決算説明会のご案内（第47期（2025年5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47期（2025年5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）	
東京会場	2025年8月29日（金）　午前10:00から（開場　午前 9:30）
名古屋会場	2025年9月 9日（火）　午前10:30から（開場　午前10:00）
大阪会場	2025年9月 9日（火）　午後 3:00から（開場　午後 2:30）

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 www.fsc.org ミックス 紙｜責任ある森林管理を支えています FSC® C013080
VEGETABLE OIL INK
UD FONT

第47期資産運用報告

自：2024年12月 1 日
至：2025年 5 月31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43期	第44期	第45期	第46期	第47期
決算年月			2023年５月	2023年11月	2024年５月	2024年11月	2025年５月
営業成績	営業収益	百万円	8,049	8,656	8,735	9,045	10,154
	(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(7,496)	(7,772)	(7,835)	(8,040)	(8,162)
	営業費用	百万円	4,034	4,161	4,251	4,350	4,598
	(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(3,106)	(3,198)	(3,275)	(3,357)	(3,566)
	営業利益	百万円	4,015	4,495	4,483	4,694	5,556
	経常利益	百万円	3,559	3,995	3,939	4,099	4,882
	当期純利益	百万円	3,558	3,995	3,938	4,098	4,881
財産等の状況	総資産額	百万円	231,994	240,874	243,163	249,190	262,404
	(対前期増減比)	%	(4.7)	(3.8)	(1.0)	(2.5)	(5.3)
	有利子負債額 (注5)	百万円	109,817	112,537	114,037	114,037	125,887
	純資産額	百万円	112,811	118,532	118,953	124,894	125,610
	(対前期増減比)	%	(△0.2)	(5.1)	(0.4)	(5.0)	(0.6)
	出資総額	百万円	97,799	102,992	102,992	108,578	108,578
分配	分配総額	百万円	3,519	3,794	3,886	4,349	4,600
	配当性向 (注1)	%	98.9	95.0	98.7	106.1	94.2
一口当たり情報	発行済投資口の総口数	口	1,113,733	1,149,933	1,149,933	1,194,933	1,194,933
	１口当たり純資産額	円	101,291	103,077	103,443	104,520	105,119
	１口当たり分配金額	円	3,160	3,300	3,380	3,640	3,850
	(うち１口当たり利益分配金額)	円	(3,160)	(3,300)	(3,380)	(3,640)	(3,850)
	(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2)	%	1.6	1.7	1.6	1.7	1.9
	(年換算) (注2)	%	(3.1)	(3.4)	(3.2)	(3.3)	(3.8)
	自己資本当期純利益率 (注3)	%	3.2	3.5	3.3	3.4	3.9
	(年換算) (注3)	%	(6.3)	(6.9)	(6.6)	(6.7)	(7.8)
	期末自己資本比率 (注4)	%	48.6	49.2	48.9	50.1	47.9
	(対前期増減比) (注4)	−	(△2.4)	(0.6)	(△0.3)	(1.2)	(△2.2)
	期末総資産有利子負債比率 (注5)	%	47.3	46.7	46.9	45.8	48.0
ポートフォリオ	不動産等の帳簿価額 (注6)	百万円	214,157	221,926	224,644	231,341	241,870
	期末投資物件数 (注6)	件	125	126	127	127	131
	期末総賃貸可能面積 (注6)	㎡	303,541.90	309,260.44	311,140.23	319,240.38	326,131.40
	期末テナント数 (注6、7)	件	5,948	5,921	5,999	5,977	6,167
	期末稼働率 (注6)	%	97.6	97.7	97.7	97.5	97.1
その他参考情報	減価償却費	百万円	992	1,037	1,035	1,059	1,076
	資本的支出額	百万円	697	855	1,005	1,193	1,153
	賃貸NOI (注8)	百万円	5,382	5,612	5,594	5,742	5,672
	FFO (注9)	百万円	3,997	4,148	4,073	4,152	3,966
	１口当たりFFO (注10)	円	3,589	3,607	3,542	3,475	3,319
	DSCR (注11)	倍	11.6	11.2	10.2	9.4	7.9
	当期運用日数	日	182	183	183	183	182

(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
（年換算）総資産経常利益率＝経常利益÷平均総資産額÷運用日数×365×100
(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
（年換算）自己資本当期純利益率＝当期純利益÷平均純資産額÷運用日数×365×100
(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行いました。なお、2021年以降は４年連続で、毎年６月に新投資口の発行を行っています。この結果、当期末（2025年５月末）現在の発行済投資口の総口数は1,194,933口、出資総額は108,578百万円となっています。

②運用環境

当期における国内経済については、インバウンド需要は堅調に推移し、企業業績も底堅さを見せていますが、物価上昇の影響は根強く、個人消費は依然として回復途上の段階です。海外では、米国の関税政策に加え、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も継続しており、国内外の金融政策等の動向にも引き続き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（2024年11月末）の1,662.14ポイント以降、日銀による国内金利の上昇懸念が和らいだこと、オフィスビルを中心とした不動産賃貸市況の良化等により、当期末（2025年５月末）には1,736.74ポイントまで改善しています。

■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、新築ビルや既存ビルそれぞれで成約が進み、拡張移転の動きも見られたことから、前期末（2024年11月末）の4.16％から当期末（2025年５月末）3.56％へと改善しました。また、平均賃料については、2024年２月以降16ヵ月連続で上昇となり、前期末の20,243円/坪から当期末には20,776円/坪と改善しました。

空室率についても、新築・築浅ビルを中心に纏まった面積の消化が進み、空室率が低下しています。また、テナント側のオフィス戦略を見直す動きも一層の高まりを見せており、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、2025年５月の全国主要都市エリアのマンション平均募集家賃は、東京23区・東京都下（東京23区を除きます。）・埼玉県・千葉県・福岡市が全面積帯で前年同月を上回りました。また、カップル向きマンションは神戸市・広島市を除く11エリアで前年同月を上回り、中でも神奈川県・埼玉県・千葉県・仙台市・大阪市・福岡市の６エリアは2015年１月以降最高値を更新しました。また、2025年５月の「建築着工統計調査報告」によると新設住宅着工戸数（貸家）は、2024年12月以降、前年同月比で増減を繰り返し2025年５月は前月に続き２ヵ月連続で前年同月比減少となりました。東京都の人口流入の増加や昨今の新築マンションの価格高騰等により賃貸住宅の需給はひっ迫している状況です。特にディンクス、ファミリー向きマンションの賃貸ニーズが好調に推移しており、賃貸マンションの需給環境は引き続き良好な状況が続くものと考えています。加えて、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。また、需給環境が良好であることに起因して、賃料の上昇傾向が継続的に見込まれることを踏まえ、さらなる収益向上を目指していきます。

■不動産市況

2025年３月に発表された2025年１月１日時点の地価の公示価格については、三大都市圏では全用途平均・住宅地・商業地はいずれも４年連続で上昇し、いずれも上昇幅が拡大しました。東京圏及び大阪圏では、上昇幅が拡大し、名古屋圏では上昇幅がやや縮小しました。また、地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地がいずれも４年連続で上昇し、札幌市・仙台市・広島市・福岡市については上昇幅がやや縮小したものの、その他の地域では概ね拡大傾向が継続しています。

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、ポートフォリオの収益性の改善及び質の向上を目的とし、2025年３月19日付でレジデンス１物件（Re-110 ＨＦ目黒行人坂レジデンス（信託受益権、取得価格：5,300百万円））及び2025年３月28日付でオフィス１物件（Of-60 パークイースト札幌（信託受益権（準共有持分割合45％）、取得価格：2,700百万円））並びに2025年５月９日付でレジデンス４物件（Re-111 ＨＦ西巣鴨レジデンス（不動産、取得価格：1,040百万円）、Re-112 ＨＦ西巣鴨レジデンスⅡ（不動産、取得価格：880百万円）、Re-113 ＨＦ東武練馬レジデンス（不動産、取得価格：1,050百万円）及びRe-114 ＨＦ両国レジデンスＥＡＳＴ（不動産、取得価格：880百万円））を取得しました。また、2025年３月19日付でオフィス１物件（Of-34 麹町ＨＦビル（信託受益権、取得価格：1,350百万円））、2025年５月30日付でレジデンス１物件（Re-64 ＨＦ東心斎橋レジデンス（信託受益権、取得価格：566百万円））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44物件（取得価格の合計：124,068百万円）、レジデンス87物件（取得価格の合計：123,133百万円）の合計131物件（取得価格の合計：247,201百万円）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97.1％となり、前期末時点の97.5％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97.2％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３物件において実施しました。また、当期に取得した下記４物件において名称変更を実施する予定です。名称変更により、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。なお、本書ではそれぞれ変更後の名称を記載しています。

名称変更（予定）物件

変更（予定）日	物件番号	旧物件名称	新物件名称
2025年４月１日	Of-59	北２条ビル	ＨＦ北二条ビルディング
2025年６月１日	Of-58	進和江坂ビル	ＨＦ江坂駅前ビルディング
2025年７月１日	Re-110	フロンティアテラス目黒	ＨＦ目黒行人坂レジデンス
2025年10月１日	Re-111	ハーモニーレジデンス西巣鴨	ＨＦ西巣鴨レジデンス
2025年10月１日	Re-112	ハーモニーレジデンス東京巣鴨ＷＥＳＴ	ＨＦ西巣鴨レジデンスⅡ
2025年10月１日	Re-113	ハーモニーレジデンス板橋徳丸	ＨＦ東武練馬レジデンス
2025年10月１日	Re-114	ハーモニーレジデンス東京両国パークフロント	ＨＦ両国レジデンスＥＡＳＴ

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、期中において、合計11,850百万円の借入れを行いました。また、期中に元本返済期日を迎えた借入金（合計：6,897百万円）の返済資金に充当するため、6,897百万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7.1年、平均残存期間は4.0年、平均借入金利は1.08％、有利子負債額（注）は、125,887百万円（期末総資産有利子負債比率（注）：47.97％）となりました。

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

なお、本書の日付現在における本投資法人の格付の状況は、以下の通りです。

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

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10,154百万円、営業利益は5,556百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は4,882百万円、当期純利益は4,881百万円を計上しました。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4,881,641,165円のうち一時差異等調整積立金の繰入額148,743,724円及び租税特別措置法第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108,756,208円を含む520,135,715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238,986,600円（１口当たり取崩額200円）を充当し、4,600,492,050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3,850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)
2024年６月３日	公募増資	42,800	1,192,733	5,312	108,305	(注８)
2024年６月25日	第三者割当増資	2,200	1,194,933	273	108,578	(注９)

