へ及ぼす影響は今なお大きなものがありますが、昨秋頃から空室率の増加は収まる傾向も見せており、併せて、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るものと思われます。本投資法人の運用資産における稼働率は新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けるも影響は限定的であり、依然として高水準を維持しています。

#### 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、2021年11月の全国主要都市（首都圏1都3県、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市の9エリア）のマンション平均募集家賃は、東京23区の50㎡以下の面積帯で下落基調が継続していましたが、70㎡超の面積帯では上昇傾向が続き、東京23区・東京都下・埼玉県・千葉県・大阪市において2015年1月以降最高値を更新しました。また、2021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、2021年2月まで30ヵ月連続で減少傾向が続いていましたが、2021年3月には増加に転じ9ヵ月連続で増加しました。前期に引き続き供給は落ち着いており、需給動向は安定的に推移しましたが、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い入居数が減少しており、賃貸住宅の需要はやや弱含んだ状況がみられます。本投資法人の運用資産における稼働率は各種施策を講じたことで期中において安定的に推移しました。また、景況悪化による影響は限定的であり、短期的な運営への影響は軽微と考えています。

③ 不動産市況

2021年9月に発表された2021年7月1日時点の都道府県地価調査においては、東京圏、大阪圏及び名古屋圏の三大都市圏の全用途平均は横ばいから上昇に転じました。その内訳として、住宅地は下落から横ばいに、商業地は9年連続の上昇となりましたが上昇率が縮小しました。一方で地方圏（三大都市圏を除く地域をいいます。）については、住宅地の下落は継続しているものの下落率は縮小し、商業地は2年連続の下落となり下落率が拡大しました。

本投資法人が投資対象と考えている地方における政令指定都市についても、住宅地、商業地ともに上昇幅の縮小又は下落が継続しており、弱含んだ状況がみられます。

新型コロナウイルス感染症の影響による先行き不透明感から需要が弱まり、総じて上昇幅の縮小、下落の継続となったと見られますが、事態は長期化しており今後も不動産市況の動向を注視していく必要があると思われま

(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、2021年6月に公募増資等を行いました。その資金等により、2021年6月4日付でオフィス1物件（Of-47 大崎CNビル（信託受益権、取得価格：5,160百万円））及びレジデンス3物件（Re-95 HF 正光寺赤羽レジデンスII（不動産、取得価格：1,690百万円）、Re-96 HF 八広レジデンス（不動産、取得価格：1,220百万円）、Re-97 HF 世田谷上町レジデンス（不動産、取得価格：700百万円））を取得しました。また、2021年9月29日付でレジデンス1物件（Re-98 HF 草加レジデンス（不動産、取得価格：1,300百万円）、2021年10月29日付でオフィス1物件（Of-48 フェーレイーストビル（不動産、取得価格：1,010百万円））を取得し、2021年11月29日付でレジデンス1物件（Re-67 HF 九大病院前レジデンス（信託受益権、取得価格：426百万円））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35物件（取得価格の合計：89,072百万円）、レジデンス79物件（取得価格の合計：105,718百万円）の合計114物件（取得価格の合計：194,790百万円）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97.4%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97.3%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への取り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1物件において実施し、その目的である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。

2021年12月1日付名称変更物件

物件番号	旧物件名称	新物件名称
Of-46	東菱ビルディング	HF 仙台一番町ビルディング

(二) 資金調達概要

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、2021年6月1日に公募増資（発行投資口数：53,100口、発行価額の総額：8,272,077千円）及び2021年6月29日に第三者割当増資（発行投資口数：2,700口、発行価額の総額：420,614千円）による資金調達、2021年6月4日付でタームローン52（借入金額：400百万円）、2021年9月29日付でタームローン53（借入金額：1,390百万円）、2021年10月29日付でタームローン54（借入金額：1,000百万円）の借入れを行いました。また、2021年10月29日に元本返済期日を迎えたタームローン23 トランシェB（借入残高：800百万円）、タームローン26 トランシェB（借入残高：480百万円）、タームローン28 トランシェA（借入残高：940百万円）、タームローン29 トランシェB（借入残高：1,400百万円）、タームローン40 トランシェA（借入残高：2,400百万円）の返済資金に充当するため、同日付でタームローン55（トランシェA（借入金額：480百万円）、トランシェB（借入金額：780百万円）、トランシェC（借入金額：900百万円）、トランシェD（借入金額：3,860百万円））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、これらにより償還期限の分散化（11月末時点の平均借入期間：7.1年、平均残存期間：4.0年）を図る一方で、借入コストの低減（11月末時点の平均借入金利：0.74%）を図ることができました。

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2021年6月1日から2022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52]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社三井住友銀行 株式会社千葉銀行	400百万円	2024年 10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53]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
みずほ信託銀行株式会社	1,390百万円	2028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54]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社りそな銀行	1,000百万円	2029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55 トランシェA]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社三井住友銀行	480百万円	2022年 10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55 トランシェB]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社三菱UFJ銀行 野村信託銀行株式会社	780百万円	2024年 10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55 トランシェC]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社三菱UFJ銀行	900百万円	2026年 11月30日 (注)	期限一括返済	既存借入金の返済 資金	無担保 無保証

[タームローン55 トランシェD]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社新生銀行	3,860百万円	2028年 10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

(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、90,857百万円（期末総資産有利子負債比率（注）：44.71%）となりました。

(注) 有利子負債額＝短期借入金＋1年内償還予定の投資法人債＋1年内返済予定の長期借入金＋投資法人債＋長期借入金

期末総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100

なお、本書の日付現在における本投資法人の格付の状況は、以下の通りです。

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所(JCR)	発行体格付：A＋、格付の方向性：ポジティブ

(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6,876百万円、営業利益は3,361百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は2,972百万円、当期純利益は2,971百万円を計上しました。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2,971,849,333円に一時差異等調整積立金の取崩額79,219,037円を充当し、3,051,068,370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2,890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・運営して参りました。次期以降も、上記方針に従い、ポートフォリオの安定的な運用を行いつつ、着実な成長戦略の推進によって、更なる投資主価値の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2物件を売却するとともに良質な新規11物件（追加取得2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参ります。新型コロナウイルス感染症の拡大の影響により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。新型コロナウイルス感染症の拡大の影響により、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、テレワークの利用拡大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、次期への影響は限定的と予想しています。一方、レジデンスの賃貸市場については、テレワークの日常化に伴う物件ニーズの変化や、人口集中を避けるための郊外化の動きが一部において発生する動きが見られていることから、都中心部の狭い住戸についてはニーズが減少していく可能性はありますが、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参ります。

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参ります。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参ります。

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参ります。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参ります。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参ります。また、金融機関とのリレーション強化を行いながら、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参ります。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参ります。これら施策、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参ります。

④ 一層の適時開示の推進

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



c. 決算後に生じた重要な事実

A. 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、2021年12月22日付で不動産1物件（取得価格：900百万円）、2021年12月23日付で不動産信託受益権1物件（取得価格：2,500百万円）を取得し、2021年12月24日付で不動産1物件（取得価格：600百万円）を追加取得しました。

物件番号：Re-99 物件名称：HF 上野入谷レジデンス

取得資産の種類（注1）	不動産
契約日	2021年12月14日
取得日	2021年12月22日
取得価格（注2）	900百万円
所在地（住居表示）	東京都台東区入谷一丁目12番1号
用途	共同住宅
建築時期	2016年8月31日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
延床面積	1,146.77㎡
総賃貸可能面積	993.85㎡

（注1）取得資産は、建物及び借地権です。借地権は普通借地権です。

（注2）取得価格は、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：Of-49 物件名称：インタープラネット江坂ビル

取得資産の種類	信託受益権
契約日	2021年12月14日
取得日	2021年12月23日
取得価格（注）	2,500百万円
所在地（住居表示）	大阪府吹田市江坂町一丁目13番48号
用途	事務所
建築時期	2008年6月5日
構造	鉄骨造陸屋根9階建
延床面積	4,025.10㎡
総賃貸可能面積	3,047.22㎡

（注）取得価格は、不動産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：0f-48 物件名称：ファーレイーストビル（追加取得）

取得資産の種類	不動産
契約日	2021年12月14日
取得日	2021年12月24日
取得価格（注1）	600百万円
所在地（住居表示）	東京都立川市曙町二丁目34番7
用途	事務所・店舗・倉庫
建築時期	1994年12月15日
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
延床面積 （注2）（注3）	1,662.07㎡
総賃貸可能面積	1,056.04㎡

（注1）取得価格は、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。

（注2）本投資法人が今回取得した部分は701の区画であり、土地の敷地権割合は10.2557%です。

（注3）建物は区分所有建物であり、1棟の建物の延床面積に敷地権割合10.2557%を乗じて算出した値を記載しています。

#### B. 資金の借入れ

2021年12月22日付で取得したレジデンス1物件、2021年12月23日付で取得したオフィス1物件、2021年12月24日付で取得したオフィス1物件（前記「A. 資産の取得」をご参照下さい。）の取得資金等の一部に充当するため、2021年12月22日、2021年12月23日及び2021年12月24日付で資金の借入れ（借入金額合計：4,000百万円）を行いました。

#### [タームローン56]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
みずほ信託銀行株式会社	900百万円	2029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57①]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社三井住友銀行	500百万円	2022年 12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57②]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
日本生命保険相互会社	1,000百万円	2028年 12月22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57③]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
三井住友信託銀行株式会社	1,000百万円	2030年 11月29日 (注)	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保 無保証

[コミットメントライン]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行	600百万円	2022年 2月24日 (注)	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保 無保証

(注) 同日が営業日でない場合には、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。

d. 運用状況の見通し

2022年5月期（2021年12月1日～2022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「2022年5月期（2021年12月1日～2022年5月31日）及び2022年11月期（2022年6月1日～2022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	6,826百万円
営業利益	3,168百万円
経常利益	2,749百万円
当期純利益	2,748百万円
1口当たり分配金	2,940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355百万円（1口当たり337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。

2022年11月期（2022年6月1日～2022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「2022年5月期（2021年12月1日～2022年5月31日）及び2022年11月期（2022年6月1日～2022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	6,807百万円
営業利益	3,160百万円
経常利益	2,731百万円
当期純利益	2,730百万円
1口当たり分配金	2,940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372百万円（1口当たり353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。

2022年5月期（2021年12月1日～2022年5月31日）及び2022年11月期（2022年6月1日～2022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	2022年5月期：2021年12月1日～2022年5月31日（182日） 2022年11月期：2022年6月1日～2022年11月30日（183日）																
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2021年11月期末時点で保有している114物件に、2021年12月14日付で契約を締結し、2021年12月22日付で取得した「HF上野入谷レジデンス」、2021年12月23日付で取得した「インタープラネット江坂ビル」、2021年12月24日付で追加取得した「ファーレイーストビル」を加えた116物件を前提としています。なお、実際には、新規物件の取得又は保有物件の譲渡等により変動する可能性があります。</li> </ul>																
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2021年11月期末時点の発行済投資口の総口数である1,055,733口を前提としています。</li> </ul>																
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業収益は、上記運用資産を前提として算出しています。</li> <li>・営業収益については、運用資産の過去の実績値を基準とし、現在受領している解約予告の状況及び今後の市場環境等を考慮して算出しています。</li> <li>・また、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響による賃料収入減少等を一定程度考慮した上で算出しています。</li> </ul>																
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業費用は、上記運用資産を前提として算出しています。</li> <li>・主な営業費用の前提は、以下の通りです。 <ul style="list-style-type: none"> <li>2022年5月期（2021年12月1日～2022年5月31日） <table border="0"> <tr> <td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td>423百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>299百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>732百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>950百万円</td> </tr> </table> </li> <li>2022年11月期（2022年6月1日～2022年11月30日） <table border="0"> <tr> <td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td>456百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>249百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>722百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>959百万円</td> </tr> </table> </li> </ul> </li> <li>・保有している物件に係る固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、一般に不動産等の売買に当たり、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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	公租公課（固定資産税・都市計画税等）	423百万円	修繕費	299百万円	管理委託費	732百万円	減価償却費	950百万円	公租公課（固定資産税・都市計画税等）	456百万円	修繕費	249百万円	管理委託費	722百万円	減価償却費	959百万円
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	423百万円																
修繕費	299百万円																
管理委託費	732百万円																
減価償却費	950百万円																
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	456百万円																
修繕費	249百万円																
管理委託費	722百万円																
減価償却費	959百万円																
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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2022年5月期において399百万円を、2022年11月期において411百万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2022年5月期において12百万円、2022年11月期において12百万円を見込んでいます。</li> </ul>																

