

## 2023年5月期 決算短信 (REIT)

2023年7月14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) 執行役員 企画財務部長 (氏名) 川村 淳一  
 TEL 03-3669-8771

有価証券報告書提出予定日 2023年8月29日 分配金支払開始予定日 2023年8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5月期の運用、資産の状況 (2022年12月1日～2023年5月31日)

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年5月期	8,049	2.7	4,015	△0.1	3,559	△0.2	3,558	△0.2
2022年11月期	7,836	7.0	4,018	11.3	3,566	11.7	3,565	11.7

	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5月期	円 3,195	% 3.2	% 1.6	% 44.2
2022年11月期	円 3,202	% 3.3	% 1.7	% 45.5

## (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5月期	円 3,160	百万円 3,519	円 -	百万円 -	% 98.9	% 3.1
2022年11月期	円 3,130	百万円 3,485	円 -	百万円 -	% 97.8	% 3.2

(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) 2022年11月期の分配金総額 (3,485百万円) は、当期純利益から圧縮積立金の繰入額54百万円を含む124百万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。

## (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5月期	百万円 231,994	百万円 112,811	% 48.6	円 101,291
2022年11月期	百万円 221,531	百万円 113,007	% 51.0	円 101,467

## (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5月期	百万円 5,241	百万円 △9,340	百万円 6,758	百万円 15,835
2022年11月期	百万円 5,198	百万円 △16,916	百万円 7,270	百万円 13,176

2. 2023年11月期の運用状況の予想（2023年6月1日～2023年11月30日）及び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）

（％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
2023年11月期	8,263	2.6	4,129	2.8	3,631	2.0	3,631	2.0	3,180	-
2024年5月期	7,698	△6.8	3,549	△14.0	3,048	△16.1	3,048	△16.1	3,200	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（2023年11月期）3,157円 1口当たり予想当期純利益（2024年5月期）2,650円

（注）2023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45百万円（1口当たり40円）が含まれており、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631百万円（1口当たり549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5月期	1,113,733口	2022年11月期	1,113,733口
----------	------------	-----------	------------

② 期末自己投資口数

2023年5月期	一口	2022年11月期	一口
----------	----	-----------	----

（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、35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「2023年11月期（2023年6月1日～2023年11月30日）及び2024年5月期（2023年12月1日～2024年5月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	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) 財務諸表に関する注記事項	24
(9) 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	58

## 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月及び2022年6月に2年連続で公募増資等を行いました。この結果、当期末（2023年5月末）現在の発行済投資口の総口数は1,113,733口、出資総額は97,799百万円となっています。

#### (ロ) 運用環境

当期における国内経済は、物価高の中でも個人消費が堅調に推移したほか、新型コロナウイルスの感染症の予防及び感染症の患者に対する医療に関する法律（平成10年法律第114号、その後の改正を含みます。）上の位置づけが季節性インフルエンザと同じ5類感染症へ引き下げられたことにより、訪日外国人旅行者数も感染症拡大前の水準に戻りつつある等、回復の傾向が見られました。一方で、第9波による感染拡大への懸念に加え、ウクライナ情勢や欧米を中心とした金融不安等の海外経済の不透明感も引き続き内在していることから、国内外の動向に留意が必要と思われまます。

このような環境下、東証REIT指数については、前期末（2022年11月末）の1,970.04ポイントから3月には一時1,750.69ポイントまで下落したものの、国内のインバウンド需要の更なる増加期待から日本株の買い戻しの動きも継続しており、当期末（2023年5月末）には1,880.45ポイントまで上昇しています。

#### ① オフィスビル賃貸マーケット

三鬼商事株式会社の最新オフィスビル市況によれば、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）のオフィスビルの平均空室率は、新規供給や縮小等に伴うテナントの解約の動きが見られたものの、竣工1年未満のビルの成約の動きも見られ、前期末（2022年11月末）の6.38%から当期末（2023年5月末）6.16%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34ヵ月連続で下落となり、前期末の20,081円/坪から当期末には19,877円/坪となりました。

2023年に予定されているオフィスの大量供給を契機に需要が喚起されるものの、需要を上回る余剰が発生することから、空室率は上昇し、賃料には下押し圧力が加わり、弱含んだ状況が続くと見られます。しかし、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5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・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5ヵ月連続して全10エリアで前年同月を上回り、東京23区・埼玉県の2エリアは2015年1月以降最高値を更新しました。また、2023年5月の「建築着工統計調査報告」によると新設住宅着工戸数（貸家）は、2023年4月に2021年3月以来26ヵ月ぶりに減少に転じたものの、2023年5月には再び増加に転じました。前期に引き続き供給は増えているものの、需給動向は安定的に推移し、本投資法人の運用資産における稼働率も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。今後も都区部の賃貸マンションを中心に、新型コロナウイルス感染症拡大に伴うテレワーク進展等の生活様式の変化が需要に影響を及ぼす可能性が懸念されましたが、既にアフターコロナへの移行が始まっていること、また、景況悪化による影響は現時点では限定的であること等から、運営への影響は軽微と考えています。

③ 不動産市況

2023年3月に発表された2023年1月1日時点の地価の公示価格については、三大都市圏では全用途平均・住宅地はいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。商業地は、東京圏・名古屋圏において2年連続で上昇し、大阪圏では3年ぶりに上昇に転じました。また、地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地がいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。

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、商業地ともに上昇率が拡大し、上昇傾向が継続しています。

ウィズコロナの下で景気が緩やかに持ち直している中で、全体的に回復傾向が続いていますが、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す。

(ハ) 運用実績

① 外部成長

本投資法人は、ポートフォリオの収益性の改善及び質の向上を目的とし、2023年1月30日付でレジデンス1物件（Re-103 HF今池南レジデンス（注）（不動産、取得価格：860百万円））、2023年1月31日付でレジデンス1物件（Re-104 HF伏見レジデンス（注）（不動産、取得価格：610百万円））、2023年2月28日付でレジデンス1物件（Re-106 HF上野レジデンスEAST（注）（不動産、取得価格：2,500百万円））、2023年3月1日付でレジデンス1物件（Re-105 HF中野坂上レジデンス（注）（不動産、取得価格：1,050百万円））、2023年4月27日付でレジデンス1物件（Re-107 HF大森町レジデンス（注）（不動産、取得価格：1,200百万円））及び2023年4月28日付でオフィス1物件（Of-54 ステージ錦（不動産、取得価格：2,100百万円））を取得しました。また、2022年12月5日付でオフィス1物件（Of-09 グレイスビル泉岳寺前（信託受益権、取得価格：1,220百万円））の準共有持分の50%を売却し、全ての準共有持分の譲渡が完了しました。

この結果、当期末時点での運用資産は、オフィス40物件（取得価格の合計：108,132百万円）、レジデンス85物件（取得価格の合計：112,912百万円）の合計125物件（取得価格の合計：221,044百万円）となっています。

（注）本書の日付現在、各取得資産の物件名称は、Re-103が「グレンパーク今池南EAST&WEST」、Re-104が「willDo伏見」、Re-105が「ライオンズフォーシア中野坂上」、Re-106が「インプレストレジデンス上野 ジ アーキテクト」、Re-107が「コスモロード大森町レジデンス」ですが、2023年9月1日付でRe-103を「HF今池南レジデンス」、Re-104を「HF伏見レジデンス」、Re-105を「HF中野坂上レジデンス」、Re-106を「HF上野レジデンスEAST」、Re-107を「HF大森町レジデンス」に変更する予定であるため、変更後の名称を記載しています。以下同じです。

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97.6%となり、前期末時点の98.0%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97.9%と高水準となりました。また、環境・省エネルギーへの配慮及び地域社会への貢献等を中心としてESGへの取組みを推進しています。

そのほか、従来から継続して取り組んでいる運用資産の名称変更についても、当期首から本書の日付現在までに下記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。

2023年4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-45	兜町ユニ・スクエア	HF日本橋兜町ビルディング

（二）資金調達の概要

本投資法人は、有利子負債の長期化、返済期限の分散化及び資金調達手段の多様化による、より強固な財務基盤の構築を図ることを目的として、2022年12月12日付で第7回無担保投資法人債（発行総額：2,000百万円）を発行し、その調達資金の一部を原資として2022年12月30日付で借入金の返済を行いました。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1月30日付でタームローン65-①（借入金額：800百万円）、タームローン65-②（借入金額：800百万円）、2023年2月28日付でタームローン66-①（借入金額：1,090百万円）、タームローン66-②（借入金額：1,500百万円）、2023年3月1日付でタームローン67（借入金額：1,090百万円）、2023年4月27日付でタームローン69（借入金額：1,280百万円）及び2023年4月28日付でタームローン70（借入金額：2,200百万円）の借入れを行いました。また、2023年3月31日付でタームローン68（借入残高：1,000百万円）を借入れ、その調達資金を原資として同日付で借入金の期限前弁済を行い、2023年5月31日に元本返済期日を迎えたタームローン26 トランシェC（借入残高：2,880百万円）、タームローン44 トランシェA（借入残高：2,700百万円）及びタームローン60 トランシェA（借入残高：200百万円）の返済資金に充当するため、2023年5月31日付でタームローン71（トランシェA（借入金額：100百万円）、トランシェB（借入金額：900百万円）、トランシェC（借入金額：300百万円）、トランシェD（借入金額：500百万円）、トランシェE（借入金額：2,980百万円）、トランシェF（借入金額：1,000百万円））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0.74%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2022年6月1日から2023年5月31日までです。なお、2023年5月26日付で、契約期間を2023年6月1日から2024年5月31日までに変更しています。）のコミットメントラインを設定しています。

[第7回無担保投資法人債（グリーンボンド）]

名称	平和不動産リート投資法人 第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付） （グリーンボンド）
投資法人債の総額	2,000百万円
払込期日	2022年12月12日
払込金額	各投資法人債の金額100円につき金100円
利率	年0.880%
担保及び保証の有無	無担保・無保証
償還期限	2032年12月10日にその総額を償還します。本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関である株式会社証券保管振替機構の業務規程その他規則に別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
利払日	毎年6月12日及び12月12日（初回の利払期日は2023年6月12日） （利払期日が銀行休業日にあたる場合は、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。）
資金使途	2021年12月23日付で取得したグリーン適格資産である「HF江坂ビルディング」の取得資金への充当を目的として調達し2022年12月30日に返済期限を迎えた長期借入金（500百万円）の返済資金に充当し、残額については2022年6月3日付で取得したグリーン適格資産である「心齋橋フロントビル」の取得により減少した手元資金に充当しました。

[タームローン65-①]

借入先	借入金額	借入実行日	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
株式会社千葉銀行	800百万円	2023年 1月30日	2030年 1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65-②]

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
株式会社関西みらい銀行	800百万円	2023年 1月30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66-①]

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
みずほ信託銀行株式会社	1,090百万円	2023年 2月28日	2030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66-②]

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
農林中央金庫	1,500百万円	2023年 2月28日	2030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67]

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SBI新生銀行	1,090百万円	2023年 3月1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68]

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
株式会社みなと銀行	1,000百万円	2023年 3月31日	2033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69]

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	1,280百万円	2023年 4月27日	2023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70]

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 株式会社みずほ銀行	2,200百万円	2023年 4月28日	2031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71 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	100百万円	2023年 5月31日	2024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71 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
株式会社りそな銀行 三井住友信託銀行株式会社 野村信託銀行株式会社	900百万円	2023年 5月31日	2026年 5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71 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
株式会社みずほ銀行 株式会社SBI新生銀行	300百万円	2023年 5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71 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	500百万円	2023年 5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71 トランシェE]

