第40期（2021年11月期）オンライン決算説明会　開催のお知らせ

毎期、決算発表後に開催しています決算説明会につきまして、第40期（2021年11月期）は新型コロナウイルス感染拡大の影響を鑑み、オンラインでの開催を予定しております。
なお、資料と決算説明動画につきましては、本投資法人ホームページに掲載しています。
是非、ご覧ください。

URL https://www.heiwa-re.co.jp/

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 特別口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 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。

FSC ミックス 責任ある木質資源を使用した紙 FSC® C013080
VEGETABLE OIL INK
UD FONT

第40期資産運用報告

自：2021年 6 月 1 日
至：2021年11月30日

平和不動産リート投資法人

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36期	第37期	第38期	第39期	第40期
決算年月			2019年11月	2020年5月	2020年11月	2021年5月	2021年11月
営業成績	営業収益	百万円	6,328	6,588	7,072	6,730	6,876
	(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(6,126)	(6,256)	(6,181)	(6,325)	(6,632)
	営業費用	百万円	3,360	3,381	3,394	3,421	3,514
	(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(2,584)	(2,583)	(2,590)	(2,617)	(2,697)
	営業利益	百万円	2,967	3,206	3,677	3,309	3,361
	経常利益	百万円	2,507	2,788	3,276	2,916	2,972
	当期純利益	百万円	2,506	2,788	3,275	2,916	2,971
財産等の状況	総資産額	百万円	185,927	188,326	188,916	190,986	203,206
	(対前期増減比)	%	(0.2)	(1.3)	(0.3)	(1.1)	(6.4)
	有利子負債額	百万円	82,467	84,667	86,167	88,067	90,857
	純資産額	百万円	95,647	95,974	94,910	95,183	104,192
	(対前期増減比)	%	(0.2)	(0.3)	(△1.1)	(0.3)	(9.5)
	出資総額	百万円	81,370	81,370	81,370	81,370	90,063
分配	分配総額	百万円	2,537	2,587	2,679	2,799	3,051
	配当性向 (注2)	%	101.2	92.8	81.8	96.0	102.7
一口当たり情報	発行済投資口の総口数	口	1,014,847	1,014,847	999,933	999,933	1,055,733
	1口当たり純資産額	円	94,248	94,570	94,916	95,189	98,692
	1口当たり分配金額	円	2,500	2,550	2,680	2,800	2,890
	(うち1口当たり利益分配金額)	円	(2,500)	(2,550)	(2,680)	(2,800)	(2,890)
	(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(−)	(−)	(−)	(−)	(−)
財務指標	総資産経常利益率 (注3)	%	1.3	1.5	1.7	1.5	1.5
	(年換算) (注3)	%	(2.7)	(3.0)	(3.5)	(3.1)	(3.0)
	自己資本当期純利益率 (注4)	%	2.6	2.9	3.4	3.1	3.0
	(年換算) (注4)	%	(5.2)	(5.8)	(6.8)	(6.2)	(5.9)
	期末自己資本比率 (注5)	%	51.4	51.0	50.2	49.8	51.3
	(対前期増減比) (注5)	−	(△0.1)	(△0.4)	(△0.7)	(△0.4)	(1.5)
	期末総資産有利子負債比率 (注6)	%	44.4	45.0	45.6	46.1	44.7
ポートフォリオ	不動産等の帳簿価額 (注7)	百万円	167,747	171,654	170,652	176,621	187,279
	期末投資物件数 (注7)	件	104	107	107	109	114
	期末総賃貸可能面積 (注7)	㎡	247,032.69	253,195.83	251,595.26	263,123.23	273,746.54
	期末テナント数 (注7、8)	件	5,078	5,114	5,194	5,346	5,591
	期末稼働率 (注7)	%	98.1	96.6	97.9	97.4	97.7
その他参考情報	減価償却費	百万円	943	964	951	955	970
	資本的支出額	百万円	649	401	435	368	490
	賃貸NOI (注9)	百万円	4,485	4,637	4,542	4,664	4,904
	FFO (注10)	百万円	3,248	3,421	3,336	3,467	3,697
	1口当たりFFO (注11)	円	3,200	3,371	3,336	3,467	3,502
	DSCR (注12)	倍	9.3	10.4	10.8	11.3	12.2
	当期運用日数	日	183	183	183	182	183

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。
(注2) 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3) 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４) 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３）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５) 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100
(注６) 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７) 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８) 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９) 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10) FFO＝当期純利益－不動産等売却損益＋減価償却費＋減損損失
(注11) １口当たりFFO＝FFO／発行済投資口の総口数
(注12) 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行っています。当期においては2021年６月に公募増資等を行い、その資金等によりオフィス１物件とレジデンス３物件を取得しました。この結果、当期末（2021年11月末）現在の発行済投資口の総口数は1,055,733口、出資総額は90,063百万円となっています。

②運用環境

当期における国内経済は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響で、大都市圏を中心とした数度にわたる緊急事態宣言の発令、及びその後の延長等により、経済活動が抑制される動きが続いています。更に、感染力の強い変異株による感染症の感染が拡大しており予断のできない状況です。また、米中貿易摩擦や新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う経済活動の停滞が長期化しており海外経済の不透明感が引き続き内在していることから、海外動向にも留意が必要と思われます。
このような環境下、東証REIT指数については、前期末（2021年５月末）の2,073.55ポイントから当期末（2021年11月末）には2,002.58ポイントとなり2,000ポイントを維持しています。

■オフィスビル賃貸マーケット

三鬼商事株式会社の最新オフィスビル市況によれば、都心５区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）のオフィスビルの平均空室率は、コロナ禍におけるテレワークの拡大や企業の先行き懸念による館内縮小や集約等に伴うテナントの解約の動きもありましたが、拡張移転等による成約の動きも見られたことから上昇ペースは鈍化しつつあり、前期末（2021年５月末）の5.90％から当期末（2021年11月末）には6.35％と微増となりました。一方、平均賃料については、2020年８月以降16ヵ月連続で下落となり、前期末の21,249円/坪から当期末には20,686円/坪となりました。

新型コロナウイルス感染症のオフィスビル市況へ及ぼす影響は今なお大きなものがありますが、昨秋頃から空室率の増加は収まる傾向も見せており、併せて、テナント側においてはコロナ禍を契機としてオフィス戦略を見直す前向きな動きも増え、テナントの規模縮小、経費節減等を理由とする解約の懸念は縮小しつつあるものと思われます。本投資法人の運用資産における稼働率は新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けるも影響は限定的であり、依然として高水準を維持しています。

■レジデンス賃貸マーケット

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

■不動産市況

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

本投資法人が投資対象と考えている地方における政令指定都市についても、住宅地、商業地ともに上昇幅の縮小又は下落が継続しており、弱含んだ状況が見られます。
新型コロナウイルス感染症の影響による先行き不透明感から需要が弱まり、総じて上昇幅の縮小、下落の継続となったと見られますが、事態は長期化しており今後も不動産市況の動向を注視していく必要があると思われます。

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、2021年６月に公募増資等を行いました。その資金等により、2021年６月４日付でオフィス１物件（Of-47 大崎ＣＮビル（信託受益権、取得価格：5,160百万円））及びレジデンス３物件（Re-95 ＨＦ正光寺赤羽レジデンスⅡ（不動産、取得価格：1,690百万円）、Re-96 ＨＦ八広レジデンス（不動産、取得価格：1,220百万円）、Re-97 ＨＦ世田谷上町レジデンス（不動産、取得価格：700百万円））を取得しました。また、2021年９月29日付でレジデンス１物件（Re-98 ＨＦ草加レジデンス（不動産、取得価格：1,300百万円）、2021年10月29日付でオフィス１物件（Of-48 ファーレイーストビル（不動産、取得価格：1,010百万円））を取得し、2021年11月29日付でレジデンス１物件（Re-67 ＨＦ九大病院前レジデンス（信託受益権、取得価格：426百万円））を売却しました。

この結果、当期末時点での運用資産は、オフィス35物件（取得価格の合計：89,072百万円）、レジデンス79物件（取得価格の合計：105,718百万円）の合計114物件（取得価格の合計：194,790百万円）となっています。

■内部成長

本投資法人は、従来から稼働率の維持向上に注力することにより、収益の向上に努めて参りましたが、当期においても、空室期間の短縮化に努めたテナントリーシング活動及びテナントニーズや物件毎の特性を踏まえた計画的なバリューアップ投資に取り組みました。こうした取組みによって物件の競争力の維持向上に努めた成果もあり、全運用資産合計の稼働率は、当期末時点で97.7％となり、前期末時点の97.4％から期中を通じて高稼働で安定的に推移させることができ、期中月末平均稼働率は97.3％と高水準となりました。

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

そのほか、従来から継続して取り組んでいる運用資産の名称変更についても、当期首から本書の日付現在までに下記１物件において実施し、その目的である既存テナントへの安心感の提供、テナント候補者への訴求力の向上、より効率的なリーシングを目指しています。

2021年12月１日付名称変更物件

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

④資金調達の概要

本投資法人は、物件の取得資金等に充当することを目的として、2021年６月１日に公募増資（発行投資口数：53,100口、発行価額の総額：8,272,077千円）及び2021年６月29日に第三者割当増資（発行投資口数：2,700口、発行価額の総額： 420,614千円）による資金調達、2021年６月４日付でタームローン52（借入金額：400百万円）、2021年９月29日付でタームローン53（借入金額：1,390百万円）、2021年10月29日付でタームローン54（借入金額：1,000百万円）の借入れを行いました。また、2021年10月29日に元本返済期日を迎えたタームローン23 トランシェＢ（借入残高：800百万円）、タームローン26 トランシェＢ（借入残高：480百万円）、タームローン28 トランシェＡ（借入残高：940百万円）、タームローン29 トランシェＢ（借入残高：1,400百万円）、タームローン40 トランシェＡ（借入残高：2,400百万円）の返済資金に充当するため、同日付でタームローン55（トランシェＡ（借入金額：480百万円）、トランシェＢ（借入金額：780百万円）、トランシェＣ（借入金額：900百万円）、トランシェＤ（借入金額：3,860百万円））の借入れを行いました。

これらにより償還期限の分散化（11月末時点の平均借入期間：7.1年、平均残存期間：4.0年）を図る一方で、借入コストの低減（11月末時点の平均借入金利：0.74%）を図ることができました。