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2021年11月期末時点の有利子負債の残高は90,857百万円です。</li> <li>・ 2021年12月22日、2021年12月23日及び2021年12月24日付で取得資産の取得資金等の一部として新たに合計4,000百万円の借入れを行い、2022年5月期の末日時点で94,857百万円、2022年11月期の末日時点で94,857百万円の有利子負債残高となる前提で算出しています。</li> <li>・ 2022年2月、2022年5月及び2022年10月に返済期限が到来する借入金、2022年6月に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。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1口当たり分配金は、規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。なお、2022年5月期の分配金については、予想される当期純利益2,748百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額355百万円（1口当たり取崩予定額337円）を充当した総額3,103百万円を分配（1口当たり分配金2,940円）することを前提としています。2022年11月期の分配金については、予想される当期純利益2,730百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額372百万円（1口当たり取崩予定額353円）を充当し、総額3,103百万円を分配（1口当たり分配金2,940円）することを前提としています。</li> <li>・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利益超過の分配については、現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

（2）投資リスク

最近の有価証券報告書（2021年8月26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)

	前期 (2021年5月31日)	当期 (2021年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	9,860,611	11,223,174
信託現金及び信託預金	3,598,834	3,679,559
営業未収入金	45,813	49,214
前払費用	123,590	133,505
未収消費税等	23,524	-
その他	8,869	2,291
貸倒引当金	△65	-
流動資産合計	13,661,177	15,087,745
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,358,394	19,561,237
減価償却累計額	△4,876,000	△5,127,067
建物（純額）	12,482,393	14,434,170
構築物	82,953	93,449
減価償却累計額	△45,546	△48,145
構築物（純額）	37,407	45,303
機械及び装置	304,860	309,926
減価償却累計額	△223,986	△232,000
機械及び装置（純額）	80,874	77,926
工具、器具及び備品	279,806	304,341
減価償却累計額	△163,576	△175,785
工具、器具及び備品（純額）	116,230	128,555
土地	35,263,625	37,030,448
信託建物	47,287,495	47,674,408
減価償却累計額	△12,600,139	△13,149,047
信託建物（純額）	34,687,355	34,525,360
信託構築物	258,604	256,542
減価償却累計額	△100,926	△105,443
信託構築物（純額）	157,677	151,098
信託機械及び装置	612,447	654,281
減価償却累計額	△305,245	△316,852
信託機械及び装置（純額）	307,202	337,428
信託工具、器具及び備品	1,154,449	1,195,765
減価償却累計額	△769,288	△809,000
信託工具、器具及び備品（純額）	385,161	386,764
信託土地	87,877,511	92,536,504
有形固定資産合計	171,395,438	179,653,561
無形固定資産		
借地権	1,910,049	4,310,194
信託借地権	3,315,665	3,315,665
ソフトウェア	5,818	5,054
その他	227	227
無形固定資産合計	5,231,760	7,631,141

(単位：千円)

	前期 (2021年5月31日)	当期 (2021年11月30日)
投資その他の資産		
差入保証金	14,617	19,617
長期前払費用	229,149	244,361
デリバティブ債権	29,163	77,088
その他	379,056	408,934
投資その他の資産合計	651,987	750,002
固定資産合計	177,279,186	188,034,705
繰延資産		
投資口交付費	-	41,820
投資法人債発行費	46,459	42,355
繰延資産合計	46,459	84,175
資産合計	190,986,824	203,206,627
負債の部		
流動負債		
営業未払金	352,179	575,667
1年内償還予定の投資法人債	-	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	11,869,000	11,149,000
未払費用	715,622	749,663
未払法人税等	595	275
未払消費税等	-	76,297
前受金	1,104,773	1,152,702
その他	14,020	36,119
流動負債合計	14,056,190	14,739,726
固定負債		
投資法人債	7,900,000	6,900,000
長期借入金	68,298,200	71,808,200
預り敷金及び保証金	823,499	898,601
信託預り敷金及び保証金	4,514,754	4,557,342
デリバティブ債務	210,744	110,052
固定負債合計	81,747,198	84,274,196
負債合計	95,803,389	99,013,923
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	81,370,715	90,063,406
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	415,683	415,683
一時差異等調整積立金	※4 2,002,699	※4 1,962,702
任意積立金合計	2,418,382	2,378,385
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,871,290	6,083,325
剰余金合計	13,996,334	14,168,371
投資主資本合計	95,367,050	104,231,778
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△183,615	△39,074
評価・換算差額等合計	△183,615	△39,074
純資産合計	※2 95,183,434	※2 104,192,703
負債純資産合計	190,986,824	203,206,627



（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）	当期 （自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 5,831,007	※1 6,132,363
その他賃貸事業収入	※1 494,939	※1 499,776
不動産等売却益	※2 404,961	※2, ※3 244,114
営業収益合計	6,730,908	6,876,253
営業費用		
賃貸事業費用	※1, ※3 2,617,359	※1, ※3 2,697,443
資産運用報酬	600,615	617,975
資産保管手数料	11,626	11,979
一般事務委託手数料	27,705	29,968
役員報酬	6,293	6,102
会計監査人報酬	11,660	11,660
その他営業費用	146,594	139,167
営業費用合計	3,421,854	3,514,297
営業利益	3,309,053	3,361,956
営業外収益		
受取利息	1,110	928
未払分配金戻入	457	425
受取保険金	4,612	9,601
その他	628	809
営業外収益合計	6,809	11,764
営業外費用		
支払利息	317,120	309,550
融資関連費用	50,599	49,462
投資法人債利息	25,085	25,085
投資法人債発行費償却	4,104	4,104
投資口交付費償却	-	8,364
その他	2,122	4,700
営業外費用合計	399,032	401,266
経常利益	2,916,830	2,972,454
税引前当期純利益	2,916,830	2,972,454
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	2,916,225	2,971,849
前期繰越利益	2,955,065	3,111,475
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	5,871,290	6,083,325

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2020年12月1日 至 2021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	81,370,715	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	415,683
当期変動額					
一時差異等調整積立金の積立					
一時差異等調整積立金の取崩					
剰余金の配当					
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 81,370,715	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	415,683

	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	1,704,003	2,119,686	5,933,582	13,759,929	
当期変動額					
一時差異等調整積立金の積立	338,693	338,693	△338,693	-	-
一時差異等調整積立金の取崩	△39,997	△39,997	39,997	-	-
剰余金の配当			△2,679,820	△2,679,820	△2,679,820
当期純利益			2,916,225	2,916,225	2,916,225
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	298,696	298,696	△62,291	236,404	236,404
当期末残高	2,002,699	2,418,382	5,871,290	13,996,334	95,367,050

	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	△220,434	△220,434	94,910,211
当期変動額			
一時差異等調整積立金の積立			-
一時差異等調整積立金の取崩			-
剰余金の配当			△2,679,820
当期純利益			2,916,225
投資主資本以外の項目の当期 変動額（純額）	36,818	36,818	36,818
当期変動額合計	36,818	36,818	273,223
当期末残高	△183,615	△183,615	95,183,434

当期（自 2021年6月1日 至 2021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	81,370,715	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	415,683
当期変動額					
新投資口の発行	8,692,691				
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	8,692,691	-	-	-	-
当期末残高	※1 90,063,406	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	415,683

	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	2,002,699	2,418,382	5,871,290	13,996,334	
当期変動額					
新投資口の発行					8,692,691
一時差異等調整積立金の取崩	△39,997	△39,997	39,997	-	-
剰余金の配当			△2,799,812	△2,799,812	△2,799,812
当期純利益			2,971,849	2,971,849	2,971,849
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	△39,997	△39,997	212,034	172,036	8,864,728
当期末残高	1,962,702	2,378,385	6,083,325	14,168,371	104,231,778

	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	△183,615	△183,615	95,183,434
当期変動額			
新投資口の発行			8,692,691
一時差異等調整積立金の取崩			-
剰余金の配当			△2,799,812
当期純利益			2,971,849
投資主資本以外の項目の当期 変動額（純額）	144,540	144,540	144,540
当期変動額合計	144,540	144,540	9,009,268
当期末残高	△39,074	△39,074	104,192,703

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日	当期 自 2021年6月1日 至 2021年11月30日
I 当期末処分利益	5,871,290,874	6,083,325,127
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※1 39,997,320	※1 79,219,037
III 分配金の額	2,799,812,400	3,051,068,370
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,800)	(2,890)
IV 次期繰越利益	3,111,475,794	3,111,475,794
分配金の額の算出方法	<p>規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしていません。かかる方針により、当期純利益2,916,225,239円のうち156,410,159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39,997,320円（1口当たり取崩額40円）を充当し、2,799,812,400円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>	<p>規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしていません。かかる方針により、当期純利益2,971,849,333円に一時差異等調整積立金の取崩額79,219,037円を充当し、3,051,068,370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）

	前期		当期	
	自 至	2020年12月1日 2021年5月31日	自 至	2021年6月1日 2021年11月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		2,916,830		2,972,454
減価償却費		955,925		970,080
貸倒引当金の増減額（△は減少）		63		△65
投資法人債発行費償却		4,104		4,104
投資口交付費償却		-		8,364
受取利息		△1,110		△928
支払利息		342,205		334,635
営業未収入金の増減額（△は増加）		△5,592		△4,850
未収消費税等の増減額（△は増加）		△23,524		23,524
未払消費税等の増減額（△は減少）		△160,415		76,297
長期前払費用の増減額（△は増加）		6,078		△15,211
営業未払金の増減額（△は減少）		△174,485		95,517
未払費用の増減額（△は減少）		△11,449		25,252
前受金の増減額（△は減少）		33,031		47,929
預り金の増減額（△は減少）		△54		7,288
信託有形固定資産の売却による減少額		702,521		364,157
その他		2,645		△21,130
<b>小計</b>		<b>4,586,772</b>		<b>4,887,420</b>
利息の受取額		63		2,151
利息の支払額		△347,268		△325,846
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）		△281		△924
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>4,239,285</b>		<b>4,562,800</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
定期預金の払戻による収入		-		3,000,000
定期預金の預入による支出		-		△1,000,000
有形固定資産の取得による支出		△5,116,394		△3,964,151
信託有形固定資産の取得による支出		△2,252,335		△5,502,363
無形固定資産の取得による支出		△3,206		△2,400,386
預り敷金及び保証金の受入による収入		144,672		116,845
預り敷金及び保証金の返還による支出		△41,292		△41,404
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		276,126		229,401
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△131,507		△186,812
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		525		5,852
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		△92,227		△130,548
差入保証金の差入による支出		-		△5,000
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>△7,215,640</b>		<b>△9,878,568</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
長期借入れによる収入		7,784,200		8,810,000
長期借入金の返済による支出		△5,884,200		△6,020,000
投資口の発行による収入		-		8,692,691
投資口交付費の支出		-		△50,184
分配金の支払額		△2,678,748		△2,798,147
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>△778,748</b>		<b>8,634,359</b>
<b>現金及び現金同等物の増減額（△は減少）</b>		<b>△3,755,103</b>		<b>3,318,591</b>
現金及び現金同等物の期首残高		13,712,643		9,957,540
現金及び現金同等物の期末残高		※1 9,957,540		※1 13,276,131

（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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>4～62年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～18年</td> </tr> </table> <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>	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
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>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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16,605千円で、当期は18,581千円です。</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>消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。</p>

(8) 会計方針の変更に関する注記

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。当該会計基準の適用による財務諸表への影響は軽微です。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当期の財務諸表への影響は軽微です。