借入先	借入金額	借入実行日	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社SBI新生銀行	2,980百万円	2023年 5月31日	2030年 5月31日 (注)	期限一括返済	既存借入金の 返済資金	無担保 無保証

[タームローン71 トランシェF]

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	1,000百万円	2023年 5月31日	2030年 5月31日 (注)	期限一括返済	既存借入金の 返済資金	無担保 無保証

(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、109,817百万円（期末総資産有利子負債比率（注）：47.34%）となりました。

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

なお、本書の日付現在における本投資法人の格付の状況は、以下の通りです。

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

(ホ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は8,049百万円、営業利益は4,015百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は3,559百万円、当期純利益は3,558百万円を計上しました。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3,558,539,878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。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,160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1物件を売却するとともに良質な新規12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。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。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、コロナ禍に因る賃貸市場への影響は解消されつつあります。一方、レジデンスの賃貸市場については、コロナ禍で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たものの、アフターコロナへの移行とともに反転の動きが見られるようになりました。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、更なるバンクフォーメーションの強化を進め、金融コストの低減効果や金融マーケットの動向を注視しつつ、投資法人債の発行についても取り組んでいきます。投資主還元施策の一つとして、投資口価格の水準、手許資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、自己投資口の取得及び消却についても検討していきます。これらの施策、取組みを継続して行うことで、資金調達環境に左右されない健全な財務体質の構築に努めていきます。

④ 一層の適時開示の推進

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

c. 決算後に生じた重要な事実

A. 新投資口の発行

2023年5月22日及び2023年5月25日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については2023年6月1日に、第三者割当による新投資口については2023年6月27日に、それぞれ払込みが完了しました。この結果、本書の日付現在の出資総額は102,992百万円、発行済投資口の総口数は1,149,933口となっています。

1. 一般募集(公募)による新投資口の発行

- ①発行新投資口数 34,500口
- ②発行価格(募集価格) 148,239円
- ③発行価格(募集価格)の総額 5,114,245,500円
- ④払込金額(発行価額) 143,449円
- ⑤払込金額(発行価額)の総額 4,948,990,500円
- ⑥払込期日 2023年6月1日

2. 第三者割当による新投資口の発行

- ①発行新投資口数 1,700口
- ②払込金額(発行価額) 143,449円
- ③払込金額(発行価額)の総額 243,863,300円
- ④割当先 S M B C日興証券株式会社
- ⑤払込期日 2023年6月27日

B. 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、2023年6月6日付で不動産信託受益権2物件（取得価格合計：5,020百万円）を取得しました。

物件番号：0f-55 物件名称：北浜一丁目平和ビル

取得資産の種類	信託受益権（準共有持分割合75%）
契約日	2023年5月22日
取得日	2023年6月6日
取得価格（注1）	3,370百万円
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区北浜一丁目1番14号
用途	事務所・店舗・駐車場
建築時期	2015年2月28日
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
延床面積（注2）	4,106.49㎡
総賃貸可能面積（注3）	2,714.28㎡

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

（注2）1棟の建物の延床面積に準共有持分割合75%を乗じて算出した値を記載しています。

（注3）1棟の建物の総賃貸可能面積に準共有持分割合75%を乗じて算出した値を記載しています。

物件番号：Of-56 物件名称：平和不動産北浜ビル

取得資産の種類	信託受益権
契約日	2023年5月22日
取得日	2023年6月6日
取得価格（注）	1,650百万円
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区北浜二丁目1番5号
用途	事務所・店舗
建築時期	2011年10月1日
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
延床面積	2,315.59㎡
総賃貸可能面積	1,623.62㎡

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

#### C. 資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する以下の資産の譲渡につき、2023年4月25日付で売買契約を締結しました。

物件番号：Re-41 物件名称：HF八丁堀レジデンスⅢ

譲渡資産	信託受益権
所在地（住居表示）	東京都中央区新川二丁目17番8号
譲渡予定価格（注1）	1,300百万円
帳簿価額（注2）	671百万円
契約締結日	2023年4月25日
譲渡予定日（注3）	2023年8月31日
譲渡先	非開示（注4）

（注1）譲渡予定価格は、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）譲渡予定日時点の帳簿価額見込額を記載しています。

（注3）本物件の譲渡に係る信託受益権売買契約（以下本（注3）において「本契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本契約において、本投資法人又は相手方の責めに帰すべき事由に基づき本契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として売買対象である信託受益権に関する売買代金の10%相当額を違約金として支払うことになっています。但し、本契約では、本投資法人は売主であり、本契約の履行に関し特段の懸念はないことから、上記の違約金の負担が生じる可能性は低く、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと、本投資法人は判断しています。

（注4）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

2023年11月期（2023年6月1日～2023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「2023年11月期（2023年6月1日～2023年11月30日）及び2024年5月期（2023年12月1日～2024年5月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	8,263百万円
営業利益	4,129百万円
経常利益	3,631百万円
当期純利益	3,631百万円
1口当たり分配金	3,180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45百万円（1口当たり40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）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「2023年11月期（2023年6月1日～2023年11月30日）及び2024年5月期（2023年12月1日～2024年5月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	7,698百万円
営業利益	3,549百万円
経常利益	3,048百万円
当期純利益	3,048百万円
1口当たり分配金	3,200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631百万円（1口当たり549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。

2023年11月期（2023年6月1日～2023年11月30日）及び2024年5月期（2023年12月1日～2024年5月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																
計算期間	2023年11月期：2023年6月1日～2023年11月30日（183日） 2024年5月期：2023年12月1日～2024年5月31日（183日）																
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023年5月期末時点で保有している125物件に、2023年5月22日付で契約を締結し、2023年6月6日付で取得した「北浜一丁目平和ビル」及び「平和不動産北浜ビル」を加え、2023年4月25日付で契約を締結し、2023年8月31日付で譲渡予定の「HF八丁堀レジデンスⅢ」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。</li> </ul>																
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023年5月期末時点の発行済投資口の総口数である1,113,733口に、2023年5月22日及び2023年5月25日開催の役員会で決定した一般募集による新投資口の発行（34,500口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当に係る新投資口の発行（1,700口）を加えた1,149,933口を前提としています。</li> <li>1口当たり当期純利益及び分配金は、上記1,149,933口を各期末の発行済投資口の総口数として算出しています。</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>2023年8月31日付で譲渡予定の「HF八丁堀レジデンスⅢ」の不動産等売却益として、2023年11月期に602百万円を見込んでいます。</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> </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>2023年11月期（2023年6月1日～2023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>516百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>276百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>770百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>1,036百万円</td> </tr> </table> </li> <li>2024年5月期（2023年12月1日～2024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>529百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>277百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>793百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>1,031百万円</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）	516百万円	修繕費	276百万円	管理委託費	770百万円	減価償却費	1,036百万円	公租公課（固定資産税・都市計画税等）	529百万円	修繕費	277百万円	管理委託費	793百万円	減価償却費	1,031百万円
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	516百万円																
修繕費	276百万円																
管理委託費	770百万円																
減価償却費	1,036百万円																
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	529百万円																
修繕費	277百万円																
管理委託費	793百万円																
減価償却費	1,031百万円																

項目	前提条件
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2023年11月期において460百万円を、2024年5月期において469百万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2023年11月期において27百万円、2024年5月期において27百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023年5月期末時点の有利子負債の残高は109,817百万円です。</li> <li>2023年6月8日付で1,280百万円の借入金の期限前返済を行い、2023年11月期の末日時点で108,537百万円、2024年5月期の末日時点で108,537百万円の有利子負債残高となる前提で算出しています。</li> <li>2023年10月、2024年5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。</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、2023年11月期の分配金については、予想される当期純利益3,631百万円のうち20百万円を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩予定額45百万円（1口当たり取崩予定額40円）を充当した総額3,656百万円を分配（1口当たり分配金3,180円）することを前提としています。2024年5月期の分配金については、予想される当期純利益3,048百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額631百万円（1口当たり取崩予定額549円）を充当し、総額3,679百万円を分配（1口当たり分配金3,200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

最近の有価証券届出書（2023年5月22日提出。その後の訂正を含みます。）における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略します。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	第42期 (2022年11月30日)	第43期 (2023年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	9,841,698	12,502,167
信託現金及び信託預金	3,822,174	3,829,697
営業未収入金	94,063	143,222
前払費用	142,422	134,783
未収消費税等	9,775	-
その他	13,606	6,076
貸倒引当金	△117	△22
流動資産合計	13,923,623	16,615,924
固定資産		
有形固定資産		
建物	20,707,926	22,596,022
減価償却累計額	△5,324,277	△5,594,985
建物（純額）	15,383,649	17,001,036
構築物	97,928	104,048
減価償却累計額	△47,818	△50,761
構築物（純額）	50,110	53,286
機械及び装置	297,097	303,216
減価償却累計額	△231,605	△236,759
機械及び装置（純額）	65,492	66,456
工具、器具及び備品	307,180	333,684
減価償却累計額	△169,356	△184,234
工具、器具及び備品（純額）	137,823	149,450
土地	37,328,942	42,299,997
信託建物	49,139,239	49,349,356
減価償却累計額	△14,006,566	△14,475,437
信託建物（純額）	35,132,673	34,873,919
信託構築物	249,308	252,891
減価償却累計額	△110,400	△115,208
信託構築物（純額）	138,908	137,683
信託機械及び装置	688,313	700,559
減価償却累計額	△341,282	△358,050
信託機械及び装置（純額）	347,031	342,509
信託工具、器具及び備品	1,300,534	1,374,570
減価償却累計額	△866,222	△917,131
信託工具、器具及び備品（純額）	434,312	457,439
信託土地	107,493,984	107,448,883
有形固定資産合計	196,512,927	202,830,662
無形固定資産		
借地権	6,766,382	8,855,074
信託借地権	2,893,960	2,472,255
ソフトウエア	3,011	1,990
その他	227	227
無形固定資産合計	9,663,581	11,329,546

（単位：千円）

	第42期 (2022年11月30日)	第43期 (2023年5月31日)
投資その他の資産		
差入保証金	19,617	19,617
長期前払費用	238,946	277,800
デリバティブ債権	564,402	341,977
その他	509,386	485,132
投資その他の資産合計	1,332,353	1,124,528
固定資産合計	207,508,862	215,284,737
繰延資産		
投資口交付費	63,888	47,765
投資法人債発行費	34,751	46,282
繰延資産合計	98,639	94,047
資産合計	221,531,125	231,994,709
負債の部		
流動負債		
営業未払金	630,465	805,257
1年内償還予定の投資法人債	-	1,000,000
短期借入金	200,000	1,380,000
1年内返済予定の長期借入金	13,260,000	11,285,000
未払費用	810,749	864,889
未払法人税等	518	594
未払消費税等	-	122,813
前受金	1,258,496	1,265,390
その他	86,678	21,758
流動負債合計	16,246,908	16,745,704
固定負債		
投資法人債	6,900,000	7,900,000
長期借入金	79,197,200	88,252,200
預り敷金及び保証金	963,976	1,048,937
信託預り敷金及び保証金	5,215,652	5,183,977
デリバティブ債務	-	52,346
固定負債合計	92,276,829	102,437,461
負債合計	108,523,737	119,183,166
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	97,799,794	97,799,794
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	470,630
一時差異等調整積立金	※4 1,841,253	※4 1,796,704
任意積立金合計	2,256,936	2,267,335
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	6,692,914	6,755,071
剰余金合計	14,656,512	14,729,067
投資主資本合計	112,456,307	112,528,862
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	551,080	282,680
評価・換算差額等合計	551,080	282,680
純資産合計	※2 113,007,387	※2 112,811,543
負債純資産合計	221,531,125	231,994,709