また、機動的かつ安定的な資金調達手段及び手元流動性の拡充による財務信用力を確保するため、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社りそな銀行との間で極度額総額7,000百万円（契約期間は2021年６月１日から2022年５月31日まで）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、90,857百万円（期末総資産有利子負債比率（注）：44.71%）となりました。

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

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6,876百万円、営業利益は3,361百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は2,972百万円、当期純利益は2,971百万円を計上しました。投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、投資法人規約（以下「規約」といいます。）第32条第１項に定める方針に基づき、当期未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2,971,849,333円に一時差異等調整積立金の取崩額79,219,037円を充当し、3,051,068,370円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口１口当たりの分配金は2,890円となりました。

(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)

(注１) 2020年７月16日から2020年９月15日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2020年９月16日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2020年９月29日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。
(注２) １口当たり発行価格161,070円（発行価額155,783円）にて、特定資産の取得資金等の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。
(注３) １口当たり発行価額155,783円にて、(注２) の公募による追加発行に伴い、ＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

【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36期	第37期	第38期	第39期	第40期
決算年月	2019年11月	2020年５月	2020年11月	2021年５月	2021年11月
最　高	146,500	150,000	121,000	168,400	179,800
最　低	121,300	66,100	96,700	115,900	150,700

(4) 分配金等の実績

本投資法人の規約上、分配金は、当期未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2,971,849,333円に一時差異等調整積立金の取崩額79,219,037円を充当し、3,051,068,370円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口１口当たりの分配金は2,890円となりました。

期別		第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
		自 2019年６月１日 至 2019年11月30日	自 2019年12月１日 至 2020年５月31日	自 2020年６月１日 至 2020年11月30日	自 2020年12月１日 至 2021年５月31日	自 2021年６月１日 至 2021年11月30日
当期未処分利益総額	千円	4,913,382	5,205,178	5,933,582	5,871,290	6,083,325
一時差異等調整積立金繰入額	千円	－	－	338,693	－	－
一時差異等調整積立金取崩額	千円	40,593	40,593	39,997	39,997	79,219
利益留保額	千円	2,416,858	2,657,912	2,955,065	3,111,475	3,111,475
金銭の分配金総額	千円	2,537,117	2,587,859	2,679,820	2,799,812	3,051,068
（１口当たり分配金）	円	(2,500)	(2,550)	(2,680)	(2,800)	(2,890)
うち利益分配金総額	千円	2,537,117	2,587,859	2,679,820	2,799,812	3,051,068
（１口当たり利益分配金）	円	(2,500)	(2,550)	(2,680)	(2,800)	(2,890)
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・運営して参りました。次期以降も、上記方針に従い、ポートフォリオの安定的な運用を行いつつ、着実な成長戦略の推進によって、更なる投資主価値の極大化を目指します。

①外部成長

本投資法人は、前期から当期にかけて２物件を売却するとともに良質な新規11物件（追加取得２物件を含みます。）を取得することにより、ポートフォリオの量の拡大、質の改善と収益向上を図りました。今後も、継続的な資産規模の拡大を図る一方で、資産の入替えの検討等も行い、中長期的なポートフォリオの質の向上を図り、投資主価値の極大化を目指して参ります。新型コロナウイルス感染症の拡大の影響により資金調達環境や景気の回復に伴う物件価格の上昇については状況が変わる可能性はあるものの、各社の取得意欲の急速な減退は想定しにくく、物件の取得環境は引き続き厳しい環境が続く可能性があると考えられます。そのために、平和不動産のパイプラインの活用及び資産運用会社独自の情報ルートの強化により、優良物件情報の早期入手に努めます。基本戦略として、平和不動産が保有・開発する物件取得や、他のデベロッパーが保有・開発する物件取得等、取得機会の増加に努め、中長期的な安定収益の確保に貢献するポートフォリオの拡大を目指します。

②内部成長

本投資法人は、平和不動産グループ及びプロパティ・マネジメント会社が培ったデータベースや情報ネットワークを活用することにより、賃貸マーケットの動向を迅速に把握し、きめ細かなプロパティ・マネジメントを行うことで、運用資産の稼働率及び賃料水準の維持・向上を図ることが可能になると考えています。新型コロナウイルス感染症の拡大の影響により、オフィスビルの賃貸市場については、国内外経済動向、企業動向等の変化に加え、テレワークの利用拡大等に伴うオフィスニーズの変化を注視していく必要はあるものの、次期への影響は限定的と予想しています。一方、レジデンスの賃貸市場については、テレワークの日常化に伴う物件ニーズの変化や、人口集中を避けるための郊外化の動きが一部において発生する動きが見られていることから、都中心部の狭い住戸についてはニーズが減少していく可能性はありますが、マーケット状況を注視しながら個別物件の特性に応じたきめ細かな運用を行って参ります。

運用においては、引き続き賃料水準の維持・向上及び退去者数低減に重点を置いたテナント対応や、退去者発生から新規入居者獲得までの期間短縮のための原状回復工事期間の短縮等のリーシング管理を行って参ります。更に、物件競争力強化のための運用資産の修繕・改修工事については、物件毎の築年数や設備水準等を勘案し、中長期的な資産価値の維持・向上を図るためのバリューアップ投資を引き続き積極的に行って参ります。

③財務戦略

本投資法人は、財務基盤の安定化を図り、持続的な成長を可能とすることを目的とした施策に鋭意取り組んでいます。投資口の発行については、既存の投資主の権利の希薄化及び投資口の取引価格に与える影響等を考慮しつつ資金調達手段の一つとして検討して参ります。調達した資金については、物件取得を通じた資産規模の拡大、ポートフォリオの収益性及び質の向上、あるいはＬＴＶの引き下げによる財務基盤の強化等に充てることで、中・長期的な視点での投資口価格、分配金及び１口当たりＮＡＶ等の投資主価値向上を目指して参ります。借入金については適切なＬＴＶをコントロールしながら、引き続き借入期間の長期化・償還期限の分散化を図る一方で、今後の金利上昇リスクの低減や金融コストの低減を推進して参ります。また、金融機関とのリレーション強化を行いながら、更なるバンクフォーメーションの強化を進め、金融コストの低減効果や金融マーケットの動向を注視しつつ、投資法人債の発行についても取り組んで参ります。投資主還元施策の一つとして、投資口価格の水準、手許資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、自己投資口の取得及び消却についても検討して参ります。これら施策、取組みを継続して行うことで、資金調達環境に左右されない健全な財務体質の構築に努めて参ります。

④一層の適時開示の推進

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

(6) 決算後に生じた重要な事実

A．資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、2021年12月22日付で不動産１物件（取得価格：900百万円）、2021年12月23日付で不動産信託受益権１物件（取得価格：2,500百万円）を取得し、2021年12月24日付で不動産１物件（取得価格：600百万円）を追加取得しました。

物件番号：Re-99 物件名称：ＨＦ上野入谷レジデンス

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

(注１) 取得資産は、建物及び借地権です。借地権は普通借地権です。
(注２) 取得価格は、不動産売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等を含みません。

物件番号：Of-49 物件名称：インタープラネット江坂ビル

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

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

物件番号：Of-48 物件名称：ファーレイーストビル（追加取得）

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

(注１) 取得価格は、不動産売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等を含みません。
(注２) 本投資法人が今回取得した部分は701の区画であり、土地の敷地権割合は10.2557％です。
(注３) 建物は区分所有建物であり、１棟の建物の延床面積に敷地権割合10.2557％を乗じて算出した値を記載しています。

B．資金の借入れ

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

［タームローン56］

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
みずほ信託銀行株式会社	900百万円	2029年５月31日 (注)	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保 無保証

［タームローン57①］

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行	500百万円	2022年12月30日 (注)	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保 無保証

［タームローン57②］

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
日本生命保険相互会社	1,000百万円	2028年12月22日 (注)	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保 無保証

［タームローン57③］

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

［コミットメントライン］

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

(注) 同日が営業日でない場合には、翌営業日とし、かかる翌営業日が翌暦月となる場合には、直前の営業日とします。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
	2019年11月30日現在	2020年5月31日現在	2020年11月30日現在	2021年5月31日現在	2021年11月30日現在
発行可能投資口総口数　口	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　口	1,014,847	1,014,847	999,933	999,933	1,055,733
出資総額　百万円	81,370	81,370	81,370	81,370	90,063
投資主数　人	11,566	11,797	11,699	10,906	11,034

(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) (%)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	243,981	23.11
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	182,778	17.31
平和不動産株式会社	143,845	13.62
野村信託銀行株式会社（投信口）	39,532	3.74
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	21,862	2.07
STATE STREET BANK WEST CLIENT − TREATY 505234	15,548	1.47
SCBHK AC LIECHTENSTEINISCHE LANDESBANK AG	14,401	1.36
SMBC日興証券	13,875	1.31
JP MORGAN CHASE BANK 385781	11,901	1.12
四国旅客鉄道株式会社	10,249	0.97
合　計	697,972	66.11

(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) 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	シティユーワ法律事務所　弁護士	3,600
監督役員(注1)	鈴木　敏夫	公認会計士鈴木敏夫事務所　公認会計士	
会計監査人(注2)	有限責任 あずさ監査法人	−	13,660(注3)

(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) 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３) 第39期の英文財務諸表監査に係る報酬、2021年６月に行われた新投資口発行の際のコンフォート・レター作成業務に係る報酬が含まれています。

(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	(補填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補填されることになります。 (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にするための措置) 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かか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

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 不動産投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域	第39期（2021年5月31日現在）保有総額（注1）（百万円）	第39期 対総資産比率（%）	第40期（2021年11月30日現在）保有総額（注1）（百万円）	第40期 対総資産比率（%）
不動産（注2）	オフィス	東京23区	7,598	4.0	7,577	3.7
		首都圏（注3）	3,466	1.8	4,483	2.2
		その他（注4）	2,628	1.4	2,645	1.3
	レジデンス	東京23区	23,363	12.2	27,109	13.3
		首都圏（注3）	5,023	2.6	6,382	3.1
		その他（注4）	7,809	4.1	7,828	3.9
	小　計		49,890	26.1	56,026	27.6
信託不動産（注2）	オフィス	東京23区	52,382	27.4	57,527	28.3
		首都圏（注3）	4,837	2.5	4,830	2.4
		その他（注4）	11,039	5.8	10,958	5.4
	レジデンス	東京23区	38,949	20.4	38,865	19.1
		首都圏（注3）	2,887	1.5	2,906	1.4
		その他（注4）	16,634	8.7	16,163	8.0
	小　計		126,730	66.4	131,252	64.6
不動産等計			176,621	92.5	187,279	92.2
預金その他の資産			14,365	7.5	15,927	7.8
資産総額計			190,986	100.0	203,206	100.0