（9）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 (2021年5月31日)	当期 (2021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 (2021年5月31日)	当期 (2021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 (2021年5月31日)	当期 (2021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（2021年5月31日）

（単位：千円）

	当初 発生額	前期末 残高	当期 積立額	当期 取崩額	当期末 残高	積立て、取崩しの 発生事由
負ののれん発生 益（注1）	2,497,604	1,704,003	—	39,997	1,664,005	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	—	338,693	—	338,693	2020年11月期の 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 の一部を積立て

（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）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（2021年11月30日）

（単位：千円）

	当初 発生額	前期末 残高	当期 積立額	当期 取崩額	当期末 残高	積立て、取崩しの 発生事由
負ののれん発生 益（注1）	2,497,604	1,664,005	—	36,610	1,627,395	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	338,693	—	3,386	335,306	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 2020年12月1日 至 2021年5月31日		自 2021年6月1日 至 2021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	5,182,402		5,450,274	
共益費収入	648,605	5,831,007	682,088	6,132,363
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	149,489		162,415	
水道光熱費収入	174,952		191,614	
付帯収益	139,379		127,676	
解約違約金収入	3,654		3,558	
雑収入	27,462	494,939	14,510	499,776
不動産賃貸事業収益合計		6,325,946		6,632,139
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	672,432		676,617	
公租公課	401,283		413,747	
水道光熱費	180,577		205,687	
修繕費	235,032		247,833	
保険料	8,055		8,627	
信託報酬	32,851		32,252	
減価償却費	955,925		970,080	
その他賃貸事業費用	131,199		142,597	
不動産賃貸事業費用合計		2,617,359		2,697,443
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		3,708,587		3,934,696

（表示方法の変更）

前期において、「付帯収益」に含めて表示していた「水道光熱費収入」は、開示の明瞭性を高めるため、当期より独立掲記しています。この結果、前期の「付帯収益」314,332千円は、「水道光熱費収入」174,952千円、「付帯収益」139,379千円として組み替えています。

※2. 不動産等売却損益の内訳（単位：千円）

前期（自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

Re-37 HF高輪レジデンス

不動産等売却収入		1,130,000
不動産等売却原価	702,521	
その他売却費用	22,517	725,038
不動産等売却益		404,961

当期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

Re-67 HF九大病院前レジデンス

不動産等売却収入		641,000
不動産等売却原価	364,157	
その他売却費用	32,727	396,885
不動産等売却益		244,114

※3. 主要投資主との取引高（単位：千円）

	前期		当期	
	自	至	自	至
	2020年12月1日	2021年5月31日	2021年6月1日	2021年11月30日
営業取引による取引高				
不動産等売却益				△19,230
（その他売却費用）				
賃貸事業費用		213,374		143,920

（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
	2020年12月1日	2021年5月31日	2021年6月1日	2021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		999,933口		1,055,733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 2020年12月1日 至 2021年5月31日	自 2021年6月1日 至 2021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36,610,385円の取崩を行っています。</p> <p>また、第38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75,832,102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	2020年12月1日 2021年5月31日	自 至	2021年6月1日 2021年11月30日
現金及び預金		9,860,611千円		11,223,174千円
信託現金及び信託預金		3,598,834千円		3,679,559千円
信託預り敷金及び保証金対応信託預金（注）		△501,905千円		△626,602千円
預入期間が3ヵ月を超える定期預金		△3,000,000千円		△1,000,000千円
現金及び現金同等物		9,957,540千円		13,276,131千円

（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 (2021年5月31日)	当期 (2021年11月30日)
1年内	174,436千円	174,436千円
1年超	203,508千円	116,290千円
合計	377,944千円	290,726千円

（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

2021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
(2) 1年内返済予定の長期借入金	11,869,000	11,869,000	—
(3) 投資法人債	7,900,000	7,829,260	△70,740
(4) 長期借入金	68,298,200	68,307,006	8,806
負債合計	88,067,200	88,005,266	△61,933
(5) デリバティブ取引*	(183,615)	(247,139)	△63,524

\*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。

2021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年内償還予定の投資法人債	1,000,000	998,600	△1,400
(2) 1年内返済予定の長期借入金	11,149,000	11,160,797	11,797
(3) 投資法人債	6,900,000	6,864,280	△35,720
(4) 長期借入金	71,808,200	71,800,687	△7,512
負債合計	90,857,200	90,824,365	△32,834
(5) デリバティブ取引*	(39,074)	(80,433)	△41,359

\*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（2021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	11,869,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,000,000	1,000,000	—	—	5,900,000
長期借入金	—	10,400,000	11,285,000	11,607,000	12,477,000	22,529,200
合計	11,869,000	11,400,000	12,285,000	11,607,000	12,477,000	28,429,200

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（2021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	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	11,149,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	1,000,000	—	—	5,900,000
長期借入金	—	11,760,000	11,935,000	12,172,000	13,262,000	22,679,200
合計	12,149,000	11,760,000	12,935,000	12,172,000	13,262,000	28,579,200

（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（2021年5月31日）

該当するものはありません。

当期（2021年11月30日）

該当するものはありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2021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	58,433,000	46,364,000	△183,615*
金利スワップの特例 処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	4,880,000	4,880,000	△63,524*
合計			63,313,000	51,244,000	△247,139

\* 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（2021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	68,267,200	59,018,200	△39,074*
金利スワップの特例 処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	4,880,000	4,880,000	△41,359*
合計			73,147,200	63,898,200	△80,433

\* 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 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

種類	会社等の 名称	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等の 所有 (被所有) 割合	関連当事者との関係		取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
主要投資主 (法人)	平和不動産 株式会社	東京都 中央区	21,492,822	不動産業	被所有 直接13.5% 間接 0.3%	なし	不動産管 理業務の 委託	管理委託 費 (注3)	213,374	営業未払 金	30,519

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 上記金額のうち、平和不動産から建物管理委託料として支払われた金額は以下の通りです。なお、平和サービス株式会社は、2021年3月1日付で平和不動産プロパティマネジメント株式会社へ商号変更しています。

平和不動産プロパティマネジメント株式会社 103,113千円

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 37,559千円

当期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

種類	会社等の 名称	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等の 所有 (被所有) 割合	関連当事者との関係		取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
主要投資主 (法人)	平和不動産 株式会社	東京都 中央区	21,492,822	不動産業	被所有 直接13.6% 間接 0.3%	なし	不動産管 理業務の 委託	管理委託 費(注 3、4)	143,920	営業未払 金	789
								不動産信 託受益権 の購入 (注5)	5,168,983	—	—
								不動産の 購入 (注6)	3,617,490	—	—
								売買仲介 手数料	19,230	—	—

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 平和不動産グループの組織改編に伴い、2021年10月1日付で、管理委託対象のオフィス23物件中22物件のマスターリース兼プロパティ・マネジメントの業務を平和不動産株式会社から平和不動産プロパティマネジメント株式会社へ移管しています。



(注4) 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 77,079千円

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 34,489千円

(注5) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、大崎CNビルに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほかに、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額等を含みますが、その他の取得に係る諸費用は含んでいません。

(注6) 上記記載の不動産の購入は、HF正光寺赤羽レジデンスⅡ、HF八広レジデンス及びHF世田谷上町レジデンスに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほかに、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額等を含みますが、その他の取得に係る諸費用は含んでいません。

2. 関連会社等

前期（自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

種類	会社等の名称 (注1)	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等の 所有 (被所有) 割合	関連当事者との関係		取引の 内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
主要投資主 (法人)が 議決権の過 半数を所有 している会 社(当該会 社の子会社 を含む。)	平和不動産 プロパ ティマ ネジメ ント株 式会社 (注4)	東京都 中央区	134,000	不動産管 理業	なし	なし	不動産管 理業務の 委託	管理委託 費	4,897	営業未払 金	816
								損害保険 料	7,993	—	—
								修繕工事 等	43,306	営業未払 金	14,368
	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	680,510 (注5)	未払費用	660,677

(注1) 主要投資主（法人）である平和不動産が議決権の100%を直接保有しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注4) 平和サービス株式会社は、2021年3月1日付で平和不動産プロパティマネジメント株式会社へ商号変更しています。

(注5) 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79,895千円が含まれています。

当期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

種類	会社等の名称 (注1)	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等の 所有 (被所有) 割合	関連当事者との関係		取引の 内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
主要投資主 (法人)が 議決権の過 半数を所有 している会 社(当該会 社の子会社 を含む。)	平和不動産 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4)	83,352	営業未払 金	35,990
								損害保険 料	8,413	—	—
								修繕工事 等	31,403	営業未払 金	24,648
	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	691,335 (注5)	未払費用	686,824

(注1) 主要投資主（法人）である平和不動産が議決権の100%を直接保有しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注4) 平和不動産グループの組織改編に伴い、2021年10月1日付で、管理委託対象のオフィス23物件中22物件のマスターリース兼プロパティ・マネジメントの業務を平和不動産株式会社から平和不動産プロパティマネジメント株式会社へ移管しています。

(注5) 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73,360千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 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年6月1日 至 2021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 (2021年5月31日)	当期 (2021年11月30日)
繰延税金資産		
貸倒引当金繰入超過額	20千円	—
繰延ヘッジ損益	57,765千円	12,292千円
合併時受入評価差額	2,067,807千円	2,038,552千円
繰延税金資産小計	2,125,593千円	2,050,845千円
評価性引当金	△2,125,593千円	△2,050,845千円
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 (2021年5月31日)	当期 (2021年11月30日)
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払分配金の損金算入額	△29.94%	△30.48%
評価性引当金の増減	△1.52%	△0.98%
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 2020年12月1日 至 2021年5月31日	自 2021年6月1日 至 2021年11月30日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額		
	期首残高	170,652,876	176,621,154
	期中増減額	5,968,277	10,658,267
	期末残高	176,621,154	187,279,421
	期末時価	218,920,000	232,826,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額はHF仙台一番町ビルディング他4件の取得(計7,249,230千円)によるものであり、主な減少額はHF高輪レジデンスの売却(702,521千円)、減価償却費(955,925千円)によるものです。当期の主な増加額は大崎CNビル他5件の取得(計11,476,323千円)によるものであり、主な減少額はHF九大病院前レジデンスの売却(364,157千円)、減価償却費(970,080千円)によるものです。

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 2020年12月1日 至 2021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 2021年6月1日 至 2021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 2020年12月1日 至 2021年5月31日)	当期 (自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)
1口当たり純資産額	95,189円	98,692円
1口当たり当期純利益金額	2,916円	2,816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 2020年12月1日 至 2021年5月31日)	当期 (自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)
当期純利益金額（千円）	2,916,225	2,971,849
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額（千円）	2,916,225	2,971,849
期中平均投資口数（口）	999,933	1,055,319

（重要な後発事象に関する注記）

A. 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、2021年12月22日付で不動産1物件（取得価格：900百万円）、2021年12月23日付で不動産信託受益権1物件（取得価格：2,500百万円）を取得し、2021年12月24日付で不動産1物件（取得価格：600百万円）を追加取得しました。

物件番号：Re-99 物件名称：HF上野入谷レジデンス

取得資産の種類（注1）	不動産
契約日	2021年12月14日
取得日	2021年12月22日
取得価格（注2）	900百万円
所在地（住居表示）	東京都台東区入谷一丁目12番1号
用途	共同住宅
建築時期	2016年8月31日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
延床面積	1,146.77㎡
総賃貸可能面積	993.85㎡

（注1）取得資産は、建物及び借地権です。借地権は普通借地権です。

（注2）取得価格は、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：Of-49 物件名称：インタープラネット江坂ビル

取得資産の種類	信託受益権
契約日	2021年12月14日
取得日	2021年12月23日
取得価格（注）	2,500百万円
所在地（住居表示）	大阪府吹田市江坂町一丁目13番48号
用途	事務所
建築時期	2008年6月5日
構造	鉄骨造陸屋根9階建
延床面積	4,025.10㎡
総賃貸可能面積	3,047.22㎡

（注）取得価格は、不動産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：Of-48 物件名称：ファーレイーストビル（追加取得）