（2）損益計算書

（単位：千円）

	第42期 （自 2022年6月1日 至 2022年11月30日）	第43期 （自 2022年12月1日 至 2023年5月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 6,676,198	※1 6,767,593
その他賃貸事業収入	※1 610,109	※1 729,114
不動産等売却益	※2, ※3 549,904	※2, ※3 553,243
営業収益合計	7,836,212	8,049,951
営業費用		
賃貸事業費用	※1, ※3 2,936,675	※1, ※3 3,106,478
資産運用報酬	675,020	695,743
資産保管手数料	13,011	13,651
一般事務委託手数料	28,050	30,086
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	147,285	170,795
営業費用合計	3,818,146	4,034,856
営業利益	4,018,065	4,015,094
営業外収益		
受取利息	286	67
未払分配金戻入	534	496
受取保険金	910	5,594
その他	153	3,042
営業外収益合計	1,884	9,200
営業外費用		
支払利息	345,390	350,968
融資関連費用	52,699	53,980
投資法人債利息	23,835	31,864
投資法人債発行費償却	3,500	4,157
投資口交付費償却	16,123	16,123
その他	11,923	8,057
営業外費用合計	453,472	465,150
経常利益	3,566,478	3,559,144
税引前当期純利益	3,566,478	3,559,144
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	3,565,873	3,558,539
前期繰越利益	3,127,041	3,196,531
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	6,692,914	6,755,071

（3）投資主資本等変動計算書

第42期（自 2022年6月1日 至 2022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	90,063,406	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	415,683
当期変動額					
新投資口の発行	7,736,388				
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	7,736,388	-	-	-	-
当期末残高	※1 97,799,794	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	1,883,482	2,299,166	6,304,797	14,310,624	
当期変動額					
新投資口の発行					7,736,388
一時差異等調整積立金の取崩	△42,229	△42,229	42,229	-	-
剰余金の配当			△3,219,985	△3,219,985	△3,219,985
当期純利益			3,565,873	3,565,873	3,565,873
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	△42,229	△42,229	388,116	345,887	8,082,275
当期末残高	1,841,253	2,256,936	6,692,914	14,656,512	112,456,307

	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	244,304	244,304	104,618,336
当期変動額			
新投資口の発行			7,736,388
一時差異等調整積立金の取崩			-
剰余金の配当			△3,219,985
当期純利益			3,565,873
投資主資本以外の項目の当期 変動額（純額）	306,776	306,776	306,776
当期変動額合計	306,776	306,776	8,389,051
当期末残高	551,080	551,080	113,007,387

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	1,841,253	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

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	第42期 自 2022年6月1日 至 2022年11月30日	第43期 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日
I 当期末処分利益	6,692,914,288	6,755,071,579
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 44,549,320
III 分配金の額	3,485,984,290	3,519,396,280
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,130)	(3,160)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	54,947,617	20,499,584
V 次期繰越利益	3,196,531,701	3,259,725,035
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3,565,873,130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54,947,617円を含む124,438,160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、3,485,984,290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3,558,539,878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>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	第42期 自 2022年6月1日 至 2022年11月30日	第43期 自 2022年12月1日 至 2023年5月31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	3,566,478	3,559,144
減価償却費	980,148	992,321
貸倒引当金の増減額（△は減少）	0	△95
投資法人債発行費償却	3,500	4,157
投資口交付費償却	16,123	16,123
受取利息	△286	△67
支払利息	369,225	382,832
営業未収入金の増減額（△は増加）	△22,981	△49,158
未収消費税等の増減額（△は増加）	△9,775	9,775
未払消費税等の増減額（△は減少）	△69,780	122,813
長期前払費用の増減額（△は増加）	2,276	△38,853
営業未払金の増減額（△は減少）	73,423	31,536
未払費用の増減額（△は減少）	△20,375	35,390
前受金の増減額（△は減少）	105,353	6,893
預り金の増減額（△は減少）	6,140	△5,983
信託有形固定資産の売却による減少額	126,442	123,143
信託無形固定資産の売却による減少額	421,705	421,705
その他	20,730	△5,659
小計	5,568,349	5,606,018
利息の受取額	563	67
利息の支払額	△369,339	△364,082
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△681	△529
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,198,890	5,241,474
<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	1,000,000	-
有形固定資産の取得による支出	△1,028,072	△6,906,927
信託有形固定資産の取得による支出	△15,896,601	△410,510
無形固定資産の取得による支出	△1,733,236	△2,088,691
預り敷金及び保証金の受入による収入	68,474	121,112
預り敷金及び保証金の返還による支出	△43,845	△24,729
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	760,156	156,524
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△229,144	△178,611
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	190,392	142
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	△5,055	△8,932
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,916,932	△9,340,624
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	-	1,380,000
短期借入金の返済による支出	-	△200,000
長期借入れによる収入	9,100,000	14,160,000
長期借入金の返済による支出	△5,300,000	△7,080,000
投資法人債の発行による収入	-	1,984,311
投資法人債の償還による支出	△1,000,000	-
投資口の発行による収入	7,736,388	-
投資口交付費の支出	△46,555	-
分配金の支払額	△3,219,790	△3,485,959
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,270,041	6,758,352
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△4,447,999	2,659,202
現金及び現金同等物の期首残高	17,624,466	13,176,466
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,176,466	※1 15,835,669

（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52,183千円で、当期は25,893千円です。</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 (2022年11月30日)	当期 (2023年5月31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 (2022年11月30日)	当期 (2023年5月31日)
	50,000千円	50,000千円

※3. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2022年11月30日)	当期 (2023年5月31日)
総消却口数	14,914口	14,914口
消却総額	1,699,990千円	1,699,990千円

（注）当期中の自己投資口の消却はありません。

※4. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期（2022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	1,551,563	—	38,842	1,512,720	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	331,919	—	3,386	328,532	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。

(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6月1日 至 2022年11月30日		自 2022年12月1日 至 2023年5月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	5,947,312		6,043,405	
共益費収入	728,885	6,676,198	724,187	6,767,593
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	175,321		180,450	
水道光熱費収入	275,478		345,599	
付帯収益	135,419		163,131	
解約違約金収入	4,986		24,239	
雑収入	18,902	610,109	15,693	729,114
不動産賃貸事業収益合計		7,286,308		7,496,707
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	746,971		747,915	
公租公課	452,513		477,121	
水道光熱費	312,817		396,635	
修繕費	250,005		294,309	
保険料	9,574		10,327	
信託報酬	32,544		32,297	
減価償却費	980,148		992,321	
その他賃貸事業費用	152,099		155,548	
不動産賃貸事業費用合計		2,936,675		3,106,478
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		4,349,632		4,390,229

※2. 不動産等売却損益の内訳（単位：千円）

前期（自 2022年6月1日 至 2022年11月30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	548,147	
その他売却費用	11,447	559,595
不動産等売却益		549,904

当期（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

※3. 主要投資主との取引高（単位：千円）

	前期		当期	
	自	2022年6月1日 至 2022年11月30日	自	2022年12月1日 至 2023年5月31日
営業取引による取引高				
不動産等売却益 （その他売却費用）		549,904		553,243
賃貸事業費用		8,598		9,124

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期		当期	
	自	2022年6月1日 至 2022年11月30日	自	2022年12月1日 至 2023年5月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数		8,000,000口		8,000,000口
発行済投資口の総口数		1,113,733口		1,113,733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 自 2022年6月1日 至 2022年11月30日	当期 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日
<p>投資法人の計算に関する規則（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、第28期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である2,497,604,770円を一時差異等調整積立金へ積立っています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に每期均等額以上を取り崩す予定です。当期は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年以内に每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立っています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に每期均等額以上を取り崩す予定です。当期は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年以内に每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6月1日 2022年11月30日	自 至	2022年12月1日 2023年5月31日
現金及び預金		9,841,698千円		12,502,167千円
信託現金及び信託預金		3,822,174千円		3,829,697千円
信託預り敷金及び保証金対応信託預金（注）		△487,406千円		△496,196千円
現金及び現金同等物		13,176,466千円		15,835,669千円

（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	当期
	(2022年11月30日)	(2023年5月31日)
1年内	116,290千円	29,072千円
1年超	—	—
合計	116,290千円	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

2022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
(2) 1年内返済予定の長期借入金	13,260,000	13,260,000	—
(3) 投資法人債	6,900,000	6,778,150	△121,850
(4) 長期借入金	79,197,200	79,139,020	△58,179
負債合計	99,357,200	99,177,170	△180,029
(5) デリバティブ取引*	551,080	538,318	△12,761

\*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。

（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（2022年11月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	200,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	13,260,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,000,000	—	—	1,800,000	4,100,000
長期借入金	—	11,935,000	13,986,000	13,262,000	11,305,000	28,709,200
合計	13,460,000	12,935,000	13,986,000	13,262,000	13,105,000	32,809,200

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（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

（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（2022年11月30日）

該当するものはありません。

当期（2023年5月31日）

該当するものはありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2022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	59,018,200	46,238,200	551,080*
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	△12,761*
合計			63,898,200	51,118,200	538,318

\* 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。

（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6月1日 至 2022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)	8,598	営業未払 金	662
								不動産信 託受益権 の購入 (注3)	7,805,871	—	—
								不動産の 購入 (注4)	2,473,681	—	—
								不動産信 託受益権 の売却 (注5)	1,109,500	—	—

(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 4,881千円

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 102千円

(注3) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、栄センタービル、岩本町ツインビル及び岩本町ツインサカエビルに係るもので、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。

(注4) 上記記載の不動産の購入は、HF川口駅前レジデンス及びHF東尾久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、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額等を含みますが、その他の取得に係る諸費用は含んでいません。

(注5) 上記記載の不動産信託受益権の売却は、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%相当の売買価格であり、その他の売却に係る諸費用は含んでいません。

当期（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、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。

## 2. 関連会社等

前期（自 2022年6月1日 至 2022年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年12月1日 至 2023年5月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2022年6月1日 至 2022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)	274,115	営業未払金	49,870
								損害保険料	9,286	—	—
								修繕工事等	128,653	営業未払金	23,557
	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	804,818 (注4)	未払費用	742,522

(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 46,285千円

(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129,797千円が含まれています。

当期（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。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2022年6月1日 至 2022年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年12月1日 至 2023年5月31日）

該当事項はありません。

（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 (2022年11月30日)	当期 (2023年5月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金繰入超過額	37千円	7千円
合併時受入評価差額	1,952,308千円	1,946,232千円
繰延税金資産小計	1,952,345千円	1,946,239千円
評価性引当金	△1,952,345千円	△1,946,239千円
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 (2022年11月30日)	当期 (2023年5月31日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△30.75%	△31.11%
評価性引当金の増減	△0.23%	△0.17%
圧縮積立金繰入額	△0.48%	△0.18%
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6月1日 至 2022年11月30日	自 2022年12月1日 至 2023年5月31日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額		
	期首残高	189,189,799	206,173,270
	期中増減額	16,983,471	7,984,721
	期末残高	206,173,270	214,157,992
	期末時価	259,464,500	270,811,000

