

決算説明会のご案内 (第44期 (2023年11月期))

投資主の皆様を対象に本投資法人の決算説明会を開催します。

本説明会では、決算状況並びに日頃の運用状況についてご説明し、皆様からのご質問にもお答えいたします。

第44期(2023年11月期)は、下表のように東京・大阪・名古屋の3会場で開催いたします。詳細は同封のリーフレットをご覧ください。皆様のご参加をお待ちしております。

決算説明会 開催日時 (詳細は同封のリーフレットをご覧ください)	
名古屋会場	2024年3月 8日(金) 午前10:30から(開場 午前10:00)
大阪会場	2024年3月 8日(金) 午後 3:00から(開場 午後 2:30)
東京会場	2024年3月18日(月) 午前10:30から(開場 午前10:00)

投資主メモ

決算期日	毎年5月31日・11月30日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第15条に定める日
分配金支払い確定基準日	毎年5月31日・11月30日 (分配金は支払い確定基準日より3ヵ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8966)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号
特別口座管理機関	みずほ信託銀行株式会社
同事務取扱場所 (郵便物送付先および照会先)	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-288-324(フリーダイヤル)

住所、氏名、届出印等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更手続きについては、お取引証券会社へお申し出ください。なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されている投資主様は、特別口座管理機関であるみずほ信託銀行株式会社証券代行部へお申し出ください。

分配金に関する手続きについて

分配金は、分配金領収証をお近くのゆうちょ銀行全国本支店および出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことにより、お受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、分配金領収証の裏面に受取方法をご指定のうえ、みずほ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同信託銀行または株式会社みずほ銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座への振込みのご指定等の手続きをご希望の方は、お取引の証券会社等へご連絡ください。

第21期(2012年5月期)の分配金よりゆうちょ銀行(郵便局)の貯金口座へのお振込がご選択いただけるようになりました。ご希望の方は、お取引の証券会社等にお問い合わせください。

分配金計算書について

分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。なお、分配金領収証にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、「分配金計算書」を同封させていただいています。但し、株式数比例配分方式を選択されている場合は、お取引の証券会社等へご確認ください。

第44期資産運用報告

自：2023年6月1日
至：2023年11月30日



平和不動産リート投資法人

証券コード 8966

東京都中央区日本橋兜町5番1号
<https://www.heiwa-re.co.jp/>



1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別	単位	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期	
		2021年11月	2022年5月	2022年11月	2023年5月	2023年11月	
営業成績	営業収益	百万円	6,876	7,322	7,836	8,049	8,656
	(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(6,632)	(6,859)	(7,286)	(7,496)	(7,772)
	営業費用	百万円	3,514	3,713	3,818	4,034	4,161
	(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(2,697)	(2,831)	(2,936)	(3,106)	(3,198)
	営業利益	百万円	3,361	3,609	4,018	4,015	4,495
	経常利益	百万円	2,972	3,193	3,566	3,559	3,995
	当期純利益	百万円	2,971	3,193	3,565	3,558	3,995
財産等の状況	総資産額	百万円	203,206	209,794	221,531	231,994	240,874
	(対前期増減比)	%	(6.4)	(3.2)	(5.6)	(4.7)	(3.8)
	有利子負債額	百万円	90,857	96,757	99,557	109,817	112,537
	純資産額	百万円	104,192	104,618	113,007	112,811	118,532
	(対前期増減比)	%	(9.5)	(0.4)	(8.0)	(△0.2)	(5.1)
分配	出資総額	百万円	90,063	90,063	97,799	97,799	102,992
	分配総額	百万円	3,051	3,219	3,485	3,519	3,794
一口当たり情報	配当性向 ^(注1)	%	102.7	100.8	97.8	98.9	95.0
	発行済投資口の総口数	口	1,055,733	1,055,733	1,113,733	1,113,733	1,149,933
	1口当たり純資産額	円	98,692	99,095	101,467	101,291	103,077
	1口当たり分配金額	円	2,890	3,050	3,130	3,160	3,300
	(うち1口当たり利益分配金額)	円	(2,890)	(3,050)	(3,130)	(3,160)	(3,300)
	(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
	総資産経常利益率 ^(注2)	%	1.5	1.5	1.7	1.6	1.7
(年換算) ^(注2)	%	(3.0)	(3.1)	(3.3)	(3.1)	(3.4)	
財務指標	自己資本当期純利益率 ^(注3)	%	3.0	3.1	3.3	3.2	3.5
	(年換算) ^(注3)	%	(5.9)	(6.1)	(6.5)	(6.3)	(6.9)
	期末自己資本比率 ^(注4)	%	51.3	49.9	51.0	48.6	49.2
	(対前期増減比) ^(注4)	-	(1.5)	(△1.4)	(1.1)	(△2.4)	(0.6)
	期末総資産有利子負債比率 ^(注5)	%	44.7	46.1	44.9	47.3	46.7
ポートフォリオ	不動産等の帳簿価額 ^(注6)	百万円	187,279	189,189	206,173	214,157	221,926
	期末投資物件数 ^(注6)	件	114	114	120	125	126
	期末総賃貸可能面積 ^(注6)	m ²	273,746.54	276,861.63	293,158.57	303,541.90	309,260.44
	期末テナント数 ^(注6、7)	件	5,591	5,526	5,736	5,948	5,921
	期末稼働率 ^(注6)	%	97.7	97.6	98.0	97.6	97.7
その他参考情報	減価償却費	百万円	970	954	980	992	1,037
	資本的支出額	百万円	490	604	592	697	855
	賃貸NOI ^(注8)	百万円	4,904	4,983	5,329	5,382	5,612
	FFO ^(注9)	百万円	3,697	3,685	3,996	3,997	4,148
	1口当たりFFO ^(注10)	円	3,502	3,490	3,588	3,589	3,607
	DSCR ^(注11)	倍	12.2	11.7	12.0	11.6	11.2
	当期運用日数	日	183	182	183	182	183

(注1) 配当性向=分配総額(利益超過分配総額は含まない)÷当期純利益×100
なお、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 総資産経常利益率=経常利益/平均総資産額×100 平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)÷2

- (注3) 自己資本当期純利益率=当期純利益/平均純資産額×100 平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2
なお、上記(注2)とともに、運用日数により年換算した数値を記載しています。
- (注4) 期末自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額×100
- (注5) 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
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
- (注6) ポートフォリオの詳細については、「3. 投資法人の運用資産の状況(3) 不動産等組入資産明細」をご参照下さい。
- (注7) 期末テナント数については、本投資法人、信託受託者及びマスターリース業者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8) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費
- (注9) FFO=当期純利益-不動産等売却損益+減価償却費+減損損失
- (注10) 1口当たりFFO=FFO/発行済投資口の総口数
- (注11) DSCR=(金利償却前当期純利益-不動産等売却損益+減損損失)÷支払利息(投資法人債利息を含みます。)
金利償却前当期純利益=当期純利益+支払利息(投資法人債利息を含みます。)+減価償却費+投資法人債発行費償却+投資口交付費償却+融資関連費用

(2) 当期の資産の運用の経過

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。

①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に伴う投資口分割及び投資口の割当交付を、また、2020年9月には自己投資口の消却を、2021年6月、2022年6月及び2023年6月に3年連続で公募増資等を行いました。この結果、当期末(2023年11月末)現在の発行済投資口の総口数は1,149,933口、出資総額は102,992百万円となっています。

②運用環境

当期における国内経済は、インバウンド需要の拡大や行楽シーズンでの国内旅行の好調、半導体不足の緩和等により観光・自動車産業が景気を下支えたものの、生活必需品の値上げ等を背景に個人消費は低調傾向にあり、内閣府から公表されている7-9月期の国内実質GDP成長率も4四半期ぶりにマイナス成長となる等、弱含みの傾向となっています。今後も、ウクライナ及び中東の情勢等を背景とした海外経済の先行き不透明感が引き続き内在しており、国内外の金融政策等の動向にも留意が必要と思われる。

このような環境下、平均REIT指数については、前期末(2023年5月末)の1,880.45ポイントから9月には一時1,918.34ポイントまで上昇したものの、米国長期金利の高止まりや国内の長期金利上昇圧力の高まり等を受け、当期末(2023年11月末)には1,845.45ポイントとなっています。

■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)のオフィスの平均空室率は、解約の動きは一部で見られたものの、新築ビルや大規模空室での大型成約や拡張移転等の動きもあったことから、前期末(2023年5月末)の6.16%から当期末(2023年11月末)6.03%へとやや改善しました。一方、平均賃料については、2020年8月以降40ヵ月連続で下落となり、前期末の19,877円/坪から当期末には19,726円/坪となりました。

2023年のオフィス大量供給を契機とした需要を上回る余剰懸念に対し、賃料には下押し圧力が加わり、空室率はほぼ横ばいで推移しながらも弱含んだ状況が続くと思われます。一方、テナント側においてはコロナ禍を契機としてオフィス戦略を見直す前向きな動きも増え、テナントの規模縮小、経費節減等を理由とする解約の懸念は縮小しつつあります。本投資法人の運用資産における稼働率は、テナントニーズを捉えた適切な賃料設定や募集施策により高水準を維持するものと考えています。

■レジデンス賃貸マーケット

アットホーム株式会社によれば、2023年11月の全国主要都市(首都圏1都3県、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市の10エリア)のマニション平均募集家賃は、東京23区・東京都下・埼玉県・千葉県・仙台市・名

古屋市・大阪市・福岡市が30㎡以下から70㎡超の全面積帯で前年同月を上回りました。また、ファミリー向きマンションは11ヵ月連続して全10エリアで前年同月を上回り、東京23区・東京都下・神奈川県・千葉県・札幌市・仙台市・大阪市・福岡市の8エリアは2015年1月以降最高値を更新しました。また、2023年11月の「建築着工統計調査報告」によると新設住宅着工戸数(貸家)は、2023年8月以降、4ヵ月連続で減少となりました。今後も東京都の人口流入の増加や有効求人倍率の回復を背景に賃貸マンションの需給環境は良好な状況であり、その他の主要都市においても安定的な需要が継続していることから、高い稼働率を維持するものと考えています。

■不動産市況

2023年9月に発表された2023年7月1日時点の都道府県地価調査における地価については、三大都市圏では全用途平均・商業地は、東京圏で11年連続、大阪圏では2年連続、名古屋圏では3年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。住宅地は東京圏・名古屋圏では3年連続、大阪圏では2年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。また、地方圏では、全用途平均・住宅地は31年ぶり、商業地は4年ぶりに上昇し、上昇率が拡大しました。住宅地については、都心部や地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)での住宅需要が堅調であり、その周辺部にも需要が波及し地価が上昇しています。商業地については、都市部を中心に、コロナ後の人流回復を受け店舗需要は回復傾向となり、オフィス需要も底堅く推移し、地価の回復傾向がより進んでいます。

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

③運用実績

■外部成長

本投資法人は、資産規模の拡大並びにポートフォリオの収益性の改善及び質の向上を目指し、また、財務基盤の強化を目的として、2023年6月に公募増資等を行いました。その資金等により、2023年6月6日付でオフィス2物件(Of-55 北浜一丁目平和ビルの準共有持分の75%(信託受益権、取得価格:3,370百万円)、Of-56 平和不動産北浜ビル(信託受益権、取得価格:1,650百万円)及び2023年8月3日付でオフィス1物件(Of-57 プライムタワー横浜(信託受益権、取得価格:3,800百万円))を取得しました。また、2023年8月31日付でレジデンス1物件(Re-41 H F 八丁堀レジデンスⅢ(信託受益権、取得価格:793百万円))及び2023年11月30日付でレジデンス1物件(Re-46 H F 阿波座レジデンス(信託受益権、取得価格:577百万円))を売却しました。

この結果、当期末時点での運用資産は、オフィス43物件(取得価格の合計:116,952百万円)、レジデンス83物件(取得価格の合計:111,542百万円)の合計126物件(取得価格の合計:228,494百万円)となっています。

■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ウアップ投資に取り組みました。こうした取組みによって物件の競争力の維持向上に努めた成果もあり、全運用資産合計の稼働率は、当期末時点で97.7%となり、前期末時点の97.6%から期中を通じて高稼働で安定的に推移させることができ、期中月末平均稼働率は97.6%と高水準となりました。

また、環境・省エネルギーへの配慮及び地域社会への貢献等を中心としてESGへの取組みを推進しています。

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

これらにより当期末時点の平均借入期間は7.3年、平均残存期間は4.2年、平均借入金利は0.77%となりました。

また、機動的かつ安定的な資金調達手段及び手元流動性の拡充による財務信用力を確保するため、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社りそな銀行との間で極度額総額7,000百万円（契約期間は2023年6月1日から2024年5月31日まで）のコミットメントラインを設定しています。

これらの結果、当期末時点での有利子負債額（注）は、112,537百万円（期末総資産有利子負債比率（注）：46.72%）となりました。

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

⑤業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は8,656百万円、営業利益は4,495百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は3,995百万円、当期純利益は3,995百万円を計上しました。投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、投資法人規約（以下「規約」といいます。）第32条第1項に定める方針に基づき、当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益3,995,004,083円から租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」による圧縮積立金の繰入額1,602,357円を含む246,222,503円を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩額45,997,320円（1口当たり取崩額40円）を充当し、3,794,778,900円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,300円となりました。