取得資産の種類	不動産
契約日	2021年12月14日
取得日	2021年12月24日
取得価格（注1）	600百万円
所在地（住居表示）	東京都立川市曙町二丁目34番7
用途	事務所・店舗・倉庫
建築時期	1994年12月15日
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
延床面積 （注2）（注3）	1,662.07㎡
総賃貸可能面積	1,056.04㎡

（注1）取得価格は、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。

（注2）本投資法人が今回取得した部分は701の区画であり、土地の敷地権割合は10.2557%です。

（注3）建物は区分所有建物であり、1棟の建物の延床面積に敷地権割合10.2557%を乗じて算出した値を記載しています。

B. 資金の借入れ

2021年12月22日付で取得したレジデンス 1 物件、2021年12月23日付で取得したオフィス 1 物件、2021年12月24日付で取得したオフィス 1 物件（前記「A. 資産の取得」をご参照下さい。）の取得資金等の一部に充当するため、2021年12月22日、2021年12月23日及び2021年12月24日付で資金の借入れ（借入金額合計：4,000百万円）を行いました。

[タームローン56]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
みずほ信託銀行株式会社	900百万円	2029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57①]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社三井住友銀行	500百万円	2022年 12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57②]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
日本生命保険相互会社	1,000百万円	2028年 12月22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57③]

借入先	借入金額	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	2030年 11月29日 (注)	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保 無保証

[コミットメントライン]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行	600百万円	2022年 2月24日 (注)	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保 無保証

(注) 同日が営業日でない場合には、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。

(10) 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)

(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、SMB C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 (2021年5月31日現在)		当期 (2021年11月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産 (注2)	オフィス	東京23区	7,598	4.0	7,577	3.7
		首都圏(注3)	3,466	1.8	4,483	2.2
		その他(注4)	2,628	1.4	2,645	1.3
	レジデンス	東京23区	23,363	12.2	27,109	13.3
		首都圏(注3)	5,023	2.6	6,382	3.1
		その他(注4)	7,809	4.1	7,828	3.9
	小計		49,890	26.1	56,026	27.6
信託 不動産 (注2)	オフィス	東京23区	52,382	27.4	57,527	28.3
		首都圏(注3)	4,837	2.5	4,830	2.4
		その他(注4)	11,039	5.8	10,958	5.4
	レジデンス	東京23区	38,949	20.4	38,865	19.1
		首都圏(注3)	2,887	1.5	2,906	1.4
		その他(注4)	16,634	8.7	16,163	8.0
	小計		126,730	66.4	131,252	64.6
不動産等計		176,621	92.5	187,279	92.2	
預金その他の資産		14,365	7.5	15,927	7.8	
資産総額計		190,986	100.0	203,206	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) 建物等と併せて保有している借地権等については、建物等と合算して「不動産」及び「信託不動産」の欄に記載しています。なお、「不動産」の金額には、建設仮勘定の金額は含まれていません。

(注3) 「首都圏」とは、東京都（東京23区を除きます。）、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。

(注4) 「その他」とは、東京23区及び首都圏を除く投資対象エリアを指します。

	前期 (2021年5月31日現在)		当期 (2021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	95,803	50.2	99,013	48.7
純資産総額	95,183	49.8	104,192	51.3

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	1,721	1,368	1,550	0.80
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	信託受益権	2,890	2,234	2,500	1.28
0f-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	信託受益権	1,880	1,504	1,530	0.79
0f-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	信託受益権	3,120	2,746	2,700	1.39
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	信託受益権	1,670	1,104	1,220	0.63
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	2,270	2,172	2,150	1.10
0f-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	不動産	2,740	3,025	3,092	1.59
0f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	不動産	1,060	1,089	1,110	0.57
0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	信託受益権	5,065	3,395	3,418	1.75
0f-20	船橋F a c eビル	千葉県船橋市	不動産	3,430	3,455	3,900	2.00
0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	不動産	519	595	640	0.33
0f-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	不動産	1,500	1,278	1,314	0.67
0f-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	不動産	1,700	1,589	1,624	0.83
0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	信託受益権	6,860	4,721	4,798	2.46
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	信託受益権	3,420	2,546	2,310	1.19
0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市中区	信託受益権	2,300	1,476	1,580	0.81
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	6,590	4,412	4,900	2.52
0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	信託受益権	2,640	1,956	1,900	0.98
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	3,660	2,522	2,700	1.39
0f-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	信託受益権	4,250	3,443	3,400	1.75
0f-34	麴町H Fビル	東京都千代田区	信託受益権	2,160	1,355	1,350	0.69
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	3,320	2,741	2,720	1.40
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	4,250	3,211	3,150	1.62
0f-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	信託受益権	3,950	3,195	3,100	1.59
0f-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	信託受益権	4,380	3,888	3,750	1.93
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	1,595	1,650	0.85
0f-40	アーク森ビル	東京都港区	信託受益権	3,450	3,131	3,085	1.58
0f-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	信託受益権	2,330	2,157	2,140	1.10
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	1,635	1,600	0.82
0f-43	浜町平和ビル	東京都中央区	信託受益権	3,310	3,119	3,100	1.59
0f-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	信託受益権	2,910	2,865	2,840	1.46
0f-45	兜町ユニ・スクエア	東京都中央区	信託受益権	3,990	3,623	3,580	1.84
0f-46	H F 仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	不動産	2,670	2,645	2,501	1.28
0f-47	大崎C Nビル	東京都品川区	信託受益権	5,430	5,190	5,160	2.65

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)
Of-48	ファーレイーストビル	東京都 立川市	不動産	1,210	1,027	1,010	0.52
<b>オフィス 小計</b>				<b>106,475</b>	<b>88,023</b>	<b>89,072</b>	<b>45.73</b>
Re-03	HF市川レジデンス	千葉県 市川市	信託受益権	585	369	430	0.22
Re-05	HF目黒レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	780	608	660	0.34
Re-09	HF葛西レジデンス	東京都 江戸川区	信託受益権	961	574	650	0.33
Re-11	HF若林公園レジデンス	東京都 世田谷区	信託受益権	4,995	3,098	3,610	1.85
Re-12	HF碑文谷レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	1,931	1,391	1,560	0.80
Re-14	HF南麻布レジデンス	東京都 港区	信託受益権	1,584	1,287	1,370	0.70
Re-16	HF学芸大学レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	1,080	880	1,000	0.51
Re-17	HF東神田レジデンス	東京都 千代田区	信託受益権	1,520	839	1,100	0.56
Re-18	HF東日本橋レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,780	940	1,210	0.62
Re-19	HF練馬レジデンス	東京都 練馬区	信託受益権	908	575	690	0.35
Re-20	HF白金高輪レジデンス	東京都 港区	不動産	5,520	3,574	4,030	2.07
Re-21	HF明大前レジデンス	東京都 世田谷区	不動産	1,080	961	1,070	0.55
Re-22	HF日本橋レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,260	1,067	1,130	0.58
Re-23	HF上石神井レジデンス	東京都 練馬区	不動産	1,080	827	950	0.49
Re-24	HF錦糸町レジデンス	東京都 墨田区	不動産	1,290	1,064	1,100	0.56
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	東京都 中央区	不動産	5,670	5,432	5,940	3.05
Re-26	HF新横浜レジデンス	神奈川県 横浜市	不動産	2,930	2,902	3,350	1.72
Re-29	HF白山レジデンス	東京都 文京区	不動産	2,150	2,203	2,350	1.21
Re-30	HF馬込レジデンス	東京都 大田区	不動産	1,490	1,459	1,630	0.84
Re-31	HF学芸大学レジデンスII	東京都 目黒区	信託受益権	1,390	1,571	1,650	0.85
Re-33	HF亀戸レジデンス	東京都 江東区	不動産	1,270	976	1,050	0.54
Re-34	HF田無レジデンス	東京都 西東京市	不動産	792	873	911	0.47
Re-35	HF芝公園レジデンス	東京都 港区	信託受益権	928	783	836	0.43
Re-36	HF三田レジデンス	東京都 港区	信託受益権	1,330	1,004	1,080	0.55
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都 港区	信託受益権	988	697	730	0.37
Re-39	HF銀座レジデンスEAST II	東京都 中央区	信託受益権	1,910	1,337	1,460	0.75
Re-40	HF八丁堀レジデンスII	東京都 中央区	信託受益権	2,430	1,710	1,890	0.97
Re-41	HF八丁堀レジデンスIII	東京都 中央区	信託受益権	1,110	687	793	0.41
Re-42	HF銀座レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,350	802	944	0.48
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	東京都 世田谷区	信託受益権	7,830	6,309	6,520	3.35
Re-45	HF中之島レジデンス	大阪府 大阪市	信託受益権	518	413	453	0.23
Re-46	HF阿波座レジデンス	大阪府 大阪市	信託受益権	729	480	577	0.30
Re-47	HF丸の内レジデンス	愛知県 名古屋	信託受益権	759	492	624	0.32
Re-48	HF平尾レジデンス	福岡県 福岡市	信託受益権	2,290	1,516	1,780	0.91

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-49	H F 河原町二条レジデンス	京都府 京都市	信託受益権	620	476	534	0.27
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	2,440	1,611	1,820	0.93
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	755	820	0.42
Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都 文京区	信託受益権	1,090	794	870	0.45
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	740	582	615	0.32
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都 品川区	信託受益権	1,190	777	842	0.43
Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都 国分寺市	信託受益権	1,080	801	839	0.43
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県 名古屋	信託受益権	1,300	974	1,080	0.55
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	716	508	572	0.29
Re-61	H F 西新宿レジデンスWEST	東京都 新宿区	信託受益権	2,740	1,925	1,990	1.02
Re-62	H F 西新宿レジデンスEAST	東京都 新宿区	信託受益権	1,600	1,128	1,170	0.60
Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	1,700	1,243	1,360	0.70
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	大阪府 大阪市	信託受益権	711	516	566	0.29
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	1,170	701	809	0.42
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	937	570	684	0.35
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都 台東区	信託受益権	1,030	705	771	0.40
Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	1,170	735	834	0.43
Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都 中野区	信託受益権	1,140	863	942	0.48
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	2,800	1,949	2,090	1.07
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	815	872	0.45
Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	1,740	1,156	1,158	0.59
Re-75	H F 仙台レジデンスEAST	宮城県 仙台市	信託受益権	2,020	1,508	1,638	0.84
Re-76	H F 西公園レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	1,450	1,286	1,310	0.67
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	912	774	790	0.41
Re-78	H F 関内レジデンス	神奈川県 横浜市	信託受益権	2,280	1,735	1,800	0.92
Re-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県 名古屋市	信託受益権	2,310	2,128	2,160	1.11
Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道 札幌市	信託受益権	1,740	1,469	1,560	0.80
Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県 福岡市	不動産	963	914	880	0.45
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県 仙台市	不動産	913	900	850	0.44
Re-83	H F 田端レジデンス	東京都 北区	不動産	1,460	1,081	1,100	0.56
Re-84	H F 両国レジデンス	東京都 墨田区	不動産	1,720	1,390	1,400	0.72
Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都 八王子市	不動産	1,260	1,221	1,120	0.57
Re-86	H F 三田レジデンスII	東京都 港区	不動産	1,430	1,232	1,210	0.62
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	東京都 江東区	不動産	1,180	956	945	0.49
Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都 江東区	不動産	1,050	909	900	0.46