(注１) 2020年７月16日から2020年９月15日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2020年９月16日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2020年９月29日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。
(注２) １口当たり発行価格161,070円（発行価額155,783円）にて、特定資産の取得資金等の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。
(注３) １口当たり発行価額155,783円にて、(注２) の公募による追加発行に伴い、ＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。
(注４) １口当たり発行価格137,913円（発行価額133,386円）にて、特定資産の取得資金等の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。
(注５) １口当たり発行価額133,386円にて、(注４) の公募による追加発行に伴い、ＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。
(注６) １口当たり発行価格148,239円（発行価額143,449円）にて、特定資産の取得資金等の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。
(注７) １口当たり発行価額143,449円にて、(注６) の公募による追加発行に伴い、ＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。
(注８) １口当たり発行価格128,271円（発行価額124,126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９) １口当たり発行価額124,126円にて、(注８) 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43期	第44期	第45期	第46期	第47期
決算年月	2023年５月	2023年11月	2024年５月	2024年11月	2025年５月
最　高	163,700	155,700	143,500	135,000	133,900
最　低	147,000	135,400	129,700	117,200	114,700

(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4,881,641,165円のうち一時差異等調整積立金の繰入額148,743,724円及び租税特別措置法第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108,756,208円を含む520,135,715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238,986,600円（１口当たり取崩額200円）を充当し、4,600,492,050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3,850円となりました。

期別		第43期	第44期	第45期	第46期	第47期
		自 2022年12月１日 至 2023年５月31日	自 2023年６月１日 至 2023年11月30日	自 2023年12月１日 至 2024年５月31日	自 2024年６月１日 至 2024年11月30日	自 2024年12月１日 至 2025年５月31日
当期未処分利益総額	千円	6,755,071	7,254,729	7,442,828	7,701,017	8,472,089
一時差異等調整積立金繰入額	千円	－	－	－	－	148,743
一時差異等調整積立金取崩額	千円	44,549	45,997	45,997	238,986	238,986
利益留保額	千円	3,280,224	3,505,947	3,602,051	3,590,448	3,961,840
金銭の分配金総額	千円	3,519,396	3,794,778	3,886,773	4,349,556	4,600,492
(１口当たり分配金)	円	(3,160)	(3,300)	(3,380)	(3,640)	(3,850)
うち利益分配金総額	千円	3,519,396	3,794,778	3,886,773	4,349,556	4,600,492
(１口当たり利益分配金)	円	(3,160)	(3,300)	(3,380)	(3,640)	(3,850)
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。また、今後は、「投資主還元の強化」、「内部成長の強化」、「資産回転型戦略の強化」に注力していきます。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 4 物件を売却するとともに良質な新規 9 物件（追加取得 1 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、競合他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、2022年に需要がプラスに転じて以降、その勢いはなおも拡大傾向にあります。質の高いオフィスを求めるテナントニーズは一層の高まりを見せており、オフィス戦略を人材獲得のための投資として捉える向きが大変強まってきていると本投資法人は考えています。そのような環境の下、今後もテナントニーズに応えるべく多様な貸し方を模索し価値の向上に根ざした運用を行っていきます。また、レジデンスの賃貸市場については、東京都の人口流入の増加や昨今の新築マンションの価格高騰等により賃貸住宅の需給はひっ迫している状況です。特にディンクス、ファミリー向きマンションの賃貸ニーズが好調に推移しており、賃貸マンションの需給環境は引き続き良好な状況が続くものと考えています。加えて、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。また、需給環境が良好であることに起因して、賃料の上昇傾向が継続的に見込まれることを踏まえ、都内のディンクス及びファミリー向きマンションにおいてはテナント入替時、計画的にバリューアップ工事を実施し、さらなる収益向上を目指すとともに、物件競争力の更なる強化を進めていきます。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いきます。

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

③財務戦略

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

④一層の適時開示の推進

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

(6) 決算後に生じた重要な事実

Ａ．新投資口の発行

2025年５月19日及び2025年５月22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2025年６月２日に、第三者割当による新投資口については2025年６月24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115,314百万円、発行済投資口の総口数は1,251,533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 54,000口
②発行価格(募集価格) 122,996円
③発行価格(募集価格)の総額 6,641,784,000円
④払込金額(発行価額) 119,022円
⑤払込金額(発行価額)の総額 6,427,188,000円
⑥払込期日 2025年６月２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 2,600口
②払込金額(発行価額) 119,022円
③払込金額(発行価額)の総額 309,457,200円
④割当先 ＳＭＢＣ日興証券株式会社
⑤払込期日 2025年６月24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、2025年６月４日付で不動産信託受益権２物件（取得価格合計：4,825百万円）を取得しました。また、2025年７月８日付で不動産２物件（取得予定価格合計：2,270百万円）の売買契約を締結しました。

物件番号：Of-60 物件名称：パークイースト札幌（追加取得）

取得資産の種類	信託受益権（準共有持分割合24%）
契約日	2025年５月19日
取得日	2025年６月４日
取得価格（注１）	1,440百万円
所在地（地番）	北海道札幌市中央区南一条東一丁目３番地、２番地２、４番地１、４番地２、４番地３、４番地４（注２）
用途	事務所
建築時期	1985年11月15日
構造	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３）	2,607.78㎡
総賃貸可能面積（注４）	1,856.52㎡

(注１) 取得価格は、信託受益権準共有持分売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等を含みません。
(注２) 住居表示が実施されていないため、不動産登記簿上の建物所在地を記載しています。
(注３) １棟の建物の延床面積に準共有持分割合24%を乗じて算出した値を小数点第３位以下を切り捨てて記載しています。
(注４) １棟の建物の総賃貸可能面積に準共有持分割合24%を乗じて算出した値を小数点第３位以下を切り捨てて記載しています。

物件番号：Of-61 物件名称：京町堀スクエア

取得資産の種類	信託受益権
契約日	2025年５月19日
取得日	2025年６月４日
取得価格（注）	3,385百万円
所在地（住居表示）	大阪府大阪市西区京町堀一丁目８番33号
用途	事務所
建築時期	1988年３月16日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付10階建
延床面積	5,367.12㎡
総賃貸可能面積	3,715.13㎡

(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。

物件番号：Re-116 物件名称：ＨＦ曳舟レジデンスＥＡＳＴ（注１）

取得予定資産の種類	不動産
契約日	2025年７月８日
取得予定日	2025年８月７日
取得予定価格（注２）	970百万円
所在地（住居表示）	東京都墨田区京島一丁目51番19号
用途	共同住宅
建築時期	2021年９月10日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建
延床面積	915.23㎡
総賃貸可能面積	852.24㎡

(注１) 本書の日付現在の名称は「ハーモニーレジデンス東京ツリー京島」ですが、2026年３月１日付で「ＨＦ曳舟レジデンスＥＡＳＴ」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。
(注２) 取得予定価格は、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-117 物件名称：ＨＦ大森レジデンス（注１）

取得予定資産の種類（注２）	不動産及び土地の賃借権
契約日	2025年７月８日
取得予定日	2025年８月８日
取得予定価格（注３）	1,300百万円
所在地（住居表示）	東京都大田区大森北二丁目４番12号
用途	共同住宅
建築時期	2024年２月15日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
延床面積	1,208.57㎡
総賃貸可能面積	1,054.90㎡

(注１) 本書の日付現在の名称は「シーズンフラッツ大森北」ですが、2026年３月１日付で「ＨＦ大森レジデンス」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。
(注２) 取得予定資産は、借地権付建物（建物及び土地の借地権）です。土地の借地権は普通借地権です。
(注３) 取得予定価格は、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、2025年４月３日付の不動産信託受益権の売買契約に基づいて、2025年６月30日付で信託受益権を譲渡し、2025年４月10日付の不動産信託受益権の売買契約に基づいて、2025年６月６日付で信託受益権を譲渡しました。

物件番号：Of-07 物件名称：ＨＦ浜松町ビルディング

譲渡資産	信託受益権
所在地(住居表示)	東京都港区芝大門二丁目12番９号
譲渡価格（注１）	2,500百万円
帳簿価額（注２）	1,552百万円
契約締結日	2025年４月３日
譲渡日	2025年６月30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。

物件番号：Re-63 物件名称：ＨＦ東新宿レジデンス

譲渡資産	信託受益権
所在地(住居表示)	東京都新宿区大久保二丁目２番８号
譲渡価格（注１）	2,550百万円
帳簿価額（注２）	1,210百万円
契約締結日	2025年４月10日
譲渡日	2025年６月６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43期	第44期	第45期	第46期	第47期
	2023年５月31日現在	2023年11月30日現在	2024年５月31日現在	2024年11月30日現在	2025年５月31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	1,113,733	1,149,933	1,149,933	1,194,933	1,194,933
出資総額　百万円	97,799	102,992	102,992	108,578	108,578
投資主数　人	11,229	12,619	15,849	18,361	21,223

(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）	315,901	26.43
平和不動産株式会社	154,645	12.94
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	150,124	12.56
野村信託銀行株式会社（投信口）	47,707	3.99
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	18,069	1.51
SMBC日興証券株式会社	14,721	1.23
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	12,364	1.03
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AG FUND 2024-09(LIMITED OT FINANC IN RESALE RSTRCT)	10,290	0.86
四国旅客鉄道株式会社	10,249	0.85
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	10,203	0.85
合　計	744,273	62.28

(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)	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2)	有限責任 あずさ監査法人	－	12,800(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) 有限責任 あずさ監査法人に対する公認会計士法第２条第１項以外の業務に係る支払報酬はありません。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