(3) 増資等の状況

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増減の状況は、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（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2020年9月29日	消却	△14,914	999,933	－	81,370	（注1）
2021年6月1日	公募増資	53,100	1,053,033	8,272	89,642	（注2）
2021年6月29日	第三者割当増資	2,700	1,055,733	420	90,063	（注3）
2022年6月1日	公募増資	55,200	1,110,933	7,362	97,426	（注4）
2022年6月28日	第三者割当増資	2,800	1,113,733	373	97,799	（注5）
2023年6月1日	公募増資	34,500	1,148,233	4,948	102,748	（注6）
2023年6月27日	第三者割当増資	1,700	1,149,933	243	102,992	（注7）

- （注1）2020年7月16日から2020年9月15日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2020年9月16日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2020年9月29日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。
- （注2）1口当たり発行価格161,070円（発行価額155,783円）にて、特定資産の取得資金等の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。
- （注3）1口当たり発行価額155,783円にて、（注2）の公募による追加発行に伴い、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。
- （注6）1口当たり発行価格148,239円（発行価額143,449円）にて、特定資産の取得資金等の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。
- （注7）1口当たり発行価額143,449円にて、（注6）の公募による追加発行に伴い、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。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は、以下の通りです。

（単位：円）

期別	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期
決算年月	2021年11月	2022年5月	2022年11月	2023年5月	2023年11月
最高	179,800	157,600	162,100	163,700	155,700
最低	150,700	131,400	138,400	147,000	135,400

(4) 分配金等の実績

本投資法人の規約上、分配金は、当期末処分利益の金額を限度とし、かつ投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益3,995,004,083円から租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」による圧縮積立金の繰入額1,602,357円を含む246,222,503円を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩額45,997,320円（1口当たり取崩額40円）を充当し、3,794,778,900円を利益分配金として分配することとなりました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,300円となりました。

期別		第40期	第41期	第42期	第43期	第44期
		自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日	自 2021年12月 1日 至 2022年 5月31日	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	自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日
当期末処分利益総額	千円	6,083,325	6,304,797	6,692,914	6,755,071	7,254,729
一時差異等調整積立 取崩額	千円	79,219	42,229	44,549	44,549	45,997
利益留保額	千円	3,111,475	3,127,041	3,251,479	3,280,224	3,505,947
金銭の分配金総額	千円	3,051,068	3,219,985	3,485,984	3,519,396	3,794,778
（1口当たり分配金）	円	(2,890)	(3,050)	(3,130)	(3,160)	(3,300)
うち利益分配金総額	千円	3,051,068	3,219,985	3,485,984	3,519,396	3,794,778
（1口当たり利益分配金）	円	(2,890)	(3,050)	(3,130)	(3,160)	(3,300)
うち出資払戻総額	千円	-	-	-	-	-
（1口当たり出資払戻額）	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
出資払戻総額のうち一 時差異等調整引当額か らの分配金総額	千円	-	-	-	-	-
（1口当たり出資払戻額 のうち1口当たり一時差 異等調整引当額分配金）	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
出資払戻総額のうち税 法上の出資等減少分配 からの分配金総額	千円	-	-	-	-	-
（1口当たり出資払戻額 のうち税法上の出資等 減少分配からの分配金）	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

①外部成長

本投資法人は、前期から当期にかけて3物件を売却するとともに良質な新規9物件を取得することにより、ポートフォリオの量の拡大、質の改善と収益向上を図りました。今後も、継続的な資産規模の拡大を図る一方で、資産の入替えの検討等も行い、中長期的なポートフォリオの質の向上を図り、投資主価値の極大化を目指していきます。資金調達環境や景気の回復に伴う物件価格の上昇については状況が変わる可能性はあるものの、各社の取得意欲の急速な減退は想定しにくく、物件の取得環境は引き続き厳しい環境が続く可能性があると考えられます。そのために、平和不動産のパイプラインの活用及び資産運用会社独自の情報ルートの強化により、優良物件情報の早期入手に努めます。基本戦略として、平和不動産が保有・開発する物件取得や、他のデベロッパーが保有・開発する物件取得等、取得機会の増加に努め、中長期的な安定収益の確保に貢献するポートフォリオの拡大を目指します。

②内部成長

本投資法人は、平和不動産グループ及びプロパティ・マネジメント会社が培ったデータベースや情報ネットワークを活用することにより、賃貸マーケットの動向を迅速に把握し、きめ細かなプロパティ・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、テレワークの利用に伴うオフィスニーズの変化を注視していく必要はあるものの、アフターコロナを契機にオフィス戦略を見直すテナント需要の高まりが見られつつあります。また、レジデンスの賃貸市場については、今後も東京都の人口流入の増加や有効求人倍率の回復を背景に賃貸マンションの需給環境は良好な状況であり、その他の主要都市においても安定的な需要の継続が見られます。引き続きマーケット状況を注視しながら個別物件の特性に応じたきめ細かな運用を行ってまいります。

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まいります。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まいります。

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まいります。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まいります。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まいります。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まいります。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まいります。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まいります。

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。

(6) 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する以下の資産の譲渡につき、2023年12月22日付で信託受益権を譲渡しました。

物件番号：Re-45 物件名称：H F 中之島レジデンス

譲渡資産	信託受益権
所在地(住居表示)	大阪府大阪市北区中之島三丁目5番19号
譲渡価格(注1)	575百万円
帳簿価額(注2)	400百万円
契約締結日	2023年12月19日
譲渡日	2023年12月22日
譲渡先	非開示(注3)

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

(注2) 譲渡日時点の帳簿価額見込額を記載しています。

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

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期
	2021年11月30日現在	2022年5月31日現在	2022年11月30日現在	2023年5月31日現在	2023年11月30日現在
発行可能投資口総口数 □	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
発行済投資口の総口数 □	1,055,733	1,055,733	1,113,733	1,113,733	1,149,933
出資総額 百万円	90,063	90,063	97,799	97,799	102,992
投資主数 人	11,034	11,206	11,454	11,229	12,619

(2) 投資口に関する事項

当期末における主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 ^(注) (%)
株式会社日本カस्टディ銀行 (信託口)	340,906	29.64
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	199,318	17.33
平和不動産株式会社	148,645	12.92
野村信託銀行株式会社 (投信口)	40,398	3.51
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	16,990	1.47
JP MORGAN CHASE BANK 385771	14,649	1.27
SMBC日興証券株式会社	12,576	1.09
JP MORGAN CHASE BANK 385781	11,761	1.02
四国旅客鉄道株式会社	10,249	0.89
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	9,573	0.83
合 計	805,065	70.00

(注) 「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」は、小数点第3位を切り捨てて記載しています。

3. 投資法人の運用資産の状況

(3) 役員等に関する事項

当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は、以下の通りです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員(注1)	本村 彩	稲葉総合法律事務所 弁護士	2,502
監督役員(注1)	片山 典之	シティユウワ法律事務所 弁護士	3,600
監督役員(注1、2)	大和田 寛行	大和田公認会計士事務所 公認会計士・税理士	
会計監査人(注3)	有限責任 あずさ監査法人	—	14,000(注4)

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

また、監督役員は上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 2023年8月30日に開催された投資主総会の終結の時をもって、前監督役員の鈴木敏夫氏が退任し、大和田寛行氏が後任の監督役員に選任されました。「当該営業期間における役職毎の報酬の総額」には、当期中に退任した役員に支払った報酬を含めて記載しています。

(注3) 諸般の事情を考慮し、本投資法人にとって必要であると判断した場合には、会計監査人の解任又は不再任の決定を行うことがあります。

(注4) 有限責任 あずさ監査法人への支払報酬総額には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬(2,000千円)が含まれています。また、同監査法人と同一のネットワークに属する者への支払報酬はありません。

(4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 被保険者がその地位に基づき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることとなります。 (保険料の負担割合) 全額を本投資法人が負担しています。 (職務の執行の適正性が損なわれないようするための措置) 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等に係る被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

(5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、以下の通りです。

委託区分	名称
資産運用会社	平和不動産アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等)	EY税理士法人
一般事務受託者(投資主名簿管理等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(特別口座管理事務)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関の運営等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社りそな銀行

(1) 不動産投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域	第43期 (2023年5月31日現在)		第44期 (2023年11月30日現在)	
			保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率(注2) (%)	保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率(注2) (%)
不動産 (注3)	オフィス	東京23区	7,514	3.2	7,498	3.1
		首都圏(注4)	5,083	2.2	5,070	2.1
		その他(注5)	4,879	2.1	4,958	2.1
	レジデンス	東京23区	31,898	13.7	31,848	13.2
		首都圏(注4)	9,679	4.2	9,637	4.0
		その他(注5)	9,370	4.0	9,347	3.9
小計		68,425	29.5	68,360	28.4	
信託不動産 (注3)	オフィス	東京23区	60,584	26.1	60,797	25.2
		首都圏(注4)	4,786	2.1	8,726	3.6
		その他(注5)	24,742	10.7	29,700	12.3
	レジデンス	東京23区	36,833	15.9	36,062	15.0
		首都圏(注4)	2,874	1.2	2,863	1.2
		その他(注5)	15,911	6.9	15,413	6.4
小計		145,732	62.8	153,565	63.8	
不動産等計		214,157	92.3	221,926	92.1	
預金その他の資産		17,836	7.7	18,948	7.9	
資産総額計		231,994	100.0	240,874	100.0	

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

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

(注3) 建物等と併せて保有している借地権等については、建物等と合算して「不動産」及び「信託不動産」の欄に記載しています。

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

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

(2) 主要な保有資産

当期末において本投資法人が保有する主要な資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は、以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	稼働率 (注3) (%)	対総賃貸事業 収入比率 (注4) (%)	主たる 用途
Of-50 心斎橋フロントビル	7,377	4,251.76	4,251.76	100.00	2.5	事務所
Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	6,278	8,141.02	7,933.02	97.45	2.7	共同住宅
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	5,370	5,459.49	5,377.66	98.50	1.8	共同住宅
Of-47 大崎CNビル	5,194	3,237.86	3,237.86	100.00	1.5	事務所
Of-25 茅場町平和ビル	4,873	4,156.53	4,156.53	100.00	2.7	事務所
Of-30 HF桜通ビルディング	4,306	9,934.77	9,934.77	100.00	4.3	事務所
Of-51 栄センタービル	4,025	5,380.85	5,380.85	100.00	1.8	事務所、店舗、 共同住宅
Of-38 アクロス新川ビル	3,967	3,828.92	3,828.92	100.00	1.8	事務所、 共同住宅
Of-57 プライムタワー横浜	3,963	4,446.45	4,446.45	100.00	0.9	事務所
Of-45 HF日本橋兜町ビルディング	3,667	2,737.77	2,737.77	100.00	1.4	事務所
合計	49,025	51,575.42	51,285.59	99.44	21.4	

(注1) 「賃貸可能面積」は、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含まれません。）を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、賃貸借契約書に基づく賃貸面積を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注4) 「対総賃貸事業収入比率」は、ポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対して各物件の賃貸事業収入が占める割合を記載しています。

(3) 不動産等組入資産明細

当期末において本投資法人が保有する不動産等の明細は、以下の通りです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	期末算定 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (注3) (百万円)
Of-05 水天宮平和ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目16番8号	信託受益権	1,815	1,376
Of-06 HF門前仲町ビルディング	東京都江東区富岡二丁目1番9号	信託受益権	2,960	2,304
Of-07 HF浜松町ビルディング	東京都港区芝大門二丁目12番9号	信託受益権	1,820	1,499
Of-08 HF溜池ビルディング	東京都港区赤坂二丁目12番10号	信託受益権	3,330	2,770
Of-11 HF日本橋大伝馬町ビルディング	東京都中央区日本橋大伝馬町2番7号	信託受益権	2,420	2,137
Of-12 HF八丁堀ビルディング	東京都中央区八丁堀三丁目12番8号	不動産	2,880	2,996
Of-17 八丁堀MFビル	東京都中央区入船一丁目2番9号	不動産	1,160	1,088
Of-18 エムズ原宿	東京都渋谷区神宮前六丁目27番8号	信託受益権	5,019	3,367
Of-20 船橋Faceビル	千葉県船橋市本町一丁目3番1号	不動産	3,550	3,422
Of-21 アデッソ西麻布	東京都港区西麻布一丁目7番2号	不動産	558	591
Of-23 HF池袋ビルディング	東京都豊島区南池袋二丁目29番12号	不動産	1,500	1,260
Of-24 HF湯島ビルディング	東京都文京区湯島三丁目37番4号	不動産	1,770	1,562
Of-25 茅場町平和ビル	東京都中央区日本橋茅場町三丁目1番2号	信託受益権	7,520	4,873
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市中央区播磨町49番地	信託受益権	3,580	2,462
Of-29 栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目19番8号	信託受益権	2,410	1,437
Of-30 HF桜通ビルディング	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目23番20号	信託受益権	6,930	4,306
Of-31 HF日本橋浜町ビルディング	東京都中央区日本橋浜町一丁目2番1号	信託受益権	2,660	2,006
Of-32 HF仙台本町ビルディング	宮城県仙台市青葉区本町一丁目11番1号	信託受益権	3,710	2,451
Of-33 HF上野ビルディング	東京都台東区上野五丁目6番10号	信託受益権	4,190	3,379
Of-34 麹町HFビル	東京都千代田区麹町三丁目2番4号	信託受益権	2,170	1,356
Of-35 HF九段南ビルディング	東京都千代田区九段南三丁目9番14号	信託受益権	3,270	2,857
Of-36 HF神田小川町ビルディング	東京都千代田区神田小川町三丁目3番地5	信託受益権	4,210	3,186
Of-37 日総第5ビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番39号	信託受益権	4,170	3,149
Of-38 アクロス新川ビル	東京都中央区新川一丁目8番8号、一丁目8番15号	信託受益権	4,370	3,967
Of-39 千住ミルデイスII番館	東京都足立区千住三丁目98番	信託受益権	1,940	1,586
Of-40 アーク森ビル	東京都港区赤坂一丁目12番32号	信託受益権	3,300	3,196
Of-41 日本橋堀留町ファースト	東京都中央区日本橋堀留町一丁目2番10号	信託受益権	2,340	2,155
Of-42 サザンスカイタワー八王子	東京都八王子市市安町四丁目7番1号	信託受益権	1,890	1,614
Of-43 浜町平和ビル	東京都中央区日本橋浜町二丁目17番8号	信託受益権	3,210	3,143
Of-44 錦糸町スクエアビル	東京都墨田区江東橋三丁目10番8号	信託受益権	2,850	2,911
Of-45 HF日本橋兜町ビルディング	東京都中央区日本橋兜町21番7号	信託受益権	3,910	3,667
Of-46 HF仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目8番1号	不動産	2,700	2,687
Of-47 大崎CNビル	東京都品川区大崎五丁目10番10号	信託受益権	5,470	5,194
Of-48 ファーレイーストビル	東京都立川市曙町二丁目34番7	不動産	2,000	1,647
Of-49 HF江坂ビルディング	大阪府吹田市江坂町一丁目13番48号	信託受益権	2,670	2,585
Of-50 心斎橋フロントビル	大阪府大阪市中央区南船場三丁目5番11号	信託受益権	7,580	7,377
Of-51 栄センタービル	愛知県名古屋市中区栄三丁目13番20号	信託受益権	4,390	4,025
Of-52 岩本町ツインビル	東京都千代田区岩本町二丁目5番12号	信託受益権	3,750	3,430
Of-53 岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区岩本町二丁目5番12号	信託受益権	548	428
Of-54 ステージ錦	愛知県名古屋市中区錦一丁目7番34号	不動産	2,410	2,270
Of-55 北浜一丁目平和ビル	大阪府大阪市中央区北浜一丁目1番14号	信託受益権	3,495	3,388