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	HF 仙台長町レジデンス	宮城県 仙台市	不動産	1,120	1,085	1,030	0.53
Re-90	HF 正光寺赤羽レジデンス	東京都 北区	不動産	1,340	1,196	1,150	0.59
Re-91	HF 仙台北町レジデンス	宮城県 仙台市	不動産	1,150	1,117	1,070	0.55
Re-92	HF 大濠レジデンスBAYSIDE	福岡県 福岡市	不動産	1,300	1,204	1,150	0.59
Re-93	HF 博多東レジデンスII	福岡県 福岡市	不動産	1,440	1,310	1,198	0.62
Re-94	HF 福岡レジデンスEAST	福岡県 福岡市	不動産	1,510	1,297	1,180	0.61
Re-95	HF 正光寺赤羽レジデンスII	東京都 北区	不動産	1,880	1,803	1,690	0.87
Re-96	HF 八広レジデンス	東京都 墨田区	不動産	1,390	1,302	1,220	0.63
Re-97	HF 世田谷上町レジデンス	東京都 世田谷区	不動産	821	736	700	0.36
Re-98	HF 草加レジデンス	埼玉県 草加市	不動産	1,410	1,384	1,300	0.67
<b>レジデンス 小計</b>				<b>126,351</b>	<b>99,256</b>	<b>105,718</b>	<b>54.27</b>
<b>合計</b>				<b>232,826</b>	<b>187,279</b>	<b>194,790</b>	<b>100.00</b>

(注1) 「資産形態」の欄には、本投資法人の運用資産の保有形態を記載しており、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51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40期末（2021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-35 HF 芝公園レジデンスからRe-73 HF 早稲田レジデンスIIまで）については、本合併の効力発生日である2010年10月1日付の鑑定評価額を記載しています。

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

（ロ）賃貸状況の概要

① 賃貸状況の概要（2021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)
Of-05	水天宮平和ビル	1,897.71	1,897.71	100.00	5	58,829
Of-06	H F 門前仲町ビルディング	3,736.61	3,736.61	100.00	5	94,178
Of-07	H F 浜松町ビルディング	1,822.32	1,822.32	100.00	9	56,705
Of-08	H F 溜池ビルディング	2,274.91	2,232.06	98.12	6	83,705
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	2,146.82	2,146.82	100.00	9	59,894
Of-11	H F 日本橋大伝馬町ビルディング	2,626.73	2,626.73	100.00	7	67,427
Of-12	H F 八丁堀ビルディング	2,255.96	2,255.96	100.00	8	75,524
Of-17	八丁堀MFビル	1,209.69	1,209.69	100.00	9	32,643
Of-18	エムズ原宿	1,178.57	1,008.99	85.61	4	67,889
Of-20	船橋F a c eビル	2,520.22	2,520.22	100.00	9	120,138
Of-21	アデッソ西麻布	318.82	253.51	79.52	3	7,593
Of-23	H F 池袋ビルディング	1,213.26	1,213.26	100.00	9	42,506
Of-24	H F 湯島ビルディング	1,771.66	1,771.66	100.00	9	50,574
Of-25	茅場町平和ビル	4,156.53	4,156.53	100.00	1	208,588
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	4,839.37	4,738.07	97.91	38	146,670
Of-29	栄ミナミ平和ビル	2,889.49	2,889.49	100.00	8	89,874
Of-30	H F 桜通ビルディング	9,934.77	9,934.77	100.00	23	326,795
Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	3,286.58	3,286.58	100.00	8	92,921
Of-32	H F 仙台本町ビルディング	6,577.21	6,577.21	100.00	40	145,297
Of-33	H F 上野ビルディング	4,168.79	4,168.79	100.00	7	141,318
Of-34	麹町HFビル	2,117.45	1,859.65	87.82	7	71,706
Of-35	H F 九段南ビルディング	2,614.25	2,614.25	100.00	3	99,147
Of-36	H F 神田小川町ビルディング	2,747.14	2,747.14	100.00	8	110,262
Of-37	日総第5ビル	4,607.34	4,607.34	100.00	1	87,218
Of-38	アクロス新川ビル	3,828.92	3,784.85	98.85	12	129,835
Of-39	千住ミルディスII番館	2,100.25	2,100.25	100.00	6	65,301
Of-40	アーク森ビル	1,665.26	1,665.26	100.00	1	非開示 (注7)
Of-41	日本橋堀留町ファースト	1,788.58	1,788.58	100.00	3	62,697
Of-42	サザンスカイトワー八王子	2,879.99	2,879.99	100.00	3	69,569
Of-43	浜町平和ビル	2,936.10	2,584.16	88.01	9	89,984
Of-44	錦糸町スクエアビル	2,061.01	2,061.01	100.00	10	76,929
Of-45	兜町ユニ・スクエア	2,737.77	2,737.77	100.00	8	108,495
Of-46	H F 仙台一番町ビルディング	3,212.49	3,071.60	95.61	12	80,901
Of-47	大崎CNビル（注6）	3,237.77	2,822.99	87.19	6	95,059
Of-48	ファーレイーストビル（注6）	1,285.47	1,285.47	100.00	2	7,087
<b>オフィス 小計(注8)</b>		<b>100,645.81</b>	<b>99,057.29</b>	<b>98.42</b>	<b>308</b>	<b>3,204,752</b>
Re-03	H F 市川レジデンス	724.46	724.46	100.00	36	17,298
Re-05	H F 目黒レジデンス	836.36	801.35	95.81	20	19,390
Re-09	H F 葛西レジデンス	1,167.36	1,143.34	97.94	47	26,620
Re-11	H F 若林公園レジデンス	5,490.36	5,267.42	95.94	93	121,733

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-12	HF 碑文谷レジデンス	1,897.46	1,866.37	98.36	52	44,124
Re-14	HF 南麻布レジデンス	1,325.20	1,280.92	96.66	58	36,489
Re-16	HF 学芸大学レジデンス	1,217.46	1,165.77	95.75	26	27,098
Re-17	HF 東神田レジデンス	1,462.18	1,416.76	96.89	62	36,424
Re-18	HF 東日本橋レジデンス	1,684.40	1,684.40	100.00	66	42,500
Re-19	HF 練馬レジデンス	1,024.52	1,004.86	98.08	50	24,240
Re-20	HF 白金高輪レジデンス	4,457.76	4,428.74	99.35	65	123,524
Re-21	HF 明大前レジデンス	1,187.25	1,162.68	97.93	52	28,665
Re-22	HF 日本橋レジデンス	1,418.23	1,376.28	97.04	47	33,071
Re-23	HF 上石神井レジデンス	1,494.91	1,451.42	97.09	62	31,762
Re-24	HF 錦糸町レジデンス	1,427.58	1,402.32	98.23	55	33,290
Re-25	HF 銀座レジデンスEAST	5,459.49	5,282.46	96.76	101	129,411
Re-26	HF 新横浜レジデンス	4,224.61	4,089.36	96.80	109	84,093
Re-29	HF 白山レジデンス	2,809.88	2,768.49	98.53	50	56,338
Re-30	HF 馬込レジデンス	2,643.97	2,574.21	97.36	29	46,172
Re-31	HF 学芸大学レジデンスII	1,643.53	1,643.53	100.00	22	35,902
Re-33	HF 亀戸レジデンス	1,332.86	1,311.15	98.37	60	32,150
Re-34	HF 田無レジデンス	2,970.00	2,970.00	100.00	35	30,930
Re-35	HF 芝公園レジデンス	1,008.32	967.79	95.98	29	23,715
Re-36	HF 三田レジデンス	1,436.83	1,436.83	100.00	47	34,583
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	1,089.98	1,051.91	96.51	27	25,668
Re-39	HF 銀座レジデンスEASTII	2,072.39	1,991.99	96.12	71	52,434
Re-40	HF 八丁堀レジデンスII	2,750.56	2,630.23	95.63	80	59,532
Re-41	HF 八丁堀レジデンスIII	1,447.33	1,447.33	100.00	37	30,041
Re-42	HF 銀座レジデンス	1,118.84	1,094.75	97.85	44	33,325
Re-43	HF 駒沢公園レジデンスTOWER	8,141.02	7,740.22	95.08	271	209,874
Re-45	HF 中之島レジデンス	1,242.30	1,242.30	100.00	38	18,437
Re-46	HF 阿波座レジデンス	1,618.38	1,544.52	95.44	60	22,339
Re-47	HF 丸の内レジデンス	1,981.26	1,926.66	97.24	70	26,917
Re-48	HF 平尾レジデンス	6,262.12	5,988.10	95.62	192	79,265
Re-49	HF 河原町二条レジデンス	1,155.03	1,132.61	98.06	49	19,021
Re-53	HF 四条河原町レジデンス	4,045.94	3,920.40	96.90	127	72,861
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	1,109.97	1,089.86	98.19	49	28,291
Re-55	HF 千駄木レジデンス	1,340.12	1,340.12	100.00	49	31,812
Re-56	HF 駒沢公園レジデンス	901.88	876.81	97.22	35	20,508
Re-57	HF 武蔵小山レジデンス	1,121.88	1,121.88	100.00	52	31,206
Re-58	HF 国分寺レジデンス	1,222.45	1,177.42	96.32	45	30,916
Re-59	HF 久屋大通レジデンス	2,757.33	2,730.13	99.01	97	42,001
Re-60	HF 烏丸鞍馬口レジデンス	1,297.62	1,297.62	100.00	41	22,224
Re-61	HF 西新宿レジデンスWEST	2,608.43	2,445.23	93.74	72	69,988
Re-62	HF 西新宿レジデンスEAST	1,563.60	1,501.04	96.00	46	42,916

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-63	HF 東新宿レジデンス	1,788.84	1,739.06	97.22	66	45,887
Re-64	HF 東心斎橋レジデンス	1,185.52	1,185.52	100.00	38	21,841
Re-65	HF 北四番丁レジデンス	2,234.20	2,184.46	97.77	88	38,904
Re-66	HF 愛宕橋レジデンス	1,964.87	1,940.26	98.75	78	32,829
Re-68	HF 浅草橋レジデンス	1,209.78	1,178.76	97.44	38	27,481
Re-69	HF 一番町レジデンス	2,106.38	2,081.42	98.82	77	38,815
Re-70	HF 東中野レジデンス	1,341.66	1,280.54	95.44	47	31,950
Re-72	HF 早稲田レジデンス	2,964.81	2,801.50	94.49	114	75,737
Re-73	HF 早稲田レジデンスII	1,223.79	1,114.32	91.05	47	29,271
Re-74	HF 若松河田レジデンス	1,607.43	1,548.73	96.35	32	40,536
Re-75	HF 仙台レジデンスEAST	4,088.40	3,964.40	96.97	145	67,573
Re-76	HF 西公園レジデンス	2,825.54	2,798.11	99.03	101	43,768
Re-77	HF 晩翠通レジデンス	1,914.00	1,914.00	100.00	66	28,209
Re-78	HF 関内レジデンス	2,499.64	2,478.04	99.14	116	64,163
Re-79	HF 名駅北レジデンス	4,076.11	4,005.51	98.27	111	62,518
Re-80	HF 東札幌レジデンス	5,522.62	5,462.42	98.91	149	57,873
Re-81	HF 博多東レジデンス	2,486.82	2,486.82	100.00	78	29,830
Re-82	HF 仙台五橋レジデンス	1,893.21	1,824.47	96.37	53	26,331
Re-83	HF 田端レジデンス	1,917.51	1,837.71	95.84	53	41,654
Re-84	HF 両国レジデンス	2,149.95	2,123.73	98.78	65	51,099
Re-85	HF 八王子レジデンス	1,600.38	1,516.37	94.75	48	33,226
Re-86	HF 三田レジデンスII	1,160.60	1,131.21	97.47	39	30,551
Re-87	HF 門前仲町レジデンス	1,145.76	1,145.76	100.00	44	26,882
Re-88	HF 南砂町レジデンス	1,141.16	1,141.16	100.00	48	30,125
Re-89	HF 仙台北町レジデンス	2,305.11	2,267.87	98.38	68	33,891
Re-90	HF 正光寺赤羽レジデンス	1,683.26	1,608.19	95.54	46	36,748
Re-91	HF 仙台本町レジデンス	1,654.38	1,630.44	98.55	68	33,151
Re-92	HF 大濠レジデンスBAYSIDE	2,868.95	2,788.87	97.21	65	34,990
Re-93	HF 博多東レジデンスII	3,533.50	3,384.60	95.79	105	40,773
Re-94	HF 福岡レジデンスEAST	4,187.98	4,067.92	97.13	116	45,830
Re-95	HF 正光寺赤羽レジデンスII (注6)	2,438.42	2,386.42	97.87	68	52,889
Re-96	HF 八広レジデンス (注6)	1,919.50	1,919.50	100.00	64	37,497
Re-97	HF 世田谷上町レジデンス (注6)	759.24	734.20	96.70	29	14,654
Re-98	HF 草加レジデンス (注6)	2,508.00	2,207.04	88.00	88	13,043
<b>レジデンス 小計(注8)</b>		<b>173,100.73</b>	<b>168,391.37</b>	<b>97.28</b>	<b>5,283</b>	<b>3,409,658</b>
<b>合計(注8)</b>		<b>273,746.54</b>	<b>267,448.66</b>	<b>97.70</b>	<b>5,591</b>	<b>6,614,411</b>