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46期（2024年11月30日現在）保有総額(注1)(百万円)	第46期 対総資産比率(注2)(%)	第47期（2025年5月31日現在）保有総額(注1)(百万円)	第47期 対総資産比率(注2)(%)
不動産(注3)	オフィス	東京23区	7,502	3.0	7,512	2.9
		首都圏(注4)	5,085	2.0	5,103	1.9
		その他(注5)	5,152	2.1	5,211	2.0
	レジデンス	東京23区	34,401	13.8	38,362	14.6
		首都圏(注4)	9,598	3.9	9,562	3.6
		その他(注5)	9,293	3.7	9,262	3.5
	小　計		71,034	28.5	75,015	28.6
信託不動産(注3)	オフィス	東京23区	59,222	23.8	57,989	22.1
		首都圏(注4)	8,819	3.5	8,825	3.4
		その他(注5)	37,423	15.0	40,115	15.3
	レジデンス	東京23区	37,453	15.0	43,051	16.4
		首都圏(注4)	2,489	1.0	2,480	0.9
		その他(注5)	14,897	6.0	14,392	5.5
	小　計		160,306	64.3	166,854	63.6
不動産等計			231,341	92.8	241,870	92.2
預金その他の資産			17,849	7.2	20,534	7.8
資産総額計			249,190	100.0	262,404	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	7,448	4,251.67	4,251.67	100.00	2.3	事務所
Re-43	ＨＦ駒沢公園レジデンスＴＯＷＥＲ	6,241	8,141.02	7,821.30	96.07	2.6	共同住宅
Re-110	ＨＦ目黒行人坂レジデンス	5,596	3,177.19	2,316.57	72.91	0.4	共同住宅
Re-25	ＨＦ銀座レジデンスEAST	5,396	5,459.49	5,259.96	96.35	1.7	共同住宅
Of-47	大崎CNビル	5,235	3,237.86	3,237.86	100.00	1.4	事務所
Of-58	ＨＦ江坂駅前ビルディング	5,208	7,510.30	7,510.30	100.00	1.8	事務所
Of-25	茅場町平和ビル	4,933	4,156.53	4,156.53	100.00	2.6	事務所
Of-55	北浜一丁目平和ビル	4,477	3,619.05	3,405.79	94.11	1.4	事務所
Of-30	ＨＦ桜通ビルディング	4,217	9,934.77	9,934.77	100.00	4.1	事務所
Of-57	ＨＦ横浜山下ビルディング	4,055	4,446.51	3,646.07	82.00	1.1	事務所
合　計		52,811	53,934.39	51,540.82	95.56	19.5	

(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	1,907	1,373
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	3,190	2,261
Of-07	HF浜松町ビルディング（注4）	東京都港区芝大門二丁目12番９号	信託受益権	2,500	1,555
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	3,470	2,845
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	2,700	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	2,830	2,984
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	1,170	1,080
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	5,077	3,340
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	3,560	3,446
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	578	587
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	1,530	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	1,770	1,581
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	7,730	4,933
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	3,860	2,393
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	2,420	1,420
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	7,090	4,217
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	3,550	2,414
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	4,100	3,367
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	3,290	2,851
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	4,200	3,185
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	4,150	3,174
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	4,300	4,001
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	1,900	1,590
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	3,480	3,262
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	2,350	2,142
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	1,900	1,594
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	3,180	3,164
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	2,770	2,946
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	3,749
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	2,695
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	5,490	5,235
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	1,880	1,657
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	2,575
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	8,390	7,448
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	4,290	4,010
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	3,980	3,616
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	550	426
Of-54	HF名古屋錦ビルディング	愛知県名古屋市中区錦一丁目7番34号	不動産	2,480	2,515
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	4,790	4,477
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	信託受益権	1,860	1,646
Of-57	HF横浜山下ビルディング	神奈川県横浜市中区山下町89番6	信託受益権	4,040	4,055
Of-58	ＨＦ江坂駅前ビルディング	大阪府吹田市江坂町一丁目13番33号	信託受益権	5,830	5,208
Of-59	ＨＦ北二条ビルディング	北海道札幌市中央区北二条東一丁目2番地9	信託受益権	1,640	1,573
Of-60	パークイースト札幌	北海道札幌市中央区南一条東一丁目3番地	信託受益権	3,456	2,728
オフィス　小計				148,508	124,757
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	859	604
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	1,061	563
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	6,047	3,105
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	2,108	1,378
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	1,675	1,280
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	1,290	870
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	1,720	837
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	2,020	922
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	1,010	545
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	6,900	3,542
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	1,200	979
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	1,330	1,048
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	1,150	808
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	1,440	1,042
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	6,920	5,396
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	3,190	2,820
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	1,730	1,454
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	1,490	1,559
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	1,380	942
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	917	813
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	1,190	724
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	2,010	1,299
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	2,410	1,680
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	1,370	788
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	8,510	6,241
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	756	476
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	2,320	1,451
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	653	462
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	2,720	1,626
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	744
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	1,170	776
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	789	579
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	1,270	763
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	1,210	788
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	1,310	957
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	774	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	信託受益権	3,010	1,887
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	1,760	1,104
Re-63	HF東新宿レジデンス（注4）	東京都新宿区大久保二丁目２番８号	信託受益権	2,550	1,212

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	信託受益権	1,200	726
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	956	596
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	1,150	722
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	1,250	716
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	1,260	852
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	2,890	1,968
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	1,150	837
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	1,820	1,143
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	2,040	1,419
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	1,540	1,216
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	992	737
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	2,420	1,691
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	2,410	2,089
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	1,990	1,413
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	1,030	889
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	957	869
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	1,510	1,030
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	1,730	1,330
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	1,300	1,204
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	1,590	1,252
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	1,330	942
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	1,120	903
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	1,140	1,042
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	1,300	1,150
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	1,230	1,072
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	1,320	1,173
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	1,510	1,300
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	1,530	1,318
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	1,980	1,733
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	1,500	1,251
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	835	718
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	1,480	1,360
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	不動産	1,080	947
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	不動産	2,130	2,014
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	不動産	1,600	1,348
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	不動産	1,500	1,242
Re-103	HF今池南レジデンス	(EAST棟)愛知県名古屋市千種区今池南9番10号 (WEST棟)愛知県名古屋市千種区今池南9番20号	不動産	925	933
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	不動産	647	664
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	不動産	1,320	1,096
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	不動産	2,900	2,617
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	不動産	1,340	1,273
Re-108	HF北千住レジデンス	東京都足立区千住一丁目１番７号	不動産	3,080	2,700
Re-109	HF曳舟レジデンス	東京都墨田区京島三丁目20番15号	信託受益権	1,670	1,413
Re-110	HF目黒行人坂レジデンス	東京都目黒区下目黒一丁目4番4号	信託受益権	6,320	5,596
Re-111	HF西巣鴨レジデンス	東京都北区滝野川三丁目37番6号	不動産	1,270	1,079
Re-112	HF西巣鴨レジデンスⅡ	東京都北区滝野川三丁目37番4号	不動産	1,080	913
Re-113	HF東武練馬レジデンス	東京都板橋区徳丸一丁目32番8号	不動産	1,240	1,094
Re-114	HF両国レジデンスEAST	東京都墨田区亀沢三丁目18番7号	不動産	1,070	914
レジデンス　小計				158,881	117,112
合　　計				307,389	241,870

(注１)「所在地」は、住居表示又は登記簿上の建物所在地を記載しています。なお、住居表示未実施かつ登記簿上の建物所在地が複数ある場合には、そのうちの一つを記載しています。

(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。なお、Of-07 HF浜松町ビルディングについては、2025年４月３日付の売買契約における譲渡価格、Re-63 HF東新宿レジデンスについては、2025年４月10日付の売買契約における譲渡価格を記載しています。

(注３)「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2025年５月31日時点の価額を記載しています。

(注４) Of-07 HF浜松町ビルディングについては、2025年６月30日付で譲渡し、Re-63 HF東新宿レジデンスについては、2025年６月６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46期（2024.6.1～2024.11.30）				第47期（2024.12.1～2025.5.31）			
		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	62,969	0.8	6	100.00	61,834	0.8
Of-06	HF門前仲町ビルディング	7	100.00	90,858	1.1	6	100.00	99,825	1.2
Of-07	HF浜松町ビルディング(注8)	9	100.00	49,411	0.6	9	100.00	55,692	0.7
Of-08	HF溜池ビルディング	8	100.00	89,562	1.1	8	100.00	88,438	1.1
Of-11	HF日本橋大伝馬町ビルディング	8	100.00	69,806	0.9	8	100.00	71,074	0.9
Of-12	HF八丁堀ビルディング	7	100.00	85,200	1.1	8	100.00	77,591	1.0
Of-17	八丁堀MFビル	9	100.00	34,788	0.4	9	100.00	35,282	0.4
Of-18	エムズ原宿	5	100.00	88,787	1.1	5	100.00	91,390	1.1
Of-20	船橋Faceビル	9	100.00	122,770	1.5	9	100.00	121,939	1.5
Of-21	アデッソ西麻布	4	100.00	15,162	0.2	4	100.00	15,353	0.2
Of-23	HF池袋ビルディング	9	100.00	44,776	0.6	9	100.00	45,771	0.6
Of-24	HF湯島ビルディング	9	100.00	51,232	0.6	9	100.00	50,882	0.6
Of-25	茅場町平和ビル	1	100.00	211,006	2.6	1	100.00	210,576	2.6
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	40	100.00	152,666	1.9	39	100.00	154,658	1.9
Of-29	栄ミナミ平和ビル	6	100.00	94,467	1.2	5	87.30	86,741	1.1
Of-30	HF桜通ビルディング	22	98.64	343,465	4.3	23	100.00	337,441	4.1
Of-31	HF日本橋浜町ビルディング(注5)	–	–	2,282	0.0	–	–	–	–
Of-32	HF仙台本町ビルディング	38	100.00	154,668	1.9	38	100.00	161,446	2.0
Of-33	HF上野ビルディング	7	100.00	144,615	1.8	7	100.00	142,107	1.7
Of-34	麹町HFビル(注6)	8	100.00	72,120	0.9	–	–	44,586	0.5
Of-35	HF九段南ビルディング	3	100.00	91,116	1.1	3	100.00	91,157	1.1
Of-36	HF神田小川町ビルディング	6	100.00	106,402	1.3	6	100.00	105,119	1.3
Of-37	日総第５ビル	1	100.00	89,308	1.1	1	100.00	89,308	1.1
Of-38	アクロス新川ビル	12	97.82	136,929	1.7	13	100.00	137,384	1.7
Of-39	千住ミルディスⅡ番館	5	100.00	70,602	0.9	5	100.00	70,957	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	64,637	0.8	3	100.00	64,518	0.8
Of-42	サザンスカイタワー八王子	3	100.00	72,405	0.9	3	100.00	72,391	0.9
Of-43	浜町平和ビル	10	100.00	88,317	1.1	10	100.00	89,865	1.1
Of-44	錦糸町スクエアビル	11	100.00	78,034	1.0	11	100.00	78,623	1.0
Of-45	HF日本橋兜町ビルディング	8	100.00	113,250	1.4	8	100.00	113,109	1.4
Of-46	HF仙台一番町ビルディング	15	100.00	88,942	1.1	15	100.00	92,108	1.1
Of-47	大崎CNビル	7	100.00	115,754	1.4	7	100.00	115,589	1.4
Of-48	ファーレイーストビル	7	100.00	65,499	0.8	7	100.00	67,080	0.8
Of-49	HF江坂ビルディング	7	100.00	72,164	0.9	7	100.00	72,485	0.9
Of-50	心斎橋フロントビル	13	100.00	193,700	2.4	14	100.00	189,400	2.3
Of-51	栄センタービル	21	100.00	142,060	1.8	20	95.31	137,797	1.7
Of-52	岩本町ツインビル	9	100.00	82,291	1.0	8	62.77	77,982	1.0
Of-53	岩本町ツインサカエビル	9	100.00	15,391	0.2	9	100.00	15,306	0.2
Of-54	HF名古屋錦ビルディング	19	89.03	66,826	0.8	22	100.00	69,580	0.9
Of-55	北浜一丁目平和ビル(注5)	18	100.00	119,387	1.5	17	94.11	115,009	1.4
Of-56	平和不動産北浜ビル	15	100.00	51,815	0.6	15	100.00	50,353	0.6
Of-57	HF横浜山下ビルディング	13	82.00	84,092	1.0	13	82.00	89,082	1.1