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	期末算定 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (注3) (百万円)
Of-56	平和不動産北浜ビル	大阪府大阪市中央区北浜二丁目1番5号	1,780	1,666
Of-57	プライムタワー横浜	神奈川県横浜市中区山下町89番6	4,040	3,963
オフィス 小計			138,245	116,752
Re-03	HF市川レジデンス	千葉県市川市相之川四丁目8番13号	600	368
Re-05	HF目黒レジデンス	東京都目黒区下目黒二丁目15番10号	853	608
Re-09	HF葛西レジデンス	東京都江戸川区東葛西七丁目10番6号	1,017	568
Re-11	HF若林公園レジデンス	東京都世田谷区若林四丁目33番14号	5,823	3,048
Re-12	HF碑文谷レジデンス	東京都目黒区碑文谷五丁目5番15号	2,111	1,383
Re-14	HF南麻布レジデンス	東京都港区南麻布二丁目13番20号	1,631	1,288
Re-16	HF学芸大学レジデンス	東京都目黒区下目黒六丁目18番27号	1,260	873
Re-17	HF東神田レジデンス	東京都千代田区東神田三丁目1番9号	1,680	848
Re-18	HF東日本橋レジデンス	東京都中央区東日本橋三丁目6番8号	1,960	941
Re-19	HF練馬レジデンス	東京都練馬区練馬三丁目1番12号	1,010	557
Re-20	HF白金高輪レジデンス	東京都港区高輪一丁目2番6号	6,620	3,556
Re-21	HF明大前レジデンス	東京都世田谷区羽根木一丁目27番7号	1,160	980
Re-22	HF日本橋レジデンス	東京都中央区日本橋小網町9番5号	1,310	1,054
Re-23	HF上石神井レジデンス	東京都練馬区上石神井三丁目34番12号	1,140	817
Re-24	HF錦糸町レジデンス	東京都墨田区江東橋二丁目10番2号	1,410	1,050
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	東京都中央区築地七丁目7番8号	6,490	5,370
Re-26	HF新横浜レジデンス	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目7番6号	3,050	2,844
Re-30	HF馬込レジデンス	東京都大田区東馬込一丁目38番8号	1,600	1,447
Re-31	HF学芸大学レジデンスII	東京都目黒区中町一丁目40番7号	1,470	1,561
Re-33	HF亀戸レジデンス	東京都江東区亀戸二丁目36番13号	1,350	954
Re-34	HF田無レジデンス	東京都西東京市田無町六丁目5番23号	862	837
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区白金台五丁目18番8号	1,040	690
Re-39	HF銀座レジデンスEAST II	東京都中央区新富一丁目6番10号	1,920	1,311
Re-40	HF八丁堀レジデンスII	東京都中央区新川二丁目7番11号	2,370	1,675
Re-42	HF銀座レジデンス	東京都中央区銀座一丁目20番6号	1,360	795
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区駒沢二丁目7番1号	8,440	6,278
Re-45	HF中之島レジデンス (注4)	大阪府大阪市北区中之島三丁目5番19号	551	402
Re-47	HF丸の内レジデンス	愛知県名古屋市中区西区幡下二丁目11番21号	762	480
Re-48	HF平尾レジデンス	福岡県福岡市南区那の川二丁目4番32号	2,310	1,473
Re-49	HF河原町二条レジデンス	京都府京都市中京区寺町通二条下る榎木町84番地	649	468
Re-53	HF四条河原町レジデンス	京都府京都市下京区寺町通綾小路下る中之町560番地	2,640	1,636
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区千駄木二丁目23番3号	1,110	747
Re-55	HF千駄木レジデンス	東京都文京区千駄木二丁目6番6号	1,170	782
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区駒沢四丁目11番2号	785	573
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	東京都品川区小山四丁目8番6号	1,260	768
Re-58	HF国分寺レジデンス	東京都国分寺市南町三丁目18番7号	1,200	790
Re-59	HF久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市中区栄一丁目12番1号	1,310	956
Re-60	HF烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市上京区上御霊前通烏丸東入上御霊前町411番地1	773	501
Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	東京都新宿区西新宿八丁目8番20号	2,950	1,900
Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	東京都新宿区西新宿八丁目7番11号	1,720	1,114
Re-63	HF東新宿レジデンス	東京都新宿区大久保二丁目2番8号	1,770	1,223
Re-64	HF東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目4番20号	752	508

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	期末算定 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (注3) (百万円)
Re-65	HF北四番丁レジデンス	宮城県仙台市青葉区木町通二丁目6番62号	1,200	686
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市若林区土樋260番地1	960	604
Re-68	HF浅草橋レジデンス	東京都台東区柳橋二丁目19番7号	1,150	727
Re-69	HF一番町レジデンス	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番7号	1,210	719
Re-70	HF東中野レジデンス	東京都中野区東中野二丁目19番4号	1,230	856
Re-72	HF早稲田レジデンス	東京都新宿区弁天町23番地9	2,830	1,929
Re-73	HF早稲田レジデンスII	東京都新宿区弁天町23番地10	1,140	809
Re-74	HF若松河田レジデンス	東京都新宿区余丁町9番4号	1,800	1,141
Re-75	HF仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市宮城野区元寺小路306番地11	2,040	1,456
Re-76	HF西公園レジデンス	宮城県仙台市青葉区立町7番18号	1,520	1,244
Re-77	HF晩翠通レジデンス	宮城県仙台市青葉区国分町一丁目3番16号	974	751
Re-78	HF関内レジデンス	神奈川県横浜市中区吉田町74番地	2,380	1,704
Re-79	HF名駅北レジデンス	(西棟) 愛知県名古屋市中区西区菊井二丁目19番22号 (東棟) 愛知県名古屋市中区西区菊井二丁目19番27号	2,400	2,097
Re-80	HF東札幌レジデンス	北海道札幌市白石区東札幌五条三丁目2番35号	1,910	1,424
Re-81	HF博多東レジデンス	福岡県福岡市博多区東比恵三丁目27番7号	993	896
Re-82	HF仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目4番19号	948	878
Re-83	HF田端レジデンス	東京都北区田端新町二丁目24番1号	1,470	1,051
Re-84	HF両国レジデンス	東京都墨田区緑一丁目9番3号	1,730	1,356
Re-85	HF八王子レジデンス	東京都八王子市中町8番7号	1,260	1,208
Re-86	HF三田レジデンスII	東京都港区芝五丁目2番2号	1,570	1,251
Re-87	HF門前仲町レジデンス	東京都江東区社丹一丁目16番4号	1,280	947
Re-88	HF南砂町レジデンス	東京都江東区南砂七丁目4番9号	1,120	902
Re-89	HF仙台北長町レジデンス	宮城県仙台市太白区長町三丁目4番20号	1,140	1,061
Re-90	HF正光寺赤羽レジデンス	東京都北区岩淵町37番4号	1,350	1,170
Re-91	HF仙台北町レジデンス	宮城県仙台市青葉区本町二丁目9番26号	1,210	1,091
Re-92	HF大濠レジデンスBAYSIDE	福岡県福岡市中央区長浜三丁目17番10号	1,320	1,186
Re-93	HF博多東レジデンスII	福岡県福岡市博多区豊一丁目9番27号	1,470	1,295
Re-94	HF福岡レジデンスEAST	福岡県福岡市東区二又瀬新町14番22号	1,520	1,330
Re-95	HF正光寺赤羽レジデンスII	東京都北区岩淵町24番16号	1,890	1,764
Re-96	HF八広レジデンス	東京都墨田区八広四丁目50番1号	1,430	1,274
Re-97	HF世田谷上町レジデンス	東京都世田谷区世田谷一丁目45番9号	830	726
Re-98	HF草加レジデンス	埼玉県草加市草加四丁目2番21号	1,460	1,378
Re-99	HF上野入谷レジデンス	東京都台東区入谷一丁目12番1号	1,030	957
Re-100	HF辻堂レジデンス	神奈川県藤沢市辻堂神台二丁目2番26号	2,070	1,999
Re-101	HF川口駅前レジデンス	埼玉県川口市栄町三丁目2番24号	1,570	1,368
Re-102	HF東尾久レジデンス	東京都荒川区東尾久八丁目32番5号	1,440	1,260
Re-103	HF今池南レジデンス	(EAST棟) 愛知県名古屋市中区千種区今池南9番10号 (WEST棟) 愛知県名古屋市中区千種区今池南9番20号	923	938
Re-104	HF伏見レジデンス	愛知県名古屋市中区栄一丁目25番23号	675	667
Re-105	HF中野坂上レジデンス	東京都中野区中央一丁目29番17号	1,280	1,102
Re-106	HF上野レジデンスEAST	東京都台東区東上野五丁目4番15号	2,890	2,629
Re-107	HF大森町レジデンス	東京都大田区大森中一丁目13番8号	1,340	1,277
レジデンス 小計			141,202	105,173
合計			279,447	221,926

- (注1) 「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
(注2) 「期末算定価額」は、規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。
(注3) 「帳簿価額」の欄には、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2023年11月30日時点の価額を記載しています。
(注4) Re-45 HF中之島レジデンスについては、2023年12月22日付で譲渡しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の状況は、以下の通りです。

不動産等の名称	第43期 (2022.12.1～2023.5.31)				第44期 (2023.6.1～2023.11.30)				
	テナント 総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業 収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4) (%)	テナント 総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業 収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4) (%)	
Of-05	水天宮平和ビル	6	100.00	63,092	0.8	6	100.00	62,410	0.8
Of-06	HF門前仲町ビルディング	7	100.00	99,700	1.3	7	100.00	90,184	1.2
Of-07	HF浜松町ビルディング	8	88.81	53,747	0.7	8	88.81	51,338	0.7
Of-08	HF溜池ビルディング	8	100.00	83,254	1.1	8	100.00	84,760	1.1
Of-09	グレイスビル泉岳寺前 (注5)	-	-	1,196	0.0	-	-	-	-
Of-11	HF日本橋大伝馬町ビルディング	7	100.00	72,221	1.0	7	77.36	64,072	0.8
Of-12	HF八丁堀ビルディング	7	100.00	79,860	1.1	7	100.00	79,052	1.0
Of-17	八丁堀MFビル	9	100.00	35,446	0.5	9	100.00	34,726	0.4
Of-18	エムズ原宿	5	100.00	84,534	1.1	5	100.00	83,031	1.1
Of-20	船橋Faceビル	9	100.00	122,105	1.6	9	100.00	121,771	1.6
Of-21	アデッソ西麻布	4	100.00	15,703	0.2	3	72.37	10,134	0.1
Of-23	HF池袋ビルディング	9	100.00	45,037	0.6	9	100.00	44,563	0.6
Of-24	HF湯島ビルディング	9	100.00	51,720	0.7	9	100.00	51,334	0.7
Of-25	茅場町平和ビル	1	100.00	214,990	2.9	1	100.00	211,839	2.7
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	38	99.00	147,635	2.0	38	96.43	151,902	2.0
Of-29	栄ミナミ平和ビル	8	100.00	92,976	1.2	6	100.00	100,904	1.3
Of-30	HF桜通ビルディング	22	100.00	336,908	4.5	22	100.00	337,987	4.3
Of-31	HF日本橋浜町ビルディング	8	100.00	96,384	1.3	8	100.00	95,809	1.2
Of-32	HF仙台本町ビルディング	41	100.00	160,532	2.1	40	100.00	153,687	2.0
Of-33	HF上野ビルディング	7	100.00	145,698	1.9	7	100.00	144,624	1.9
Of-34	麹町HFビル	8	100.00	71,101	0.9	8	100.00	70,636	0.9
Of-35	HF九段南ビルディング	3	100.00	91,907	1.2	3	100.00	91,801	1.2
Of-36	HF神田小川町ビルディング	7	100.00	115,028	1.5	6	88.11	102,946	1.3
Of-37	日総第5ビル	1	100.00	87,218	1.2	1	100.00	88,611	1.1
Of-38	アクロス新川ビル	13	100.00	135,558	1.8	13	100.00	136,566	1.8
Of-39	千住ミルディスII番館	5	100.00	69,388	0.9	5	100.00	69,945	0.9
Of-40	アーク森ビル	1	100.00	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.00	非開示 (注7)	非開示 (注7)
Of-41	日本橋堀留町ファースト	3	100.00	65,667	0.9	3	100.00	64,180	0.8
Of-42	サザンスカイタワー八王子	3	100.00	72,611	1.0	3	100.00	73,715	0.9
Of-43	浜町平和ビル	10	100.00	90,838	1.2	10	100.00	87,643	1.1
Of-44	錦糸町スクエアビル	11	100.00	78,677	1.0	11	100.00	78,645	1.0
Of-45	HF日本橋兜町ビルディング	8	100.00	111,913	1.5	8	100.00	112,039	1.4
Of-46	HF仙台一番町ビルディング	14	98.13	85,783	1.1	15	100.00	84,220	1.1
Of-47	大崎CNビル	7	100.00	115,806	1.5	7	100.00	114,918	1.5
Of-48	ファーレイーストビル	7	100.00	65,919	0.9	7	100.00	65,210	0.8
Of-49	HF江坂ビルディング	7	100.00	64,053	0.9	7	100.00	68,698	0.9
Of-50	心齋橋フロントビル	13	100.00	190,981	2.5	13	100.00	192,075	2.5
Of-51	栄センタービル	21	97.48	140,719	1.9	21	100.00	138,357	1.8
Of-52	岩本町ツインビル	7	96.21	84,630	1.1	8	100.00	71,150	0.9
Of-53	岩本町ツインサカエビル	8	88.67	12,756	0.2	9	100.00	12,713	0.2
Of-54	ステージ錦 (注5)	21	86.27	9,477	0.1	21	86.27	59,173	0.8