（注1）「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については減価償却後及び減損処理後の帳簿価額）に基づいています。
（注2）建物等と併せて保有している借地権等については、建物等と合算して「不動産」及び「信託不動産」の欄に記載しています。なお、「不動産」の金額には、建設仮勘定の金額は含まれていません。
（注3）「首都圏」とは、東京都（東京23区を除きます。）、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。
（注4）「その他」とは、東京23区及び首都圏を除く投資対象エリアを指します。

(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
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	6,309	8,141.02	7,740.22	95.1	3.2	共同住宅
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	5,432	5,459.49	5,282.46	96.8	2.0	共同住宅
Of-47	大崎CNビル	5,190	3,237.77	2,822.99	87.2	1.4	事務所
Of-25	茅場町平和ビル	4,721	4,156.53	4,156.53	100.0	3.1	事務所
Of-30	HF桜通ビルディング	4,412	9,934.77	9,934.77	100.0	4.9	事務所
Of-38	アクロス新川ビル	3,888	3,828.92	3,784.85	98.8	2.0	事務所、共同住宅
Of-45	兜町ユニ・スクエア	3,623	2,737.77	2,737.77	100.0	1.6	事務所
Re-20	HF白金高輪レジデンス	3,574	4,457.76	4,428.74	99.3	1.9	共同住宅
Of-20	船橋Faceビル	3,455	2,520.22	2,520.22	100.0	1.8	事務所
Of-33	HF上野ビルディング	3,443	4,168.79	4,168.79	100.0	2.1	事務所
合　計		44,052	48,643.04	47,577.34	97.8	24.0	

（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（共用部分は含みません。）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蛎殻町一丁目16番８号	信託受益権	1,721	1,368
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	2,890	2,234
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	1,880	1,504
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	3,120	2,746
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区高輪二丁目15番８号	信託受益権	1,670	1,104
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	2,270	2,172
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	2,740	3,025
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	1,060	1,089
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	5,065	3,395
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	3,430	3,455
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	519	595
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	1,278
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	1,700	1,589
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	6,860	4,721
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	3,420	2,546
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	2,300	1,476
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	6,590	4,412
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	2,640	1,956
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	3,660	2,522
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	4,250	3,443
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	2,160	1,355
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	3,320	2,741
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	4,250	3,211
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	3,950	3,195
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	4,380	3,888
Of-39	千住ミルディスⅡ番館	東京都足立区千住三丁目98番	信託受益権	1,940	1,595
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	3,450	3,131
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	2,330	2,157
Of-42	サザンスカイタワー八王子	東京都八王子市子安町四丁目７番１号	信託受益権	1,890	1,635
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	3,310	3,119
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	2,910	2,865
Of-45	兜町ユニ・スクエア	東京都中央区日本橋兜町21番７号	信託受益権	3,990	3,623
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	2,670	2,645
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	5,430	5,190
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	1,210	1,027
オフィス　小計				106,475	88,023
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	信託受益権	585	369
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	信託受益権	780	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	信託受益権	961	574
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	信託受益権	4,995	3,098
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	信託受益権	1,931	1,391

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-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	信託受益権	1,584	1,287
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	信託受益権	1,080	880
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	信託受益権	1,520	839
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	信託受益権	1,780	940
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	信託受益権	908	575
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	不動産	5,520	3,574
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	不動産	1,080	961
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	信託受益権	1,260	1,067
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	不動産	1,080	827
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	不動産	1,290	1,064
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	不動産	5,670	5,432
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	不動産	2,930	2,902
Re-29	HF白山レジデンス	東京都文京区向丘一丁目７番12号	不動産	2,150	2,203
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	不動産	1,490	1,459
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	信託受益権	1,390	1,571
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	不動産	1,270	976
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	不動産	792	873
Re-35	HF芝公園レジデンス	東京都港区芝三丁目14番15号	信託受益権	928	783
Re-36	HF三田レジデンス	東京都港区三田三丁目３番６号	信託受益権	1,330	1,004
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	信託受益権	988	697
Re-39	HF銀座レジデンスEASTⅡ	東京都中央区新富一丁目６番10号	信託受益権	1,910	1,337
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	信託受益権	2,430	1,710
Re-41	HF八丁堀レジデンスⅢ	東京都中央区新川二丁目17番８号	信託受益権	1,110	687
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	信託受益権	1,350	802
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	信託受益権	7,830	6,309
Re-45	HF中之島レジデンス	大阪府大阪市北区中之島三丁目５番19号	信託受益権	518	413
Re-46	HF阿波座レジデンス	大阪府大阪市西区立売堀四丁目６番12号	信託受益権	729	480
Re-47	HF丸の内レジデンス	愛知県名古屋市西区幅下二丁目11番21号	信託受益権	759	492
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	信託受益権	2,290	1,516
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	信託受益権	620	476
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	信託受益権	2,440	1,611
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	信託受益権	1,030	755
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	信託受益権	1,090	794
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	信託受益権	740	582
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	信託受益権	1,190	777
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	信託受益権	1,080	801
Re-59	HF久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市東区泉一丁目12番１号	信託受益権	1,300	974
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	信託受益権	716	508
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	信託受益権	2,740	1,925
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	信託受益権	1,600	1,128
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	信託受益権	1,700	1,243
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	信託受益権	711	516
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	信託受益権	1,170	701
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	信託受益権	937	570
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	信託受益権	1,030	705
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	信託受益権	1,170	735
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	信託受益権	1,140	863
Re-72	HF早稲田レジデンス	東京都新宿区弁天町23番地９	信託受益権	2,800	1,949
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	信託受益権	1,140	815
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	信託受益権	1,740	1,156
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	信託受益権	2,020	1,508
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	信託受益権	1,450	1,286
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	信託受益権	912	774
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	信託受益権	2,280	1,735
Re-79	HF名駅北レジデンス	(西棟) 愛知県名古屋市西区菊井二丁目19番22号 (東棟) 愛知県名古屋市西区菊井二丁目19番27号	信託受益権	2,310	2,128
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	信託受益権	1,740	1,469
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	不動産	963	914
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	不動産	913	900
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	不動産	1,460	1,081
Re-84	HF両国レジデンス	東京都墨田区緑一丁目９番３号	不動産	1,720	1,390
Re-85	HF八王子レジデンス	東京都八王子市中町８番７号	不動産	1,260	1,221
Re-86	HF三田レジデンスⅡ	東京都港区芝五丁目２番２号	不動産	1,430	1,232
Re-87	HF門前仲町レジデンス	東京都江東区牡丹一丁目16番４号	不動産	1,180	956
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	不動産	1,050	909
Re-89	HF仙台長町レジデンス	宮城県仙台市太白区長町三丁目４番20号	不動産	1,120	1,085
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	不動産	1,340	1,196
Re-91	HF仙台本町レジデンス	宮城県仙台市青葉区本町二丁目９番26号	不動産	1,150	1,117
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	不動産	1,300	1,204
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	不動産	1,440	1,310
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	不動産	1,510	1,297
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	不動産	1,880	1,803
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	不動産	1,390	1,302
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	不動産	821	736
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	不動産	1,410	1,384
レジデンス　小計				126,351	99,256
合　計				232,826	187,279

(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、取得価格（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2021年11月30日時点の価額を記載しています。

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39期（2020.12.1～2021.5.31）				第40期（2021.6.1～2021.11.30）			
		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	5	100.0	58,032	0.9	5	100.0	58,829	0.9
Of-06	HF門前仲町ビルディング	5	100.0	84,752	1.3	5	100.0	94,178	1.4
Of-07	HF浜松町ビルディング	9	100.0	56,073	0.9	9	100.0	56,705	0.9
Of-08	HF溜池ビルディング	6	100.0	77,475	1.2	6	98.1	83,705	1.3
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	9	100.0	60,581	1.0	9	100.0	59,894	0.9
Of-11	HF日本橋大伝馬町ビルディング	7	100.0	67,346	1.1	7	100.0	67,427	1.0
Of-12	HF八丁堀ビルディング	8	100.0	75,866	1.2	8	100.0	75,524	1.1
Of-17	八丁堀MFビル	9	100.0	31,458	0.5	9	100.0	32,643	0.5
Of-18	エムズ原宿	4	85.6	96,344	1.5	4	85.6	67,889	1.0
Of-20	船橋Faceビル	9	100.0	120,100	1.9	9	100.0	120,138	1.8
Of-21	アデッソ西麻布	2	54.6	7,413	0.1	3	79.5	7,593	0.1
Of-23	HF池袋ビルディング	9	100.0	42,513	0.7	9	100.0	42,506	0.6
Of-24	HF湯島ビルディング	9	100.0	50,182	0.8	9	100.0	50,574	0.8
Of-25	茅場町平和ビル	1	100.0	207,644	3.3	1	100.0	208,588	3.1
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	38	97.9	143,045	2.3	38	97.9	146,670	2.2
Of-29	栄ミナミ平和ビル	8	100.0	89,720	1.4	8	100.0	89,874	1.4
Of-30	HF桜通ビルディング	23	100.0	326,295	5.2	23	100.0	326,795	4.9
Of-31	HF日本橋浜町ビルディング	8	100.0	90,929	1.4	8	100.0	92,921	1.4
Of-32	HF仙台本町ビルディング	40	100.0	147,324	2.3	40	100.0	145,297	2.2
Of-33	HF上野ビルディング	7	100.0	140,416	2.2	7	100.0	141,318	2.1
Of-34	麹町HFビル	8	100.0	72,193	1.1	7	87.8	71,706	1.1
Of-35	HF九段南ビルディング	3	100.0	96,866	1.5	3	100.0	99,147	1.5
Of-36	HF神田小川町ビルディング	8	100.0	110,420	1.7	8	100.0	110,262	1.7
Of-37	日総第５ビル	1	100.0	87,218	1.4	1	100.0	87,218	1.3
Of-38	アクロス新川ビル（注5）	14	100.0	117,892	1.9	12	98.8	129,835	2.0
Of-39	千住ミルディスⅡ番館	6	100.0	71,553	1.1	6	100.0	65,301	1.0
Of-40	アーク森ビル	1	100.0	非開示（注7）	非開示（注7）	1	100.0	非開示（注7）	非開示（注7）
Of-41	日本橋堀留町ファースト	3	100.0	62,211	1.0	3	100.0	62,697	0.9
Of-42	サザンスカイタワー八王子	3	100.0	68,835	1.1	3	100.0	69,569	1.0
Of-43	浜町平和ビル	9	94.8	92,170	1.5	9	88.0	89,984	1.4
Of-44	錦糸町スクエアビル	10	100.0	76,734	1.2	10	100.0	76,929	1.2
Of-45	兜町ユニ・スクエア（注5）	8	100.0	80,304	1.3	8	100.0	108,495	1.6
Of-46	HF仙台一番町ビルディング（注5）	12	95.6	75,257	1.2	12	95.6	80,901	1.2
Of-47	大崎CNビル（注6）	–	–	–	–	6	87.2	95,059	1.4
Of-48	ファーレイーストビル（注6）	–	–	–	–	2	100.0	7,087	0.1
オフィス　小計		302	99.3	3,066,656	48.5	308	98.4	3,204,752	48.3