	不動産等の名称	第46期（2024.6.1～2024.11.30）				第47期（2024.12.1～2025.5.31）			
		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-58	HF江坂駅前ビルディング(注5)	11	100.00	124,578	1.5	11	100.00	143,833	1.8
Of-59	HF北二条ビルディング(注5)	40	97.78	45,587	0.6	39	97.46	49,032	0.6
Of-60	パークイースト札幌(注6)	–	–	–	–	32	98.78	27,054	0.3
	オフィス　小計	479	98.94	4,243,425	52.8	503	97.97	4,260,475	52.2
Re-03	HF市川レジデンス(注5)	–	–	11,532	0.1	–	–	–	–
Re-05	HF目黒レジデンス	20	95.07	20,545	0.3	21	100.00	20,974	0.3
Re-09	HF葛西レジデンス	44	91.46	27,479	0.3	48	100.00	27,714	0.3
Re-11	HF若林公園レジデンス	88	91.56	124,051	1.5	88	90.68	129,164	1.6
Re-12	HF碑文谷レジデンス	50	94.93	45,378	0.6	52	98.33	47,552	0.6
Re-14	HF南麻布レジデンス	59	98.32	37,584	0.5	59	98.34	37,169	0.5
Re-16	HF学芸大学レジデンス	27	100.00	29,653	0.4	27	100.00	29,777	0.4
Re-17	HF東神田レジデンス	64	100.00	38,681	0.5	63	98.44	38,327	0.5
Re-18	HF東日本橋レジデンス	65	98.80	44,935	0.6	66	100.00	45,501	0.6
Re-19	HF練馬レジデンス	48	94.24	25,802	0.3	51	100.00	26,922	0.3
Re-20	HF白金高輪レジデンス	62	95.11	133,092	1.7	64	96.72	132,879	1.6
Re-21	HF明大前レジデンス	52	97.90	30,031	0.4	52	98.14	29,359	0.4
Re-22	HF日本橋レジデンス	48	100.00	36,759	0.5	47	97.04	36,616	0.4
Re-23	HF上石神井レジデンス	62	96.52	33,504	0.4	63	98.58	33,389	0.4
Re-24	HF錦糸町レジデンス	56	100.00	33,478	0.4	56	100.00	34,646	0.4
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	97	93.40	132,440	1.6	101	96.35	141,267	1.7
Re-26	HF新横浜レジデンス	112	99.25	87,655	1.1	110	97.67	89,496	1.1
Re-30	HF馬込レジデンス	28	91.74	45,058	0.6	30	100.00	49,998	0.6
Re-31	HF学芸大学レジデンスⅡ	20	91.06	38,285	0.5	21	96.24	39,170	0.5
Re-33	HF亀戸レジデンス	61	100.00	33,425	0.4	60	98.37	35,015	0.4
Re-34	HF田無レジデンス	34	97.14	33,181	0.4	33	94.14	32,690	0.4
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	26	93.01	25,118	0.3	27	96.51	28,187	0.3
Re-39	HF銀座レジデンスEASTⅡ	72	93.85	53,166	0.7	71	96.13	53,084	0.7
Re-40	HF八丁堀レジデンスⅡ	81	95.95	62,585	0.8	77	90.77	61,399	0.8
Re-42	HF銀座レジデンス	45	100.00	33,195	0.4	44	97.85	33,899	0.4
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	275	95.28	213,476	2.7	278	96.07	214,869	2.6
Re-47	HF丸の内レジデンス	68	94.43	25,139	0.3	72	100.00	25,335	0.3
Re-48	HF平尾レジデンス	197	98.53	84,525	1.1	196	98.23	85,056	1.0
Re-49	HF河原町二条レジデンス	49	97.77	20,067	0.2	46	92.28	20,160	0.2
Re-53	HF四条河原町レジデンス	129	98.75	75,941	0.9	129	97.61	77,632	1.0
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	50	100.00	29,005	0.4	49	98.07	28,687	0.4
Re-55	HF千駄木レジデンス	47	93.97	32,133	0.4	48	97.16	32,741	0.4
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	36	100.00	21,235	0.3	36	100.00	21,800	0.3
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	50	96.51	32,358	0.4	49	94.60	32,855	0.4
Re-58	HF国分寺レジデンス	44	94.51	31,340	0.4	46	98.02	32,365	0.4
Re-59	HF久屋大通レジデンス	97	99.01	41,851	0.5	94	96.05	41,846	0.5
Re-60	HF烏丸鞍馬口レジデンス	39	95.95	22,145	0.3	39	94.98	22,712	0.3
Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	70	90.58	70,899	0.9	77	100.00	72,952	0.9
Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	47	98.00	43,930	0.5	48	100.00	44,554	0.5
Re-63	HF東新宿レジデンス(注8)	67	98.60	48,363	0.6	65	95.78	48,644	0.6
Re-64	HF東心斎橋レジデンス(注6)	37	97.72	21,287	0.3	–	–	20,379	0.2

不動産等の名称		第46期（2024.6.1～2024.11.30）				第47期（2024.12.1～2025.5.31）			
		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-65	HF北四番丁レジデンス	89	98.91	37,636	0.5	84	93.32	37,385	0.5
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	77	97.50	31,769	0.4	75	95.01	31,590	0.4
Re-68	HF浅草橋レジデンス	38	97.44	27,713	0.3	39	100.00	28,556	0.3
Re-69	HF一番町レジデンス	66	85.17	39,158	0.5	72	92.28	39,538	0.5
Re-70	HF東中野レジデンス	48	98.33	34,121	0.4	49	100.00	33,086	0.4
Re-72	HF早稲田レジデンス	119	97.03	77,124	1.0	121	100.00	80,448	1.0
Re-73	HF早稲田レジデンスⅡ	50	97.97	31,624	0.4	51	100.00	31,167	0.4
Re-74	HF若松河田レジデンス	32	96.71	44,339	0.6	33	100.00	42,597	0.5
Re-75	HF仙台レジデンスEAST	147	98.18	68,335	0.8	143	95.00	69,251	0.8
Re-76	HF西公園レジデンス	100	98.06	43,488	0.5	96	94.18	44,882	0.5
Re-77	HF晩翠通レジデンス	63	95.45	28,747	0.4	59	89.39	29,140	0.4
Re-78	HF関内レジデンス	114	97.46	63,870	0.8	112	95.75	64,979	0.8
Re-79	HF名駅北レジデンス	108	95.93	64,296	0.8	108	95.75	66,088	0.8
Re-80	HF東札幌レジデンス	151	100.00	58,203	0.7	148	97.97	60,622	0.7
Re-81	HF博多東レジデンス	77	98.72	31,235	0.4	78	100.00	31,630	0.4
Re-82	HF仙台五橋レジデンス	54	98.18	26,579	0.3	54	98.18	27,784	0.3
Re-83	HF田端レジデンス	55	98.61	42,802	0.5	55	97.01	43,526	0.5
Re-84	HF両国レジデンス	66	100.00	52,344	0.7	65	97.89	53,640	0.7
Re-85	HF八王子レジデンス	49	96.97	34,981	0.4	49	86.82	35,967	0.4
Re-86	HF三田レジデンスⅡ	40	100.00	33,208	0.4	38	95.35	32,655	0.4
Re-87	HF門前仲町レジデンス	43	97.73	29,599	0.4	44	100.00	29,862	0.4
Re-88	HF南砂町レジデンス	39	81.06	27,028	0.3	48	100.00	27,575	0.3
Re-89	HF仙台長町レジデンス	63	91.02	33,867	0.4	64	91.11	34,447	0.4
Re-90	HF正光寺赤羽レジデンス	49	100.00	37,982	0.5	47	95.25	40,299	0.5
Re-91	HF仙台本町レジデンス	61	88.41	33,515	0.4	66	95.66	33,612	0.4
Re-92	HF大濠レジデンスBAYSIDE	67	100.00	36,490	0.5	66	96.75	37,005	0.5
Re-93	HF博多東レジデンスⅡ	108	98.40	42,165	0.5	109	99.11	43,664	0.5
Re-94	HF福岡レジデンスEAST	113	94.82	45,888	0.6	118	99.15	46,333	0.6
Re-95	HF正光寺赤羽レジデンスⅡ	68	96.65	56,483	0.7	69	97.71	56,228	0.7
Re-96	HF八広レジデンス	60	93.16	41,943	0.5	62	97.37	45,453	0.6
Re-97	HF世田谷上町レジデンス	29	96.67	20,569	0.3	29	96.70	21,000	0.3
Re-98	HF草加レジデンス	96	97.00	42,591	0.5	97	98.00	43,414	0.5
Re-99	HF上野入谷レジデンス	33	100.00	25,656	0.3	33	100.00	24,658	0.3
Re-100	HF辻堂レジデンス	40	100.00	52,353	0.7	37	92.75	57,848	0.7
Re-101	HF川口駅前レジデンス	85	94.04	55,745	0.7	91	100.00	57,976	0.7
Re-102	HF東尾久レジデンス	49	100.00	42,079	0.5	48	97.38	42,362	0.5
Re-103	HF今池南レジデンス	68	95.89	26,223	0.3	66	92.98	26,557	0.3
Re-104	HF伏見レジデンス	34	95.58	19,331	0.2	36	100.00	18,202	0.2
Re-105	HF中野坂上レジデンス	31	94.31	30,283	0.4	33	100.00	30,561	0.4
Re-106	HF上野レジデンスEAST	52	92.74	60,335	0.8	55	98.09	64,380	0.8
Re-107	HF大森町レジデンス	26	100.00	27,567	0.3	26	100.00	29,565	0.4
Re-108	HF北千住レジデンス	87	96.56	74,718	0.9	87	96.27	75,140	0.9
Re-109	HF曳舟レジデンス	31	96.40	32,263	0.4	32	97.96	32,989	0.4
Re-110	HF目黒行人坂レジデンス（注6）	–	–	–	–	51	72.91	31,051	0.4
Re-111	HF西巣鴨レジデンス（注6）	–	–	–	–	32	97.17	2,783	0.0
Re-112	HF西巣鴨レジデンスⅡ（注6）	–	–	–	–	28	93.34	2,367	0.0
Re-113	HF東武練馬レジデンス（注6）	–	–	–	–	34	100.00	3,032	0.0
Re-114	HF両国レジデンスEAST（注6）	–	–	–	–	24	100.00	2,538	0.0
レジデンス　小計		5,498	96.41	3,796,593	47.2	5,664	96.41	3,902,260	47.8
合　計		5,977	97.48	8,040,018	100.0	6,167	97.06	8,162,736	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-55 北浜一丁目平和ビルは、2024年6月6日付で追加取得（追加取得分25%）し1棟完全保有とし、Of-58 HF江坂駅前ビルディングは、2024年6月14日付で取得し、Of-59 HF北二条ビルディングは、2024年6月6日付で取得しています。また、Of-31 HF日本橋浜町ビルディングは、2024年6月3日付で信託受益権の準共有持分の残りの50%を譲渡し、Re-03 HF市川レジデンスは、2024年11月15日付で譲渡しています。
（注6）Of-60 パークイースト札幌（準共有持分割合45%）は、2025年3月28日付で、Re-110 HF目黒行人坂レジデンスは、2025年3月19日付で、Re-111 HF西巣鴨レジデンス、Re-112 HF西巣鴨レジデンスⅡ、Re-113 HF東武練馬レジデンス及びRe-114 HF両国レジデンスEASTは、2025年5月9日付で取得しています。また、Of-34 麹町HFビルは、2025年3月19日付で、Re-64 HF東心斎橋レジデンスは、2025年5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）Of-07 HF浜松町ビルディングについては、2025年6月30日付で、Re-63 HF東新宿レジデンスについては、2025年6月6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	64,981,200	52,504,200	939,592