不動産等の名称	第43期 (2022.12.1～2023.5.31)				第44期 (2023.6.1～2023.11.30)			
	テナント 総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業 収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4) (%)	テナント 総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業 収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4) (%)
Of-55 北浜一丁目平和ビル (注6)	-	-	-	-	18	100.00	85,560	1.1
Of-56 平和不動産北浜ビル (注6)	-	-	-	-	15	100.00	47,648	0.6
Of-57 プライムタワー横浜 (注6)	-	-	-	-	14	100.00	71,273	0.9
オフィス 小計	391	99.10	3,845,070	51.3	436	98.56	4,044,144	52.0
Re-03 HF市川レジデンス	36	100.00	17,296	0.2	36	100.00	17,280	0.2
Re-05 HF目黒レジデンス	21	100.00	19,946	0.3	18	85.95	19,175	0.2
Re-09 HF葛西レジデンス	47	97.94	26,956	0.4	47	97.94	26,949	0.3
Re-11 HF若林公園レジデンス	95	97.88	125,850	1.7	96	98.89	127,736	1.6
Re-12 HF碑文谷レジデンス	52	98.36	45,642	0.6	52	97.48	46,429	0.6
Re-14 HF南麻布レジデンス	57	94.98	35,351	0.5	58	96.68	35,916	0.5
Re-16 HF学芸大学レジデンス	27	100.00	28,794	0.4	27	100.00	28,901	0.4
Re-17 HF東神田レジデンス	62	96.94	37,404	0.5	64	100.00	38,487	0.5
Re-18 HF東日本橋レジデンス	63	95.05	42,853	0.6	64	96.25	43,350	0.6
Re-19 HF練馬レジデンス	50	98.08	25,688	0.3	50	98.08	25,635	0.3
Re-20 HF白金高輪レジデンス	61	93.59	126,474	1.7	65	98.07	128,301	1.7
Re-21 HF明大前レジデンス	48	90.40	28,930	0.4	53	100.00	28,893	0.4
Re-22 HF日本橋レジデンス	46	96.32	34,880	0.5	47	98.28	35,130	0.5
Re-23 HF上石神井レジデンス	62	97.17	32,162	0.4	62	97.17	33,196	0.4
Re-24 HF錦糸町レジデンス	55	97.98	33,993	0.5	56	100.00	33,100	0.4
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	101	96.08	136,309	1.8	103	98.50	138,425	1.8
Re-26 HF新横浜レジデンス	112	99.18	87,897	1.2	113	100.00	88,358	1.1
Re-30 HF馬込レジデンス	28	94.39	44,745	0.6	26	86.49	41,632	0.5
Re-31 HF学芸大学レジデンスII	21	95.44	35,880	0.5	22	100.00	36,976	0.5
Re-33 HF亀戸レジデンス	61	100.00	34,148	0.5	60	98.37	32,925	0.4
Re-34 HF田無レジデンス	34	97.39	31,794	0.4	35	100.00	32,523	0.4
Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	28	100.00	26,664	0.4	28	100.00	27,033	0.3
Re-39 HF銀座レジデンスEAST II	73	96.92	48,612	0.6	71	94.42	52,001	0.7
Re-40 HF八丁堀レジデンスII	82	97.33	61,197	0.8	83	99.08	59,151	0.8
Re-41 HF八丁堀レジデンスIII (注6)	36	97.37	31,322	0.4	-	-	15,465	0.2
Re-42 HF銀座レジデンス	43	95.69	32,908	0.4	43	93.31	32,576	0.4
Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	281	98.15	209,724	2.8	280	97.45	211,662	2.7
Re-45 HF中之島レジデンス (注8)	37	97.96	19,868	0.3	37	97.96	20,664	0.3
Re-46 HF阿波座レジデンス (注6)	60	95.11	22,439	0.3	-	-	22,934	0.3
Re-47 HF丸の内レジデンス	68	94.44	26,384	0.4	68	94.43	25,539	0.3
Re-48 HF平尾レジデンス	191	95.30	81,907	1.1	195	97.37	81,404	1.0
Re-49 HF河原町二条レジデンス	47	93.98	19,402	0.3	49	98.06	20,172	0.3
Re-53 HF四条河原町レジデンス	131	100.00	77,174	1.0	127	96.91	75,222	1.0
Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	50	100.00	28,733	0.4	48	96.25	28,318	0.4
Re-55 HF千駄木レジデンス	48	96.98	32,426	0.4	48	97.16	32,147	0.4
Re-56 HF駒沢公園レジデンス	35	97.22	20,753	0.3	35	97.22	20,836	0.3
Re-57 HF武蔵小山レジデンス	51	96.93	31,493	0.4	52	100.00	34,937	0.4
Re-58 HF国分寺レジデンス	46	98.11	32,169	0.4	43	92.87	32,486	0.4
Re-59 HF久屋大通レジデンス	96	98.02	41,066	0.5	95	97.05	42,074	0.5

不動産等の名称	第43期 (2022.12.1～2023.5.31)				第44期 (2023.6.1～2023.11.30)			
	テナント 総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業 収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4) (%)	テナント 総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業 収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4) (%)
Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス	38	93.93	22,580	0.3	41	100.00	22,413	0.3
Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	76	98.75	70,938	0.9	72	93.41	71,924	0.9
Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	47	97.59	42,099	0.6	48	100.00	41,932	0.5
Re-63 HF東新宿レジデンス	67	98.57	46,504	0.6	67	97.40	47,278	0.6
Re-64 HF東心斎橋レジデンス	37	97.26	21,425	0.3	37	97.26	20,988	0.3
Re-65 HF北四番丁レジデンス	83	92.21	38,095	0.5	89	98.91	39,114	0.5
Re-66 HF愛宕橋レジデンス	69	86.80	32,061	0.4	73	91.75	31,819	0.4
Re-68 HF浅草橋レジデンス	39	100.00	28,040	0.4	39	100.00	28,575	0.4
Re-69 HF一番町レジデンス	77	98.82	41,117	0.5	77	98.82	40,138	0.5
Re-70 HF東中野レジデンス	48	98.33	31,437	0.4	47	96.65	32,432	0.4
Re-72 HF早稲田レジデンス	116	94.83	76,747	1.0	117	97.02	76,776	1.0
Re-73 HF早稲田レジデンスII	49	93.09	30,881	0.4	51	100.00	30,962	0.4
Re-74 HF若松河田レジデンス	32	96.71	39,200	0.5	33	100.00	43,337	0.6
Re-75 HF仙台レジデンスEAST	144	94.86	69,278	0.9	142	95.15	67,390	0.9
Re-76 HF西公園レジデンス	98	96.12	44,435	0.6	99	96.97	43,888	0.6
Re-77 HF晩翠通レジデンス	66	100.00	28,902	0.4	65	98.48	29,171	0.4
Re-78 HF関内レジデンス	110	93.97	63,070	0.8	112	95.56	62,174	0.8
Re-79 HF名駅北レジデンス	109	96.36	63,731	0.9	111	98.39	64,476	0.8
Re-80 HF東札幌レジデンス	148	98.36	59,661	0.8	143	95.24	58,022	0.7
Re-81 HF博多東レジデンス	76	97.44	30,588	0.4	76	97.44	30,588	0.4
Re-82 HF仙台五橋レジデンス	53	96.37	26,994	0.4	54	98.18	27,148	0.3
Re-83 HF田端レジデンス	56	100.00	41,678	0.6	55	98.61	41,925	0.5
Re-84 HF亀戸レジデンス	65	98.74	53,201	0.7	64	97.60	52,621	0.7
Re-85 HF八王子レジデンス	51	100.00	35,394	0.5	51	100.00	35,453	0.5
Re-86 HF三田レジデンスII	38	94.80	31,509	0.4	40	100.00	32,429	0.4
Re-87 HF門前仲町レジデンス	43	97.73	28,970	0.4	43	97.73	29,003	0.4
Re-88 HF南砂町レジデンス	48	100.00	27,425	0.4	42	87.52	29,171	0.4
Re-89 HF仙台長町レジデンス	66	96.23	33,715	0.4	68	98.92	34,342	0.4
Re-90 HF正光寺赤羽レジデンス	46	93.76	39,884	0.5	49	100.00	37,919	0.5
Re-91 HF仙台本町レジデンス	66	95.66	35,425	0.5	67	97.11	33,341	0.4
Re-92 HF大濠レジデンスBAYSIDE	65	97.23	34,814	0.5	65	97.23	35,275	0.5
Re-93 HF博多東レジデンスII	106	96.99	41,973	0.6	107	97.16	42,606	0.5
Re-94 HF福岡レジデンスEAST	113	94.95	45,247	0.6	113	95.09	45,016	0.6
Re-95 HF正光寺赤羽レジデンスII	66	94.53	54,140	0.7	65	92.23	52,990	0.7
Re-96 HF八広レジデンス	63	98.69	44,133	0.6	64	100.00	40,827	0.5
Re-97 HF世田谷上町レジデンス	27	90.06	20,428	0.3	30	100.00	20,363	0.3
Re-98 HF草加レジデンス	98	99.00	41,455	0.6	97	98.00	43,875	0.6
Re-99 HF上野入谷レジデンス	32	95.96	24,436	0.3	33	100.00	24,156	0.3
Re-100 HF辻堂レジデンス	37	95.06	55,498	0.7	37	95.05	50,228	0.6
Re-101 HF川口駅前レジデンス	89	98.01	56,606	0.8	88	97.02	56,528	0.7
Re-102 HF東尾久レジデンス	47	97.57	40,114	0.5	49	100.00	39,884	0.5

不動産等の名称	第43期 (2022.12.1～2023.5.31)				第44期 (2023.6.1～2023.11.30)			
	テナント 総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業 収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4) (%)	テナント 総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業 収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4) (%)
Re-103 HF今池南レジデンス (注5)	67	94.19	16,018	0.2	69	97.26	27,753	0.4
Re-104 HF伏見レジデンス (注5)	31	85.92	13,005	0.2	33	91.10	18,702	0.2
Re-105 HF中野坂上レジデンス (注5)	33	100.00	15,238	0.2	30	92.29	29,418	0.4
Re-106 HF上野レジデンスEAST (注5)	56	100.00	31,393	0.4	52	93.22	64,112	0.8
Re-107 HF大森町レジデンス (注5)	24	92.98	4,882	0.1	25	95.83	26,255	0.3
レジデンス 小計	5,557	96.68	3,651,637	48.7	5,485	97.11	3,728,707	48.0
合計	5,948	97.63	7,496,707	100.0	5,921	97.71	7,772,851	100.0

(注1) 「テナント総数」は、本投資法人、信託受託者及びマスターリース業者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2) 「稼働率」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注3) 「賃貸事業収入」は、各不動産等の当期の賃貸事業収入を記載しています。

(注4) 「対総賃貸事業収入比率」は、ポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対して各物件の賃貸事業収入が占める割合を記載しています。

(注5) 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、Of-54 ステージ錦は、2023年4月28日付で取得しています。また、Of-09 グレイスビル泉岳寺前は、2022年12月5日付で残りの信託受益権の準共有持分の50%を譲渡しています。

(注6) Of-55 北浜一丁目平和ビル及びOf-56 平和不動産北浜ビルは、2023年6月6日付で、Of-57 プライムタワー横浜は、2023年8月3日付で取得しています。また、Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢは、2023年8月31日付で、Re-46 HF阿波座レジデンスは、2023年11月30日付で譲渡しています。