（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心齋橋フロントビル他5件の取得（計17,921,696千円）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（548,147千円）、減価償却費（980,148千円）によるものです。当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。

（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。なお、当期末の時価のうち、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6月1日 至 2022年11月30日）

1. 製品及びサービス毎の情報

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

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

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

当期（自 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。

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 (自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)	当期 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)
1口当たり純資産額	101,467円	101,291円
1口当たり当期純利益金額	3,202円	3,195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6月1日 至 2022年11月30日)	当期 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)
当期純利益金額（千円）	3,565,873	3,558,539
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）	3,565,873	3,558,539
期中平均投資口数（口）	1,113,319	1,113,733

（重要な後発事象に関する注記）

A. 新投資口の発行

2023年5月22日及び2023年5月25日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については2023年6月1日に、第三者割当による新投資口については2023年6月27日に、それぞれ払込みが完了しました。この結果、本書の日付現在の出資総額は102,992百万円、発行済投資口の総口数は1,149,933口となっています。

1. 一般募集(公募)による新投資口の発行

- ①発行新投資口数 34,500口
- ②発行価格(募集価格) 148,239円
- ③発行価格(募集価格)の総額 5,114,245,500円
- ④払込金額(発行価額) 143,449円
- ⑤払込金額(発行価額)の総額 4,948,990,500円
- ⑥払込期日 2023年6月1日

2. 第三者割当による新投資口の発行

- ①発行新投資口数 1,700口
- ②払込金額(発行価額) 143,449円
- ③払込金額(発行価額)の総額 243,863,300円
- ④割当先 S M B C日興証券株式会社
- ⑤払込期日 2023年6月27日

B. 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、2023年6月6日付で不動産信託受益権2物件（取得価格合計：5,020百万円）を取得しました。

物件番号：0f-55 物件名称：北浜一丁目平和ビル

取得資産の種類	信託受益権（準共有持分割合75%）
契約日	2023年5月22日
取得日	2023年6月6日
取得価格（注1）	3,370百万円
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区北浜一丁目1番14号
用途	事務所・店舗・駐車場
建築時期	2015年2月28日
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
延床面積（注2）	4,106.49㎡
総賃貸可能面積（注3）	2,714.28㎡

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

（注2）1棟の建物の延床面積に準共有持分割合75%を乗じて算出した値を記載しています。

（注3）1棟の建物の総賃貸可能面積に準共有持分割合75%を乗じて算出した値を記載しています。

物件番号：Of-56 物件名称：平和不動産北浜ビル

取得資産の種類	信託受益権
契約日	2023年5月22日
取得日	2023年6月6日
取得価格（注）	1,650百万円
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区北浜二丁目1番5号
用途	事務所・店舗
建築時期	2011年10月1日
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
延床面積	2,315.59㎡
総賃貸可能面積	1,623.62㎡

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

#### C. 資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する以下の資産の譲渡につき、2023年4月25日付で売買契約を締結しました。

物件番号：Re-41 物件名称：HF八丁堀レジデンスⅢ

譲渡資産	信託受益権
所在地(住居表示)	東京都中央区新川二丁目17番8号
譲渡予定価格（注1）	1,300百万円
帳簿価額（注2）	671百万円
契約締結日	2023年4月25日
譲渡予定日（注3）	2023年8月31日
譲渡先	非開示（注4）

（注1）譲渡予定価格は、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）譲渡予定日時点の帳簿価額見込額を記載しています。

（注3）本物件の譲渡に係る信託受益権売買契約（以下本（注3）において「本契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本契約において、本投資法人又は相手方の責めに帰すべき事由に基づき本契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として売買対象である信託受益権に関する売買代金の10%相当額を違約金として支払うことになっています。但し、本契約では、本投資法人は売主であり、本契約の履行に関し特段の懸念はないことから、上記の違約金の負担が生じる可能性は低く、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと、本投資法人は判断しています。

（注4）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）

（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。

（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、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 (2022年11月30日現在)		当期 (2023年5月31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	7,527	3.4	7,514	3.2
		首都圏(注3)	5,091	2.3	5,083	2.2
		その他(注4)	2,664	1.2	4,879	2.1
	レジデンス	東京23区	26,960	12.2	31,898	13.7
		首都圏(注3)	9,716	4.4	9,679	4.2
		その他(注4)	7,772	3.5	9,370	4.0
小計		59,732	27.0	68,425	29.5	
信託 不動産 (注2)	オフィス	東京23区	60,971	27.5	60,584	26.1
		首都圏(注3)	4,800	2.2	4,786	2.1
		その他(注4)	24,830	11.2	24,742	10.7
	レジデンス	東京23区	36,953	16.7	36,833	15.9
		首都圏(注3)	2,882	1.3	2,874	1.2
		その他(注4)	16,002	7.2	15,911	6.9
小計		146,440	66.1	145,732	62.8	
不動産等計		206,173	93.1	214,157	92.3	
預金その他の資産		15,357	6.9	17,836	7.7	
資産総額計		221,531	100.0	231,994	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 (2022年11月30日現在)		当期 (2023年5月31日現在)	
	貸借対照表 計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)	貸借対照表 計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	108,523	49.0	119,183	51.4
純資産総額	113,007	51.0	112,811	48.6

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	1,802	1,381	1,550	0.70
0f-06	HF 門前仲町ビルディング	東京都江東区	信託受益権	2,920	2,309	2,500	1.13
0f-07	HF 浜松町ビルディング	東京都港区	信託受益権	2,040	1,495	1,530	0.69
0f-08	HF 溜池ビルディング	東京都港区	信託受益権	3,320	2,764	2,700	1.22
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	2,400	2,124	2,150	0.97
0f-12	HF 八丁堀ビルディング	東京都中央区	不動産	2,900	3,003	3,092	1.40
0f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	不動産	1,160	1,083	1,110	0.50
0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	信託受益権	5,026	3,375	3,418	1.55
0f-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	不動産	3,440	3,430	3,900	1.76
0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	不動産	558	592	640	0.29
0f-23	HF 池袋ビルディング	東京都豊島区	不動産	1,510	1,264	1,314	0.59
0f-24	HF 湯島ビルディング	東京都文京区	不動産	1,790	1,569	1,624	0.73
0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	信託受益権	7,240	4,741	4,798	2.17
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	2,490	2,310	1.05
0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市中区	信託受益権	2,360	1,446	1,580	0.71
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	6,600	4,332	4,900	2.22
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	2,015	1,900	0.86
0f-32	HF 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	信託受益権	3,690	2,462	2,700	1.22
0f-33	HF 上野ビルディング	東京都台東区	信託受益権	4,250	3,390	3,400	1.54
0f-34	麹町HFビル	東京都千代田区	信託受益権	2,170	1,347	1,350	0.61
0f-35	HF 九段南ビルディング	東京都千代田区	信託受益権	3,280	2,857	2,720	1.23
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	4,250	3,188	3,150	1.43
0f-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	信託受益権	4,170	3,165	3,100	1.40
0f-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	信託受益権	4,380	3,924	3,750	1.70
0f-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	信託受益権	1,950	1,593	1,650	0.75
0f-40	アーク森ビル	東京都港区	信託受益権	3,450	3,199	3,085	1.40
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	2,157	2,140	0.97
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	1,621	1,600	0.72
0f-43	浜町平和ビル	東京都中央区	信託受益権	3,270	3,152	3,100	1.40
0f-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	信託受益権	2,880	2,887	2,840	1.28
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	3,930	3,658	3,580	1.62
0f-46	HF 仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	不動産	2,670	2,668	2,501	1.13
0f-47	大崎CNビル	東京都品川区	信託受益権	5,470	5,176	5,160	2.33

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	1,652	1,610	0.73
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	2,592	2,500	1.13
0f-50	心斎橋フロントビル	大阪府大阪市	信託受益権	7,840	7,384	7,300	3.30
0f-51	栄センタービル	愛知県名古屋市	信託受益権	4,390	4,033	4,000	1.81
0f-52	岩本町ツインビル	東京都千代田区	信託受益権	3,740	3,426	3,380	1.53
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	530	415	400	0.18
0f-54	ステージ錦	愛知県名古屋市	不動産	2,410	2,210	2,100	0.95
<b>オフィス 小計</b>				<b>128,926</b>	<b>107,590</b>	<b>108,132</b>	<b>48.92</b>
Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	信託受益権	612	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	826	605	660	0.30
Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	信託受益権	992	571	650	0.29
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	5,586	3,062	3,610	1.63
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	信託受益権	2,046	1,377	1,560	0.71
Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	信託受益権	1,620	1,289	1,370	0.62
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	信託受益権	1,220	873	1,000	0.45
Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	信託受益権	1,620	855	1,100	0.50
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	信託受益権	1,900	949	1,210	0.55
Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	信託受益権	977	562	690	0.31
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	不動産	6,300	3,559	4,030	1.82
Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	不動産	1,150	954	1,070	0.48
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	1,057	1,130	0.51
Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	不動産	1,160	819	950	0.43
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	不動産	1,380	1,055	1,100	0.50
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	東京都中央区	不動産	6,260	5,383	5,940	2.69
Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	不動産	3,040	2,855	3,350	1.52
Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	不動産	1,570	1,439	1,630	0.74
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	1,450	1,562	1,650	0.75
Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	不動産	1,310	958	1,050	0.48
Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	不動産	838	846	911	0.41
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	信託受益権	1,040	692	730	0.33
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	1,318	1,460	0.66
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	東京都中央区	信託受益権	2,380	1,683	1,890	0.86
Re-41	H F 八丁堀レジデンスⅢ	東京都中央区	信託受益権	1,300	675	793	0.36
Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	信託受益権	1,360	797	944	0.43
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	8,430	6,290	6,520	2.95
Re-45	H F 中之島レジデンス	大阪府大阪市	信託受益権	551	405	453	0.20
Re-46	H F 阿波座レジデンス	大阪府大阪市	信託受益権	760	469	577	0.26

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)
Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県 名古屋市	信託受益権	763	483	624	0.28
Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県 福岡市	信託受益権	2,310	1,482	1,780	0.81
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	648	470	534	0.24
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	1,589	1,820	0.82
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	748	820	0.37
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	784	870	0.39
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	575	615	0.28
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	770	842	0.38
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	792	839	0.38
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県 名古屋市	信託受益権	1,310	960	1,080	0.49
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	772	501	572	0.26
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	1,906	1,990	0.90
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	1,119	1,170	0.53
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	1,228	1,360	0.62
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	大阪府 大阪市	信託受益権	749	509	566	0.26
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	0.37
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	961	608	684	0.31
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	728	771	0.35
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	724	834	0.38
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	855	942	0.43
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	1,934	2,090	0.95
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	812	872	0.39
Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	1,760	1,144	1,158	0.52
Re-75	H F 仙台レジデンスEAST	宮城県 仙台市	信託受益権	2,050	1,466	1,638	0.74
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	1,253	1,310	0.59
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	967	756	790	0.36
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	1,713	1,800	0.81
Re-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県 名古屋市	信託受益権	2,400	2,108	2,160	0.98
Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道 札幌市	信託受益権	1,870	1,433	1,560	0.71
Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県 福岡市	不動産	993	900	880	0.40
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県 仙台市	不動産	947	883	850	0.38
Re-83	H F 田端レジデンス	東京都 北区	不動産	1,470	1,058	1,100	0.50
Re-84	H F 両国レジデンス	東京都 墨田区	不動産	1,730	1,364	1,400	0.63
Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都 八王子市	不動産	1,260	1,212	1,120	0.51
Re-86	H F 三田レジデンスII	東京都 港区	不動産	1,570	1,253	1,210	0.55