（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。

(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-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	昇降機改修工事	自 2025年 6 月 至 2025年11月	34,000	–	–
Of-06	ＨＦ門前仲町ビルディング	東京都江東区	昇降機改修工事	自 2025年 6 月 至 2025年11月	29,800	–	–
Of-23	ＨＦ池袋ビルディング	東京都豊島区	専有部改修工事	自 2025年 6 月 至 2025年11月	17,125	–	–
Of-24	ＨＦ湯島ビルディング	東京都文京区	空調設備更新工事	自 2025年 6 月 至 2025年11月	18,000	–	–
Of-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	外壁改修工事	自 2025年 6 月 至 2025年11月	10,183	–	–
Re-33	ＨＦ亀戸レジデンス	東京都江東区	外壁全面改修工事	自 2025年 6 月 至 2025年11月	26,040	–	–
Re-59	ＨＦ久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	外壁全面改修工事	自 2025年 6 月 至 2025年11月	32,000	–	–
Re-70	ＨＦ東中野レジデンス	東京都中野区	外壁全面改修工事	自 2025年 6 月 至 2025年11月	27,000	–	–
Re-75	ＨＦ仙台レジデンス EAST	宮城県仙台市	外壁全面改修工事	自 2025年 6 月 至 2025年11月	52,000	–	–
Re-88	ＨＦ南砂町レジデンス	東京都江東区	外壁全面改修工事	自 2025年 6 月 至 2025年11月	28,710	–	–
Re-93	ＨＦ博多東レジデンスⅡ	福岡県福岡市	外壁全面改修工事	自 2025年 6 月 至 2025年11月	40,080	–	–

(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1,153,989千円であり、費用に区分された修繕費479,807千円と合わせ、合計1,633,797千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-23	ＨＦ池袋ビルディング	東京都豊島区	専有部改修工事	自　2024年10月 至　2024年12月	17,125
Of-52	岩本町ツインビル	東京都千代田区	専有部改修工事	自　2025年 1 月 至　2025年 2 月	65,724
Of-54	ＨＦ名古屋錦ビルディング	愛知県名古屋市	空調設備更新工事	自　2025年 2 月 至　2025年 4 月	70,320
Of-59	ＨＦ北二条ビルディング	北海道札幌市	セキュリティ設備新設工事	自　2025年 4 月 至　2025年 5 月	18,900
Re-65	ＨＦ北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	外壁全面改修工事	自　2024年11月 至　2025年 5 月	47,804
	その他			自　2024年12月 至　2025年 5 月	934,115
合　計					1,153,989

(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	第45期 自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日	第46期 自 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30日	第47期 自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31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557,845千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46期 自 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30日	第47期 自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31日
(a) 資産運用報酬 (注)	748,666	766,381
(b) 資産保管手数料	13,600	13,832
(c) 一般事務委託手数料	30,843	34,217
(d) 役員報酬	6,102	6,102
(e) 会計監査人報酬	12,400	12,800
(f) その他営業費用	182,049	198,106
合　計	993,662	1,031,439

(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46期は63,335千円、第47期は105,000千円、物件譲渡に係る運用報酬が、第46期は24,300千円、第47期は40,600千円あります。

(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年以内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	2016年10月31日	1,585,000	–	0.93566	2025年 5 月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		1,250,000	–					
	株式会社りそな銀行		452,000	–					
	株式会社三菱UFJ銀行		320,000	–					
	オリックス銀行株式会社		240,000	–					
	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SBI新生銀行		485,000	485,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		470,000	470,000					
	株式会社あおぞら銀行	2017年10月31日	–	1,820,000	0.97750	2026年 5 月29日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		–	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行		–	550,000					
	株式会社みずほ銀行		–	330,000					
	株式会社三井住友銀行	2018年 3 月28日	900,000	–	0.78630	2025年 5 月30日	期限一括		
	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28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28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28日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2019年 5 月31日	–	300,000	0.60000	2026年 5 月29日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		–	200,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		–	300,000					
	株式会社福岡銀行		–	285,000					
	オリックス銀行株式会社		–	600,000					
	農林中央金庫		–	877,000					
	株式会社三井住友銀行	2019年10月31日	500,000	–	0.50500	2025年 5 月30日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		700,000	–					
	株式会社りそな銀行	2022年 5 月31日	550,000	–	0.93980	2025年 5 月30日	期限一括		
	野村信託銀行株式会社		400,000	–					
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 5 月31日	395,000	395,000	1.00331	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					
	株式会社りそな銀行	2023年 5 月31日	–	400,000	0.96831	2026年 5 月29日	期限一括		
	三井住友信託銀行株式会社		–	200,000					
	野村信託銀行株式会社		–	300,000					
	小　計		13,976,000	14,241,000					

(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	−	0.97750	2026年5月29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	−					
	株式会社三井住友銀行		550,000	−					
	株式会社みずほ銀行		330,000	−					
	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	2019年5月31日	300,000	−	0.60000	2026年5月29日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		200,000	−					
	株式会社三菱UFJ銀行		300,000	−					
	株式会社福岡銀行		285,000	−					
	オリックス銀行株式会社		600,000	−					
	農林中央金庫		877,000	−					
	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SBI新生銀行		300,000	300,000					
	株式会社三井住友銀行	2020年3月31日	2,070,000	2,070,000	0.66475	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	0.56475	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	1,000,000	1,000,000	0.66900	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	0.68500	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	0.66500	2028年11月30日	期限一括		
	株式会社SBI新生銀行	2021年3月24日	1,000,000	1,000,000	0.68500	2029年5月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	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					

(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	(注2)	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2021年9月29日	1,390,000	1,390,000	1.16460	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	1,000,000	1.27831	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	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	1.32770	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	900,000	1.05500	2029年5月31日	期限一括		
	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	1.30831	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	1.38830	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	1.34255	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	1.17831	2029年11月30日	期限一括		
	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	1.42580	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	1.45375	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	1.10831	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	1.35850	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	1.22636	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	1.16818	2030年5月31日	期限一括		
	農林中央金庫	2023年2月28日	1,500,000	1,500,000	1.34240	2030年5月31日	期限一括		
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	2023年3月1日	1,090,000	1,090,000	1.11831	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	1.12831	2033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	2023年4月28日	1,100,000	1,100,000	1.36098	2031年5月30日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	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	−	0.96831	2026年5月29日	期限一括		
	三井住友信託銀行株式会社		200,000	−					
	野村信託銀行株式会社		300,000	−					
	株式会社みずほ銀行	2023年5月31日	200,000	200,000	1.06831	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	1.28818	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		300,000	300,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年5月31日	1,000,000	1,000,000	1.04500	2030年5月31日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2023年8月3日	1,000,000	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	1,000,000	1.22831	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	1,000,000	1.22831	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	400,000	1.03831	2027年10月29日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		300,000	300,000					
	みずほ信託銀行株式会社		330,000	330,000					
	三井住友信託銀行株式会社		300,000	300,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年10月31日	700,000	700,000	1.05302	2028年5月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2023年10月31日	900,000	900,000	1.29327	2030年11月29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		200,000	200,000					
	みずほ信託銀行株式会社		400,000	400,000					
	三井住友信託銀行株式会社		600,000	600,000					
	株式会社みずほ銀行		200,000	200,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年10月31日	1,550,000	1,550,000	1.46985	2030年11月29日	期限一括		
	株式会社福岡銀行	2024年2月29日	500,000	500,000	1.18191	2032年5月31日	期限一括		
	株式会社千葉銀行	2024年2月29日	1,000,000	1,000,000	1.08831	2032年5月31日	期限一括		
	株式会社SBI新生銀行	2024年2月29日	1,000,000	1,000,000	1.09831	2032年11月30日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2024年5月31日	360,000	360,000	1.06831	2028年11月30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	2024年5月31日	225,000	225,000	1.13886	2028年11月30日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2024年5月31日	2,580,000	2,580,000	1.21831	2031年5月30日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		740,000	740,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年5月31日	2,000,000	2,000,000	1.49000	2031年5月30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	2024年10月31日	300,000	300,000	0.79800	2026年11月30日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行		300,000	300,000					
	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					
	株式会社千葉銀行		150,000	150,000					
	野村信託銀行株式会社		200,000	200,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年10月31日	600,000	600,000	1.21820	2030年5月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2024年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.09800	2031年11月28日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		1,800,000	1,800,000					
	三井住友信託銀行株式会社		600,000	600,000					
	株式会社みずほ銀行		700,000	700,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年10月31日	490,000	490,000	1.39460	2031年11月28日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2025年3月19日	−	1,400,000	1.21921	2033年11月30日	期限一括		
	三井住友信託銀行株式会社	2025年3月19日	−	2,500,000	1.21921	2033年11月30日	期限一括		
	株式会社りそな銀行	2025年3月19日	−	1,400,000	1.24921	2034年5月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2025年3月28日	−	1,000,000	0.83612	2026年6月30日(注3)	期限一括		
	株式会社SBI新生銀行	2025年3月28日	−	1,000,000	1.09612	2034年5月31日	期限一括		
	株式会社関西みらい銀行	2025年3月28日	−	700,000	1.12612	2034年11月30日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2025年5月9日	−	3,850,000	0.76110	2026年6月30日(注3)	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2025年5月30日	−	500,000	0.86364	2027年5月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		−	400,000					
	株式会社りそな銀行	2025年5月30日	−	352,000	0.91364	2028年5月31日	期限一括		
	野村信託銀行株式会社		−	400,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年5月30日	−	120,000	1.55125	2029年5月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2025年5月30日	−	655,000	1.07364	2030年11月29日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		−	520,000					
	株式会社三井住友銀行	2025年5月30日	−	1,830,000	1.16364	2032年5月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		−	1,150,000					
	株式会社あおぞら銀行		−	650,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年5月30日	−	320,000	1.89625	2032年5月31日	期限一括		
小計			92,161,200	103,746,200					
合計			106,137,200	117,987,200					