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

(4) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

(5) 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

(6) 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

(7) その他資産の状況

本投資法人が保有する不動産を信託財産とする信託受益権及び不動産は、前記「3. 投資法人の運用資産の状況

(3) 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。当期末現在、本投資法人が主たる投資対象とする主なその他の特定資産は以下の通りです。

特定取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区分	種類	契約額等 (注1)		時価 (注2)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	61,913,200	50,758,200	326,082
合計		61,913,200	50,758,200	326,082

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

(注3) 時価の金額のうち、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成20年3月10日 企業会計基準第10号)に基づき金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価していません。

(8) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

保有する不動産等について、本報告作成日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれている可能性があります。

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

不動産等の名称	所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額 (千円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
Of-25 茅場町平和ビル	東京都中央区	空調設備更新工事	自 2023年12月 至 2024年 5月	105,000	-	-
Of-40 アーク森ビル	東京都港区	専有部改修工事	自 2023年12月 至 2024年 5月	42,006	-	-
Of-45 H F 日本橋兜町ビルディング	東京都中央区	共用部改修工事	自 2023年12月 至 2024年 5月	66,470	-	-
Of-54 ステージ錦	愛知県名古屋	共用部改修工事	自 2023年12月 至 2024年 5月	53,015	-	-
Re-72 H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	外壁全面改修工事	自 2023年12月 至 2024年 5月	26,000	-	-
Re-73 H F 早稲田レジデンスⅡ	東京都新宿区	外壁全面改修工事	自 2023年12月 至 2024年 5月	13,500	-	-

(2) 期中の資本的支出

保有する不動産等において、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は、以下の通りです。

当期の資本的支出は855,442千円であり、費用に区分された修繕費287,140千円と合わせ、合計1,142,582千円の工事を実施しています。当該工事は、既存テナントの満足度の向上及び新規テナント誘致における競争力確保を目的としたリニューアル工事です。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	工事金額 (千円)
Of-25 茅場町平和ビル	東京都中央区	空調設備更新工事	自 2023年 4月 至 2023年11月	136,000
Of-53 岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	専有部改修工事	自 2023年 8月 至 2023年 9月	10,780
Of-54 ステージ錦	愛知県名古屋	共用部改修工事	自 2023年 8月 至 2023年11月	32,407
Re-21 H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	外壁全面改修工事	自 2023年 1月 至 2023年 7月	27,155
Re-53 H F 四条河原町レジデンス	京都府京都市	外壁全面改修工事	自 2023年 2月 至 2023年 7月	54,628
その他			自 2023年 6月 至 2023年11月	594,470
合 計				855,442

(3) 長期修繕計画のために積み立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下の通り積み立てています。

(単位：千円)

営業期間	第40期 自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日	第41期 自 2021年12月 1日 至 2022年 5月31日	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	第44期 自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日
当期首積立金残高	-	-	-	-	-
当期積立額	-	-	-	-	-
当期積立金取崩額	-	-	-	-	-
次期繰越額	-	-	-	-	-

(注1) 上記の積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、当期末現在512,792千円を積み立てています。

(注2) 第20期以降各期のキャッシュ・フローの範囲内で各期の修繕支出額を賄える場合、修繕積立金の積立は行わないこととしました。

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第43期 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日	第44期 自 2023年6月1日 至 2023年11月30日
(a) 資産運用報酬 (注)	695,743	718,412
(b) 資産保管手数料	13,651	13,122
(c) 一般事務委託手数料	30,086	30,970
(d) 役員報酬	6,102	6,102
(e) 会計監査人報酬	12,000	12,000
(f) その他営業費用	170,795	182,418
合計	928,377	963,026

(注) 「資産運用報酬」については、上記記載の金額のほか、物件取得に係る運用報酬が、第43期は83,200千円、第44期は63,100千円、物件譲渡に係る運用報酬が、第43期は5,547千円、第44期は20,800千円あります。

(2) 借入状況

当期末現在における金融機関毎の借入金の状況は、以下の通りです。

(単位：千円)

区分	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要	
									借入先
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2023年4月27日	1,280,000	-	0.24455	2023年10月31日 (注3)	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2023年5月31日	100,000	-	0.24931	2024年5月31日 (注4)	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2023年8月3日	-	1,000,000	0.25353	2024年5月31日	期限一括		
小計			1,380,000	1,000,000					
1年以内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行		1,100,000	-				(注2)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		200,000	-					
	株式会社りそな銀行		500,000	-					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月29日	1,000,000	-	1.08198	2023年10月31日	期限一括		
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	-					
	三井住友信託銀行株式会社		900,000	-					
	株式会社みずほ銀行		200,000	-					
	株式会社三井住友銀行		2,440,000	2,440,000					
	株式会社りそな銀行	2015年10月30日	940,000	940,000	1.20800	2024年5月31日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社三井住友銀行		-	1,050,000					
	株式会社りそな銀行		-	1,600,000	0.91770	2024年10月31日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年5月31日	-	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		-	700,000					
	株式会社みずほ銀行	2017年12月15日	-	800,000	0.68740	2024年10月31日	期限一括		
株式会社三井住友銀行		-	500,000						
株式会社りそな銀行	2020年3月31日	-	500,000	0.47100	2024年10月31日	期限一括			
株式会社三井住友銀行		200,000	-						
株式会社りそな銀行		200,000	-						
株式会社三菱UFJ銀行	2020年10月30日	1,150,000	-	0.38200	2023年10月31日	期限一括			
みずほ信託銀行株式会社		230,000	-						
株式会社三菱UFJ銀行	2021年5月31日	225,000	225,000	0.37800	2024年5月31日	期限一括			
株式会社三井住友銀行		-	250,000	0.40500	2024年10月31日	期限一括			
株式会社千葉銀行	2021年6月4日	-	150,000						
株式会社三菱UFJ銀行		-	580,000	0.38149	2024年10月31日	期限一括			
野村信託銀行株式会社	2021年10月29日	-	200,000						
小計		11,285,000	11,935,000						

(単位：千円)

区分	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%) ^(注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要	
									借入先
長期 借入 金	2016年 5月31日	1,050,000	-	0.91770	2024年10月31日	期限一括			
		株式会社三井住友銀行	1,600,000						-
		株式会社りそな銀行	500,000						-
		株式会社三菱UFJ銀行	700,000						-
	2016年10月31日	1,585,000	1,585,000	0.93670	2025年 5月31日	期限一括			
		株式会社三井住友銀行	1,250,000						1,250,000
		株式会社あおぞら銀行	452,000						452,000
		株式会社三菱UFJ銀行	320,000						320,000
	2017年 5月31日	895,000	895,000	0.90850	2025年11月28日	期限一括			
		株式会社三井住友銀行	915,000						915,000
		株式会社りそな銀行	485,000						485,000
		株式会社SBI新生銀行	470,000						470,000
	2017年10月31日	1,820,000	1,820,000	0.97750	2026年 5月31日	期限一括			
		株式会社あおぞら銀行	1,000,000						1,000,000
		株式会社りそな銀行	550,000						550,000
		株式会社三井住友銀行	330,000						330,000
	2018年 3月28日	800,000	-	0.78630	2024年10月31日	期限一括			
		株式会社みずほ銀行	900,000						900,000
		株式会社三井住友銀行	1,100,000						1,100,000
		三井住友信託銀行株式会社	900,000						900,000
		株式会社りそな銀行	700,000						700,000
		株式会社あおぞら銀行	700,000						700,000
		株式会社三菱UFJ銀行	200,000						200,000
		株式会社福岡銀行	200,000						200,000
		株式会社七十七銀行	200,000						200,000
		株式会社三井住友銀行	600,000						600,000
		株式会社りそな銀行	150,000						150,000
		株式会社あおぞら銀行	100,000						100,000
		株式会社三菱UFJ銀行	200,000						200,000
		みずほ信託銀行株式会社	100,000						100,000
三井住友信託銀行株式会社		100,000	100,000						
株式会社みずほ銀行		100,000	100,000						
株式会社福岡銀行	200,000	200,000							
株式会社七十七銀行	200,000	200,000							
2018年12月14日	1,000,000	1,000,000	0.63850	2025年11月30日	期限一括				
2018年12月14日	700,000	700,000	0.63850	2025年11月30日	期限一括				

(注2) 無担保
無保証

(単位：千円)

区分	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%) ^(注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要	
									借入先
長期 借入 金	2019年 5月31日	300,000	300,000	0.60000	2026年 5月31日	期限一括			
		株式会社三井住友銀行	200,000						200,000
		株式会社あおぞら銀行	300,000						300,000
		株式会社三菱UFJ銀行	285,000						285,000
		株式会社福岡銀行	600,000						600,000
		オリックス銀行株式会社	877,000						877,000
	2019年10月31日	500,000	500,000	0.50500	2025年 5月31日	期限一括			
		株式会社三井住友銀行	700,000						700,000
	2019年10月31日	300,000	300,000	0.57700	2026年11月30日	期限一括			
		株式会社三井住友銀行	300,000						300,000
		株式会社りそな銀行	300,000						300,000
		株式会社あおぞら銀行	300,000						300,000
		株式会社三菱UFJ銀行	300,000						300,000
		みずほ信託銀行株式会社	300,000						300,000
	2020年 3月31日	500,000	-	0.47100	2024年10月31日	期限一括			
		株式会社三井住友銀行	500,000						-
		株式会社りそな銀行	2,070,000						2,070,000
		株式会社三井住友銀行	500,000						500,000
	2020年 3月31日	950,000	950,000	0.66475	2027年 5月31日	期限一括			
		株式会社三井住友銀行	950,000						950,000
	2020年 4月24日	1,100,000	1,100,000	0.56475	2027年 5月31日	期限一括			
	2020年10月30日	1,000,000	1,000,000	0.66900	2027年10月29日	期限一括			
		株式会社三井住友銀行	1,000,000						1,000,000
		株式会社りそな銀行	950,000						950,000
		株式会社あおぞら銀行	1,000,000						1,000,000
		みずほ信託銀行株式会社	1,000,000						1,000,000
		三井住友信託銀行株式会社	300,000						300,000
	2020年12月17日	1,000,000	1,000,000	0.68500	2028年11月30日	期限一括			
	2021年 3月24日	1,000,000	1,000,000	0.66500	2028年11月30日	期限一括			
	2021年 3月24日	1,000,000	1,000,000	0.68500	2029年 5月31日	期限一括			
2021年 5月31日	631,700	631,700	0.65800	2028年 5月31日	期限一括				
	株式会社三井住友銀行	450,000						450,000	
	株式会社あおぞら銀行	1,786,700						1,786,700	
	みずほ信託銀行株式会社	690,800						690,800	
2021年 5月31日	1,000,000	1,000,000	0.64125	2028年 5月31日	期限一括				
2021年 6月 4日	250,000	-	0.40500	2024年10月31日	期限一括				
	株式会社日本政策投資銀行	150,000						-	
2021年 9月29日	1,390,000	1,390,000	0.57149	2028年11月30日	期限一括				
2021年10月29日	1,000,000	1,000,000	0.69149	2029年11月30日	期限一括				

(注2) 無担保
無保証

(単位：千円)

区分	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%) ^(注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
株式会社三菱UFJ銀行	2021年10月29日	580,000	-	0.38149	2024年10月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
野村信託銀行株式会社		200,000	-					
株式会社三菱UFJ銀行	2021年10月29日	900,000	900,000	0.83300	2026年11月30日	期限一括		
株式会社三井住友銀行	2021年10月29日	1,690,000	1,690,000	0.78291	2028年10月31日	期限一括		
株式会社りそな銀行		330,000	330,000					
株式会社あおぞら銀行		1,040,000	1,040,000					
三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
株式会社みずほ銀行		200,000	200,000					
株式会社SBI新生銀行		100,000	100,000					
みずほ信託銀行株式会社		2021年12月22日	900,000					
日本生命保険相互会社	2021年12月23日	1,000,000	1,000,000	0.70000	2028年12月22日	期限一括		
三井住友信託銀行株式会社	2021年12月23日	1,000,000	1,000,000	0.72149	2030年11月29日	期限一括		
みずほ信託銀行株式会社	2022年2月24日	600,000	600,000	0.59649	2029年11月30日	期限一括		
株式会社りそな銀行	2022年2月28日	700,000	700,000	0.74389	2029年5月31日	期限一括		
株式会社SBI新生銀行	2022年2月28日	1,200,000	1,200,000	0.59149	2029年11月30日	期限一括		
株式会社りそな銀行	2022年5月31日	550,000	550,000	0.38149	2025年5月30日	期限一括		
野村信託銀行株式会社		400,000	400,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2022年5月31日	395,000	395,000	0.41649	2025年11月28日	期限一括		
損害保険ジャパン株式会社		469,000	469,000					
株式会社三井住友銀行	2022年5月31日	400,000	400,000	1.07500	2027年5月31日	期限一括		
株式会社りそな銀行		400,000	400,000					
株式会社あおぞら銀行		850,000	850,000					
株式会社福岡銀行		200,000	200,000					
野村信託銀行株式会社		585,000	585,000					
株式会社三井住友銀行	2022年5月31日	400,000	400,000	1.00360	2028年5月31日	期限一括		
株式会社あおぞら銀行		400,000	400,000					
農林中央金庫		600,000	600,000					
株式会社三井住友銀行	2022年6月3日	1,800,000	1,800,000	0.67149	2029年5月31日	期限一括		
株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
株式会社日本政策投資銀行	2022年6月3日	500,000	500,000	0.85947	2029年5月31日	期限一括		
株式会社三井住友銀行	2022年10月31日	500,000	500,000	0.63149	2029年11月30日	期限一括		
株式会社あおぞら銀行		1,420,000	1,420,000					
みずほ信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
株式会社日本政策投資銀行	2022年10月31日	900,000	900,000	0.98483	2029年11月30日	期限一括		
株式会社関西みらい銀行	2022年10月31日	480,000	480,000	0.52149	2032年11月30日	期限一括		
株式会社千葉銀行	2023年1月30日	800,000	800,000	0.52149	2030年1月30日	期限一括		
株式会社関西みらい銀行	2023年1月30日	800,000	800,000	0.55149	2031年11月28日	期限一括		
みずほ信託銀行株式会社	2023年2月28日	1,090,000	1,090,000	0.51149	2030年5月31日	期限一括		