不動産等の名称		第39期（2020.12.1～2021.5.31）				第40期（2021.6.1～2021.11.30）			
		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-03	HF市川レジデンス	36	100.0	17,286	0.3	36	100.0	17,298	0.3
Re-05	HF目黒レジデンス	20	95.1	20,145	0.3	20	95.8	19,390	0.3
Re-09	HF葛西レジデンス	46	95.8	25,773	0.4	47	97.9	26,620	0.4
Re-11	HF若林公園レジデンス	93	96.1	119,414	1.9	93	95.9	121,733	1.8
Re-12	HF碑文谷レジデンス	50	95.1	43,174	0.7	52	98.4	44,124	0.7
Re-14	HF南麻布レジデンス	57	95.0	35,008	0.6	58	96.7	36,489	0.6
Re-16	HF学芸大学レジデンス	27	100.0	27,144	0.4	26	95.8	27,098	0.4
Re-17	HF東神田レジデンス	64	100.0	37,162	0.6	62	96.9	36,424	0.5
Re-18	HF東日本橋レジデンス	65	98.8	41,102	0.6	66	100.0	42,500	0.6
Re-19	HF練馬レジデンス	50	98.1	25,630	0.4	50	98.1	24,240	0.4
Re-20	HF白金高輪レジデンス	64	97.0	114,258	1.8	65	99.3	123,524	1.9
Re-21	HF明大前レジデンス	53	100.0	29,092	0.5	52	97.9	28,665	0.4
Re-22	HF日本橋レジデンス	46	96.6	34,139	0.5	47	97.0	33,071	0.5
Re-23	HF上石神井レジデンス	64	100.0	32,129	0.5	62	97.1	31,762	0.5
Re-24	HF錦糸町レジデンス	56	100.0	32,483	0.5	55	98.2	33,290	0.5
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	100	94.9	132,729	2.1	101	96.8	129,411	2.0
Re-26	HF新横浜レジデンス	105	93.7	86,781	1.4	109	96.8	84,093	1.3
Re-29	HF白山レジデンス	49	96.0	59,816	0.9	50	98.5	56,338	0.8
Re-30	HF馬込レジデンス	29	97.0	43,404	0.7	29	97.4	46,172	0.7
Re-31	HF学芸大学レジデンスⅡ	22	100.0	36,901	0.6	22	100.0	35,902	0.5
Re-33	HF亀戸レジデンス	61	100.0	31,523	0.5	60	98.4	32,150	0.5
Re-34	HF田無レジデンス	33	94.5	30,991	0.5	35	100.0	30,930	0.5
Re-35	HF芝公園レジデンス	28	93.0	23,372	0.4	29	96.0	23,715	0.4
Re-36	HF三田レジデンス	44	93.9	32,518	0.5	47	100.0	34,583	0.5
Re-37	HF高輪レジデンス（注5）	–	–	7,646	0.1	–	–	–	–
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	27	96.5	24,056	0.4	27	96.5	25,668	0.4
Re-39	HF銀座レジデンスEASTⅡ	74	100.0	51,002	0.8	71	96.1	52,434	0.8
Re-40	HF八丁堀レジデンスⅡ	81	96.4	58,796	0.9	80	95.6	59,532	0.9
Re-41	HF八丁堀レジデンスⅢ	36	96.9	29,502	0.5	37	100.0	30,041	0.5
Re-42	HF銀座レジデンス	45	100.0	30,867	0.5	44	97.8	33,325	0.5
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	280	97.7	208,412	3.3	271	95.1	209,874	3.2
Re-45	HF中之島レジデンス	34	89.3	18,792	0.3	38	100.0	18,437	0.3
Re-46	HF阿波座レジデンス	60	95.3	23,251	0.4	60	95.4	22,339	0.3
Re-47	HF丸の内レジデンス	68	94.4	27,123	0.4	70	97.2	26,917	0.4
Re-48	HF平尾レジデンス	191	95.3	80,409	1.3	192	95.6	79,265	1.2
Re-49	HF河原町二条レジデンス	49	97.8	18,378	0.3	49	98.1	19,021	0.3
Re-53	HF四条河原町レジデンス	129	96.7	73,458	1.2	127	96.9	72,861	1.1
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	49	98.2	28,731	0.5	49	98.2	28,291	0.4
Re-55	HF千駄木レジデンス	47	94.1	32,216	0.5	49	100.0	31,812	0.5
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	35	97.2	20,922	0.3	35	97.2	20,508	0.3
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	51	98.2	33,079	0.5	52	100.0	31,206	0.5
Re-58	HF国分寺レジデンス	45	96.4	30,140	0.5	45	96.3	30,916	0.5
Re-59	HF久屋大通レジデンス	94	96.1	42,115	0.7	97	99.0	42,001	0.6

不動産等の名称		第39期（2020.12.1～2021.5.31）				第40期（2021.6.1～2021.11.30）			
		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	39	95.7	22,653	0.4	41	100.0	22,224	0.3
Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	73	95.0	68,928	1.1	72	93.7	69,988	1.1
Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	46	95.6	41,761	0.7	46	96.0	42,916	0.6
Re-63	HF東新宿レジデンス	64	94.4	47,446	0.8	66	97.2	45,887	0.7
Re-64	HF東心斎橋レジデンス	38	100.0	21,283	0.3	38	100.0	21,841	0.3
Re-65	HF北四番丁レジデンス	87	96.7	38,153	0.6	88	97.8	38,904	0.6
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	76	96.3	32,647	0.5	78	98.7	32,829	0.5
Re-67	HF九大病院前レジデンス（注6）	45	95.0	19,013	0.3	–	–	17,728	0.3
Re-68	HF浅草橋レジデンス	39	100.0	26,394	0.4	38	97.4	27,481	0.4
Re-69	HF一番町レジデンス	73	94.1	40,622	0.6	77	98.8	38,815	0.6
Re-70	HF東中野レジデンス	47	96.7	31,742	0.5	47	95.4	31,950	0.5
Re-72	HF早稲田レジデンス	116	96.3	76,294	1.2	114	94.5	75,737	1.1
Re-73	HF早稲田レジデンスⅡ	48	94.2	31,656	0.5	47	91.1	29,271	0.4
Re-74	HF若松河田レジデンス	32	97.8	39,763	0.6	32	96.3	40,536	0.6
Re-75	HF仙台レジデンスEAST	146	97.6	67,442	1.1	145	97.0	67,573	1.0
Re-76	HF西公園レジデンス	99	97.0	43,858	0.7	101	99.0	43,768	0.7
Re-77	HF晩翠通レジデンス	65	98.5	27,236	0.4	66	100.0	28,209	0.4
Re-78	HF関内レジデンス	117	100.0	63,710	1.0	116	99.1	64,163	1.0
Re-79	HF名駅北レジデンス	110	97.5	62,608	1.0	111	98.3	62,518	0.9
Re-80	HF東札幌レジデンス	143	93.0	57,526	0.9	149	98.9	57,873	0.9
Re-81	HF博多東レジデンス	77	98.7	29,416	0.5	78	100.0	29,830	0.4
Re-82	HF仙台五橋レジデンス	47	85.4	26,260	0.4	53	96.4	26,331	0.4
Re-83	HF田端レジデンス	55	98.6	41,534	0.7	53	95.8	41,654	0.6
Re-84	HF両国レジデンス	65	98.8	52,928	0.8	65	98.8	51,099	0.8
Re-85	HF八王子レジデンス	48	94.9	34,327	0.5	48	94.8	33,226	0.5
Re-86	HF三田レジデンスⅡ	37	92.5	30,364	0.5	39	97.5	30,551	0.5
Re-87	HF門前仲町レジデンス	42	95.5	28,961	0.5	44	100.0	26,882	0.4
Re-88	HF南砂町レジデンス	46	95.8	27,131	0.4	48	100.0	30,125	0.5
Re-89	HF仙台長町レジデンス	67	96.8	33,804	0.5	68	98.4	33,891	0.5
Re-90	HF正光寺赤羽レジデンス	48	98.5	40,910	0.6	46	95.5	36,748	0.6
Re-91	HF仙台本町レジデンス	67	97.1	27,920	0.4	68	98.6	33,151	0.5
Re-92	HF大濠レジデンスBAYSIDE	67	100.0	34,954	0.6	65	97.2	34,990	0.5
Re-93	HF博多東レジデンスⅡ（注5）	105	96.1	18,341	0.3	105	95.8	40,773	0.6
Re-94	HF福岡レジデンスEAST（注5）	113	94.5	20,800	0.3	116	97.1	45,830	0.7
Re-95	HF正光寺赤羽レジデンスⅡ（注6）	–	–	–	–	68	97.9	52,889	0.8
Re-96	HF八広レジデンス（注6）	–	–	–	–	64	100.0	37,497	0.6
Re-97	HF世田谷上町レジデンス（注6）	–	–	–	–	29	96.7	14,654	0.2
Re-98	HF草加レジデンス（注6）	–	–	–	–	88	88.0	13,043	0.2
レジデンス　小計		5,044	96.4	3,259,290	51.5	5,283	97.3	3,427,387	51.7
合　計		5,346	97.4	6,325,946	100.0	5,591	97.7	6,632,139	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）Of-46 HF仙台一番町ビルディングは2020年12月17日付、Re-93 HF博多東レジデンスⅡ及びRe-94 HF福岡レジデンスEASTは2021年3月24日付で取得しています。Of-38 アクロス新川ビルは2021年3月19日付、Of-45 兜町ユニ・スクエアは2021年3月23日付で一部追加取得しています。また、Re-37 HF高輪レジデンスは2021年1月22日付で譲渡しています。
（注6）Of-47 大崎CNビル、Re-95 HF正光寺赤羽レジデンスⅡ、Re-96 HF八広レジデンス及びRe-97 HF世田谷上町レジデンスは2021年6月4日付、Re-98 HF草加レジデンスは2021年9月29日付、Of-48 ファーレイーストビルは2021年10月29日付で取得しています。また、Re-67 HF九大病院前レジデンスは2021年11月29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。