(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。
(注3) 2025年6月30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	使途	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		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-60	パークイースト札幌（準共有持分割合45%）	2025年3月28日	2,700	–	–	–	–
Re-110	ＨＦ目黒行人坂レジデンス	2025年3月19日	5,300	–	–	–	–
Re-111	ＨＦ西巣鴨レジデンス	2025年5月9日	1,040	–	–	–	–
Re-112	ＨＦ西巣鴨レジデンスⅡ	2025年5月9日	880	–	–	–	–
Re-113	ＨＦ東武練馬レジデンス	2025年5月9日	1,050	–	–	–	–
Re-114	ＨＦ両国レジデンスEAST	2025年5月9日	880	–	–	–	–
Of-34	麹町ＨＦビル	–	–	2025年3月19日	2,600	1,361	1,105
Re-64	ＨＦ東心斎橋レジデンス	–	–	2025年5月30日	1,460	514	885
合　計		–	11,850	–	4,060	1,876	1,991

(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1)	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-60	パークイースト札幌（準共有持分割合45%）	2025年3月28日	2,700	3,433	株式会社谷澤総合鑑定所	2025年2月1日
取得	信託不動産	Re-110	ＨＦ目黒行人坂レジデンス	2025年3月19日	5,300	6,300	大和不動産鑑定株式会社	2025年2月1日
取得	不動産	Re-111	ＨＦ西巣鴨レジデンス	2025年5月9日	1,040	1,270	大和不動産鑑定株式会社	2025年3月1日
取得	不動産	Re-112	ＨＦ西巣鴨レジデンスⅡ	2025年5月9日	880	1,080	大和不動産鑑定株式会社	2025年3月1日
取得	不動産	Re-113	ＨＦ東武練馬レジデンス	2025年5月9日	1,050	1,240	大和不動産鑑定株式会社	2025年3月1日
取得	不動産	Re-114	ＨＦ両国レジデンスEAST	2025年5月9日	880	1,070	大和不動産鑑定株式会社	2025年3月1日
譲渡	信託不動産	Of-34	麹町ＨＦビル	2025年3月19日	2,600	2,110	大和不動産鑑定株式会社	2024年11月30日
譲渡	信託不動産	Re-64	ＨＦ東心斎橋レジデンス	2025年5月30日	1,460	754	株式会社中央不動産鑑定所	2024年11月30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（2024年12月 1 日から2025年 5 月31日まで）に該当した取引は、金利スワップ取引 6 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	11,850,000	4,060,000
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	2,700,000　(22.8%)	－　(－)
合　計	2,700,000　(22.8%)	－　(－)

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	862,359	平和不動産株式会社	（注4）9,169	1.1%
		平和不動産プロパティマネジメント株式会社	（注5）316,500	36.7%
売買仲介手数料	280,920	平和不動産株式会社	43,800	15.6%

(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　599千円
(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　84,567千円
(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　27,403千円

(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。

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
第45期 自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日	3,334	337	0.3
第46期 自 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30日	3,334	337	0.3
第47期 自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31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役員会が開催されました。決定された主要な議案の概要は以下の通りです。

承認日	項目	概要
2025年 5 月22日	新投資口引受契約の締結	新投資口の発行に伴い、SMBC日興証券株式会社、大和証券株式会社、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、岩井コスモ証券株式会社、岡三証券株式会社、東洋証券株式会社、水戸証券株式会社に投資口の募集に関する一般事務を委託しました。

(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）(2024年11月30日)	当期 (2025年 5 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,777,811	13,700,888
信託現金及び信託預金	3,947,123	4,489,865
営業未収入金	158,831	184,439
前払費用	156,594	164,795
未収消費税等	17,868	–
その他	47,204	64,781
貸倒引当金	△115	△115
流動資産合計	16,105,318	18,604,655
固定資産		
有形固定資産		
建物	24,295,405	25,460,911
減価償却累計額	△6,449,623	△6,744,101
建物（純額）	17,845,782	18,716,810
構築物	117,004	123,859
減価償却累計額	△59,827	△62,822
構築物（純額）	57,176	61,036
機械及び装置	336,971	349,471
減価償却累計額	△252,870	△258,054
機械及び装置（純額）	84,100	91,416
工具、器具及び備品	406,982	477,871
減価償却累計額	△234,494	△254,362
工具、器具及び備品（純額）	172,487	223,509
土地	42,321,308	45,369,469
信託建物	52,124,550	53,215,044
減価償却累計額	△15,610,903	△16,072,289
信託建物（純額）	36,513,647	37,142,755
信託構築物	255,548	256,083
減価償却累計額	△127,737	△131,216
信託構築物（純額）	127,811	124,866
信託機械及び装置	785,331	781,477
減価償却累計額	△398,280	△408,873
信託機械及び装置（純額）	387,051	372,603
信託工具、器具及び備品	1,511,793	1,604,301
減価償却累計額	△1,007,409	△1,054,902
信託工具、器具及び備品（純額）	504,384	549,398
信託土地	120,301,628	126,192,730
有形固定資産合計	218,315,378	228,844,598
無形固定資産		
借地権	10,553,621	10,553,621
信託借地権	2,472,255	2,472,255
ソフトウエア	730	385
その他	227	227
無形固定資産合計	13,026,834	13,026,489
投資その他の資産		
差入保証金	24,589	24,589
長期前払費用	348,983	394,076
デリバティブ債権	709,539	883,363
その他	566,755	557,845
投資その他の資産合計	1,649,867	1,859,874
固定資産合計	232,992,080	243,730,962
繰延資産		
投資口交付費	58,941	38,275
投資法人債発行費	34,495	31,022
繰延資産合計	93,436	69,298
資産合計	249,190,835	262,404,916

(単位：千円)

		前期（ご参考）(2024年11月30日)		当期 (2025年 5 月31日)
負債の部				
流動負債				
営業未払金		968,584		993,268
1年内返済予定の長期借入金		13,976,000		14,241,000
未払費用		951,302		988,520
未払法人税等		369		–
未払消費税等		–		158,977
前受金		1,329,803		1,360,068
その他		22,587		16,525
流動負債合計		17,248,648		17,758,359
固定負債				
投資法人債		7,900,000		7,900,000
長期借入金		92,161,200		103,746,200
預り敷金及び保証金		1,132,644		1,158,678
信託預り敷金及び保証金		5,853,816		6,231,109
固定負債合計		107,047,661		119,035,987
負債合計		124,296,310		136,794,347
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		108,578,318		108,578,318
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		492,732		492,732
一時差異等調整積立金	※4	1,660,160	※4	1,421,173
任意積立金合計		2,152,893		1,913,906
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		7,701,017		8,472,089
剰余金合計		15,560,572		16,092,657
投資主資本合計		124,138,890		124,670,976
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益		755,634		939,592
評価・換算差額等合計		755,634		939,592
純資産合計	※2	124,894,525	※2	125,610,568
負債純資産合計		249,190,835		262,404,916

(単位：千円)

	前期（ご参考） (自 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30日)		当期 (自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	7,283,703	※1	7,356,646
その他賃貸事業収入	※1	756,314	※1	806,089
不動産等売却益	※2,※3	1,005,454	※2,※3	1,991,695
営業収益合計		9,045,473		10,154,432
営業費用				
賃貸事業費用	※1,※3	3,357,168	※1,※3	3,566,774
資産運用報酬		748,666		766,381
資産保管手数料		13,600		13,832
一般事務委託手数料		30,843		34,217
役員報酬		6,102		6,102
会計監査人報酬		12,400		12,800
その他営業費用		182,049		198,106
営業費用合計		4,350,831		4,598,214
営業利益		4,694,642		5,556,217
営業外収益				
受取利息		1,540		7,207
未払分配金戻入		502		684
受取保険金		3,598		4,889
その他		–		212
営業外収益合計		5,642		12,994
営業外費用				
支払利息		472,781		560,312
融資関連費用		59,636		63,133
投資法人債利息		30,335		30,335
投資法人債発行費償却		3,472		3,472
投資口交付費償却		20,665		20,665
その他		13,822		9,047
営業外費用合計		600,713		686,965
経常利益		4,099,570		4,882,246
税引前当期純利益		4,099,570		4,882,246
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		4,098,965		4,881,641
前期繰越利益		3,602,051		3,590,448
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		7,701,017		8,472,089

前期（ご参考）（自 2024年 6 月 1 日　至 2024年11月30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	102,992,648	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	492,732
当期変動額					
新投資口の発行	5,585,670				
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	5,585,670	–	–	–	–
当期末残高	※1 108,578,318	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	492,732

	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	1,706,157	2,198,890	7,442,828	15,348,379	118,341,028
当期変動額					
新投資口の発行					5,585,670
一時差異等調整積立金の取崩	△45,997	△45,997	45,997	–	–
剰余金の配当			△3,886,773	△3,886,773	△3,886,773
当期純利益			4,098,965	4,098,965	4,098,965
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	△45,997	△45,997	258,189	212,192	5,797,862
当期末残高	1,660,160	2,152,893	7,701,017	15,560,572	124,138,890

	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	612,114	612,114	118,953,142
当期変動額			
新投資口の発行			5,585,670
一時差異等調整積立金の取崩			–
剰余金の配当			△3,886,773
当期純利益			4,098,965
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	143,519	143,519	143,519
当期変動額合計	143,519	143,519	5,941,382
当期末残高	755,634	755,634	124,894,525