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、2021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、Of-40 アーク森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（30%）を信託不動産の区分所有権に係る賃貸可能面積に乗じて得た面積を、それぞれ小数点第3位を切り捨てて記載しています。

(注2) 「賃貸面積」の欄には、本投資法人、信託受託者及びマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。但し、固定賃料型の物件については、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積を記載しています。なお、Of-40 アーク森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（30%）を信託不動産の区分所有権に係る賃貸面積に乗じて得た面積を、それぞれ小数点第3位を切り捨てて記載しています。

(注3) 「稼働率」の欄には、2021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) Of-47 大崎CNビル、Re-95 HF 正光寺赤羽レジデンスⅡ、Re-96 HF 八広レジデンス及びRe-97 HF 世田谷上町レジデンスは、2021年6月4日付で取得し、Re-98 HF 草加レジデンスは、2021年9月29日付で取得し、Of-48 ファーレイーストビルは、2021年10月29日付で取得しています。
- (注7) マスターリース会社兼プロパティマネジメント会社からの同意を得られていないため、非開示としています。
- (注8) 「オフィス」及び「レジデンス」における稼働率の小計及び合計は、それぞれ「賃貸面積の小計又は合計」÷「賃貸可能面積の小計又は合計」により算出しており、小数点第3位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

② 稼働率の推移

(単位：%)

物件番号	物件名称	2020. 11. 30	2021. 5. 31	2021. 6. 30	2021. 7. 31	2021. 8. 31	2021. 9. 30	2021. 10. 31	2021. 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	86.91	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	100.00	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	85.74	100.00	100.00	100.00	100.00	98.12	98.12	98.12
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-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	85.61	85.61	85.61	85.61	85.61	52.00	85.61	85.61
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	75.06	54.58	54.58	54.58	54.58	54.58	54.58	79.52
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	97.91	97.91	97.91	97.91	97.91	97.91	97.91	97.91
0f-29	栄ミナミ平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-30	H F 桜通ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	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	98.90	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	麴町H Fビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	87.82
0f-35	H F 九段南ビルディング	86.54	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	100.00	100.00	98.85	98.85	98.85	98.85	98.85	98.85
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	94.82	94.82	100.00	100.00	100.00	100.00	88.01
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	兜町ユニ・スクエア	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	-	95.61	95.61	95.61	95.61	95.61	95.61	95.61
0f-47	大崎C Nビル	-	-	87.19	87.19	87.19	87.19	87.19	87.19
0f-48	ファーレイーストビル	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00
<b>オフィス 小計</b>		<b>98.26</b>	<b>99.26</b>	<b>98.82</b>	<b>98.98</b>	<b>98.98</b>	<b>98.54</b>	<b>98.95</b>	<b>98.42</b>
Re-03	H F 市川レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-05	H F 目黒レジデンス	100.00	95.07	95.07	100.00	95.07	95.07	95.07	95.81
Re-09	H F 葛西レジデンス	97.87	95.81	95.81	91.62	97.94	95.81	97.94	97.94
Re-11	H F 若林公園レジデンス	100.00	96.06	97.88	100.00	98.94	100.00	96.99	95.94
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	95.71	95.08	90.92	92.33	95.61	95.61	97.25	98.36
Re-14	H F 南麻布レジデンス	98.32	95.00	93.34	95.00	93.34	93.34	95.02	96.66

（単位：％）

物件番号	物件名称	2020. 11. 30	2021. 5. 31	2021. 6. 30	2021. 7. 31	2021. 8. 31	2021. 9. 30	2021. 10. 31	2021. 11. 30
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	95.75	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	83.87	95.75
Re-17	H F 東神田レジデンス	97.91	100.00	96.88	93.78	95.33	93.78	93.79	96.89
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	96.23	98.77	97.56	97.56	97.56	100.00	94.96	100.00
Re-19	H F 練馬レジデンス	100.00	98.08	100.00	96.16	94.24	92.32	94.24	98.08
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	97.18	97.02	98.07	94.96	94.96	96.89	100.00	99.35
Re-21	H F 明大前レジデンス	98.19	100.00	98.20	94.32	95.83	95.83	95.83	97.93
Re-22	H F 日本橋レジデンス	98.35	96.56	95.32	90.41	95.09	95.09	94.08	97.04
Re-23	H F 上石神井レジデンス	100.00	100.00	93.78	92.42	97.22	100.00	100.00	97.09
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	98.21	100.00	97.98	98.23
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	97.04	94.86	93.25	96.23	91.84	94.87	94.94	96.76
Re-26	H F 新横浜レジデンス	97.32	93.69	96.03	95.17	96.73	98.36	96.47	96.80
Re-29	H F 白山レジデンス	98.08	95.96	94.03	94.35	92.46	90.98	92.84	98.53
Re-30	H F 馬込レジデンス	100.00	96.98	97.00	100.00	100.00	100.00	100.00	97.36
Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	95.61	100.00	100.00	95.61	95.61	95.61	100.00	100.00
Re-33	H F 亀戸レジデンス	96.74	100.00	100.00	93.47	86.93	86.97	90.22	98.37
Re-34	H F 田無レジデンス	97.14	94.54	97.15	100.00	94.01	100.00	100.00	100.00
Re-35	H F 芝公園レジデンス	90.11	93.05	90.32	97.28	93.26	93.26	89.24	95.98
Re-36	H F 三田レジデンス	97.81	93.94	96.01	93.94	97.92	97.92	100.00	100.00
Re-37	H F 高輪レジデンス	100.00	-	-	-	-	-	-	-
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	100.00	96.51	92.95	92.95	92.95	92.95	92.95	96.51
Re-39	H F 銀座レジデンスE A S T Ⅱ	98.75	100.00	97.50	98.75	94.88	96.13	93.51	96.12
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	100.00	96.42	95.77	95.77	96.09	94.96	90.36	95.63
Re-41	H F 八丁堀レジデンスⅢ	94.74	96.92	96.92	93.84	96.92	96.92	96.92	100.00
Re-42	H F 銀座レジデンス	97.85	100.00	100.00	97.87	97.87	97.87	97.87	97.85
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	98.46	97.65	97.55	96.32	96.32	95.50	96.41	95.08
Re-45	H F 中之島レジデンス	96.93	89.34	90.80	90.80	92.84	96.93	97.96	100.00
Re-46	H F 阿波座レジデンス	96.96	95.27	93.78	92.11	93.64	92.25	90.87	95.44
Re-47	H F 丸の内レジデンス	97.21	94.44	97.23	97.23	97.24	97.23	97.23	97.24
Re-48	H F 平尾レジデンス	96.52	95.26	95.15	94.59	93.42	94.40	94.28	95.62
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	95.94	97.77	95.83	93.84	93.84	95.78	95.98	98.06
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	100.00	96.67	96.04	95.96	95.41	94.78	96.90	96.90
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	98.18	98.19	98.19	98.19	98.19	96.38	98.19	98.19
Re-55	H F 千駄木レジデンス	100.00	94.07	94.07	98.19	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	100.00	97.22	100.00	100.00	100.00	97.22	94.44	97.22
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	100.00	98.24	94.97	95.13	91.56	92.88	92.88	100.00
Re-58	H F 国分寺レジデンス	98.02	96.35	96.65	98.30	100.00	100.00	96.08	96.32
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	100.00	96.06	94.10	95.06	99.00	97.06	96.10	99.01
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	100.00	95.73	97.86	97.86	97.86	100.00	100.00	100.00
Re-61	H F 西新宿レジデンスWE S T	98.41	94.99	94.99	97.16	97.50	96.25	94.66	93.74
Re-62	H F 西新宿レジデンスE A S T	95.18	95.59	98.00	100.00	97.59	95.59	95.59	96.00
Re-63	H F 東新宿レジデンス	100.00	94.41	94.43	93.00	94.38	95.78	93.00	97.22

（単位：％）

物件番号	物件名称	2020. 11. 30	2021. 5. 31	2021. 6. 30	2021. 7. 31	2021. 8. 31	2021. 9. 30	2021. 10. 31	2021. 11. 30
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	97.26	100.00
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	100.00	96.66	100.00	98.89	98.89	98.89	98.89	97.77
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	98.75	96.26	98.76	98.76	97.50	97.50	97.50	98.75
Re-67	H F 九大病院前レジデンス	100.00	94.97	97.49	94.97	93.34	95.86	95.86	-
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	97.44	100.00	100.00	94.87	92.31	92.31	92.31	97.44
Re-69	H F 一番町レジデンス	98.82	94.08	94.08	94.08	94.08	92.89	94.08	98.82
Re-70	H F 東中野レジデンス	100.00	96.66	96.66	98.33	98.33	96.60	96.60	95.44
Re-72	H F 早稲田レジデンス	96.72	96.27	97.16	96.37	93.43	93.52	93.09	94.49
Re-73	H F 早稲田レジデンスⅡ	100.00	94.18	89.02	93.09	93.09	94.82	91.05	91.05
Re-74	H F 若松河田レジデンス	96.35	97.85	96.71	91.28	91.28	90.91	96.35	96.35
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	97.57	97.57	98.18	94.25	94.86	95.47	95.47	96.97
Re-76	H F 西公園レジデンス	98.06	96.97	95.75	95.87	93.93	94.90	98.06	99.03
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	100.00	98.48	100.00	100.00	98.48	95.45	98.48	100.00
Re-78	H F 関内レジデンス	99.14	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	99.15	99.14
Re-79	H F 名駅北レジデンス	100.00	97.53	95.74	97.22	97.22	95.36	97.10	98.27
Re-80	H F 東札幌レジデンス	98.51	93.04	100.00	98.91	98.36	99.45	98.91	98.91
Re-81	H F 博多東レジデンス	94.89	98.70	100.00	98.72	97.44	96.17	97.44	100.00
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	98.18	85.44	96.36	92.73	92.73	92.72	94.55	96.37
Re-83	H F 田端レジデンス	98.61	98.61	98.61	97.23	98.61	95.69	94.30	95.84
Re-84	H F 両国レジデンス	100.00	98.78	95.46	94.57	95.79	100.00	100.00	98.78
Re-85	H F 八王子レジデンス	96.89	94.91	97.05	95.58	94.84	97.78	92.76	94.75
Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	95.14	92.53	95.35	95.35	95.35	90.29	92.61	97.47
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	100.00	95.45	90.91	88.64	90.91	97.73	97.73	100.00
Re-88	H F 南砂町レジデンス	100.00	95.77	95.77	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-89	H F 仙台長町レジデンス	100.00	96.77	96.77	100.00	98.38	96.23	95.16	98.38
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	100.00	98.51	96.73	91.98	91.98	98.51	100.00	95.54
Re-91	H F 仙台北町レジデンス	56.59	97.09	100.00	97.11	95.66	98.55	98.54	98.55
Re-92	H F 大濠レジデンスB A Y S I D E	94.44	100.00	98.60	100.00	100.00	98.60	97.21	97.21
Re-93	H F 博多東レジデンスⅡ	-	96.13	96.13	96.61	94.86	95.79	96.65	95.79
Re-94	H F 福岡レジデンスE A S T	-	94.51	94.85	98.19	97.48	98.33	98.09	97.13
Re-95	H F 正光寺赤羽レジデンスⅡ	-	-	96.64	95.58	98.93	96.65	98.93	97.87
Re-96	H F 八広レジデンス	-	-	82.93	97.37	98.69	100.00	100.00	100.00
Re-97	H F 世田谷上町レジデンス	-	-	63.27	73.29	100.00	100.00	100.00	96.70
Re-98	H F 草加レジデンス	-	-	-	-	-	88.00	89.00	88.00
<b>レジデンス 小計</b>		<b>97.76</b>	<b>96.41</b>	<b>96.34</b>	<b>96.30</b>	<b>96.09</b>	<b>96.34</b>	<b>96.26</b>	<b>97.28</b>
<b>合計</b>		<b>97.94</b>	<b>97.45</b>	<b>97.25</b>	<b>97.28</b>	<b>97.15</b>	<b>97.14</b>	<b>97.24</b>	<b>97.70</b>