(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	73,147,200	63,898,200	△80,433
合　計		73,147,200	63,898,200	△80,433

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

(2) 期中の資本的支出

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

当期の資本的支出は490,663千円であり、費用に区分された修繕費247,833千円と合わせ、合計738,497千円の工事を実施しています。当該工事は、既存テナントの満足度の向上及び新規テナント誘致における競争力確保を目的としたリニューアル工事です。

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

(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36期 自 2019年 6 月 1 日 至 2019年11月30日	第37期 自 2019年12月 1 日 至 2020年 5 月31日	第38期 自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	第39期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	第40期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021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408,934千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、修繕積立金の積立て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39期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	第40期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日
(a) 資産運用報酬 (注)	600,615	617,975
(b) 資産保管手数料	11,626	11,979
(c) 一般事務委託手数料	27,705	29,968
(d) 役員報酬	6,293	6,102
(e) 会計監査人報酬	11,660	11,660
(f) その他営業費用	146,593	139,167
合　計	804,495	816,853

(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39期は68,595千円、第40期は66,950千円、物件譲渡に係る運用報酬が、第39期は11,300千円、第40期は6,410千円あります。

(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	借入先	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
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2014年5月30日	800,000	−	1.04291	2021年10月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	2014年10月31日	−	420,000	0.99827	2022年10月31日	期限一括		
	みずほ信託銀行株式会社		−	1,000,000					
	株式会社福岡銀行		−	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2014年12月4日	−	900,000	1.24348	2022年10月31日	期限一括		
	オリックス銀行株式会社	2015年5月29日	480,000	−	0.66700	2021年10月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2015年10月30日	940,000	−	0.61700	2021年10月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2015年12月18日	300,000	−	0.61700	2021年10月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		100,000	−					
	株式会社三菱UFJ銀行		200,000	−					
	三井住友信託銀行株式会社		300,000	−					
	株式会社みずほ銀行		200,000	−					
	野村信託銀行株式会社		200,000	−					
	株式会社新生銀行		100,000	−					
	株式会社あおぞら銀行	2016年5月31日	−	1,000,000	0.65900	2022年10月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2017年10月31日	1,250,000	1,250,000	0.47700	2022年5月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		950,000	950,000					
	株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		180,000	180,000					
	株式会社三井住友銀行	2018年10月31日	1,390,000	−	0.34800	2021年10月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		330,000	−					
	株式会社三菱UFJ銀行		480,000	−					
	三井住友信託銀行株式会社		200,000	−					
	株式会社三井住友銀行	2019年5月31日	300,000	300,000	0.26700	2022年5月31日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行		215,000	215,000					
	株式会社福岡銀行		200,000	200,000					
	オリックス銀行株式会社		200,000	200,000					
	野村信託銀行株式会社		985,000	985,000					
	農林中央金庫		600,000	600,000					
	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	2020年3月31日	−	500,000	0.34699	2022年10月31日	期限一括		
	みずほ信託銀行株式会社		−	500,000					
	株式会社三井住友銀行	2021年10月29日	−	480,000	0.27545	2022年10月31日	期限一括		
	小　計		11,869,000	11,149,000					

(単位：千円)

区分	借入先	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
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	2014年10月31日	420,000	−	0.99827	2022年10月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	−					
	株式会社福岡銀行		500,000	−					
	株式会社日本政策投資銀行	2014年12月4日	900,000	−	1.24348	2022年10月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行	2015年5月29日	480,000	480,000	1.02077	2023年5月31日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行		1,400,000	1,400,000					
	株式会社新生銀行		200,000	200,000					
	株式会社みずほ銀行		800,000	800,000					
	株式会社三井住友銀行	2015年10月29日	1,100,000	1,100,000	1.07979	2023年10月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		200,000	200,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		900,000	900,000					
	株式会社みずほ銀行		200,000	200,000					
	株式会社三井住友銀行	2015年10月30日	2,440,000	2,440,000	1.20800	2024年5月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		940,000	940,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社あおぞら銀行	2016年5月31日	1,000,000	−	0.65900	2022年10月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2016年5月31日	1,050,000	1,050,000	0.91770	2024年10月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		1,600,000	1,600,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		700,000	700,000					
	株式会社三井住友銀行	2016年10月31日	1,585,000	1,585,000	0.93670	2025年5月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		1,250,000	1,250,000					
	株式会社りそな銀行		452,000	452,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		320,000	320,000					
	オリックス銀行株式会社		250,000	250,000					
	株式会社三井住友銀行	2017年5月31日	895,000	895,000	0.90850	2025年11月28日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		915,000	915,000					
	株式会社新生銀行		485,000	485,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		470,000	470,000					

(単位：千円)

区分	借入先	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
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	2017年10月31日	1,820,000	1,820,000	0.97750	2026年5月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行		550,000	550,000					
	株式会社みずほ銀行		330,000	330,000					
	株式会社みずほ銀行	2017年12月15日	800,000	800,000	0.68740	2024年10月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2018年3月28日	900,000	900,000	0.78630	2025年5月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2018年5月31日	1,100,000	1,100,000	0.74700	2026年11月30日	期限一括		
	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	2018年10月31日	600,000	600,000	0.76850	2025年11月30日	期限一括		
	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					
	株式会社みずほ銀行	2018年12月14日	1,000,000	1,000,000	0.63850	2025年11月30日	期限一括		
	株式会社福岡銀行	2018年12月14日	700,000	700,000	0.63850	2025年11月30日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2019年5月31日	300,000	300,000	0.60000	2026年5月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		200,000	200,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		300,000	300,000					
	株式会社福岡銀行		285,000	285,000					
	オリックス銀行株式会社		600,000	600,000					
	農林中央金庫		877,000	877,000					

(単位：千円)

区分	借入先	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
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2019年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.32500	2023年5月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行		700,000	700,000					
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	野村信託銀行株式会社		300,000	300,000					
	株式会社新生銀行		200,000	200,000					
	株式会社三井住友銀行	2019年10月31日	500,000	500,000	0.50500	2025年5月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		700,000	700,000					
	株式会社三井住友銀行	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					
	三井住友信託銀行株式会社		300,000	300,000					
	株式会社新生銀行		300,000	300,000					
	株式会社三井住友銀行	2020年3月31日	500,000	–	0.34699	2022年10月31日	期限一括		
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	–					
	株式会社三井住友銀行	2020年3月31日	500,000	500,000	0.47100	2024年10月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社三井住友銀行	2020年3月31日	2,070,000	2,070,000	0.66615	2027年5月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	みずほ信託銀行株式会社		950,000	950,000					
	株式会社七十七銀行	2020年4月24日	1,100,000	1,100,000	0.56615	2027年5月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2020年10月30日	200,000	200,000	0.38200	2023年10月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		200,000	200,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,150,000	1,150,000					
	みずほ信託銀行株式会社		230,000	230,000					
	株式会社三井住友銀行	2020年10月30日	1,000,000	1,000,000	0.66903	2027年10月29日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社あおぞら銀行		950,000	950,000					
	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					
	株式会社七十七銀行	2020年12月17日	1,000,000	1,000,000	0.68515	2028年11月30日	期限一括		
	株式会社福岡銀行	2021年3月24日	1,000,000	1,000,000	0.66515	2028年11月30日	期限一括		
	株式会社新生銀行	2021年3月24日	1,000,000	1,000,000	0.68515	2029年5月31日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年5月31日	225,000	225,000	0.38108	2024年5月31日	期限一括		

(単位：千円)

区分	借入先	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
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2021年5月31日	631,700	631,700	0.66430	2028年5月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行		450,000	450,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,786,700	1,786,700					
	三井住友信託銀行株式会社		690,800	690,800					
	株式会社日本政策投資銀行	2021年5月31日	1,000,000	1,000,000	0.64125	2028年5月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2021年6月4日	−	250,000	0.41090	2024年10月31日	期限一括		
	株式会社千葉銀行		−	150,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2021年9月29日	−	1,390,000	0.57069	2028年11月30日	期限一括		
	株式会社りそな銀行	2021年10月29日	−	1,000,000	0.67727	2029年11月30日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年10月29日	−	580,000	0.36727	2024年10月31日	期限一括		
	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	0.50727	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	0.65727	2028年10月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		−	330,000					
	株式会社あおぞら銀行		−	1,040,000					
	三井住友信託銀行株式会社		−	500,000					
	株式会社みずほ銀行		−	200,000					
	株式会社新生銀行		−	100,000					
小　計			68,298,200	71,808,200					
合　計			80,167,200	82,957,200					

(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) 資金の使途は、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。

(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	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	2017年6月30日	1,000,000	1,000,000	年0.300%	2022年6月30日	満期償還及び買入償還	借入金の返済	
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	
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	
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	
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	
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	
合　計		7,900,000	7,900,000					

(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-47	大崎CNビル	2021年6月4日	5,160	－	－	－	－
Of-48	ファーレイーストビル	2021年10月29日	1,010	－	－	－	－
Re-95	HF正光寺赤羽レジデンスⅡ	2021年6月4日	1,690	－	－	－	－
Re-96	HF八広レジデンス	2021年6月4日	1,220	－	－	－	－
Re-97	HF世田谷上町レジデンス	2021年6月4日	700	－	－	－	－
Re-98	HF草加レジデンス	2021年9月29日	1,300	－	－	－	－
Re-67	HF九大病院前レジデンス	－	－	2021年11月29日	641	364	244
合　計		－	11,080	－	641	364	244