(単位：千円)

区分	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%) ^(注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
農林中央金庫	2023年2月28日	1,500,000	1,500,000	0.65250	2030年5月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社SBI新生銀行	2023年3月1日	1,090,000	1,090,000	0.53149	2032年5月31日	期限一括		
株式会社みなと銀行	2023年3月31日	1,000,000	1,000,000	0.54149	2033年5月31日	期限一括		
株式会社三井住友銀行	2023年4月28日	1,100,000	1,100,000	0.69149	2031年5月31日	期限一括		
株式会社みずほ銀行		1,100,000	1,100,000					
株式会社りそな銀行	2023年5月31日	400,000	400,000	0.37657	2026年5月29日	期限一括		
三井住友信託銀行株式会社		200,000	200,000					
野村信託銀行株式会社		300,000	300,000					
株式会社みずほ銀行	2023年5月31日	200,000	200,000	0.47657	2027年10月29日	期限一括		
株式会社SBI新生銀行		100,000	100,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2023年5月31日	500,000	500,000	0.70631	2027年10月29日	期限一括		
株式会社三井住友銀行	2023年5月31日	1,000,000	1,000,000	0.62657	2030年5月31日	期限一括		
株式会社りそな銀行		780,000	780,000					
三井住友信託銀行株式会社		300,000	300,000					
株式会社みずほ銀行		600,000	600,000					
株式会社SBI新生銀行	2023年5月31日	300,000	300,000	1.04500	2030年5月31日	期限一括		
株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社日本政策投資銀行	2023年8月3日	-	1,000,000	1.27844	2031年11月28日	期限一括		
三井住友信託銀行株式会社	2023年8月3日	-	1,000,000	0.63827	2032年5月31日	期限一括		
株式会社りそな銀行	2023年8月3日	-	1,000,000	0.63827	2032年11月30日	期限一括		
株式会社三井住友銀行	2023年10月31日	-	400,000	0.45000	2027年10月29日	期限一括		
株式会社りそな銀行		-	300,000					
みずほ信託銀行株式会社		-	330,000					
三井住友信託銀行株式会社		-	300,000					
株式会社三菱UFJ銀行		-	700,000					
株式会社三井住友銀行	2023年10月31日	-	900,000	1.05302	2028年5月31日	期限一括		
株式会社りそな銀行		-	400,000					
株式会社あおぞら銀行		-	200,000					
みずほ信託銀行株式会社		-	400,000					
三井住友信託銀行株式会社		-	600,000					
株式会社みずほ銀行		-	200,000					
株式会社三菱UFJ銀行		2023年10月31日	-				1,550,000	1.46985
小計		88,252,200	90,702,200					
合計		100,917,200	103,637,200					

(注1) 平均利率は、期中の加重平均を記載しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、平均利率にその効果を勘案して記載しています。

(注2) 資金の用途は、いずれも不動産等の取得資金又は有利子負債の借換資金です。

(注3) 2023年6月8日付で全額を期限前弁済しています。

(注4) 2023年10月31日付で全額を期限前弁済しています。

(3) 投資法人債

当期末現在における発行済投資法人債の状況は、以下の通りです。

(単位：千円)

銘柄	発行年月日	当期首残高	当期末残高	利率	償還期限	償還方法	用途	摘要
第2回無担保投資法人債	2017年6月30日	1,800,000	1,800,000	年0.650%	2027年6月30日	満期償還及び買入償還	借入金の返済	無担保無保証
第3回無担保投資法人債	2018年5月7日	1,000,000	1,000,000	年0.700%	2028年5月2日	満期償還及び買入償還	借入金の返済	無担保無保証
第4回無担保投資法人債	2019年6月4日	1,000,000	1,000,000	年0.410%	2024年5月31日	満期償還及び買入償還	借入金の返済	無担保無保証
第5回無担保投資法人債	2019年6月4日	1,600,000	1,600,000	年0.820%	2029年5月31日	満期償還及び買入償還	借入金の返済	無担保無保証
第6回無担保投資法人債	2020年11月25日	1,500,000	1,500,000	年0.750%	2030年11月25日	満期償還及び買入償還	借入金の返済	無担保無保証
第7回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2022年12月12日	2,000,000	2,000,000	年0.880%	2032年12月10日	満期償還及び買入償還	借入金の返済	無担保無保証
合計		8,900,000	8,900,000					

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格(注1) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格(注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益(注2) (百万円)
Of-55 北浜一丁目平和ビル	2023年6月6日	3,370	-	-	-	-
Of-56 平和不動産北浜ビル	2023年6月6日	1,650	-	-	-	-
Of-57 プライムタワー横浜	2023年8月3日	3,800	-	-	-	-
Re-41 H F 八丁堀レジデンスⅢ	-	-	2023年8月31日	1,300	673	602
Re-46 H F 阿波座レジデンス	-	-	2023年11月30日	780	466	281
合計	-	8,820	-	2,080	1,139	884

(注1) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された譲渡金額)を記載しています。

(注2) 「売却損益」は、譲渡価格から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3) 特定資産の鑑定評価又は価格等の調査

① 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産の名称	取引年月日	取得価格又は譲渡価格(百万円) (注)	不動産鑑定評価額(百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	信託不動産	Of-55 北浜一丁目平和ビル	2023年6月6日	3,370	3,495	株式会社 谷澤総合鑑定所	2023年4月1日
取得	信託不動産	Of-56 平和不動産北浜ビル	2023年6月6日	1,650	1,770	株式会社 谷澤総合鑑定所	2023年4月1日
取得	信託不動産	Of-57 プライムタワー横浜	2023年8月3日	3,800	4,040	J L L 森井鑑定株式会社	2023年7月1日
譲渡	信託不動産	Re-41 H F 八丁堀レジデンスⅢ	2023年8月31日	1,300	1,150	大和不動産鑑定株式会社	2022年11月30日
譲渡	信託不動産	Re-46 H F 阿波座レジデンス	2023年11月30日	780	760	株式会社中央不動産鑑定所	2023年5月31日

(注) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された譲渡金額)を記載しています。

②その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引のうち、前記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、有限責任 あずさ監査法人にその調査を委託しました。対象期間中（2023年6月1日から2023年11月30日まで）に該当した取引は、金利スワップ取引3件があり、当該取引については有限責任 あずさ監査法人から手続実施結果報告書を受領しました。なお金利スワップ取引に関する調査に際しては、取引の相手方の名称、金融商品又は金融指標の種類、取引期間、その他店頭デリバティブの内容に関する事項について調査を委託しています。

(4) 利害関係人等との取引状況等

①取引状況

(単位：千円)

区分	売買金額等 (注2)	
	買付額等	売付額等
総額	8,820,000	2,080,000
利害関係人等との取引状況の内訳 (注1)		
平和不動産株式会社	5,020,000 (56.9%)	- (-)
合計	5,020,000 (56.9%)	- (-)

②支払手数料等の金額

(単位：千円)

区分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等との取引内訳 (注1)		(B) / (A)
		支払先	支払金額 (B)	
管理委託費	775,252	平和不動産株式会社	(注4) 10,484	1.4%
		平和不動産プロパティマネジメント株式会社	(注5) 282,196	36.4%
損害保険料	10,784	平和不動産プロパティマネジメント株式会社	8,300	77.0%

(注1) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）第123条並びに一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される、本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 売買金額等は、不動産及び不動産信託受益権の売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

(注3) () 内の数値はそれぞれの総額に対する比率を記載しています。

(注4) 上記金額のうち、平和不動産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 5,309千円

(注5) 上記金額のうち、平和不動産プロパティマネジメント株式会社から建物管理委託料として支払われた金額は以下の通りです。

平和不動産プロパティマネジメント株式会社以外の第三者 70,958千円

(注6) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ支払った修繕工事等の支払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 25,304千円

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

①取得等の状況

該当事項はありません。

②保有等の状況

本投資法人の資産運用会社が保有している本投資法人の投資口の状況は、以下の通りです。

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 ^(注) (百万円)	総発行済口数に 対する比率 (%)
第35期 自 2018年12月 1 日 至 2019年 5月31日	3,334	337	0.3
第36期 自 2019年 6月 1 日 至 2019年11月30日	3,334	337	0.3
第37期 自 2019年12月 1 日 至 2020年 5月31日	3,334	337	0.3
第38期 自 2020年 6月 1 日 至 2020年11月30日	3,334	337	0.3
第39期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5月31日	3,334	337	0.3
第40期 自 2021年 6月 1 日 至 2021年11月30日	3,334	337	0.3
第41期 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5月31日	3,334	337	0.3
第42期 自 2022年 6月 1 日 至 2022年11月30日	3,334	337	0.3
第43期 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5月31日	3,334	337	0.3
第44期 自 2023年 6月 1 日 至 2023年11月30日	3,334	337	0.3

(注) 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

8. その他

(1) お知らせ

当期において本投資法人の第19回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された議案の概要は以下の通りです。

承認日	項目	概要
2023年 8月30日	規約一部変更	以下の事項につき規約を変更しました。 ・会社法の一部改正に伴い、電子提供措置に係る規定を新設 ・信用組合及び信用金庫から融資を受けるにあたり、「中小企業等協同組合法」及び「信用金庫法」に基づく出資に係る規定の新設 ・「時価の算定に関する会計基準」及び「金融商品に関する会計基準」における、有価証券及びデリバティブ取引に係る権利の時価評価の方法変更に伴う改定
	執行役員 1名の選任	本村彩が執行役員に選任されました。
	補欠執行役員 1名の選任	平野正則が補欠執行役員に選任されました。
	監督役員 2名の選任	片山典之及び大和田寛行が監督役員に選任されました。

(2) 海外不動産保有投資法人に係る開示

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有投資法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

(4) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2023年 5月31日)	当期 (2023年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,502,167	12,873,216
信託現金及び信託預金	3,829,697	4,341,127
営業未収入金	143,222	124,285
前払費用	134,783	147,966
未収消費税等	-	47,490
その他	6,076	7,822
貸倒引当金	△22	△22
流動資産合計	16,615,924	17,541,885
固定資産		
有形固定資産		
建物	22,596,022	22,790,521
減価償却累計額	△5,594,985	△5,878,003
建物 (純額)	17,001,036	16,912,518
構築物	104,048	109,390
減価償却累計額	△50,761	△53,796
構築物 (純額)	53,286	55,593
機械及び装置	303,216	307,109
減価償却累計額	△236,759	△242,127
機械及び装置 (純額)	66,456	64,981
工具、器具及び備品	333,684	354,283
減価償却累計額	△184,234	△200,186
工具、器具及び備品 (純額)	149,450	154,097
土地	42,299,997	42,318,429
信託建物	49,349,356	50,738,120
減価償却累計額	△14,475,437	△14,796,348
信託建物 (純額)	34,873,919	35,941,772
信託構築物	252,891	251,263
減価償却累計額	△115,208	△119,128
信託構築物 (純額)	137,683	132,135
信託機械及び装置	700,559	751,836
減価償却累計額	△358,050	△374,774
信託機械及び装置 (純額)	342,509	377,061
信託工具、器具及び備品	1,374,570	1,396,116
減価償却累計額	△917,131	△933,660
信託工具、器具及び備品 (純額)	457,439	462,455
信託土地	107,448,883	114,179,658
有形固定資産合計	202,830,662	210,598,704
無形固定資産		
借地権	8,855,074	8,855,074
信託借地権	2,472,255	2,472,255
ソフトウェア	1,990	1,419
その他	227	227
無形固定資産合計	11,329,546	11,328,976
投資その他の資産		
差入保証金	19,617	24,589
長期前払費用	277,800	340,905
デリバティブ債権	341,977	419,131
その他	485,132	512,792
投資その他の資産合計	1,124,528	1,297,419
固定資産合計	215,284,737	223,225,099
繰延資産		
投資口交付費	47,765	65,016
投資法人債発行費	46,282	42,124
繰延資産合計	94,047	107,141
資産合計	231,994,709	240,874,126

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2023年 5月31日)	当期 (2023年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	805,257	863,221
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	1,000,000
短期借入金	1,380,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	11,285,000	11,935,000
未払費用	864,889	911,723
未払法人税等	594	593
未払消費税等	122,813	-
前受金	1,265,390	1,291,566
その他	21,758	37,233
流動負債合計	16,745,704	17,039,338
固定負債		
投資法人債	7,900,000	7,900,000
長期借入金	88,252,200	90,702,200
預り敷金及び保証金	1,048,937	1,063,448
信託預り敷金及び保証金	5,183,977	5,548,891
デリバティブ債務	52,346	87,775
固定負債合計	102,437,461	105,302,315
負債合計	119,183,166	122,341,654
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	97,799,794	102,992,648
剰余金		
出資剰余金	7,406,652	7,406,652
出資剰余金控除額	※3 △1,699,990	※3 △1,699,990
出資剰余金(純額)	5,706,661	5,706,661
任意積立金		
圧縮積立金	470,630	491,130
一時差異等調整積立金	※4 1,796,704	※4 1,752,155
任意積立金合計	2,267,335	2,243,285
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,755,071	7,254,729
剰余金合計	14,729,067	15,204,675
投資主資本合計	112,528,862	118,197,324
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	282,680	335,147
評価・換算差額等合計	282,680	335,147
純資産合計	※2 112,811,543	※2 118,532,472
負債純資産合計	231,994,709	240,874,126