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

(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	1,721	1,721	1,727	4.0%	1,718	4.0%	4.2%	1,291	①	124,770	520,000	10.0%
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	2,890	2,890	3,010	4.2%	2,890	4.1%	4.4%	3,080	③	206,730	1,000,000	5.7%
0f-07	H F 浜松町ビルディング	1,880	1,880	1,940	3.7%	1,880	3.6%	3.8%	2,010	③	126,890	466,000	8.0%
0f-08	H F 溜池ビルディング	3,120	3,120	3,220	3.7%	3,120	3.6%	3.8%	2,920	③	153,750	732,000	7.3%
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	1,670	1,670	1,770	4.3%	1,670	4.2%	4.6%	1,930	③	129,090	594,000(注9)	7.5%
0f-11	H F 日本橋大伝馬町ビルディング	2,270	2,270	2,340	3.8%	2,270	3.7%	3.9%	2,150	③	193,980	807,000	16.5%
0f-12	H F 八丁堀ビルディング	2,740	2,740	2,840	3.7%	2,740	3.6%	3.8%	2,430	③	167,710	861,000	12.5%
0f-17	八丁堀MFビル	1,060	1,060	1,090	3.8%	1,060	3.7%	3.9%	987	③	96,460	316,000	14.7%
0f-18	エムズ原宿	5,065	5,065	5,316	3.2%	4,958	3.2%	3.4%	5,003	①	44,270	249,000	9.8%
0f-20	船橋F a c eビル	3,430	3,430	3,490	4.6%	3,370	4.4%	4.8%	2,340	⑤	100,690	897,000(注10)	5.9%
0f-21	アデッソ西麻布	519	519	554	3.6%	519	3.5%	3.8%	517	③	9,580	105,000	11.1%
0f-23	H F 池袋ビルディング	1,500	1,500	1,530	4.0%	1,490	3.8%	4.2%	916	④	84,640	312,000	5.5%
0f-24	H F 湯島ビルディング	1,700	1,700	1,760	4.0%	1,700	3.9%	4.1%	1,630	③	119,380	528,000	10.9%
0f-25	茅場町平和ビル	6,860	6,860	7,220	4.5%	6,860	4.4%	4.6%	5,870	③	134,820	1,132,000	11.7%
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	3,420	3,420	3,380	4.9%	3,430	4.7%	5.1%	3,500	②	205,960	2,306,000	7.5%
0f-29	栄ミナミ平和ビル	2,300	2,300	2,130	4.8%	2,370	4.6%	5.0%	2,660	②	138,070	1,083,000	10.8%
0f-30	H F 桜通ビルディング	6,590	6,590	6,630	4.6%	6,570	4.4%	4.8%	8,570	④	293,740	3,436,000	9.2%
0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング	2,640	2,640	2,670	4.3%	2,620	4.1%	4.5%	2,310	④	173,240	1,013,000	12.7%
0f-32	H F 仙台北町ビルディング	3,660	3,660	3,710	5.0%	3,640	4.8%	5.2%	2,570	④	226,300	2,004,000	2.6%
0f-33	H F 上野ビルディング	4,250	4,250	4,330	4.2%	4,220	4.0%	4.4%	2,190	④	206,950	1,668,000	2.5%
0f-34	麹町H Fビル	2,160	2,160	2,210	3.6%	2,140	3.4%	3.8%	2,690	④	188,270	934,000	2.5%
0f-35	H F 九段南ビルディング	3,320	3,320	3,410	3.8%	3,280	3.6%	4.0%	2,680	④	156,580	931,000	6.7%
0f-36	H F 神田小川町ビルディング	4,250	4,250	4,380	3.6%	4,200	3.4%	3.8%	4,330	④	90,830	667,000	4.0%
0f-37	日総第5ビル	3,950	3,950	4,020	3.6%	3,870	3.4%	3.8%	2,840	⑥	155,410	1,440,000	14.2%
0f-38	アクロス新川ビル	4,380	4,380	4,500	3.9%	4,330	3.7%	4.1%	7,550	④	276,460	1,743,790(注10)	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%	1,620	④	79,360	772,000(注10)	0.7%
0f-40	アーク森ビル(注11)	3,450	3,450	3,600	3.3%	3,390	3.4%	3.5%	4,350	①	113,898	634,000(注10)	1.2%
0f-41	日本橋堀留町ファースト	2,330	2,330	2,390	3.8%	2,300	3.9%	4.0%	2,170	①	68,160	675,000(注10)	7.3%
0f-42	サザンスカイトワー八王子	1,890	1,890	1,950	4.4%	1,860	4.2%	4.6%	2,140	④	44,860	1,342,000(注10)	2.4%
0f-43	浜町平和ビル	3,310	3,310	3,370	3.7%	3,250	3.5%	3.9%	2,820	⑥	160,930	1,041,000	5.5%
0f-44	錦糸町スクエアビル	2,910	2,910	3,010	3.8%	2,870	3.6%	4.0%	1,480	④	118,840	731,000	10.8%

物件 番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要(注1)									建物状況調査報告書の概要 (注5)		
		鑑定評 価額 (百万円) (注2)	収益価格(百万円)						積算 価格 (百万 円)	評価機 関 (注4)	長期修繕 費用の見 積額(15 年以内) (千円) (注6)	再調達価格 (千円) (注7)	PML (注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-45	兜町ユニ・スクエア	3,990	3,990	4,120	3.7%	3,930	3.5%	3.9%	3,950	④	152,700	1,032,000	5.9%
Of-46	H F 仙台一番町ビル ディング	2,670	2,670	2,750	4.2%	2,630	4.0%	4.4%	2,610	④	181,270	1,317,000	1.6%
Of-47	大崎CNビル	5,430	5,430	5,670	3.7%	5,330	3.8%	3.9%	5,550	①	174,555	1,110,000 (注10)	4.5%
Of-48	ファーレイーストビ ル	1,210	1,210	1,250	4.2%	1,190	4.0%	4.4%	1,110	④	71,740	575,000 (注10)	3.6%
Re-03	H F 市川レジデンス	585	585	551	4.4%	600	4.2%	4.7%	197	①	32,800	153,000	6.2%
Re-05	H F 目黒レジデンス	780	780	797	3.5%	773	3.5%	3.7%	407	①	35,500	171,000	6.2%
Re-09	H F 葛西レジデンス	961	961	961	4.1%	961	3.9%	4.3%	380	①	27,320	224,000	8.8%
Re-11	H F 若林公園レジデ ンス	4,995	4,995	5,073	3.6%	4,962	3.6%	3.8%	3,365	①	99,450	1,441,900	6.7%
Re-12	H F 碑文谷レジデ ンス	1,931	1,931	1,963	3.5%	1,917	3.5%	3.7%	1,147	①	46,180	446,000	6.4%
Re-14	H F 南麻布レジデ ンス	1,584	1,584	1,616	3.4%	1,570	3.4%	3.6%	1,030	①	59,240	305,000	3.6%
Re-16	H F 学芸大学レジデ ンス	1,080	1,080	1,110	3.8%	1,080	3.7%	3.9%	766	③	36,890	307,000	9.8%
Re-17	H F 東神田レジデ ンス	1,520	1,520	1,560	3.8%	1,520	3.7%	3.9%	1,070	③	57,300	362,000	5.7%
Re-18	H F 東日本橋レジデ ンス	1,780	1,780	1,830	3.8%	1,780	3.7%	3.9%	1,350	③	59,730	489,000	10.0%
Re-19	H F 練馬レジデンス	908	908	932	4.1%	908	4.0%	4.2%	654	③	45,570	284,000	5.5%
Re-20	H F 白金高輪レジデ ンス	5,520	5,520	5,690	3.6%	5,520	3.5%	3.7%	4,840	③	121,920	1,388,000	3.9%
Re-21	H F 明大前レジデ ンス	1,080	1,080	1,120	3.8%	1,080	3.7%	3.9%	786	③	51,250	324,000	6.0%
Re-22	H F 日本橋レジデ ンス	1,260	1,260	1,290	3.8%	1,250	3.6%	4.0%	597	④	51,940	366,000	3.3%
Re-23	H F 上石神井レジデ ンス	1,080	1,080	1,090	4.3%	1,080	4.1%	4.5%	570	②	58,350	427,000	6.2%
Re-24	H F 錦糸町レジデ ンス	1,290	1,290	1,330	3.8%	1,290	3.7%	3.9%	983	③	52,700	367,400	10.1%
Re-25	H F 銀座レジデンス E A S T	5,670	5,670	5,830	3.7%	5,670	3.6%	3.8%	4,790	③	154,360	1,477,000	5.7%
Re-26	H F 新横浜レジデ ンス	2,930	2,930	2,970	4.3%	2,880	4.1%	4.5%	1,530	⑤	123,100	1,157,000	13.2%
Re-29	H F 白山レジデンス	2,150	2,150	2,180	3.9%	2,140	3.7%	4.1%	2,120	④	102,730	859,000	4.4%
Re-30	H F 馬込レジデンス	1,490	1,490	1,500	4.1%	1,480	3.9%	4.3%	1,470	④	69,890	774,000	4.6%
Re-31	H F 学芸大学レジデ ンスII	1,390	1,390	1,410	3.7%	1,380	3.5%	3.9%	968	④	51,100	412,000	14.6%
Re-33	H F 亀戸レジデンス	1,270	1,270	1,310	3.9%	1,270	3.8%	4.0%	1,030	③	45,500	423,000	7.6%
Re-34	H F 田無レジデンス	792	792	808	4.7%	792	4.6%	4.8%	911	③	101,880	670,000	8.6%
Re-35	H F 芝公園レジデ ンス	928	928	952	3.9%	917	3.7%	4.1%	661	②	47,390	355,000	7.8%
Re-36	H F 三田レジデンス	1,330	1,330	1,360	3.9%	1,310	3.7%	4.1%	969	②	53,160	422,000	2.6%
Re-38	ラ・レジダンス・ ド・白金台	988	988	1,010	3.8%	979	3.6%	4.0%	942	②	65,710	281,000 (注10)	3.3%
Re-39	H F 銀座レジデンス E A S T II	1,910	1,910	1,940	3.9%	1,900	3.7%	4.1%	1,100	④	93,480	523,000	6.9%
Re-40	H F 八丁堀レジデ ンスII	2,430	2,430	2,480	3.8%	2,410	3.6%	4.0%	1,400	④	99,910	750,000	6.0%