(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-47	大崎CNビル	2021年6月4日	5,160	5,420	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年4月1日
取得	不動産	Of-48	ファーレイーストビル	2021年10月29日	1,010	1,210	大和不動産鑑定株式会社	2021年9月1日
取得	不動産	Re-95	HF正光寺赤羽レジデンスⅡ	2021年6月4日	1,690	1,850	大和不動産鑑定株式会社	2021年3月31日
取得	不動産	Re-96	HF八広レジデンス	2021年6月4日	1,220	1,330	大和不動産鑑定株式会社	2021年3月31日
取得	不動産	Re-97	HF世田谷上町レジデンス	2021年6月4日	700	786	大和不動産鑑定株式会社	2021年3月31日
取得	不動産	Re-98	HF草加レジデンス	2021年9月29日	1,300	1,410	ＪＬＬ森井鑑定株式会社	2021年8月17日
譲渡	信託不動産	Re-67	HF九大病院前レジデンス	2021年11月29日	641	536	株式会社中央不動産鑑定所	2021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（2021年６月1日から2021年11月30日まで）に該当した取引は、金利スワップ取引９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調査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、約定数値、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	11,080,000	641,000
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	8,770,000　(79.2%)	－　(－%)
合　計	8,770,000　(79.2%)	－　(－%)

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	676,617	平和不動産株式会社(注4)	(注5) 143,920	21.3%
		平和不動産プロパティマネジメント株式会社(注4)	83,352	12.3%
売買仲介手数料	39,230	平和不動産株式会社	19,230	49.0%
損害保険料	8,627	平和不動産プロパティマネジメント株式会社	8,413	97.5%

(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) 平和不動産グループの組織改編に伴い、2021年10月１日付で、管理委託対象のオフィス23物件中22物件のマスターリース兼プロパティ・マネジメントの業務を平和不動産株式会社から平和不動産プロパティマネジメント株式会社へ移管しています。
(注5) 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　77,079千円
平和不動産プロパティマネジメント株式会社以外の第三者　34,489千円
(注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　31,403千円

(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。

(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31期 自 2016年12月 1 日 至 2017年 5 月31日	3,334	337	0.3
第32期 自 2017年 6 月 1 日 至 2017年11月30日	3,334	337	0.3
第33期 自 2017年12月 1 日 至 2018年 5 月31日	3,334	337	0.3
第34期 自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日	3,334	337	0.3
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

(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18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
2021年 8 月27日	規約一部変更	「みなし賛成制度」について、「みなし賛成制度」を適用しない場合の例外規定を新設しました。
	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	片山典之及び鈴木敏夫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）(2021年 5 月31日)	当期 (2021年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,860,611	11,223,174
信託現金及び信託預金	3,598,834	3,679,559
営業未収入金	45,813	49,214
前払費用	123,590	133,505
未収消費税等	23,524	–
その他	8,869	2,291
貸倒引当金	△65	–
流動資産合計	13,661,177	15,087,745
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,358,394	19,561,237
減価償却累計額	△4,876,000	△5,127,067
建物（純額）	12,482,393	14,434,170
構築物	82,953	93,449
減価償却累計額	△45,546	△48,145
構築物（純額）	37,407	45,303
機械及び装置	304,860	309,926
減価償却累計額	△223,986	△232,000
機械及び装置（純額）	80,874	77,926
工具、器具及び備品	279,806	304,341
減価償却累計額	△163,576	△175,785
工具、器具及び備品（純額）	116,230	128,555
土地	35,263,625	37,030,448
信託建物	47,287,495	47,674,408
減価償却累計額	△12,600,139	△13,149,047
信託建物（純額）	34,687,355	34,525,360
信託構築物	258,604	256,542
減価償却累計額	△100,926	△105,443
信託構築物（純額）	157,677	151,098
信託機械及び装置	612,447	654,281
減価償却累計額	△305,245	△316,852
信託機械及び装置（純額）	307,202	337,428
信託工具、器具及び備品	1,154,449	1,195,765
減価償却累計額	△769,288	△809,000
信託工具、器具及び備品（純額）	385,161	386,764
信託土地	87,877,511	92,536,504
有形固定資産合計	171,395,438	179,653,561
無形固定資産		
借地権	1,910,049	4,310,194
信託借地権	3,315,665	3,315,665
ソフトウエア	5,818	5,054
その他	227	227
無形固定資産合計	5,231,760	7,631,141
投資その他の資産		
差入保証金	14,617	19,617
長期前払費用	229,149	244,361
デリバティブ債権	29,163	77,088
その他	379,056	408,934
投資その他の資産合計	651,987	750,002
固定資産合計	177,279,186	188,034,705
繰延資産		
投資口交付費	–	41,820
投資法人債発行費	46,459	42,355
繰延資産合計	46,459	84,175
資産合計	190,986,824	203,206,627

(単位：千円)

		前期（ご参考）(2021年 5 月31日)		当期 (2021年11月30日)
負債の部				
流動負債				
営業未払金		352,179		575,667
1年内償還予定の投資法人債		–		1,000,000
1年内返済予定の長期借入金		11,869,000		11,149,000
未払費用		715,622		749,663
未払法人税等		595		275
未払消費税等		–		76,297
前受金		1,104,773		1,152,702
その他		14,020		36,119
流動負債合計		14,056,190		14,739,726
固定負債				
投資法人債		7,900,000		6,900,000
長期借入金		68,298,200		71,808,200
預り敷金及び保証金		823,499		898,601
信託預り敷金及び保証金		4,514,754		4,557,342
デリバティブ債務		210,744		110,052
固定負債合計		81,747,198		84,274,196
負債合計		95,803,389		99,013,923
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		81,370,715		90,063,406
剰余金				
出資剰余金		7,406,652		7,406,652
出資剰余金控除額	※3	△1,699,990	※3	△1,699,990
出資剰余金(純額)		5,706,661		5,706,661
任意積立金				
圧縮積立金		415,683		415,683
一時差異等調整積立金	※4	2,002,699	※4	1,962,702
任意積立金合計		2,418,382		2,378,385
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		5,871,290		6,083,325
剰余金合計		13,996,334		14,168,371
投資主資本合計		95,367,050		104,231,778
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益		△183,615		△39,074
評価・換算差額等合計		△183,615		△39,074
純資産合計	※2	95,183,434	※2	104,192,703
負債純資産合計		190,986,824		203,206,627

(単位：千円)

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

前期（ご参考）(自 2020年12月 1 日　至 2021年 5 月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				
		剰余金			
	出資総額	出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	任意積立金 圧縮積立金
当期首残高	81,370,715	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	415,683
当期変動額					
一時差異等調整積立金の積立					
一時差異等調整積立金の取崩					
剰余金の配当					
当期純利益					
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	–	–	–	–	–
当期末残高	※1 81,370,715	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	415,683

	投資主資本				
	剰余金				投資主資本 合計
	任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計	
	一時差異等調整積立金	任意積立金合計			
当期首残高	1,704,003	2,119,686	5,933,582	13,759,929	95,130,645
当期変動額					
一時差異等調整積立金の積立	338,693	338,693	△338,693	–	–
一時差異等調整積立金の取崩	△39,997	△39,997	39,997	–	–
剰余金の配当			△2,679,820	△2,679,820	△2,679,820
当期純利益			2,916,225	2,916,225	2,916,225
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	298,696	298,696	△62,291	236,404	236,404
当期末残高	2,002,699	2,418,382	5,871,290	13,996,334	95,367,050

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△220,434	△220,434	94,910,211
当期変動額			
一時差異等調整積立金の積立			–
一時差異等調整積立金の取崩			–
剰余金の配当			△2,679,820
当期純利益			2,916,225
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	36,818	36,818	36,818
当期変動額合計	36,818	36,818	273,223
当期末残高	△183,615	△183,615	95,183,434

当期（自 2021年 6 月 1 日　至 2021年11月30日）

(単位：千円)

	投資主資本				
		剰余金			
					任意積立金
	出資総額	出資剰余金	出資剰余金控除額	出資剰余金(純額)	圧縮積立金
当期首残高	81,370,715	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	415,683
当期変動額					
新投資口の発行	8,692,691				
一時差異等調整積立金の取崩					
剰余金の配当					
当期純利益					
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	8,692,691	–	–	–	–
当期末残高	※1 90,063,406	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	415,683

	投資主資本				
	剰余金				投資主資本合計
	任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計	
	一時差異等調整積立金	任意積立金合計			
当期首残高	2,002,699	2,418,382	5,871,290	13,996,334	95,367,050
当期変動額					
新投資口の発行					8,692,691
一時差異等調整積立金の取崩	△39,997	△39,997	39,997	–	–
剰余金の配当			△2,799,812	△2,799,812	△2,799,812
当期純利益			2,971,849	2,971,849	2,971,849
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	△39,997	△39,997	212,034	172,036	8,864,728
当期末残高	1,962,702	2,378,385	6,083,325	14,168,371	104,231,778

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△183,615	△183,615	95,183,434
当期変動額			
新投資口の発行			8,692,691
一時差異等調整積立金の取崩			–
剰余金の配当			△2,799,812
当期純利益			2,971,849
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	144,540	144,540	144,540
当期変動額合計	144,540	144,540	9,009,268
当期末残高	△39,074	△39,074	104,192,703

(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 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日)	当期 (自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日)
1.固定資産の減価償却の方法	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 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エアについては、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。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託財産を含みます。） 同左 ②無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左
2.繰延資産の処理方法	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。	投資法人債発行費 同左 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。
3.引当金の計上基準	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。	–
4.収益及び費用の計上基準	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16,605千円です。	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。 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18,581千円です。

項目＼期別	前期（ご参考） （自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日）	当期 （自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日）
5.ヘッジ会計の方法	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。 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 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。 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。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左
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	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。 （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	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	消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。	消費税等の会計処理 同左

(会計方針の変更に関する注記)

項目＼期別	前期（ご参考） （自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日）	当期 （自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日）
1.収益認識に関する会計基準等の適用	－	「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年３月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。当該会計基準の適用による計算書類への影響は軽微です。
2.時価の算定に関する会計基準等の適用	－	「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年７月４日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年７月４日）第44－２項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる計算書類への影響は軽微です。