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	951	945	0.43
Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都江東区	不動産	1,120	904	900	0.41
Re-89	H F 仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	不動産	1,140	1,069	1,030	0.47
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	不動産	1,350	1,176	1,150	0.52
Re-91	H F 仙台本町レジデンス	宮城県仙台市	不動産	1,210	1,097	1,070	0.48
Re-92	H F 大濠レジデンス BAYSIDE	福岡県福岡市	不動産	1,320	1,189	1,150	0.52
Re-93	H F 博多東レジデンスⅡ	福岡県福岡市	不動産	1,470	1,299	1,198	0.54
Re-94	H F 福岡レジデンス EAST	福岡県福岡市	不動産	1,520	1,336	1,180	0.53
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	1,773	1,690	0.76
Re-96	H F 八広レジデンス	東京都墨田区	不動産	1,420	1,280	1,220	0.55
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	729	700	0.32
Re-98	H F 草加レジデンス	埼玉県草加市	不動産	1,450	1,382	1,300	0.59
Re-99	H F 上野入谷レジデンス	東京都台東区	不動産	1,020	961	900	0.41
Re-100	H F 辻堂レジデンス	神奈川県藤沢市	不動産	2,070	2,007	1,870	0.85
Re-101	H F 川口駅前レジデンス	埼玉県川口市	不動産	1,570	1,374	1,260	0.57
Re-102	H F 東尾久レジデンス	東京都荒川区	不動産	1,430	1,266	1,210	0.55
Re-103	H F 今池南レジデンス	愛知県名古屋市中区	不動産	942	931	860	0.39
Re-104	H F 伏見レジデンス	愛知県名古屋市中区	不動産	690	662	610	0.28
Re-105	H F 中野坂上レジデンス	東京都中野区	不動産	1,270	1,091	1,050	0.48
Re-106	H F 上野レジデンス EAST	東京都台東区	不動産	2,890	2,636	2,500	1.13
Re-107	H F 大森町レジデンス	東京都大田区	不動産	1,300	1,280	1,200	0.54
<b>レジデンス 小計</b>				<b>141,885</b>	<b>106,567</b>	<b>112,912</b>	<b>51.08</b>
<b>合計</b>				<b>270,811</b>	<b>214,157</b>	<b>221,044</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52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。なお、Re-41 H F 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を記載しています。

(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43期末（2023年5月31日）時点の価額を記載しています。

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

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

（ロ）賃貸状況の概要

① 賃貸状況の概要（2023年5月31日現在）

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント総数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)
0f-05	水天宮平和ビル	1,897.71	1,897.71	100.00	6	63,092
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	3,736.61	3,736.61	100.00	7	99,700
0f-07	H F 浜松町ビルディング	1,822.32	1,618.38	88.81	8	53,747
0f-08	H F 溜池ビルディング	2,274.91	2,274.91	100.00	8	83,254
0f-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	72,221
0f-12	H F 八丁堀ビルディング	2,255.96	2,255.96	100.00	7	79,860
0f-17	八丁堀MFビル	1,209.69	1,209.69	100.00	9	35,446
0f-18	エムズ原宿	1,178.57	1,178.57	100.00	5	84,534
0f-20	船橋F a c eビル	2,520.22	2,520.22	100.00	9	122,105
0f-21	アデッソ西麻布	318.82	318.82	100.00	4	15,703
0f-23	H F 池袋ビルディング	1,213.26	1,213.26	100.00	9	45,037
0f-24	H F 湯島ビルディング	1,771.66	1,771.66	100.00	9	51,720
0f-25	茅場町平和ビル	4,156.53	4,156.53	100.00	1	214,990
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	4,839.37	4,791.00	99.00	38	147,635
0f-29	栄ミナミ平和ビル	2,889.49	2,889.49	100.00	8	92,976
0f-30	H F 桜通ビルディング	9,934.77	9,934.77	100.00	22	336,908
0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング	3,286.58	3,286.58	100.00	8	96,384
0f-32	H F 仙台本町ビルディング	6,577.21	6,577.21	100.00	41	160,532
0f-33	H F 上野ビルディング	4,168.79	4,168.79	100.00	7	145,698
0f-34	麹町H Fビル	2,117.45	2,117.45	100.00	8	71,101
0f-35	H F 九段南ビルディング	2,616.42	2,616.42	100.00	3	91,907
0f-36	H F 神田小川町ビルディング	2,747.14	2,747.14	100.00	7	115,028
0f-37	日総第5ビル	4,607.34	4,607.34	100.00	1	87,218
0f-38	アクロス新川ビル	3,828.92	3,828.92	100.00	13	135,558
0f-39	千住ミルディスII番館	2,100.26	2,100.26	100.00	5	69,388
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	65,667
0f-42	サザンスカイトワー八王子	2,879.99	2,879.99	100.00	3	72,611
0f-43	浜町平和ビル	2,916.35	2,916.35	100.00	10	90,838
0f-44	錦糸町スクエアビル	2,061.01	2,061.01	100.00	11	78,677
0f-45	H F 日本橋兜町ビルディング	2,737.77	2,737.77	100.00	8	111,913
0f-46	H F 仙台一番町ビルディング	3,212.50	3,152.47	98.13	14	85,783
0f-47	大崎CNビル	3,237.86	3,237.86	100.00	7	115,806
0f-48	ファーレイーストビル	2,341.61	2,341.61	100.00	7	65,919
0f-49	H F 江坂ビルディング	3,048.07	3,048.07	100.00	7	64,053
0f-50	心齋橋フロントビル	4,251.76	4,251.76	100.00	13	190,981
0f-51	栄センタービル	5,381.10	5,245.76	97.48	21	140,719
0f-52	岩本町ツインビル	2,795.99	2,690.14	96.21	7	84,630
0f-53	岩本町ツインサカエビル	569.88	505.33	88.67	8	12,756

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 (注6)	3,266.15	2,817.69	86.27	21	9,477
<b>オフィス 小計(注8)</b>		<b>118,829.20</b>	<b>117,762.66</b>	<b>99.10</b>	<b>391</b>	<b>3,843,873</b>
Re-03	HF市川レジデンス	724.46	724.46	100.00	36	17,296
Re-05	HF目黒レジデンス	836.36	836.36	100.00	21	19,946
Re-09	HF葛西レジデンス	1,167.36	1,143.34	97.94	47	26,956
Re-11	HF若林公園レジデンス	5,490.36	5,374.14	97.88	95	125,850
Re-12	HF碑文谷レジデンス	1,897.46	1,866.37	98.36	52	45,642
Re-14	HF南麻布レジデンス	1,325.20	1,258.64	94.98	57	35,351
Re-16	HF学芸大学レジデンス	1,217.46	1,217.46	100.00	27	28,794
Re-17	HF東神田レジデンス	1,462.18	1,417.38	96.94	62	37,404
Re-18	HF東日本橋レジデンス	1,684.40	1,601.08	95.05	63	42,853
Re-19	HF練馬レジデンス	1,024.52	1,004.86	98.08	50	25,688
Re-20	HF白金高輪レジデンス	4,457.76	4,172.15	93.59	61	126,474
Re-21	HF明大前レジデンス	1,187.25	1,073.27	90.40	48	28,930
Re-22	HF日本橋レジデンス	1,418.23	1,366.09	96.32	46	34,880
Re-23	HF上石神井レジデンス	1,494.91	1,452.66	97.17	62	32,162
Re-24	HF錦糸町レジデンス	1,427.58	1,398.81	97.98	55	33,993
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	5,459.49	5,245.48	96.08	101	136,309
Re-26	HF新横浜レジデンス	4,224.61	4,190.06	99.18	112	87,897
Re-30	HF馬込レジデンス	2,643.97	2,495.52	94.39	28	44,745
Re-31	HF学芸大学レジデンスII	1,643.53	1,568.65	95.44	21	35,880
Re-33	HF亀戸レジデンス	1,332.86	1,332.86	100.00	61	34,148
Re-34	HF田無レジデンス	2,970.00	2,892.62	97.39	34	31,794
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	1,089.98	1,089.98	100.00	28	26,664
Re-39	HF銀座レジデンスEASTII	2,072.39	2,008.65	96.92	73	48,612
Re-40	HF八丁堀レジデンスII	2,750.56	2,677.04	97.33	82	61,197
Re-41	HF八丁堀レジデンスIII	1,447.33	1,409.25	97.37	36	31,322
Re-42	HF銀座レジデンス	1,118.84	1,070.66	95.69	43	32,908
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	8,141.02	7,990.72	98.15	281	209,724
Re-45	HF中之島レジデンス	1,242.30	1,216.95	97.96	37	19,868
Re-46	HF阿波座レジデンス	1,618.38	1,539.30	95.11	60	22,439
Re-47	HF丸の内レジデンス	1,981.26	1,871.19	94.44	68	26,384
Re-48	HF平尾レジデンス	6,262.12	5,967.52	95.30	191	81,907
Re-49	HF河原町二条レジデンス	1,155.03	1,085.54	93.98	47	19,402
Re-53	HF四条河原町レジデンス	4,045.94	4,045.94	100.00	131	77,174
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	1,109.97	1,109.97	100.00	50	28,733
Re-55	HF千駄木レジデンス	1,340.12	1,299.71	96.98	48	32,426
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	901.88	876.81	97.22	35	20,753
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	1,121.88	1,087.39	96.93	51	31,493
Re-58	HF国分寺レジデンス	1,222.45	1,199.34	98.11	46	32,169