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日)		当期 (自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※ 1	6,767,593	※ 1	7,053,118
その他賃貸事業収入	※ 1	729,114	※ 1	719,733
不動産等売却益	※ 2, ※ 3	553,243	※ 2	884,007
営業収益合計		8,049,951		8,656,859
営業費用				
賃貸事業費用	※ 1, ※ 3	3,106,478	※ 1, ※ 3	3,198,154
資産運用報酬		695,743		718,412
資産保管手数料		13,651		13,122
一般事務委託手数料		30,086		30,970
役員報酬		6,102		6,102
会計監査人報酬		12,000		12,000
その他営業費用		170,795		182,418
営業費用合計		4,034,856		4,161,180
営業利益		4,015,094		4,495,679
営業外収益				
受取利息		67		75
未払分配金戻入		496		638
受取保険金		5,594		4,824
その他		3,042		23
営業外収益合計		9,200		5,561
営業外費用				
支払利息		350,968		383,648
融資関連費用		53,980		56,011
投資法人債利息		31,864		32,385
投資法人債発行費償却		4,157		4,157
投資口交付費償却		16,123		22,798
その他		8,057		6,631
営業外費用合計		465,150		505,632
経常利益		3,559,144		3,995,609
税引前当期純利益		3,559,144		3,995,609
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		3,558,539		3,995,004
前期繰越利益		3,196,531		3,259,725
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		6,755,071		7,254,729

前期 (ご参考) (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			任意積立金 圧縮積立金
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	
当期首残高	97,799,794	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	415,683
当期変動額					
圧縮積立金の積立					54,947
一時差異等調整積立金の取崩					
剰余金の配当					
当期純利益					
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	-	-	54,947
当期末残高	※ 1 97,799,794	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	470,630

	投資主資本				
	剰余金			投資主資本 合計	
	任意積立金	当期末処分利 益又は当期末 処理損失(△)	剰余金合計		
一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	1,841,253	2,256,936	6,692,914	14,656,512	112,456,307
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

当期 (自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日)

(単位: 千円)

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			任意積立金 圧縮積立金
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	
当期首残高	97,799,794	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	470,630
当期変動額					
新投資口の発行	5,192,853				
圧縮積立金の積立					20,499
一時差異等調整積立金の取崩					
剰余金の配当					
当期純利益					
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	5,192,853	-	-	-	20,499
当期末残高	*1 102,992,648	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	491,130

	投資主資本				
	剰余金			投資主資本 合計	投資主資本 合計
	任意積立金 一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計	当期末処分利 益又は当期末 処理損失(△)		
当期首残高	1,796,704	2,267,335	6,755,071	14,729,067	112,528,862
当期変動額					
新投資口の発行					5,192,853
圧縮積立金の積立		20,499	△20,499	-	-
一時差異等調整積立金の取崩	△44,549	△44,549	44,549	-	-
剰余金の配当			△3,519,396	△3,519,396	△3,519,396
当期純利益			3,995,004	3,995,004	3,995,004
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	△44,549	△24,049	499,657	475,607	5,668,461
当期末残高	1,752,155	2,243,285	7,254,729	15,204,675	118,197,324

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	282,680	282,680	112,811,543
当期変動額			
新投資口の発行			5,192,853
圧縮積立金の積立			-
一時差異等調整積立金の取崩			-
剰余金の配当			△3,519,396
当期純利益			3,995,004
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	52,466	52,466	52,466
当期変動額合計	52,466	52,466	5,720,928
当期末残高	335,147	335,147	118,532,472

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	期別	前期 (ご参考) (自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日)	当期 (自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日)
1. 固定資産の減価償却の方法		<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> <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</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>①有形固定資産 (信託財産を含みます。) 同左</p> <p>②無形固定資産 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>
2. 繰延資産の処理方法		<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。</p> <p>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>投資法人債発行費 同左</p> <p>投資口交付費 同左</p>
3. 引当金の計上基準		<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>貸倒引当金 同左</p>
4. 収益及び費用の計上基準		<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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は25,893千円です。</p>	<p>①収益に関する基準 同左</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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は22,825千円です。</p>

項目	期別	前期 (ご参考) (自 2022年12月 1 日 至 2023年 5月31日)	当期 (自 2023年 6月 1 日 至 2023年11月30日)
5.ヘッジ会計の方法		<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>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</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>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>	同左
7.その他計算書類作成のための基本となる重要な事項		控除対象外消費税等の会計処理 固定資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。	控除対象外消費税等の会計処理 同左

(会計上の見積りに関する注記)

前期 (ご参考) (自 2022年12月 1 日 至 2023年 5月31日)		当期 (自 2023年 6月 1 日 至 2023年11月30日)	
固定資産の減損 (1)計算書類に計上した金額 (単位：千円)		固定資産の減損 (1)計算書類に計上した金額 (単位：千円)	
有形固定資産	202,830,662	有形固定資産	210,598,704
無形固定資産のうち借地権及び信託借地権	11,327,329	無形固定資産のうち借地権及び信託借地権	11,327,329
<p>(2)識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった固定資産の帳簿価額を、回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 保有する個別物件を1つの資産グループとし、営業活動から生ずる損益等の継続したマイナスや市場価格の著しい下落等によって減損の兆候がある場合に、減損損失の認識の要否を検討しています。減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用いており、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額が外部の不動産鑑定評価額等に基づく回収可能価額を上回る金額を減損損失として計上しています。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例、過去の実績等を総合的に勘案の上決定しています。各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期において減損損失の計上が必要となる可能性があります。</p>		<p>(2)識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 同左</p>	

(貸借対照表に関する注記)

項目	期別	前期 (ご参考) (2023年5月31日)	当期 (2023年11月30日)
1 コミットメントライン契約		本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円) コミットメントライン契約の総額 7,000,000 借入残高 - 差引 7,000,000	同左
※ 2 投信法第67条第4項に定める最低純資産額		50,000千円	同左
※ 3 自己投資口の消却の状況		総消却口数 (口) 14,914 消却総額 (千円) 1,699,990 (注) 当期中の自己投資口の消却はありません。	同左
※ 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		(単位：千円) 負ののれん発生益 (注1) 当初発生額 2,497,604 当期首残高 1,512,720 当期積立額 - 当期取崩額 41,162 当期末残高 1,471,558 積立て、取崩しの発生事由 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。	(単位：千円) 負ののれん発生益 (注1) 当初発生額 2,497,604 当期首残高 1,471,558 当期積立額 - 当期取崩額 41,162 当期末残高 1,430,396 積立て、取崩しの発生事由 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。
		(単位：千円) 不動産等売却益による利益超過税金不一致の一部 (注2) 当初発生額 338,693 当期首残高 328,532 当期積立額 - 当期取崩額 3,386 当期末残高 325,145 積立て、取崩しの発生事由 分配金に充当 (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金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。	(単位：千円) 不動産等売却益による利益超過税金不一致の一部 (注2) 当初発生額 338,693 当期首残高 325,145 当期積立額 - 当期取崩額 3,386 当期末残高 321,758 積立て、取崩しの発生事由 分配金に充当 (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金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)

項目	期別	前期 (ご参考) (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当期 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)
※ 1 不動産賃貸事業損益の内訳		(単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 6,043,405 共益費収入 724,187 計 6,767,593 その他賃貸事業収入 駐車場収入 180,450 水道光熱費収入 345,599 付帯収益 163,131 解約違約金収入 24,239 雑収入 15,693 計 729,114 不動産賃貸事業収益合計 7,496,707 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 747,915 公租公課 477,121 水道光熱費 396,635 修繕費 294,309 保険料 10,327 信託報酬 32,297 減価償却費 992,321 その他賃貸事業費用 155,548 不動産賃貸事業費用合計 3,106,478 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 4,390,229	(単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 6,320,701 共益費収入 732,416 計 7,053,118 その他賃貸事業収入 駐車場収入 195,974 水道光熱費収入 340,386 付帯収益 162,213 解約違約金収入 4,299 雑収入 16,859 計 719,733 不動産賃貸事業収益合計 7,772,851 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 775,252 公租公課 517,918 水道光熱費 375,123 修繕費 287,140 保険料 10,784 信託報酬 32,982 減価償却費 1,037,955 その他賃貸事業費用 160,997 不動産賃貸事業費用合計 3,198,154 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 4,574,697
※ 2 不動産等売却損益の内訳		(単位：千円) 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 不動産等売却益 553,243	(単位：千円) Re-41 H F 八丁堀レジデンスⅢ 不動産等売却収入 1,300,000 不動産等売却原価 673,927 その他売却費用 24,003 不動産等売却益 602,069 Re-46 H F 阿波座レジデンス 不動産等売却収入 780,010 不動産等売却原価 466,056 その他売却費用 32,015 不動産等売却益 281,938
※ 3 主要投資主との取引高		(単位：千円) 営業取引による取引高 不動産等売却益 553,243 賃貸事業費用 9,124	(単位：千円) 営業取引による取引高 不動産等売却益 - 賃貸事業費用 10,484

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

項目	期別	前期 (ご参考) (2023年 5月31日)	当期 (2023年11月30日)
※ 1 発行可能投資口総口数 及び発行済投資口の総 口数	発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数	8,000,000口 1,113,733口	発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数 8,000,000口 1,149,933口

(税効果会計に関する注記)

項目	期別	前期 (ご参考) (2023年 5月31日)	当期 (2023年11月30日)
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		(単位：千円)	(単位：千円)
	繰延税金資産		繰延税金資産
	貸倒引当金繰入超過額	7	合併時受入評価差額 1,883,485
	合併時受入評価差額	1,946,232	繰延税金資産小計 1,883,485
	繰延税金資産小計	1,946,239	評価性引当金 △1,946,239
	評価性引当金	△1,946,239	繰延税金資産合計 -
	繰延税金資産合計	-	繰延税金資産の純額 -
	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	法定実効税率 (調整)	31.46%	法定実効税率 (調整)
	支払分配金の損金算入額	△31.11%	支払分配金の損金算入額 △29.88%
	評価性引当金の増減	△0.17%	評価性引当金の増減 △1.57%
	圧縮積立金繰入額	△0.18%	圧縮積立金繰入額 △0.01%
	その他	0.02%	その他 0.02%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2022年12月 1 日 至 2023年 5月31日)	当期 (自 2023年 6月 1 日 至 2023年11月30日)
該当事項はありません。	同左

(金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2022年12月 1 日 至 2023年 5月31日)	当期 (自 2023年 6月 1 日 至 2023年11月30日)
1. 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、積極的に投資は行っていません。 (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りのリファイナンスです。これらは満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成することにより管理するとともに、手元資金の確保、借入れ・償還期限の分散化、借入先金融機関の多様化、コミットメント型タームローン契約の締結等により当該リスクを限定しています。変動金利の借入金は、金利の上昇リスクに晒されていますが、デリバティブ取引(金利スワップ取引)を利用し、当該リスクを限定しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理規程に従い、資産運用会社の助言に基づき行っており、また、デリバティブ取引の利用に当たっては、信用リスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。 預り敷金及び保証金はテナントからの預り金であり、退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則として返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。 (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。	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 同左 (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 同左 (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 同左

前期 (ご参考) (自 2022年12月 1 日 至 2023年 5月31日)				当期 (自 2023年 6月 1 日 至 2023年11月30日)			
2. 金融商品の時価等に関する事項 2023年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。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。				2. 金融商品の時価等に関する事項 2023年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。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。			
	貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)		貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	997,800	△2,200	(1) 1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	998,900	△1,100
(2) 1年内返済予定の長期借入金	11,285,000	11,285,000	-	(2) 1年内返済予定の長期借入金	11,935,000	11,935,000	-
(3) 投資法人債	7,900,000	7,722,740	△177,260	(3) 投資法人債	7,900,000	7,665,130	△234,870
(4) 長期借入金	88,252,200	88,219,442	△32,757	(4) 長期借入金	90,702,200	90,610,178	△92,021
(5) デリバティブ取引*	282,680	266,120	△16,560	(5) デリバティブ取引*	335,147	326,082	△9,065
* デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については () で示しています。				* 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。				(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 ①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。 ②ヘッジ会計が適用されているもの：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。				(5) デリバティブ取引 ①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。 ②ヘッジ会計が適用されているもの：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)				(単位：千円)			
ヘッジ会計の方法	種 類	主なヘッジ対象		ヘッジ会計の方法	種 類	主なヘッジ対象	
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		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	
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		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	
合 計				合 計			
契約額等	うち 1年超	時 価		契約額等	うち 1年超	時 価	
57,453,200	50,748,200	282,680*		57,033,200	50,758,200	335,147*	
4,880,000	-	△16,560*		4,880,000	-	△9,065*	
62,333,200	50,748,200	266,120		61,913,200	50,758,200	326,082	
* 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。				* 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。			