(表示方法の変更に関する注記)

前期（ご参考） （自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日）	当期 （自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日）
「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日）を当期から適用し、注記表に（会計上の見積りに関する注記）を記載しています。	－

(会計上の見積りに関する注記)

前期（ご参考）（自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日）

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	171,395,438
無形固定資産のうち借地権及び信託借地権	5,225,715

(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。

当期（自 2021年 6 月 1 日 至 2021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）

有形固定資産	179,653,561
無形固定資産のうち借地権及び信託借地権	7,625,859

(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

(貸借対照表に関する注記)

項目＼期別	前期（ご参考）(2021年５月31日)	当期 (2021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 前期末残高 1,704,003 当期積立額 － 当期取崩額 39,997 当期末残高 1,664,005 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会不一致の一部 (注2) 当初発生額 338,693 前期末残高 － 当期積立額 338,693 当期取崩額 － 当期末残高 338,693 積立て、取崩しの発生事由 2020年11月期の金銭の分配に係る計算書において、不動産等売却益による利益超過税会不一致の一部を積立て (注２) 不動産等売却益による利益超過税会不一致の一部であり、積立てを行った期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。	(単位：千円) 負ののれん発生益 (注1) 当初発生額 2,497,604 前期末残高 1,664,005 当期積立額 － 当期取崩額 36,610 当期末残高 1,627,395 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会不一致の一部 (注2) 当初発生額 338,693 前期末残高 338,693 当期積立額 － 当期取崩額 3,386 当期末残高 335,306 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)

項目＼期別	前期（ご参考）(自 2020年12月１日 至 2021年５月31日)	当期 (自 2021年６月１日 至 2021年11月30日)
※１ 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 5,182,402 共益費収入 648,605 計 5,831,007 その他賃貸事業収入 駐車場収入 149,489 付帯収益 314,332 解約違約金収入 3,654 雑収入 27,462 計 494,939 不動産賃貸事業収益合計 6,325,946 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 672,432 公租公課 401,283 水道光熱費 180,577 修繕費 235,032 保険料 8,055 信託報酬 32,851 減価償却費 955,925 その他賃貸事業費用 131,199 不動産賃貸事業費用合計 2,617,359 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,708,587	(単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 5,450,274 共益費収入 682,088 計 6,132,363 その他賃貸事業収入 駐車場収入 162,415 水道光熱費収入 191,614 付帯収益 127,676 解約違約金収入 3,558 雑収入 14,510 計 499,776 不動産賃貸事業収益合計 6,632,139 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 676,617 公租公課 413,747 水道光熱費 205,687 修繕費 247,833 保険料 8,627 信託報酬 32,252 減価償却費 970,080 その他賃貸事業費用 142,597 不動産賃貸事業費用合計 2,697,443 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,934,696 (表示方法の変更) 前期において、「付帯収益」に含めて表示していた「水道光熱費収入」は、開示の明瞭性を高めるため、当期より独立掲記しています。
※２ 不動産等売却損益の内訳	(単位：千円) Re-37 ＨＦ高輪レジデンス 不動産等売却収入 1,130,000 不動産等売却原価 702,521 その他売却費用 22,517 不動産等売却益 404,961	(単位：千円) Re-67 ＨＦ九大病院前レジデンス 不動産等売却収入 641,000 不動産等売却原価 364,157 その他売却費用 32,727 不動産等売却益 244,114
※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 営業費用 213,374	(単位：千円) 営業取引による取引高 不動産等売却益 △19,230 (その他売却費用) 営業費用 143,920

(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）(2021年５月31日)	当期 (2021年11月30日)
※１ 発行可能投資□総□数及び発行済投資□の総□数	発行可能投資□総□数 8,000,000□ 発行済投資□の総□数 999,933□	発行可能投資□総□数 8,000,000□ 発行済投資□の総□数 1,055,733□

(税効果会計に関する注記)

項目＼期別	前期（ご参考）(2021年５月31日)	当期 (2021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) 繰延税金資産 貸倒引当金繰入超過額 20 繰延ヘッジ損益 57,765 合併時受入評価差額 2,067,807 繰延税金資産小計 2,125,593 評価性引当金 △2,125,593 繰延税金資産合計 － 繰延税金資産の純額 －	(単位：千円) 繰延税金資産 繰延ヘッジ損益 12,292 合併時受入評価差額 2,038,552 繰延税金資産小計 2,050,845 評価性引当金 △2,050,845 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	法定実効税率 31.46% (調整) 支払分配金の損金算入額 △29.94% 評価性引当金の増減 △1.52% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%	法定実効税率 31.46% (調整) 支払分配金の損金算入額 △30.48% 評価性引当金の増減 △0.98% その他 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 2020年12月１日 至 2021年５月31日)	当期 (自 2021年６月１日 至 2021年11月30日)
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 2020年12月１日 至 2021年５月31日)	当期 (自 2021年６月１日 至 2021年11月30日)
１. 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□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 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もありえます。また、「２. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。 ２. 金融商品の時価等に関する事項 2021年５月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注２）をご参照下さい。）。	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 金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もありえます。また、「２.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。 ２. 金融商品の時価等に関する事項 2021年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」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)
(1)現金及び預金	9,860,611	9,860,611	－
(2)信託現金及び信託預金	3,598,834	3,598,834	－
(3)１年内返済予定の長期借入金	11,869,000	11,869,000	－
(4)投資法人債	7,900,000	7,829,260	△70,740
(5)長期借入金	68,298,200	68,307,006	8,806
(6)デリバティブ取引＊	(183,615)	(247,139)	△63,524

＊デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（ ）で示しています。

(注１) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) １年内返済予定の長期借入金、(4) 投資法人債及び (5) 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。

(6) 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。

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

＊デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（ ）で示しています。

(注１) 金融商品の時価の算定方法

(1) １年内償還予定の投資法人債、(2) １年内返済予定の長期借入金、(3) 投資法人債及び (4) 長期借入金
投資法人債の時価については、日本証券業協会の売買参考統計値に基づき算定しています。長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものの時価については、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。

前期（ご参考）（自 2020年12月１日 至 2021年５月31日）

（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	うち１年超	時　価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	58,433,000	46,364,000	△183,615＊
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	4,880,000	4,880,000	△63,524＊
合　計			63,313,000	51,244,000	△247,139

＊取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区　分	貸借対照表計上額（千円）
預り敷金及び保証金＊	823,499
信託預り敷金及び保証金＊	4,514,754

＊賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

（注３）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内
現金及び預金	9,860,611	－	－
信託現金及び信託預金	3,598,834	－	－
合　計	13,459,445	－	－

	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	－	－	－
信託現金及び信託預金	－	－	－
合　計	－	－	－

（注４）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年内返済予定の長期借入金	11,869,000	－	－
投資法人債	－	1,000,000	1,000,000
長期借入金	－	10,400,000	11,285,000
合　計	11,869,000	11,400,000	12,285,000

	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
１年内返済予定の長期借入金	－	－	－
投資法人債	－	－	5,900,000
長期借入金	11,607,000	12,477,000	22,529,200
合　計	11,607,000	12,477,000	28,429,200

当期（自 2021年６月１日 至 2021年11月30日）

（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	うち１年超	時　価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	68,267,200	59,018,200	△39,074＊
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	4,880,000	4,880,000	△41,359＊
合　計			73,147,200	63,898,200	△80,433

＊取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

（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年内償還予定の投資法人債	1,000,000	－	－
１年内返済予定の長期借入金	11,149,000	－	－
投資法人債	－	－	1,000,000
長期借入金	－	11,760,000	11,935,000
合　計	12,149,000	11,760,000	12,935,000

	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年内返済予定の長期借入金	－	－	－
投資法人債	－	－	5,900,000
長期借入金	12,172,000	13,262,000	22,679,200
合　計	12,172,000	13,262,000	28,579,200

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（ご参考）（自 2020年12月１日 至 2021年５月31日）

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）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
170,652,876	5,968,227	176,621,154	218,920,000

（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）当期の主な増加額は東菱ビルディング他４件の取得（計7,249,230千円）によるものであり、主な減少額はＨＦ高輪レジデンスの売却（702,521千円）、減価償却費（955,925千円）によるものです。

（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、賃貸等不動産に関する2021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。

当期（自 2021年６月１日 至 2021年11月30日）

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）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
176,621,154	10,658,267	187,279,421	232,826,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）当期の主な増加額は大崎ＣＮビル他５件の取得（計11,476,323千円）によるものであり、主な減少額はＨＦ九大病院前レジデンスの売却（364,157千円）、減価償却費（970,080千円）によるものです。

（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、賃貸等不動産に関する2021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。

(収益認識に関する注記)

前期（ご参考）（自 2020年12月１日 至 2021年５月31日）

－

当期（自 2021年６月１日 至 2021年11月30日）

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。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考）（自 2020年12月 1 日　至 2021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（注1）	科目	期末残高（注1）
主要投資主	平和不動産株式会社	不動産業	13.58（注5）	管理委託費（注4）	213,374	営業未払金	30,519
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（注3）	不動産管理業	なし	管理委託費	4,897	営業未払金	816
				損害保険料	7,993	－	－
				修繕工事等	43,306	営業未払金	14,368
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	5,600	－	－
				信託報酬	12,857	未払費用	1,210
				資金の返済	1,786,700	1年内返済予定の長期借入金	－
				資金の借入	1,786,700	長期借入金	6,366,700
				借入金利息	28,174	未払費用	1,610

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。
(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。
(注3) 平和サービス株式会社は、2021年 3 月 1 日付で平和不動産プロパティマネジメント株式会社へ商号変更しています。
(注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　103,113千円
平和不動産プロパティマネジメント株式会社以外の第三者　37,559千円
(注5) 小数点第３位を切り捨てて記載しています。

当期（自 2021年 6 月 1 日　至 2021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（注1）	科目	期末残高（注1）
主要投資主	平和不動産株式会社	不動産業	13.62（注5）	管理委託費（注3，4）	143,920	営業未払金	789
				不動産信託受益権の購入（注6）	5,168,983	－	－
				不動産の購入（注7）	3,617,490	－	－
				売買仲介手数料	19,230	－	－
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）	83,352	営業未払金	35,990
				損害保険料	8,413	－	－
				修繕工事等	31,403	営業未払金	24,648
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	6,896	－	－
				信託報酬	12,722	未払費用	1,210
				資金の返済	－	1年内返済予定の長期借入金	1,500,000
				資金の借入	1,390,000	長期借入金	6,256,700
				借入金利息	25,142	未払費用	3,379