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-41	H F 八丁堀レジデ ンスⅢ	1,110	1,110	1,120	3.8%	1,100	3.6%	4.0%	649	④	51,260	421,000	3.2%
Re-42	H F 銀座レジデ ンス	1,350	1,350	1,370	3.7%	1,340	3.5%	3.9%	748	④	34,630	296,000	3.0%
Re-43	H F 駒沢公園レジデ ンスTOWER	7,830	7,830	7,940	3.9%	7,780	3.7%	4.1%	4,760	②	323,470	2,524,000	2.7%
Re-45	H F 中之島レジデ ンス	518	518	524	4.7%	516	4.5%	4.9%	597	④	58,730	360,000	8.6%
Re-46	H F 阿波座レジデ ンス	729	729	740	4.6%	724	4.4%	4.8%	520	②	62,940	463,000	6.0%
Re-47	H F 丸の内レジデ ンス	759	759	765	4.7%	756	4.5%	4.9%	428	②	67,220	478,000	16.5%
Re-48	H F 平尾レジデ ンス	2,290	2,290	2,320	4.8%	2,280	4.6%	5.0%	1,930	④	100,170	1,549,000	3.4%
Re-49	H F 河原町二条レジ デンス	620	620	630	4.6%	616	4.4%	4.8%	428	②	39,340	296,000	6.5%
Re-53	H F 四条河原町レジ デンス	2,440	2,440	2,460	4.4%	2,430	4.2%	4.6%	1,860	②	98,210	1,099,000	5.5%
Re-54	ラ・レジダンス・ ド・千駄木	1,030	1,030	1,040	4.1%	1,020	3.9%	4.3%	462	②	60,590	272,000 (注10)	4.4%
Re-55	H F 千駄木レジデ ンス	1,090	1,090	1,100	4.2%	1,090	4.0%	4.4%	579	②	52,500	342,000 (注10)	9.2%
Re-56	H F 駒沢公園レジデ ンス	740	740	755	4.1%	734	3.9%	4.3%	670	②	32,480	244,000	4.3%
Re-57	H F 武蔵小山レジデ ンス	1,190	1,190	1,200	4.1%	1,180	3.9%	4.3%	574	②	46,090	297,000	6.3%
Re-58	H F 国分寺レジデ ンス	1,080	1,080	1,080	4.4%	1,080	4.2%	4.6%	443	②	39,580	295,000	6.3%
Re-59	H F 久屋大通レジデ ンス	1,300	1,300	1,320	4.5%	1,290	4.3%	4.7%	948	②	83,200	737,000	9.3%
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジ デンス	716	716	720	4.7%	714	4.5%	4.9%	501	②	35,700	292,000	9.9%
Re-61	H F 西新宿レジデ ンスWEST	2,740	2,740	2,780	4.0%	2,720	3.8%	4.2%	1,560	②	66,740	685,000	4.6%
Re-62	H F 西新宿レジデ ンスEAST	1,600	1,600	1,620	4.0%	1,590	3.8%	4.2%	952	②	45,970	417,000	3.5%
Re-63	H F 東新宿レジデ ンス	1,700	1,700	1,730	4.1%	1,690	3.9%	4.3%	1,210	②	60,220	475,000	2.6%
Re-64	H F 東心齋橋レジデ ンス	711	711	728	4.4%	703	4.2%	4.6%	634	②	37,440	270,000	10.3%
Re-65	H F 北四番丁レジデ ンス	1,170	1,170	1,180	4.6%	1,160	4.4%	4.8%	614	⑤	78,520	590,000	1.0%
Re-66	H F 愛宕橋レジデ ンス	937	937	941	4.8%	932	4.6%	5.0%	477	⑤	79,970	577,000	1.0%
Re-68	H F 浅草橋レジデ ンス	1,030	1,030	1,040	4.1%	1,030	3.9%	4.3%	427	②	42,040	334,000	6.3%
Re-69	H F 一番町レジデ ンス	1,170	1,170	1,160	4.6%	1,170	4.4%	4.8%	1,150	⑤	73,970	570,000	1.1%
Re-70	H F 東中野レジデ ンス	1,140	1,140	1,150	4.1%	1,130	3.9%	4.3%	738	②	44,730	351,000	3.0%
Re-72	H F 早稲田レジデ ンス	2,800	2,800	2,860	3.8%	2,780	3.6%	4.0%	1,660	④	102,300	783,000	4.0%
Re-73	H F 早稲田レジデ ンスⅡ	1,140	1,140	1,170	3.8%	1,130	3.6%	4.0%	650	④	51,780	311,000	3.6%

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-74	H F 若松河田レジデ ンス	1,740	1,740	1,770	3.7%	1,720	3.5%	3.9%	1,180	④	30,990	421,000	5.0%
Re-75	H F 仙台レジデンス E A S T	2,020	2,020	2,040	4.9%	2,010	4.7%	5.1%	1,450	④	125,430	995,000	1.8%
Re-76	H F 西公園レジデ ンス	1,450	1,450	1,470	4.5%	1,430	4.3%	4.7%	924	⑥	100,210	586,000	2.7%
Re-77	H F 晩翠通レジデ ンス	912	912	924	4.5%	899	4.3%	4.7%	614	⑥	68,330	368,000	1.7%
Re-78	H F 関内レジデンス	2,280	2,280	2,320	4.0%	2,240	3.8%	4.2%	1,060	⑥	117,880	772,000	2.5%
Re-79	H F 名駅北レジデ ンス	2,310	2,310	2,340	4.1%	2,270	3.9%	4.3%	1,740	⑥	80,600	835,000	(西棟) 12.8% (東棟) 12.9%
Re-80	H F 東札幌レジデ ンス	1,740	1,740	1,760	4.7%	1,720	4.5%	4.9%	1,130	⑥	89,850	1,040,000	0.1%
Re-81	H F 博多東レジデ ンス	963	963	980	4.4%	946	4.2%	4.6%	781	⑤	52,570	580,000	8.0%
Re-82	H F 仙台五橋レジ デンス	913	913	925	4.4%	900	4.2%	4.6%	815	⑥	40,540	451,000	2.0%
Re-83	H F 田端レジデ ンス	1,460	1,460	1,490	4.2%	1,440	4.0%	4.4%	1,170	④	11,800	489,000	3.5%
Re-84	H F 両国レジデ ンス	1,720	1,720	1,770	4.3%	1,700	4.1%	4.5%	1,440	④	6,890	554,000	10.2%
Re-85	H F 八王子レジデ ンス	1,260	1,260	1,290	4.3%	1,250	4.1%	4.5%	979	④	45,040	346,000	7.1%
Re-86	H F 三田レジデ ンスII	1,430	1,430	1,440	3.5%	1,420	3.2%	3.6%	1,240	⑥	47,880	289,000	5.8%
Re-87	H F 門前仲町レジ デンス	1,180	1,180	1,200	3.6%	1,150	3.4%	3.8%	774	⑥	39,080	315,000	7.0%
Re-88	H F 南砂町レジ デンス	1,050	1,050	1,050	4.0%	1,040	3.7%	4.1%	689	⑥	41,670	311,000	6.1%
Re-89	H F 仙台長町レジ デンス	1,120	1,120	1,140	4.7%	1,100	4.5%	4.9%	596	⑤	58,060	592,000	1.7%
Re-90	H F 正光寺赤羽レ ジデンス	1,340	1,340	1,370	4.3%	1,320	4.1%	4.5%	1,130	④	6,450	418,000	6.1%
Re-91	H F 仙台本町レジ デンス	1,150	1,150	1,160	4.5%	1,130	4.3%	4.7%	909	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	1,300	1,300	1,330	4.3%	1,290	4.1%	4.5%	1,140	④	53,240	547,000	4.5%
Re-93	H F 博多東レジ デンスII	1,440	1,440	1,460	4.2%	1,430	4.0%	4.4%	1,700	④	92,220	660,000	2.9%
Re-94	H F 福岡レジデ ンス E A S T	1,510	1,510	1,530	4.3%	1,500	4.1%	4.5%	1,140	④	105,300	763,000	2.1%
Re-95	H F 正光寺赤羽レ ジデンスII	1,880	1,880	1,920	4.4%	1,860	4.2%	4.6%	1,510	④	17,740	525,000	6.3%
Re-96	H F 八広レジデ ンス	1,390	1,390	1,420	4.4%	1,370	4.2%	4.6%	1,200	④	7,500	415,000	11.8%
Re-97	H F 世田谷上町レ ジデンス	821	821	846	3.7%	810	3.5%	3.9%	878	④	3,650	183,000	6.1%
Re-98	H F 草加レジデ ンス	1,410	1,410	1,440	4.3%	1,380	4.1%	4.5%	834	⑤	71,560	634,000	3.1%
										ポートフォリオPML(注8)		3.5%	

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



- (注2) 「鑑定評価額」は、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士の、2021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JLL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 HF若林公園レジデンス：再調達価格：東京海上ディール株式会社
  - ・Re-24 HF錦糸町レジデンス：再調達価格：株式会社プロパティ・リスク・ソリューション
- なお、上記3社と本投資法人との間には、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-09 グレイスビル泉岳寺前、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、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-09 グレイスビル泉岳寺前、0f-20 船橋Faceビル、0f-38 アクロス新川ビル及び0f-48 ファーレイースト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用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、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2021年11月12日です。
- (注9) 0f-09 グレイスビル泉岳寺前の建物の所有形態は区分所有建物ですが、「再調達価格」の欄には建物状況調査報告書記載の本投資法人が保有する部分に係る値を記載しています。
- (注10) 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%、0f-48 ファーレイーストビル：12.8054%、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%）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を記載しています。
- (注11) 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。

（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-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	空調設備更新工事	自 2021年12月 至 2022年 5月	30,000	—	—
Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	昇降機改修工事	自 2021年12月 至 2022年 5月	40,000	—	—
Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	空調設備更新工事	自 2021年12月 至 2022年 5月	13,000	—	—
			機械式駐車場改修工事	自 2021年12月 至 2022年 5月	15,570	—	—
Of-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	外壁全面改修工事	自 2021年12月 至 2022年 5月	28,320	—	—
			空調設備更新工事	自 2021年12月 至 2022年 5月	15,000	—	—
Of-40	アーク森ビル	東京都港区	専有部空調設備更新工事	自 2021年12月 至 2022年 5月	26,046	—	—
			専有部スプリンクラー更新工事	自 2021年12月 至 2022年 5月	10,680	—	—
Of-46	H F 仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	共用部改修工事	自 2021年12月 至 2022年 5月	25,100	—	—
Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	昇降機改修工事	自 2021年12月 至 2022年 5月	19,800	—	—
Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	外壁全面改修工事	自 2021年12月 至 2022年 5月	34,000	—	—
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	外壁全面改修工事	自 2021年12月 至 2022年 5月	28,500	—	—
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	共用廊下長尺シート貼付工事	自 2021年12月 至 2022年 5月	10,000	—	—
Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	昇降機改修工事	自 2021年12月 至 2022年 5月	16,000	—	—
Re-43	H F 駒沢公園レジデンス TOWER	東京都世田谷区	インターホン交換工事	自 2021年12月 至 2022年 5月	27,500	—	—
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都台東区	外壁全面改修工事	自 2021年12月 至 2022年 5月	28,000	—	—

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490,663千円であり、費用に区分された修繕費247,833千円と合わせ、合計738,497千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-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	空調設備更新工事	自 2021年8月 至 2021年10月	18,900
Of-11	H F 日本橋大伝馬町ビルディング	東京都中央区	変圧器更新工事	自 2021年11月 至 2021年11月	8,420
			機械式駐車場改修工事	自 2021年11月 至 2021年11月	25,592
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	機械式駐車場改修工事	自 2021年11月 至 2021年11月	7,200
Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	空調設備更新工事	自 2021年10月 至 2021年11月	12,900
Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	空調設備更新工事	自 2021年8月 至 2021年8月	9,358
			機械式駐車場改修工事	自 2021年11月 至 2021年11月	5,850
Of-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	トイレ・共用部改修工事	自 2021年7月 至 2021年8月	5,353
Of-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	受変電設備改修工事	自 2021年11月 至 2021年11月	16,744
Of-46	H F 仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	共用部改修工事	自 2021年10月 至 2021年11月	22,300
Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	外壁全面改修工事	自 2021年2月 至 2021年6月	42,217
Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	東京都目黒区	外壁全面改修工事	自 2021年6月 至 2021年10月	43,221
Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	外壁全面改修工事	自 2021年6月 至 2021年10月	30,610
Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県仙台市	共用部廊下長尺貼替工事	自 2021年8月 至 2021年11月	5,977
Re-93	H F 博多東レジデンスⅡ	福岡県福岡市	共用部廊下長尺貼替工事	自 2021年9月 至 2021年11月	10,277
Re-94	H F 福岡レジデンスEAST	福岡県福岡市	共用部廊下長尺貼替工事	自 2021年9月 至 2021年11月	12,060
	その他			自 2021年6月 至 2021年11月	213,680
合計					490,663