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	2,702.84	98.02	96	41,066
Re-60	HF丸丸鞍馬口レジデンス	1,297.62	1,218.85	93.93	38	22,580
Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	2,608.43	2,575.79	98.75	76	70,938
Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	1,563.60	1,525.88	97.59	47	42,099
Re-63	HF東新宿レジデンス	1,788.84	1,763.18	98.57	67	46,504
Re-64	HF東心斎橋レジデンス	1,185.52	1,153.07	97.26	37	21,425
Re-65	HF北四番丁レジデンス	2,234.20	2,060.11	92.21	83	38,095
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	1,964.87	1,705.49	86.80	69	32,061
Re-68	HF浅草橋レジデンス	1,209.78	1,209.78	100.00	39	28,040
Re-69	HF一番町レジデンス	2,106.38	2,081.42	98.82	77	41,117
Re-70	HF東中野レジデンス	1,341.66	1,319.24	98.33	48	31,437
Re-72	HF早稲田レジデンス	2,964.81	2,811.51	94.83	116	76,747
Re-73	HF早稲田レジデンスII	1,223.79	1,139.19	93.09	49	30,881
Re-74	HF若松河田レジデンス	1,607.43	1,554.62	96.71	32	39,200
Re-75	HF仙台レジデンスEAST	4,088.40	3,878.20	94.86	144	69,278
Re-76	HF西公園レジデンス	2,825.54	2,715.82	96.12	98	44,435
Re-77	HF晩翠通レジデンス	1,914.00	1,914.00	100.00	66	28,902
Re-78	HF関内レジデンス	2,499.64	2,348.80	93.97	110	63,070
Re-79	HF名駅北レジデンス	4,076.11	3,927.69	96.36	109	63,731
Re-80	HF東札幌レジデンス	5,522.62	5,432.32	98.36	148	59,661
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	1,824.47	96.37	53	26,994
Re-83	HF田端レジデンス	1,917.51	1,917.51	100.00	56	41,678
Re-84	HF両国レジデンス	2,149.95	2,122.91	98.74	65	53,201
Re-85	HF八王子レジデンス	1,600.38	1,600.38	100.00	51	35,394
Re-86	HF三田レジデンスII	1,160.60	1,100.25	94.80	38	31,509
Re-87	HF門前仲町レジデンス	1,145.76	1,119.72	97.73	43	28,970
Re-88	HF南砂町レジデンス	1,141.16	1,141.16	100.00	48	27,425
Re-89	HF仙台長町レジデンス	2,305.11	2,218.27	96.23	66	33,715
Re-90	HF正光寺赤羽レジデンス	1,683.26	1,578.22	93.76	46	39,884
Re-91	HF仙台本町レジデンス	1,654.38	1,582.56	95.66	66	35,425
Re-92	HF大濠レジデンスBAYSIDE	2,868.95	2,789.40	97.23	65	34,814
Re-93	HF博多東レジデンスII	3,533.50	3,427.26	96.99	106	41,973
Re-94	HF福岡レジデンスEAST	4,187.98	3,976.58	94.95	113	45,247
Re-95	HF正光寺赤羽レジデンスII	2,438.42	2,304.94	94.53	66	54,140
Re-96	HF八広レジデンス	1,919.50	1,894.29	98.69	63	44,133
Re-97	HF世田谷上町レジデンス	759.24	683.76	90.06	27	20,428
Re-98	HF草加レジデンス	2,508.00	2,482.92	99.00	98	41,455
Re-99	HF上野入谷レジデンス	993.85	953.67	95.96	32	24,436
Re-100	HF辻堂レジデンス	3,272.90	3,111.14	95.06	37	55,498
Re-101	HF川口駅前レジデンス	2,325.00	2,278.80	98.01	89	56,606



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	2,085.00	2,034.34	97.57	47	40,114
Re-103	HF 今池南レジデンス (注6)	1,946.35	1,833.17	94.19	67	16,018
Re-104	HF 伏見レジデンス (注6)	1,353.42	1,162.86	85.92	31	13,005
Re-105	HF 中野坂上レジデンス (注6)	1,289.94	1,289.94	100.00	33	15,238
Re-106	HF 上野レジデンスEAST (注6)	2,317.84	2,317.84	100.00	56	31,393
Re-107	HF 大森町レジデンス (注6)	1,282.70	1,192.61	92.98	24	4,882
<b>レジデンス 小計(注8)</b>		<b>184,712.70</b>	<b>178,578.25</b>	<b>96.68</b>	<b>5,557</b>	<b>3,651,637</b>
<b>合計(注8)</b>		<b>303,541.90</b>	<b>296,340.91</b>	<b>97.63</b>	<b>5,948</b>	<b>7,495,511</b>

- (注1) 「賃貸可能面積」の欄には、2023年5月31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、それぞれ小数点第3位を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「賃貸面積」の欄には、本投資法人、信託受託者及びマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。但し、固定賃料型の物件については、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積を記載しています。なお、0f-40 アーク森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（30%）を信託不動産の区分所有権に係る賃貸面積に乗じて得た面積を、それぞれ小数点第3位を切り捨てて記載しています。
- (注3) 「稼働率」の欄には、2023年5月31日時点における各物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数点第3位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「テナント総数」の欄には、本投資法人、信託受託者及びマスターリース会社を賃貸人としたエンドテナントの総数（住宅物件については、賃貸戸数）を記載しています。但し、固定賃料型のオフィス物件については、「1」と記載しています。
- (注5) 「賃貸事業収入」の欄には、各物件の当期における賃貸事業収入を記載しています。なお、当期において売却している物件の賃貸事業収入は含んでいません。
- (注6) Re-103 HF 今池南レジデンスは、2023年1月30日付で、Re-104 HF 伏見レジデンスは、2023年1月31日付で、Re-106 HF 上野レジデンスEASTは、2023年2月28日付で、Re-105 HF 中野坂上レジデンスは、2023年3月1日付で、Re-107 HF 大森町レジデンスは、2023年4月27日付で、0f-54 ステージ錦は、2023年4月28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	2022. 5.31	2022. 11.30	2022. 12.31	2023. 1.31	2023. 2.28	2023. 3.31	2023. 4.30	2023. 5.31
0f-05	水天宮平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-07	H F 浜松町ビルディング	100.00	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	98.12	90.87	90.87	90.87	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	100.00	100.00	—	—	—	—	—	—
0f-11	H F 日本橋大伝馬町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-12	H F 八丁堀ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-17	八丁堀MFビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-18	エムズ原宿	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-20	船橋F a c eビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-21	アデッソ西麻布	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-23	H F 池袋ビルディング	100.00	100.00	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	100.00	100.00	98.00	98.00	98.00	99.00	99.00
0f-29	栄ミナミ平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-30	H F 桜通ビルディング	100.00	98.92	98.92	98.92	98.92	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	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	87.82	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	100.00	100.00	100.00
0f-37	日総第5ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-38	アクロス新川ビル	100.00	97.83	97.83	97.83	98.01	98.01	100.00	100.00
0f-39	千住ミルディスII番館	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-40	アーク森ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-41	日本橋堀留町ファースト	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-42	サザンスカイトワー八王子	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-43	浜町平和ビル	88.01	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	97.33	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	98.13	98.13	98.13	98.13	98.13
0f-47	大崎C Nビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-48	ファーレイーストビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-49	H F 江坂ビルディング	100.00	93.61	93.61	93.61	93.61	93.61	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
0f-51	栄センタービル	—	100.00	100.00	100.00	98.71	98.71	100.00	97.48
0f-52	岩本町ツインビル	—	100.00	96.21	96.21	96.21	96.21	96.21	96.21
0f-53	岩本町ツインサカエビル	—	88.67	88.67	88.67	88.67	88.67	88.67	88.67
0f-54	ステージ錦	—	—	—	—	—	—	86.27	86.27
<b>オフィス 小計</b>		<b>99.27</b>	<b>99.21</b>	<b>99.11</b>	<b>99.03</b>	<b>99.15</b>	<b>99.25</b>	<b>99.22</b>	<b>99.10</b>

（単位：％）

物件 番号	物件名称	2022. 5.31	2022. 11.30	2022. 12.31	2023. 1.31	2023. 2.28	2023. 3.31	2023. 4.30	2023. 5.31
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	93.69	100.00	100.00	100.00	95.07	95.07	95.07	100.00
Re-09	H F 葛西レジデンス	95.81	93.67	97.94	97.94	100.00	97.94	97.87	97.94
Re-11	H F 若林公園レジデンス	99.11	100.00	100.00	99.11	99.11	100.00	97.88	97.88
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	100.00	95.65	92.24	98.17	96.53	100.00	97.48	98.36
Re-14	H F 南麻布レジデンス	95.00	96.64	94.96	96.66	96.66	95.00	100.00	94.98
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	100.00	100.00	100.00	95.75	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-17	H F 東神田レジデンス	93.83	98.44	98.45	98.45	98.44	100.00	100.00	96.94
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	94.96	96.30	97.53	100.00	92.40	100.00	98.80	95.05
Re-19	H F 練馬レジデンス	98.08	93.70	97.54	98.08	98.08	100.00	98.08	98.08
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	94.59	98.07	98.07	96.82	95.95	94.85	94.14	93.59
Re-21	H F 明大前レジデンス	94.20	96.41	96.34	98.14	98.14	100.00	96.14	90.40
Re-22	H F 日本橋レジデンス	90.41	98.28	98.28	95.33	98.28	100.00	100.00	96.32
Re-23	H F 上石神井レジデンス	98.64	97.28	98.64	97.14	97.25	100.00	98.54	97.17
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	100.00	100.00	100.00	96.59	98.30	97.98	96.28	97.98
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	95.63	97.42	96.28	96.66	97.40	98.16	98.92	96.08
Re-26	H F 新横浜レジデンス	95.44	98.51	99.25	98.97	98.80	98.41	99.18	99.18
Re-30	H F 馬込レジデンス	94.33	100.00	97.40	94.81	97.40	97.40	97.40	94.39
Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	100.00	95.12	90.92	95.80	91.06	95.27	90.71	95.44
Re-33	H F 亀戸レジデンス	98.35	98.37	100.00	98.37	100.00	98.37	100.00	100.00
Re-34	H F 田無レジデンス	100.00	100.00	97.15	97.15	100.00	100.00	100.00	97.39
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	92.95	96.44	96.44	100.00	96.39	100.00	100.00	100.00
Re-39	H F 銀座レジデンスE A S T Ⅱ	98.75	95.67	97.39	97.37	93.04	90.43	96.92	96.92
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	93.89	97.25	97.25	99.08	99.08	97.55	100.00	97.33
Re-41	H F 八丁堀レジデンスⅢ	100.00	100.00	100.00	100.00	97.37	100.00	97.37	97.37
Re-42	H F 銀座レジデンス	97.85	98.13	96.00	96.00	93.85	98.13	98.13	95.69
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	95.80	95.91	96.07	95.66	96.38	96.62	97.45	98.15
Re-45	H F 中之島レジデンス	93.88	92.84	97.96	90.38	93.88	94.89	100.00	97.96
Re-46	H F 阿波座レジデンス	100.00	95.44	93.91	92.23	95.27	95.27	95.27	95.11
Re-47	H F 丸の内レジデンス	97.23	91.66	98.61	100.00	97.23	95.82	95.84	94.44
Re-48	H F 平尾レジデンス	95.87	96.43	96.43	97.48	97.52	98.38	96.34	95.30
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	98.06	96.12	95.43	97.37	96.21	95.78	94.27	93.98
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	96.30	98.12	95.09	95.72	98.12	98.14	98.20	100.00
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	94.39	96.25	98.07	98.07	98.07	100.00	100.00	100.00
Re-55	H F 千駄木レジデンス	93.97	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	96.98	96.98
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	97.22	94.45	94.45	100.00	100.00	100.00	100.00	97.22
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	96.40	94.60	96.40	96.40	96.45	98.24	94.97	96.93
Re-58	H F 国分寺レジデンス	100.00	100.00	98.11	98.11	98.11	100.00	96.13	98.11
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	98.03	95.09	95.03	96.08	94.12	93.14	93.08	98.02
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	97.98	97.98	95.95	97.98	100.00	100.00	93.93	93.93
Re-61	H F 西新宿レジデンスW E S T	95.91	95.00	93.75	93.75	98.75	97.16	97.16	98.75