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。
(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。
(注3) 平和不動産グループの組織改編に伴い、2021年10月１日付で、管理委託対象のオフィス23物件中22物件のマスターリース兼プロパティ・マネジメントの業務を平和不動産株式会社から平和不動産プロパティマネジメント株式会社へ移管しています。
(注4) 上記金額のうち、平和不動産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　77,079千円
平和不動産プロパティマネジメント株式会社以外の第三者　34,489千円
(注5) 小数点第３位を切り捨てて記載しています。
(注6) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、大崎CNビルに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほかに、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額等を含みますが、その他の取得に係る諸費用は含んでいません。
(注7) 上記記載の不動産の購入は、HF正光寺赤羽レジデンスⅡ、HF八広レジデンス及びHF世田谷上町レジデンスに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほかに、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額等を含みますが、その他の取得に係る諸費用は含んでいません。

(１口当たり情報に関する注記)

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

(重要な後発事象に関する注記)

前期（ご参考）(自 2020年12月１日 至 2021年５月31日)

A．新投資口の発行

2021年５月17日及び2021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2021年６月１日に、第三者割当による新投資口については2021年６月29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90,063百万円、発行済投資口総数は1,055,733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 53,100口
②発行価格(募集価格) 161,070円
③発行価格(募集価格)の総額 8,552,817,000円
④払込金額(発行価額) 155,783円
⑤払込金額(発行価額)の総額 8,272,077,300円
⑥払込期日 2021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 2,700口
②払込金額(発行価額) 155,783円
③払込金額(発行価額)の総額 420,614,100円
④割当先 ＳＭＢＣ日興証券株式会社
⑤払込期日 2021年６月29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、2021年６月４日付で不動産信託受益権１物件（取得価格：5,160百万円）及び不動産３物件（取得価格合計：3,610百万円）を取得しました。

物件番号：Of-47 物件名称：大崎ＣＮビル

取得資産の種類	信託受益権
契約日	2021年５月17日
取得日	2021年６月４日
取得価格（注１）	5,160百万円
所在地（住居表示）	東京都品川区大崎５丁目10番10号
用途	事務所・駐車場
建築時期	1992年10月２日
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付８階建
延床面積（注２）	4,779.40㎡
総賃貸可能面積	3,237.77㎡

(注１) 取得価格は、不動産信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等を含みません。
(注２) 信託建物は共有建物であり、１棟の建物の延床面積に共有持分割合78.16％を乗じて算出した値を記載しています。

当期 (自 2021年６月１日 至 2021年11月30日)

A．資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、2021年12月22日付で不動産１物件（取得価格：900百万円）、2021年12月23日付で不動産信託受益権１物件（取得価格：2,500百万円）を取得し、2021年12月24日付で不動産１物件（取得価格：600百万円）を追加取得しました。

物件番号：Re-99 物件名称：ＨＦ上野入谷レジデンス

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

(注１) 取得資産は、建物及び借地権です。借地権は普通借地権です。
(注２) 取得価格は、不動産売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等を含みません。

物件番号：Of-49 物件名称：インタープラネット江坂ビル

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

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

前期（ご参考）(自 2020年12月１日 至 2021年５月31日)

物件番号：Re-95 物件名称：ＨＦ正光寺赤羽レジデンスⅡ

取得資産の種類（注１）	不動産
契約日	2021年５月17日
取得日	2021年６月４日
取得価格（注２）	1,690百万円
所在地（住居表示）	東京都北区岩淵町24番16号
用途	共同住宅
建築時期	2020年１月31日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
延床面積	2,764.49㎡
総賃貸可能面積	2,438.42㎡

(注１) 取得資産は、建物及び借地権です。借地権は普通借地権です。
(注２) 取得価格は、不動産売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等を含みません。

物件番号：Re-96 物件名称：ＨＦ八広レジデンス

取得資産の種類（注１）	不動産
契約日	2021年５月17日
取得日	2021年６月４日
取得価格（注２）	1,220百万円
所在地（住居表示）	東京都墨田区八広四丁目50番１号
用途	共同住宅
建築時期	2020年11月27日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建
延床面積	2,151.30㎡
総賃貸可能面積	1,919.50㎡

(注１) 取得資産は、建物及び借地権です。借地権は普通借地権です。
(注２) 取得価格は、不動産売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等を含みません。

当期 (自 2021年６月１日 至 2021年11月30日)

物件番号：Of-48 物件名称：ファーレイーストビル（追加取得）

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

(注１) 取得価格は、不動産売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等を含みません。
(注２) 本投資法人が今回取得した部分は701の区画であり、土地の敷地権割合は10.2557％です。
(注３) 建物は区分所有建物であり、１棟の建物の延床面積に敷地権割合10.2557％を乗じて算出した値を記載しています。

B．資金の借入れ

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

[タームローン56]

借入先	借入金額	元本返済期日
みずほ信託銀行株式会社	900百万円	2029年５月31日(注)

元本返済方法	使途	摘要
期限一括返済	物件の取得資金等	無担保無保証

前期（ご参考） (自 2020年12月１日 至 2021年５月31日)	当期 (自 2021年６月１日 至 2021年11月30日)

物件番号：Re-97 物件名称：ＨＦ世田谷上町レジデンス

取得資産の種類（注１）	不動産
契約日	2021年５月17日
取得日	2021年６月４日
取得価格（注２）	700百万円
所在地（住居表示）	東京都世田谷区世田谷一丁目45番９号
用途	共同住宅
建築時期	2020年11月30日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建
延床面積	1,070.10㎡
総賃貸可能面積	759.24㎡

(注１) 取得資産は、建物及び借地権です。借地権は普通借地権です。
(注２) 取得価格は、不動産売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等を含みません。

C．資金の借入れ

2021年６月４日付で取得したオフィス１物件及びレジデンス３物件（前記「B．資産の取得」をご参照下さい。）の取得資金等の一部に充当するため、同日付で以下の通り資金の借入れ（借入金額合計：400百万円）を行いました。

[タームローン52]

借入先	借入金額	元本返済期日
株式会社三井住友銀行 株式会社千葉銀行	400百万円	2024年10月31日 (注)

元本返済方法	使途	摘要
期限一括返済	物件の 取得資金等	無担保 無保証

(注) 同日が営業日でない場合には、直前の営業日とします。

[タームローン57①]

借入先	借入金額	元本返済期日
株式会社三井住友銀行	500百万円	2022年12月30日 (注)

元本返済方法	使途	摘要
期限一括返済	物件の 取得資金等	無担保 無保証

[タームローン57②]

借入先	借入金額	元本返済期日
日本生命保険相互会社	1,000百万円	2028年12月22日 (注)

元本返済方法	使途	摘要
期限一括返済	物件の 取得資金等	無担保 無保証

[タームローン57③]

借入先	借入金額	元本返済期日
三井住友信託銀行 株式会社	1,000百万円	2030年11月29日 (注)

元本返済方法	使途	摘要
期限一括返済	物件の 取得資金等	無担保 無保証

[コミットメントライン]

借入先	借入金額	元本返済期日
株式会社三井住友銀行 株式会社三菱ＵＦＪ銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行	600百万円	2022年２月24日 (注)

元本返済方法	使途	摘要
期限一括返済	物件の 取得資金等	無担保 無保証

(注) 同日が営業日でない場合には、翌営業日とし、かかる翌営業日が翌暦月となる場合には、直前の営業日とします。

項目＼期別	前期（ご参考） (自 2020年12月１日 至 2021年５月31日)	当期 (自 2021年６月１日 至 2021年11月30日)
	(単位：円)	(単位：円)
Ⅰ 当期未処分利益	5,871,290,874	6,083,325,127
Ⅱ 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※1 39,997,320	※1 79,219,037
Ⅲ 分配金の額	2,799,812,400	3,051,068,370
（投資口１口当たり分配金の額）	(2,800)	(2,890)
Ⅳ 次期繰越利益	3,111,475,794	3,111,475,794
分配金の額の算出方法	規約第32条第１項に定める方針に基づき、分配金の額は当期未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2,916,225,239円のうち156,410,159円を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩額39,997,320円（１口当たり取崩額40円）を充当し、2,799,812,400円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第２項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。	規約第32条第１項に定める方針に基づき、分配金の額は当期未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2,971,849,333円に一時差異等調整積立金の取崩額79,219,037円を充当し、3,051,068,370円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第２項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。

(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 2020年12月１日 至 2021年５月31日)	当期 (自 2021年６月１日 至 2021年11月30日)
投資法人の計算に関する規則（平成27年内閣府令第27号）附則第３項の経過措置を適用し、第28期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である2,497,604,770円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。当期は36,610,385円の取崩を行っています。 また、第38期の金銭の分配に係る計算書において、不動産等売却益による利益超過税会不一致の一部である338,693,498円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。当期は3,386,935円の取崩を行っています。	投資法人の計算に関する規則（平成27年内閣府令第27号）附則第３項の経過措置を適用し、第28期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である2,497,604,770円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。当期は75,832,102円の取崩を行っています。 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。

独立監査人の監査報告書

2022 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　森本洋平

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　倉持奈美子

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2021年６月１日から2021年11月30日までの第40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」に資産の取得及び資金の借入れについての記載がある。

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。

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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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

（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	前期 （自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日）	当期 （自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日）
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	前期 （自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日）	当期 （自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日）
※1 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	（2021年５月31日現在）　（単位：千円） 現金及び預金　9,860,611 信託現金及び信託預金　3,598,834 信託預り敷金及び保証金対応信託預金（注）　△501,905 預入期間が３ヵ月を超える定期預金　△3,000,000 現金及び現金同等物　9,957,540 （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。	（2021年11月30日現在）　（単位：千円） 現金及び預金　11,223,174 信託現金及び信託預金　3,679,559 信託預り敷金及び保証金対応信託預金（注）　△626,602 預入期間が３ヵ月を超える定期預金　△1,000,000 現金及び現金同等物　13,276,131 （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。