当期（自 2024年12月 1 日　至 2025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	108,578,318	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	492,732
当期変動額					
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	※1 108,578,318	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	492,732

	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	1,660,160	2,152,893	7,701,017	15,560,572	124,138,890
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩	△238,986	△238,986	238,986	–	–
剰余金の配当			△4,349,556	△4,349,556	△4,349,556
当期純利益			4,881,641	4,881,641	4,881,641
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	△238,986	△238,986	771,071	532,085	532,085
当期末残高	1,421,173	1,913,906	8,472,089	16,092,657	124,670,976

	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	755,634	755,634	124,894,525
当期変動額			
一時差異等調整積立金の取崩			–
剰余金の配当			△4,349,556
当期純利益			4,881,641
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	183,958	183,958	183,958
当期変動額合計	183,958	183,958	716,043
当期末残高	939,592	939,592	125,610,568

(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 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30日)	当期 (自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31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。 投資口交付費 ３年間で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 同左
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。	貸倒引当金 同左
4.収益及び費用の計上基準	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23,112千円です。	①収益に関する基準 同左 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23,347千円です。

項目＼期別	前期（ご参考） （自 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30日）	当期 （自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31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。 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。	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	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 2024年 6 月 1 日 至 2024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	218,315,378
無形固定資産のうち借地権及び信託借地権	13,025,876

(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 2024年12月 1 日 至 2025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	228,844,598
無形固定資産のうち借地権及び信託借地権	13,025,876

(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） （2024年11月30日）	当期 （2025年 5 月31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 8,000,000 借入残高 － 差引 8,000,000	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 1,387,785 当期積立額 － 当期取崩額 42,610 当期末残高 1,345,175 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 当期首残高 318,371 当期積立額 － 当期取崩額 3,386 当期末残高 314,984 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。	(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 1,345,175 当期積立額 － 当期取崩額 235,599 当期末残高 1,109,575 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 当期首残高 314,984 当期積立額 － 当期取崩額 3,386 当期末残高 311,598 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 2024年６月１日 至 2024年11月30日)	当期 (自 2024年12月１日 至 2025年５月31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 6,557,509 共益費収入 726,194 計 7,283,703 その他賃貸事業収入 駐車場収入 214,100 水道光熱費収入 344,914 付帯収益 171,983 解約違約金収入 3,855 雑収入 21,460 計 756,314 不動産賃貸事業収益合計 8,040,018 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 813,394 公租公課 557,123 水道光熱費 385,294 修繕費 331,736 保険料 7,352 信託報酬 33,783 減価償却費 1,059,392 その他賃貸事業費用 169,089 不動産賃貸事業費用合計 3,357,168 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 4,682,850	(単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 6,638,781 共益費収入 717,865 計 7,356,646 その他賃貸事業収入 駐車場収入 216,854 水道光熱費収入 324,447 付帯収益 229,499 解約違約金収入 12,813 雑収入 22,474 計 806,089 不動産賃貸事業収益合計 8,162,736 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 862,359 公租公課 577,741 水道光熱費 373,034 修繕費 479,807 保険料 7,472 信託報酬 33,059 減価償却費 1,076,719 その他賃貸事業費用 156,580 不動産賃貸事業費用合計 3,566,774 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 4,595,961
※2 不動産等売却損益の内訳	(単位：千円) Of-31　ＨＦ日本橋浜町ビルディング (準共有持分50%) 不動産等売却収入 1,760,000 不動産等売却原価 995,337 その他売却費用 31,935 不動産等売却益 732,726 (単位：千円) Re-03　ＨＦ市川レジデンス 不動産等売却収入 670,000 不動産等売却原価 365,466 その他売却費用 31,805 不動産等売却益 272,728	(単位：千円) Of-34　麹町ＨＦビル 不動産等売却収入 2,600,000 不動産等売却原価 1,361,894 その他売却費用 132,324 不動産等売却益 1,105,780 (単位：千円) Re-64　ＨＦ東心斎橋レジデンス 不動産等売却収入 1,460,000 不動産等売却原価 514,633 その他売却費用 59,450 不動産等売却益 885,915
※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 （その他の売却費用） △20,100 賃貸事業費用 9,645	(単位：千円) 営業取引による取引高 不動産等売却益 （その他の売却費用） △43,800 賃貸事業費用 9,169

(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） (2024年11月30日)	当期 (2025年５月31日)
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 8,000,000口 発行済投資口の総口数 1,194,933口	発行可能投資口総口数 8,000,000口 発行済投資口の総口数 1,194,933口

(税効果会計に関する注記)

項目＼期別	前期（ご参考） (2024年11月30日)	当期 (2025年５月31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 36 合併時受入評価差額 1,822,827 繰延税金資産小計 1,822,864 評価性引当金 △1,822,864 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 貸倒引当金繰入超過額 36 合併時受入評価差額 1,817,673 繰延税金資産小計 1,817,710 評価性引当金 △1,817,710 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 △31.27% 評価性引当金の増減 △0.19% その他 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01%	法定実効税率 31.46% （調整） 支払分配金の損金算入額 △29.64% 評価性引当金の増減 △1.12% 圧縮積立金繰入額 △0.72% その他 0.03% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01%
3. 法人税等の税率の変更	該当事項はありません。	「所得税法等の一部を改正する法律」（令和７年法律第13号）が2025年３月31日に国会で成立したことに伴い、2026年４月１日以後開始する営業期間より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。これに伴い、2026年６月１日に開始する営業期間以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率が変更されます。この税率変更による影響はありません。

(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 2024年６月１日 至 2024年11月30日)	当期 (自 2024年12月１日 至 2025年５月31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 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30日)	当期 (自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31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、積極的には投資を行っていません。	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 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。	(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。	(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 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30日)

2．金融商品の時価等に関する事項

2024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) 1年内返済予定の長期借入金	13,976,000	13,976,000	–
(2)投資法人債	7,900,000	7,582,550	△317,450
(3)長期借入金	92,161,200	92,027,424	△133,775
(4)デリバティブ取引＊	755,634	755,634	–

＊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年内返済予定の長期借入金、(2) 投資法人債及び (3) 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。

(4) 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。

(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	60,668,200	48,496,200	755,634＊

＊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年内返済予定の長期借入金	13,976,000	–	–
投資法人債	–	–	1,800,000
長期借入金	–	15,312,000	13,435,000
合　計	13,976,000	15,312,000	15,235,000

	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	1,000,000	1,600,000	3,500,000
長期借入金	14,694,200	14,020,000	34,700,000
合　計	15,694,200	15,620,000	38,200,000

当期 (自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31日)

2．金融商品の時価等に関する事項

2025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」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) 1年内返済予定の長期借入金	14,241,000	14,241,000	–
(2)投資法人債	7,900,000	7,517,840	△382,160
(3)長期借入金	103,746,200	103,456,192	△290,007
(4)デリバティブ取引＊	939,592	939,592	–

＊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
同左

(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	64,981,200	52,504,200	939,592＊

＊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年内返済予定の長期借入金	14,241,000	–	–
投資法人債	–	–	2,800,000
長期借入金	–	20,955,000	13,791,200
合　計	14,241,000	20,955,000	16,591,200

	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	1,600,000	–	3,500,000
長期借入金	14,555,000	15,590,000	38,855,000
合　計	16,155,000	15,590,000	42,355,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（ご参考）（自 2024年 6 月 1 日 至 2024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	
224,644,525	6,696,730	231,341,255	291,351,000

(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進和江坂ビル他２件の取得（計7,920,972千円）によるものであり、主な減少額はＨＦ日本橋浜町ビルディング（準共有持分割合50％）他１件の売却（1,360,803千円）、減価償却費（1,059,392千円）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2024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。

当期（自 2024年12月 1 日 至 2025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	
231,341,255	10,529,219	241,870,475	307,389,000

(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ＨＦ目黒行人坂レジデンス他５件の取得（計12,336,641千円）によるものであり、主な減少額は麹町ＨＦビル他１件の売却（1,876,528千円）、減価償却費（1,076,719千円）によるものです。
(注３) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。なお、当期末の時価のうち、ＨＦ浜松町ビルディングについては、2025年４月３日付の売買契約における譲渡価格、ＨＦ東新宿レジデンスについては、2025年４月10日付の売買契約における譲渡価格としています。

なお、賃貸等不動産に関する2025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。

(収益認識に関する注記)

前期（ご参考）（自 2024年 6 月 1 日 至 2024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。

当期（自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

同左

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考）（自 2024年 6 月 1 日 至 2024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	12.94 (注４)	管理委託費 (注２)	9,645	営業未払金	1,072
				不動産信託受益権の購入 (注５)	2,671,805	－	－
				売買仲介手数料	20,100	－	－
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)	305,919	営業未払金	46,268
				修繕工事等	57,177	営業未払金	22,351
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	8,942	－	－
				信託報酬	12,959	未払費用	870
				資金の返済	－	－	－
				資金の借入	－	長期借入金	10,346,700
				借入金利息	45,313	未払費用	8,389

(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　1,020千円
(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　89,100千円
(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北２条ビルに係るもので、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。

当期（自 2024年12月 1 日 至 2025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	12.94 (注４)	管理委託費 (注２)	9,169	営業未払金	1,012
				不動産信託受益権の購入 (注５)	2,709,205	－	－
				売買仲介手数料	43,800	－	－
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)	316,500	営業未払金	40,512
				修繕工事等	27,403	営業未払金	15,268
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	9,368	－	－
				信託報酬	11,821	未払費用	870
				資金の返済	－	１年内返済予定の長期借入金	100,000
				資金の借入	－	長期借入金	10,246,700
				借入金利息	52,065	未払費用	9,726

(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　599千円
(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　84,567千円
(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、パークイースト札幌（準共有持分割合45％）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 2024年６月１日 至 2024年11月30日)	当期 (自 2024年12月１日 至 2025年５月31日)
１口当たり純資産額　104,520円 １口当たり当期純利益　3,432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　105,119円 １口当たり当期純利益　4,085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 2024年６月１日 至 2024年11月30日)	当期 (自 2024年12月１日 至 2025年５月31日)
当期純利益（千円）	4,098,965	4,881,641
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）	4,098,965	4,881,641
期中平均投資口数（口）	1,194,176	1,194,933

(重要な後発事象に関する注記)