（単位：％）

物件番号	物件名称	2022. 5. 31	2022. 11. 30	2022. 12. 31	2023. 1. 31	2023. 2. 28	2023. 3. 31	2023. 4. 30	2023. 5. 31
Re-62	H F 西新宿レジデンスE A S T	82.92	98.49	90.65	91.56	92.76	93.67	97.59	97.59
Re-63	H F 東新宿レジデンス	95.73	97.22	95.81	95.79	95.81	100.00	100.00	98.57
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	92.24	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	97.26
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	96.68	94.43	96.66	96.68	96.66	97.79	94.43	92.21
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	97.49	95.03	92.55	95.03	95.03	98.76	88.02	86.80
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	97.44	97.44	97.44	100.00	100.00	97.44	97.44	100.00
Re-69	H F 一番町レジデンス	97.02	100.00	98.82	98.82	97.63	93.46	97.02	98.82
Re-70	H F 東中野レジデンス	93.77	96.86	95.19	98.43	97.00	93.54	97.00	98.33
Re-72	H F 早稲田レジデンス	95.26	97.77	96.30	97.80	94.86	95.15	96.68	94.83
Re-73	H F 早稲田レジデンスⅡ	98.27	96.54	94.82	98.27	94.82	96.54	96.24	93.09
Re-74	H F 若松河田レジデンス	94.56	96.35	93.06	96.71	91.28	93.43	90.91	96.71
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	99.39	98.79	96.82	96.22	98.79	98.04	96.22	94.86
Re-76	H F 西公園レジデンス	96.12	98.06	91.26	93.20	99.03	95.15	96.12	96.12
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	95.45	95.45	93.94	95.45	96.97	95.45	95.45	100.00
Re-78	H F 関内レジデンス	97.35	98.28	98.21	95.66	94.79	95.81	93.97	93.97
Re-79	H F 名駅北レジデンス	94.51	96.60	96.60	95.10	95.24	95.11	97.41	96.36
Re-80	H F 東札幌レジデンス	99.45	95.39	96.88	99.06	100.00	100.00	99.45	98.36
Re-81	H F 博多東レジデンス	97.44	98.70	97.43	94.87	97.44	100.00	100.00	97.44
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	96.36	94.54	100.00	98.18	98.18	96.36	96.37	96.37
Re-83	H F 田端レジデンス	98.61	98.61	98.61	100.00	100.00	97.08	100.00	100.00
Re-84	H F 両国レジデンス	94.53	100.00	97.89	98.78	98.78	91.76	89.28	98.74
Re-85	H F 八王子レジデンス	97.78	95.58	95.58	97.05	97.05	97.05	98.52	100.00
Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	95.20	95.35	97.68	94.80	92.48	100.00	97.73	94.80
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	95.45	97.73	97.73	100.00	97.73	100.00	97.73	97.73
Re-88	H F 南砂町レジデンス	93.76	95.88	95.88	100.00	100.00	97.99	95.88	100.00
Re-89	H F 仙台長町レジデンス	96.86	98.38	94.46	98.92	98.47	100.00	95.69	96.23
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	100.00	100.00	98.51	98.51	98.51	100.00	95.25	93.76
Re-91	H F 仙台本町レジデンス	97.09	97.11	98.55	98.54	97.09	100.00	97.09	95.66
Re-92	H F 大濠レジデンスB A Y S I D E	97.21	94.42	94.42	94.42	97.21	98.60	100.00	97.23
Re-93	H F 博多東レジデンスⅡ	96.99	97.00	96.85	98.95	100.00	99.30	98.05	96.99
Re-94	H F 福岡レジデンスE A S T	97.34	98.33	94.71	93.86	96.52	99.04	98.33	94.95
Re-95	H F 正光寺赤羽レジデンスⅡ	97.74	98.93	100.00	100.00	100.00	100.00	96.65	94.53
Re-96	H F 八広レジデンス	97.37	96.58	92.36	100.00	97.37	97.37	96.58	98.69
Re-97	H F 世田谷上町レジデンス	93.31	93.36	96.70	100.00	100.00	100.00	90.02	90.06
Re-98	H F 草加レジデンス	95.00	97.00	98.00	100.00	99.00	100.00	99.00	99.00
Re-99	H F 上野入谷レジデンス	97.48	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	95.96
Re-100	H F 辻堂レジデンス	97.53	95.06	92.58	97.53	97.53	100.00	97.53	95.06
Re-101	H F 川口駅前レジデンス	—	97.02	97.02	98.01	100.00	100.00	97.02	98.01
Re-102	H F 東尾久レジデンス	—	100.00	98.61	98.77	98.77	100.00	100.00	97.57
Re-103	H F 今池南レジデンス	—	—	—	90.24	88.70	89.74	92.65	94.19

物件 番号	物件名称	2022. 5.31	2022. 11.30	2022. 12.31	2023. 1.31	2023. 2.28	2023. 3.31	2023. 4.30	2023. 5.31
Re-104	HF 伏見レジデンス	—	—	—	89.65	89.65	91.86	91.86	85.92
Re-105	HF 中野坂上レジデンス	—	—	—	—	—	100.00	100.00	100.00
Re-106	HF 上野レジデンスEAST	—	—	—	—	93.48	93.48	96.55	100.00
Re-107	HF 大森町レジデンス	—	—	—	—	—	—	92.98	92.98
<b>レジデンス 小計</b>		<b>96.57</b>	<b>97.21</b>	<b>96.65</b>	<b>97.09</b>	<b>97.24</b>	<b>97.64</b>	<b>97.09</b>	<b>96.68</b>
<b>合計</b>		<b>97.59</b>	<b>98.01</b>	<b>97.62</b>	<b>97.85</b>	<b>97.98</b>	<b>98.26</b>	<b>97.92</b>	<b>97.63</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	1,802	1,802	1,808	3.8%	1,800	3.8%	4.0%	1,295	①	117,980	520,000	10.0%
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	2,920	2,920	3,070	4.0%	2,920	3.9%	4.2%	3,240	③	148,420	1,000,000	5.7%
0f-07	H F 浜松町ビルディング	2,040	2,040	2,110	3.5%	2,040	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	3,320	3,320	3,430	3.5%	3,320	3.4%	3.6%	2,960	③	136,590	732,000	7.3%
0f-11	H F 日本橋大伝馬町ビルディング	2,400	2,400	2,490	3.6%	2,400	3.5%	3.7%	2,170	③	190,710	807,000	16.5%
0f-12	H F 八丁堀ビルディング	2,900	2,900	3,010	3.5%	2,900	3.4%	3.6%	2,450	③	167,710	861,000	12.5%
0f-17	八丁堀MFビル	1,160	1,160	1,200	3.6%	1,160	3.5%	3.7%	995	③	96,950	316,000	14.7%
0f-18	エムズ原宿	5,026	5,026	5,279	3.2%	4,918	3.2%	3.4%	5,080	①	46,380	249,000	9.8%
0f-20	船橋Faceビル	3,440	3,440	3,500	4.5%	3,380	4.3%	4.7%	2,560	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%	531	③	11,660	105,000	11.1%
0f-23	H F 池袋ビルディング	1,510	1,510	1,540	4.0%	1,500	3.8%	4.2%	933	④	87,680	312,000	5.5%
0f-24	H F 湯島ビルディング	1,790	1,790	1,850	3.8%	1,790	3.7%	3.9%	1,650	③	119,380	528,000	10.9%
0f-25	茅場町平和ビル	7,240	7,240	7,640	4.3%	7,240	4.2%	4.4%	5,990	③	134,820	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%	3,480	②	205,960	2,306,000	7.5%
0f-29	栄ミナミ平和ビル	2,360	2,360	2,200	4.5%	2,430	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	6,600	6,600	6,620	4.6%	6,590	4.4%	4.8%	8,860	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%	2,410	④	173,240	1,013,000	12.7%
0f-32	H F 仙台本町ビルディング	3,690	3,690	3,720	5.0%	3,670	4.8%	5.2%	2,630	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%	2,220	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%	2,650	④	188,270	934,000	2.5%
0f-35	H F 九段南ビルディング	3,280	3,280	3,400	3.8%	3,230	3.6%	4.0%	2,740	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%	4,320	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%	2,980	⑥	155,410	1,440,000	14.2%
0f-38	アクロス新川ビル	4,380	4,380	4,490	3.9%	4,330	3.7%	4.1%	7,470	④	276,460	1,744,000 (注9)	2.3%
0f-39	千住ミルディスII番館	1,950	1,950	1,980	4.2%	1,940	4.0%	4.4%	1,720	④	79,360	772,000 (注9)	0.7%
0f-40	アーク森ビル(注10)	3,450	3,450	3,540	3.1%	3,370	3.2%	3.3%	4,530	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%	2,320	3.7%	3.8%	2,190	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%	2,120	④	104,380	1,342,000 (注9)	2.4%
0f-43	浜町平和ビル	3,270	3,270	3,300	3.6%	3,240	3.4%	3.7%	2,840	⑥	160,930	1,041,000	5.5%
0f-44	錦糸町スクエアビル	2,880	2,880	2,970	3.8%	2,840	3.6%	4.0%	1,520	④	118,840	731,000	10.8%
0f-45	H F 日本橋兜町ビルディング	3,930	3,930	4,040	3.8%	3,880	3.6%	4.0%	3,930	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	2,670	2,670	2,750	4.2%	2,640	4.0%	4.4%	2,750	④	181,270	1,317,000	1.6%
Of-47	大崎CNビル	5,470	5,470	5,710	3.6%	5,360	3.7%	3.8%	5,650	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%	1,970	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	7,840	7,840	8,150	3.8%	7,700	3.6%	4.0%	6,330	④	190,100	1,493,000	12.8%
Of-51	栄センタービル	4,390	4,390	4,510	3.9%	4,340	4.0%	4.1%	5,260	①	273,000	1,625,000	8.4%
Of-52	岩本町ツインビル	3,740	3,740	3,870	3.4%	3,680	3.5%	3.6%	3,110	①	123,940	769,000	8.0%
Of-53	岩本町ツインサカエビル	530	530	553	3.4%	520	3.5%	3.6%	679	①	46,500	159,000	5.9%
Of-54	ステージ錦	2,410	2,410	2,510	4.0%	2,360	3.7%	4.1%	2,740	④	233,730	1,267,000	9.4%
Re-03	H F 市川レジデンス	612	612	576	4.2%	628	4.0%	4.5%	197	①	32,800	153,000	6.2%
Re-05	H F 目黒レジデンス	826	826	841	3.3%	818	3.3%	3.5%	415	①	35,500	171,000	6.2%
Re-09	H F 葛西レジデンス	992	992	993	3.9%	991	3.7%	4.1%	381	①	59,630	224,000	8.8%
Re-11	H F 若林公園レジデンス	5,586	5,586	5,683	3.3%	5,541	3.3%	3.5%	3,431	①	99,450	1,441,900	6.7%
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	2,046	2,046	2,089	3.2%	2,027	3.2%	3.4%	1,158	①	81,260	446,000	6.4%
Re-14	H F 南麻布レジデンス	1,620	1,620	1,654	3.1%	1,605	3.1%	3.3%	1,057	①	59,240	305,000	3.6%
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	1,220	1,220	1,260	3.5%	1,220	3.4%	3.6%	807	③	43,220	307,000	9.8%
Re-17	H F 東神田レジデンス	1,620	1,620	1,670	3.5%	1,620	3.4%	3.6%	1,090	③	49,670	362,000	5.7%
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	1,900	1,900	1,960	3.5%	1,900	3.4%	3.6%	1,370	③	59,730	489,000	10.0%
Re-19	H F 練馬レジデンス	977	977	1,005	3.8%	977	3.7%	3.9%	679	③	45,570	284,000	5.5%
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	6,300	6,300	6,520	3.3%	6,300	3.2%	3.4%	4,970	③	121,920	1,388,000	3.9%
Re-21	H F 明大前レジデンス	1,150	1,150	1,190	3.5%	1,150	3.4%	3.6%	811	③	51,250	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%	607	④	51,940	366,000	3.3%
Re-23	H F 上石神井レジデンス	1,160	1,160	1,160	3.9%	1,160	3.7%	4.1%	569	②	58,350	427,000	6.2%
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	1,380	1,380	1,420	3.5%	1,380	3.4%	3.6%	1,030	③	52,700	367,400	10.1%
Re-25	H F 銀座レジデンスEAST	6,260	6,260	6,460	3.4%	6,260	3.3%	3.5%	4,910	③	154,360	1,477,000	5.7%
Re-26	H F 新横浜レジデンス	3,040	3,040	3,090	4.1%	2,980	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	1,570	1,570	1,580	4.0%	1,560	3.8%	4.2%	1,450	④	69,890	774,000	4.6%
Re-31	H F 学芸大学レジデンスII	1,450	1,450	1,480	3.6%	1,440	3.4%	3.8%	1,110	④	51,100	412,000	14.6%
Re-33	H F 亀戸レジデンス	1,310	1,310	1,340	3.6%	1,310	3.5%	3.7%	1,100	③	56,150	423,000	7.6%
Re-34	H F 田無レジデンス	838	838	857	4.4%	838	4.3%	4.5%	935	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%	956	②	68,850	281,000 (注9)	3.3%