前期 (ご参考) (自 2022年12月 1 日 至 2023年 5月31日)					当期 (自 2023年 6月 1 日 至 2023年11月30日)						
(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後の返済予定額 (単位：千円)					(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		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	-	-	1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	-	-	1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	-	-
短期借入金	1,380,000	-	-	短期借入金	1,000,000	-	-	短期借入金	1,000,000	-	-
1年内返済予定の長期借入金	11,285,000	-	-	1年内返済予定の長期借入金	11,935,000	-	-	1年内返済予定の長期借入金	11,935,000	-	-
投資法人債	-	-	-	投資法人債	-	-	-	投資法人債	-	-	-
長期借入金	-	13,737,000	14,241,000	長期借入金	-	13,986,000	14,162,000	長期借入金	-	13,986,000	14,162,000
合 計	13,665,000	13,737,000	14,241,000	合 計	13,935,000	13,986,000	14,162,000	合 計	13,935,000	13,986,000	14,162,000
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		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年内償還予定の投資法人債	-	-	-	1年内償還予定の投資法人債	-	-	-
短期借入金	-	-	-	短期借入金	-	-	-	短期借入金	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	-	-	-	1年内返済予定の長期借入金	-	-	-	1年内返済予定の長期借入金	-	-	-
投資法人債	-	2,800,000	5,100,000	投資法人債	1,800,000	1,000,000	5,100,000	投資法人債	1,800,000	1,000,000	5,100,000
長期借入金	14,055,000	11,009,200	35,210,000	長期借入金	13,435,000	13,909,200	35,210,000	長期借入金	13,435,000	13,909,200	35,210,000
合 計	14,055,000	13,809,200	40,310,000	合 計	15,235,000	14,909,200	40,310,000	合 計	15,235,000	14,909,200	40,310,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)				当期 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)			
<p>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。</p> <p>(単位：千円)</p>				<p>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。</p> <p>(単位：千円)</p>			
貸借対照表計上額			当期末の時価	貸借対照表計上額			当期末の時価
当期末首残高	当期増減額	当期末残高		当期末首残高	当期増減額	当期末残高	
206,173,270	7,984,721	214,157,992	270,811,000	214,157,992	7,768,041	221,926,033	279,447,000
<p>(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。</p> <p>(注2) 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。</p> <p>(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。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する2023年5月期における賃貸損益については、(損益計算書に関する注記)をご参照下さい。</p>				<p>(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。</p> <p>(注2) 当期の主な増加額はプライムタワー横浜他2件の取得(計9,043,180千円)によるものであり、主な減少額はHF八丁堀レジデンスⅢ他1件の売却(1,139,984千円)、減価償却費(1,037,955千円)によるものです。</p> <p>(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。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する2023年11月期における賃貸損益については、(損益計算書に関する注記)をご参照下さい。</p>			

(収益認識に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当期 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)
<p>顧客との契約から生じる収益を分解した情報</p> <p>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。</p>	<p>顧客との契約から生じる収益を分解した情報</p> <p>同左</p>

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)							(単位：千円)	
属性	会社等の名称	事業の内容	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額	科目	期末残高	
主要投資主	平和不動産株式会社	不動産業	12.91 (注4)	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5)	1,110,947	-	-	
主要投資主の子会社	平和不動産プロ パティマネジメ ント株式会社	不動産管理業	なし	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	
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	信託銀行業	なし	一般事務 受託報酬等	5,494	-	-	
				信託報酬	12,814	未払費用	1,173	
				資金の返済	-	1年内 返済予定の 長期借入金	730,000	
				資金の借入	1,090,000	長期借入金	9,616,700	
				借入金利息	31,210	未払費用	5,536	

- (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 5,210千円
- (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) 小数点第3位を切り捨てて記載しています。
- (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%相当の売買価格のほかに、買主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額等を含みますが、その他の売却に係る諸費用は含んでいません。

当期 (自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日)

(単位: 千円)

属性	会社等の名称	事業の内容	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
主要投資主	平和不動産 株式会社	不動産業	12.92 (注4)	管理委託費 (注2)	10,484	営業未払金	2,378
				不動産信託 受益権の購入 (注5)	5,034,018	-	-
主要投資主の子会社	平和不動産プロ パティマネジメ ント株式会社	不動産管理業	なし	管理委託費 (注3)	282,196	営業未払金	42,718
				損害保険料	8,300	-	-
				修繕工事等	25,304	営業未払金	15,295
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	信託銀行業	なし	一般事務 受託報酬等	8,166	-	-
				信託報酬	12,737	未払費用	1,008
				資金の返済	730,000	1年内 返済予定の 長期借入金	-
				資金の借入	730,000	長期借入金	10,346,700
				借入金利息	32,633	未払費用	5,278

(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 5,309千円

(注3) 上記金額のうち、平和不動産プロパティマネジメント株式会社から建物管理委託料として支払われた金額は以下の通りです。

平和不動産プロパティマネジメント株式会社以外の第三者 70,958千円

(注4) 小数点第3位を切り捨てて記載しています。

(注5) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、北浜一丁目平和ビル及び平和不動産北浜ビルに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほか、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額等を含みますが、その他の取得に係る諸費用は含んでいません。

(1口当たり情報に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2022年12月 1 日 至 2023年 5 月31日)	当期 (自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日)
1口当たり純資産額 101,291円	1口当たり純資産額 103,077円
1口当たり当期純利益 3,195円	1口当たり当期純利益 3,474円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数 で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資 口がないため記載していません。	
同左	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期 (ご参考) (自 2022年12月 1 日 至 2023年 5 月31日)	当期 (自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日)
当期純利益 (千円)	3,558,539	3,995,004
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	3,558,539	3,995,004
期中平均投資口数 (口)	1,113,733	1,149,691

(重要な後発事象に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2022年12月 1 日 至 2023年 5月31日)	当期 (自 2023年 6月 1 日 至 2023年11月30日)																																		
<p>A. 新投資口の発行</p> <p>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。</p> <p>1. 一般募集(公募)による新投資口の発行</p> <p>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</p> <p>2. 第三者割当による新投資口の発行</p> <p>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</p> <p>B. 資産の取得</p> <p>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。</p> <p>物件番号: Of-55 物件名称: 北浜一丁目平和ビル</p> <table border="1"> <tr><td>取得資産の種類</td><td>信託受益権(準共有持分割合75%)</td></tr> <tr><td>契約日</td><td>2023年5月22日</td></tr> <tr><td>取得日</td><td>2023年6月6日</td></tr> <tr><td>取得価格(注1)</td><td>3,370百万円</td></tr> <tr><td>所在地(住居表示)</td><td>大阪府大阪市中央区北浜一丁目1番14号</td></tr> <tr><td>用途</td><td>事務所・店舗・駐車場</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>2015年2月28日</td></tr> <tr><td>構造</td><td>鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建</td></tr> <tr><td>延床面積(注2)</td><td>4,106.49㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積(注3)</td><td>2,714.28㎡</td></tr> </table> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	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㎡	<p>資産の譲渡</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する以下の資産の譲渡につき、2023年12月22日付で信託受益権を譲渡しました。</p> <p>物件番号: Re-45 物件名称: H F 中之島レジデンス</p> <table border="1"> <tr><td>譲渡資産</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>所在地(住居表示)</td><td>大阪府大阪市北区中之島三丁目5番19号</td></tr> <tr><td>譲渡価格(注1)</td><td>575百万円</td></tr> <tr><td>帳簿価額(注2)</td><td>400百万円</td></tr> <tr><td>契約締結日</td><td>2023年12月19日</td></tr> <tr><td>譲渡日</td><td>2023年12月22日</td></tr> <tr><td>譲渡先</td><td>非開示(注3)</td></tr> </table> <p>(注1) 譲渡価格は、信託受益権売買契約書に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)であり、固定資産税、都市計画税等の精算分を含みません。</p> <p>(注2) 譲渡日時時点の帳簿価額見込額を記載しています。</p> <p>(注3) 譲渡先より開示することにつき同意が得られていないため非開示としています。</p>	譲渡資産	信託受益権	所在地(住居表示)	大阪府大阪市北区中之島三丁目5番19号	譲渡価格(注1)	575百万円	帳簿価額(注2)	400百万円	契約締結日	2023年12月19日	譲渡日	2023年12月22日	譲渡先	非開示(注3)
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㎡																																		
譲渡資産	信託受益権																																		
所在地(住居表示)	大阪府大阪市北区中之島三丁目5番19号																																		
譲渡価格(注1)	575百万円																																		
帳簿価額(注2)	400百万円																																		
契約締結日	2023年12月19日																																		
譲渡日	2023年12月22日																																		
譲渡先	非開示(注3)																																		

前期 (ご参考) (自 2022年12月 1 日 至 2023年 5月31日)	当期 (自 2023年 6月 1 日 至 2023年11月30日)																																		
<p>物件番号: Of-56 物件名称: 平和不動産北浜ビル</p> <table border="1"> <tr><td>取得資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>契約日</td><td>2023年5月22日</td></tr> <tr><td>取得日</td><td>2023年6月6日</td></tr> <tr><td>取得価格(注)</td><td>1,650百万円</td></tr> <tr><td>所在地(住居表示)</td><td>大阪府大阪市中央区北浜二丁目1番5号</td></tr> <tr><td>用途</td><td>事務所・店舗</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>2011年10月1日</td></tr> <tr><td>構造</td><td>鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>2,315.59㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>1,623.62㎡</td></tr> </table> <p>(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。</p> <p>C. 資産の譲渡</p> <p>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。</p> <p>物件番号: Re-41 物件名称: HF八丁堀レジデンスⅡ</p> <table border="1"> <tr><td>譲渡資産</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>所在地(住居表示)</td><td>東京都中央区新川二丁目17番8号</td></tr> <tr><td>譲渡予定価格(注1)</td><td>1,300百万円</td></tr> <tr><td>帳簿価額(注2)</td><td>671百万円</td></tr> <tr><td>契約締結日</td><td>2023年4月25日</td></tr> <tr><td>譲渡予定日(注3)</td><td>2023年8月31日</td></tr> <tr><td>譲渡先</td><td>非開示(注4)</td></tr> </table> <p>(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。</p> <p>(注2) 譲渡予定日時時点の帳簿価額見込額を記載しています。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	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㎡	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)	-
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㎡																																		
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)																																		

独立監査人の監査報告書

2024年1月18日

平和不動産リート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士 田澤治郎

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士 羽生博文

項目	前期 (ご参考) (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当期 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)
	(単位: 円)	(単位: 円)
I 当期末処分利益	6,755,071,579	7,254,729,118
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	*1 44,549,320	*1 45,997,320
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,519,396,280 (3,160)	3,794,778,900 (3,300)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	20,499,584	1,602,357
V 次期繰越利益	3,259,725,035	3,504,345,181
分配金の額の算出方法	規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益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。	規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益3,995,004,083円から租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」による圧縮積立金の繰入額1,602,357円を含む246,222,503円を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩額45,997,320円(1口当たり取崩額40円)を充当し、3,794,778,900円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。

(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 (ご参考) (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当期 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)
投資法人の計算に関する規則(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置を適用し、第28期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である2,497,604,770円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。当期は41,162,385円の取崩を行っています。 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。	投資法人の計算に関する規則(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置を適用し、第28期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である2,497,604,770円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。当期は42,610,385円の取崩を行っています。 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。

< 計算書類等監査 >

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、平和不動産リート投資法人の2023年6月1日から2023年11月30日までの第44期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。) (以下「計算書類等」という。) について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の譲渡を行っている。
当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、

並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる(3)役員等に関する事項に記載されている。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(単位：千円)

	前期 (自 2022年12月 1 日 至 2023年 5月31日)	当期 (自 2023年 6月 1 日 至 2023年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,559,144	3,995,609
減価償却費	992,321	1,037,955
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△95	—
投資法人債発行費償却	4,157	4,157
投資口交付費償却	16,123	22,798
受取利息	△67	△75
支払利息	382,832	416,033
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△49,158	10,692
未収消費税等の増減額 (△は増加)	9,775	△47,490
未払消費税等の増減額 (△は減少)	122,813	△122,813
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△38,853	△63,105
営業未払金の増減額 (△は減少)	31,536	19,252
未払費用の増減額 (△は減少)	35,390	33,652
前受金の増減額 (△は減少)	6,893	26,176
預り金の増減額 (△は減少)	△5,983	5,711
信託有形固定資産の売却による減少額	123,143	1,139,984
信託無形固定資産の売却による減少額	421,705	—
その他	△5,659	△16,374
小計	5,606,018	6,462,164
利息の受取額	67	75
利息の支払額	△364,082	△402,852
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△529	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,241,474	6,058,781
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△6,906,927	△171,068
信託有形固定資産の取得による支出	△410,510	△9,707,502
無形固定資産の取得による支出	△2,088,691	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	121,112	52,746
預り敷金及び保証金の返還による支出	△24,729	△48,650
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	156,524	554,170
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△178,611	△205,364
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入	142	53,745
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出	△8,932	△371,606
差入保証金の差入による支出	—	△4,972
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,340,624	△9,848,502
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,380,000	1,000,000
短期借入金の返済による支出	△200,000	△1,380,000
長期借入れによる収入	14,160,000	9,280,000
長期借入金の返済による支出	△7,080,000	△6,180,000
投資法人債の発行による収入	1,984,311	—
投資口の発行による収入	—	5,152,803
分配金の支払額	△3,485,959	△3,518,466
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,758,352	4,354,337
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,659,202	564,616
現金及び現金同等物の期首残高	13,176,466	15,835,669
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,835,669	※1 16,400,286

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

項目	期別 (自 2022年12月 1 日 至 2023年 5月31日)	当期 (自 2023年 6月 1 日 至 2023年11月30日)
キャッシュ・フロー計算書 における資金の範囲	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。	同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

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