前期（ご参考） (自 2024年６月１日 至 2024年11月30日)	当期 (自 2024年12月１日 至 2025年５月31日)
該当事項はありません。	**A．新投資口の発行** 2025年５月19日及び2025年５月22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2025年６月２日に、第三者割当による新投資口については2025年６月24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115,314百万円、発行済投資口の総口数は1,251,533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 54,000口 ②発行価格(募集価格) 122,996円 ③発行価格(募集価格)の総額 6,641,784,000円 ④払込金額(発行価額) 119,022円 ⑤払込金額(発行価額)の総額 6,427,188,000円 ⑥払込期日 2025年６月２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 2,600口 ②払込金額(発行価額) 119,022円 ③払込金額(発行価額)の総額 309,457,200円 ④割当先 ＳＭＢＣ日興証券株式会社 ⑤払込期日 2025年６月24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、2025年６月４日付で不動産信託受益権２物件（取得価格合計：4,825百万円）を取得しました。また、2025年７月８日付で不動産２物件（取得予定価格合計：2,270百万円）の売買契約を締結しました。 **物件番号：Of-60 物件名称：パークイースト札幌（追加取得）**

取得資産の種類	信託受益権（準共有持分割合24%）
契約日	2025年５月19日
取得日	2025年６月４日
取得価格（注１）	1,440百万円
所在地（地番）	北海道札幌市中央区南一条東一丁目３番地、２番地２、４番地１、４番地２、４番地３、４番地４（注２）
用途	事務所
建築時期	1985年11月15日
構造	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３）	2,607.78㎡
総賃貸可能面積（注４）	1,856.52㎡

(注１) 取得価格は、信託受益権準共有持分売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等を含みません。
(注２) 住居表示が実施されていないため、不動産登記簿上の建物所在地を記載しています。
(注３) １棟の建物の延床面積に準共有持分割合24%を乗じて算出した値を小数点第３位以下を切り捨てて記載しています。
(注４) １棟の建物の総賃貸可能面積に準共有持分割合24%を乗じて算出した値を小数点第３位以下を切り捨てて記載しています。

前期（ご参考） (自 2024年６月１日 至 2024年11月30日)	当期 (自 2024年12月１日 至 2025年５月31日)
–	**物件番号：Of-61 物件名称：京町堀スクエア**

取得資産の種類	信託受益権
契約日	2025年５月19日
取得日	2025年６月４日
取得価格（注）	3,385百万円
所在地（住居表示）	大阪府大阪市西区京町堀一丁目８番33号
用途	事務所
建築時期	1988年３月16日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付10階建
延床面積	5,367.12㎡
総賃貸可能面積	3,715.13㎡

(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。

物件番号：Re-116 物件名称：ＨＦ曳舟レジデンスＥＡＳＴ（注１）

取得予定資産の種類	不動産
契約日	2025年７月８日
取得予定日	2025年８月７日
取得予定価格（注２）	970百万円
所在地（住居表示）	東京都墨田区京島一丁目51番19号
用途	共同住宅
建築時期	2021年９月10日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建
延床面積	915.23㎡
総賃貸可能面積	852.24㎡

(注１) 本書の日付現在の名称は「ハーモニーレジデンス東京ツリー京島」ですが、2026年３月１日付で「ＨＦ曳舟レジデンスＥＡＳＴ」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。

(注２) 取得予定価格は、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。

前期（ご参考） (自 2024年６月１日 至 2024年11月30日)	当期 (自 2024年12月１日 至 2025年５月31日)
–	**物件番号：Re-117 物件名称：ＨＦ大森レジデンス（注１）**

取得予定資産の種類（注２）	不動産及び土地の賃借権
契約日	2025年７月８日
取得予定日	2025年８月８日
取得予定価格（注３）	1,300百万円
所在地（住居表示）	東京都大田区大森北二丁目４番12号
用途	共同住宅
建築時期	2024年２月15日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
延床面積	1,208.57㎡
総賃貸可能面積	1,054.90㎡

(注１) 本書の日付現在の名称は「シーズンフラッツ大森北」ですが、2026年３月１日付で「ＨＦ大森レジデンス」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。

(注２) 取得予定資産は、借地権付建物（建物及び土地の借地権）です。土地の借地権は普通借地権です。

(注３) 取得予定価格は、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。

前期（ご参考） (自 2024年６月１日 至 2024年11月30日)	当期 (自 2024年12月１日 至 2025年５月31日)
－	**C．資産の譲渡** 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する以下の資産の譲渡につき、2025年４月３日付の不動産信託受益権の売買契約に基づいて、2025年６月30日付で信託受益権を譲渡し、2025年４月10日付の不動産信託受益権の売買契約に基づいて、2025年６月６日付で信託受益権を譲渡しました。 **物件番号：Of-07 物件名称：ＨＦ浜松町ビルディング** 譲渡資産：信託受益権 所在地(住居表示)：東京都港区芝大門二丁目12番９号 譲渡価格（注１）：2,500百万円 帳簿価額（注２）：1,552百万円 契約締結日：2025年４月３日 譲渡日：2025年６月30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。 **物件番号：Re-63 物件名称：ＨＦ東新宿レジデンス** 譲渡資産：信託受益権 所在地(住居表示)：東京都新宿区大久保二丁目２番８号 譲渡価格（注１）：2,550百万円 帳簿価額（注２）：1,210百万円 契約締結日：2025年４月10日 譲渡日：2025年６月６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。

(追加情報)

前期（ご参考） (自 2024年６月１日 至 2024年11月30日)	当期 (自 2024年12月１日 至 2025年５月31日)
該当事項はありません。	**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、2025年５月19日付で不動産１物件（取得予定価格：2,140百万円）の売買契約を締結しました。 **物件番号：Re-115 物件名称：ＨＦ押上レジデンス** 取得予定資産の種類（注１）：不動産及び土地の賃借権 契約日：2025年５月19日 取得予定日（注２）：2025年12月５日 取得予定価格（注３）：2,140百万円 所在地（住居表示）：東京都墨田区向島五丁目25番３号 用途：共同住宅 建築時期：2025年３月７日 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根７階建 延床面積：3,878.50㎡ 総賃貸可能面積：3,071.54㎡ (注１) 取得予定資産は、借地権付建物（建物及び土地の借地権）です。土地の借地権は普通借地権です。 (注２) 本物件の取得に係る不動産売買契約（以下本（注２）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不動産の売買代金の10%相当額を違約金として支払うことになっています。また、本投資法人は、本物件の取得資金について新投資口の発行により調達した手取金及び自己資金を充当することを予定していますが、本日現在、本投資法人が保有する現預金及び本投資法人のキャッシュ・フロー等に鑑みると、本物件を取得するにあたっての懸念はなく、万が一違約金を支払うこととなったとしても財務等への重大な影響はないものと思料されることから、本取得に関して、本投資法人の財務及び分配金の支払等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。なお、本物件については、2025年５月31日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定評価書を取得しており、同日時点における鑑定評価額は2,850百万円です。 (注３) 取得予定価格は、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。

項目 ＼ 期別	前期（ご参考） （自 2024年６月１日 至 2024年11月30日）	当期 （自 2024年12月１日 至 2025年５月31日）
	（単位：円）	（単位：円）
Ⅰ 当期未処分利益	7,701,017,959	8,472,089,604
Ⅱ 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※1 238,986,600	※1 238,986,600
Ⅲ 分配金の額	4,349,556,120	4,600,492,050
（投資口１口当たり分配金の額）	(3,640)	(3,850)
Ⅳ 任意積立金		
一時差異等調整積立金繰入額	－	※1 148,743,724
圧縮積立金繰入額	－	108,756,208
Ⅴ 次期繰越利益	3,590,448,439	3,853,084,222
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4,098,965,997円に繰越利益剰余金の一部である11,603,523円及び一時差異等調整積立金の取崩額238,986,600円（１口当たり取崩額200円）を充当し、4,349,556,120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4,881,641,165円のうち一時差異等調整積立金の繰入額148,743,724円及び租税特別措置法第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108,756,208円を含む520,135,715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238,986,600円（１口当たり取崩額200円）を充当し、4,600,492,050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 2024年６月１日 至 2024年11月30日）	当期 （自 2024年12月１日 至 2025年５月31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235,599,665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235,599,665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。 当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148,743,724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。

独立監査人の監査報告書

2025 年 7 月 16 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

＜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2024年12月1日から2025年5月31日までの第47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、投資法人は新投資口の発行、資産の取得及び資産の譲渡を行っている。また、資産の取得に係る売買契約の締結を行っている。

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 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30日）	当期 （自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,099,570	4,882,246
減価償却費	1,059,392	1,076,719
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△0	－
投資法人債発行費償却	3,472	3,472
投資口交付費償却	20,665	20,665
受取利息	△1,540	△7,207
支払利息	503,116	590,647
営業未収入金の増減額（△は増加）	△11,255	△25,607
未収消費税等の増減額（△は増加）	△17,868	17,868
未払消費税等の増減額（△は減少）	△176,128	158,977
長期前払費用の増減額（△は増加）	14,875	△45,093
営業未払金の増減額（△は減少）	60,555	112,478
未払費用の増減額（△は減少）	15,025	23,616
前受金の増減額（△は減少）	15,456	30,264
預り金の増減額（△は減少）	6,437	△5,968
信託有形固定資産の売却による減少額	1,360,803	1,876,528
その他	△42,430	720
小計	6,910,146	8,710,327
利息の受取額	1,540	7,207
利息の支払額	△491,312	△577,045
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△828	△1,469
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,419,546	8,139,020
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	△216,420	△4,403,461
信託有形固定資産の取得による支出	△8,459,909	△9,156,443
預り敷金及び保証金の受入による収入	73,623	112,135
預り敷金及び保証金の返還による支出	△53,131	△76,022
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	534,354	766,155
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△297,912	△415,902
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	252,223	1,450
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	△13,481	△220,182
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,180,654	△13,392,272
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	6,840,000	18,747,000
長期借入金の返済による支出	△6,840,000	△6,897,000
投資口の発行による収入	5,548,281	－
分配金の支払額	△3,887,054	△4,349,661
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,661,227	7,500,338
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△99,880	2,247,086
現金及び現金同等物の期首残高	15,322,384	15,222,503
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,222,503	※1 17,469,590

（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 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30日）	当期 （自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31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 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30日）	当期 （自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31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	（2024年11月30日現在）（単位：千円） 現金及び預金 11,777,811 信託現金及び信託預金 3,947,123 信託預り敷金及び保証金対応信託預金（注） △502,431 現金及び現金同等物 15,222,503 （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。	（2025年５月31日現在）（単位：千円） 現金及び預金 13,700,888 信託現金及び信託預金 4,489,865 信託預り敷金及び保証金対応信託預金（注） △721,163 現金及び現金同等物 17,469,590 （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。