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-39	HF銀座レジデンス E A S T 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	HF八丁堀レジデ ンスII	2,380	2,380	2,420	3.8%	2,360	3.6%	4.0%	1,400	④	99,910	750,000	6.0%
Re-41	HF八丁堀レジデ ンスIII	1,300	-	-	-	-	-	-	-	-	51,260	421,000	3.2%
Re-42	HF銀座レジデンス	1,360	1,360	1,380	3.6%	1,350	3.4%	3.8%	749	④	34,630	296,000	3.0%
Re-43	HF駒沢公園レジデ ンスTOWER	8,430	8,430	8,580	3.5%	8,370	3.3%	3.7%	4,910	②	323,470	2,524,000	2.7%
Re-45	HF中之島レジデ ンス	551	551	554	4.6%	549	4.4%	4.8%	615	④	58,730	360,000	8.6%
Re-46	HF阿波座レジデ ンス	760	760	768	4.2%	756	4.0%	4.4%	505	②	62,940	463,000	6.0%
Re-47	HF丸の内レジデ ンス	763	763	764	4.3%	763	4.1%	4.5%	419	②	67,220	478,000	16.5%
Re-48	HF平尾レジデンス	2,310	2,310	2,320	4.8%	2,300	4.6%	5.0%	2,060	④	142,200	1,549,000	3.4%
Re-49	HF河原町二条レジ デンス	648	648	653	4.2%	646	4.0%	4.4%	426	②	39,340	296,000	6.5%
Re-53	HF四条河原町レジ デンス	2,640	2,640	2,670	4.0%	2,630	3.8%	4.2%	1,840	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%	468	②	60,490	272,000 (注9)	4.4%
Re-55	HF千駄木レジデ ンス	1,170	1,170	1,180	3.8%	1,170	3.6%	4.0%	601	②	54,430	342,000 (注9)	9.2%
Re-56	HF駒沢公園レジデ ンス	785	785	796	3.7%	780	3.5%	3.9%	697	②	32,480	244,000	4.3%
Re-57	HF武蔵小山レジデ ンス	1,260	1,260	1,290	3.7%	1,250	3.5%	3.9%	574	②	46,090	297,000	6.3%
Re-58	HF国分寺レジデ ンス	1,200	1,200	1,190	4.0%	1,200	3.8%	4.2%	435	②	27,890	295,000	6.3%
Re-59	HF久屋大通レジデ ンス	1,310	1,310	1,320	4.1%	1,300	3.9%	4.3%	1,020	②	83,200	737,000	9.3%
Re-60	HF烏丸鞍馬口レジ デンス	772	772	778	4.3%	769	4.1%	4.5%	483	②	35,700	292,000	9.9%
Re-61	HF西新宿レジデ ンスW E S T	2,950	2,950	2,990	3.6%	2,930	3.4%	3.8%	1,540	②	66,740	685,000	4.6%
Re-62	HF西新宿レジデ ンスE A S T	1,720	1,720	1,740	3.6%	1,710	3.4%	3.8%	944	②	45,970	417,000	3.5%
Re-63	HF東新宿レジデ ンス	1,770	1,770	1,800	3.7%	1,750	3.5%	3.9%	1,220	②	60,220	475,000	2.6%
Re-64	HF東心斎橋レジデ ンス	749	749	769	4.0%	741	3.8%	4.2%	640	②	37,440	270,000	10.3%
Re-65	HF北四番丁レジデ ンス	1,200	1,200	1,210	4.4%	1,190	4.2%	4.6%	646	⑤	78,520	590,000	1.0%
Re-66	HF愛宕橋レジデ ンス	961	961	967	4.6%	955	4.4%	4.8%	455	⑤	79,970	577,000	1.0%
Re-68	HF浅草橋レジデ ンス	1,150	1,150	1,160	3.7%	1,140	3.5%	3.9%	428	②	32,280	334,000	6.3%
Re-69	HF一番町レジデ ンス	1,210	1,210	1,210	4.4%	1,210	4.2%	4.6%	1,210	⑤	73,970	570,000	1.1%
Re-70	HF東中野レジデ ンス	1,230	1,230	1,240	3.7%	1,220	3.5%	3.9%	753	②	44,730	351,000	3.0%
Re-72	HF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%	666	④	58,870	311,000	3.6%
Re-74	H F 若松河田レジデンス	1,760	1,760	1,790	3.6%	1,740	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	2,050	2,050	2,060	4.8%	2,040	4.6%	5.0%	1,560	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%	932	⑥	100,210	586,000	2.7%
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	967	967	971	4.2%	962	4.0%	4.3%	617	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%	1,100	⑥	117,880	772,000	2.5%
Re-79	H F 名駅北レジデンス	2,400	2,400	2,420	3.8%	2,380	3.6%	3.9%	1,760	⑥	80,600	835,000	11.2%
Re-80	H F 東札幌レジデンス	1,870	1,870	1,870	4.4%	1,860	4.2%	4.5%	1,160	⑥	89,850	1,040,000	0.1%
Re-81	H F 博多東レジデンス	993	993	1,011	4.2%	976	4.0%	4.4%	866	⑤	63,620	580,000	8.0%
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	947	947	953	4.1%	941	3.9%	4.2%	875	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%	1,230	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%	1,450	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%	992	④	55,500	346,000	7.1%
Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	1,570	1,570	1,580	3.1%	1,550	2.9%	3.2%	1,330	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%	767	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%	699	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%	590	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%	1,220	④	6,450	418,000	6.1%
Re-91	H F 仙台本町レジデンス	1,210	1,210	1,220	4.3%	1,190	4.1%	4.5%	895	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	1,330	4.2%	1,310	4.0%	4.4%	1,230	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%	1,850	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%	1,190	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%	1,520	④	17,740	525,000	6.3%
Re-96	H F 八広レジデンス	1,420	1,420	1,450	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	857	3.6%	819	3.4%	3.8%	875	④	3,650	183,000	6.1%
Re-98	H F 草加レジデンス	1,450	1,450	1,480	4.1%	1,420	3.9%	4.3%	834	⑤	71,560	634,000	3.1%
Re-99	H F 上野入谷レジデンス	1,020	1,020	1,050	3.5%	1,010	3.5%	3.7%	910	①	34,150	209,000	9.6%
Re-100	H F 辻堂レジデンス	2,070	2,070	2,110	4.1%	2,050	3.9%	4.3%	2,030	④	73,700	806,000	10.3%
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%	1,770	④	9,780	559,000	10.6%

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要(注1)								建物状況調査報告書の概要(注5)			
		鑑定評価額(百万円)(注2)	収益価格(百万円)						積算価格(百万円)	評価機関(注4)	長期修繕費用の見積額(15年以内)(千円)(注6)	再調達価格(千円)(注7)	PML(注8)
			直接還元法		DCF法								
価格	利回り(注3)	価格	割引率	利回り(注3)									
Re-102	H F 東尾久レジデンス	1,430	1,430	1,470	4.0%	1,410	3.8%	4.2%	1,870	④	9,110	487,000	14.8%
Re-103	H F 今池南レジデンス	942	942	958	3.9%	935	3.7%	4.1%	861	④	77,970	481,000	11.8%
Re-104	H F 伏見レジデンス	690	690	701	3.9%	685	3.7%	4.1%	759	④	66,870	494,000	11.8%
Re-105	H F 中野坂上レジデンス	1,270	1,270	1,300	3.4%	1,250	3.5%	3.6%	1,210	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%	2,700	⑥	73,950	559,000	3.3%
Re-107	H F 大森町レジデンス	1,300	1,300	1,330	3.3%	1,280	3.1%	3.5%	974	④	71,350	417,000	11.2%
											ポートフォリオPML(注8)		4.0%

(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。なお、Re-41 H F 八丁堀レジデンスⅢについては、2023年4月25日付で譲渡に係る売買契約を締結しており、2023年8月31日付で譲渡予定であることから、鑑定評価額のみを記載しています。

(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5月31日時点における評価対象不動産の価格に関する意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での現在及び将来における取引の可能性を保証するものではありません。同一の不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。なお、Re-41 H F 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を記載しています。

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

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

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

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

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

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

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

(注8) PML（予想最大損失（Probable Maximum Loss））は、建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震により生じる損失の再調達価格に対する割合をいいます。なお、各物件に同時に生じる損失を総和してポートフォリオPMLを算出しています。ポートフォリオPMLの算出日は2023年4月24日です。

(注9) 0f-20 船橋F a c eビル、0f-38 アクロス新川ビル、0f-39 千住ミルディスⅡ番館、0f-40 アーク森ビル、0f-41 日本橋堀留町ファースト、0f-42 サザンスカイトワー八王子、0f-48 ファーレイーストビル、Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台、Re-54 ラ・レジ

ダンス・ド・千駄木及びRe-55 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 千住ミルデイス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。

（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6月 至 2023年11月	136,000	—	—
Of-34	麴町HFビル	東京都千代田区	空調設備更新工事	自 2023年6月 至 2023年11月	17,000	—	—
Of-54	ステージ錦	愛知県名古屋市	共用部リニューアル工事	自 2023年6月 至 2023年11月	36,000	—	—
Re-21	HF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6月 至 2023年11月	20,700	—	—
Re-46	HF阿波座レジデンス	大阪府大阪市	インターホン更新工事	自 2023年6月 至 2023年11月	8,190	—	—
Re-53	HF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6月 至 2023年11月	45,000	—	—
Re-104	HF伏見レジデンス	愛知県名古屋市	共用部LED化・共用廊下長尺シート貼付工事	自 2023年6月 至 2023年11月	7,000	—	—

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697,284千円であり、費用に区分された修繕費294,309千円と合わせ、合計991,594千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 2023年2月 至 2023年5月	30,300
Of-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	空調設備更新工事	自 2023年2月 至 2023年5月	54,000
Of-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	受変電設備更新工事	自 2023年5月 至 2023年5月	4,396
Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	インターホン更新工事	自 2023年4月 至 2023年5月	4,154
Re-86	H F 三田レジデンスII	東京都港区	外壁全面改修工事	自 2023年1月 至 2023年5月	28,071
Re-94	H F 福岡レジデンスEAST	福岡県福岡市	外壁全面改修工事	自 2023年1月 至 2023年5月	43,166
	その他			自 2022年12月 至 2023年5月	533,194
合計					697,284