

決算説明会のご案内（第49期（2026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49期(2026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	2026年9月4日(金)	午前10:30から(開場 午前10:00)	
名古屋会場	2026年9月8日(火)	午前10:30から(開場 午前10:00)	
大阪会場	2026年9月8日(火)	午後 3:00から(開場 午後 2:30)	

第49期資産運用報告

自：2025年12月 1 日

至：2026年 5 月31日

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。



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45期	第46期	第47期	第48期	第49期
決算年月			2024年5月	2024年11月	2025年5月	2025年11月	2026年5月
営業成績	営業収益	百万円	8,735	9,045	10,154	10,704	11,525
	(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(7,835)	(8,040)	(8,162)	(8,571)	(9,025)
	営業費用	百万円	4,251	4,350	4,598	4,719	4,897
	(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(3,275)	(3,357)	(3,566)	(3,623)	(3,782)
	営業利益	百万円	4,483	4,694	5,556	5,985	6,627
	経常利益	百万円	3,939	4,099	4,882	5,207	5,678
	当期純利益	百万円	3,938	4,098	4,881	5,206	5,677
財産等の状況	総資産額	百万円	243,163	249,190	262,404	272,935	285,667
	(対前期増減比)	%	(1.0)	(2.5)	(5.3)	(4.0)	(4.7)
	有利子負債額 (注5)	百万円	114,037	114,037	125,887	128,370	138,680
	純資産額	百万円	118,953	124,894	125,610	133,158	134,650
	(対前期増減比)	%	(0.4)	(5.0)	(0.6)	(6.0)	(1.1)
分配 一口当たり情報	出資総額	百万円	102,992	108,578	108,578	115,314	115,314
	分配総額	百万円	3,886	4,349	4,600	4,943	4,993
	配当性向 (注1)	%	98.7	106.1	94.2	94.9	88.0
	発行済投資口の総口数	口	1,149,933	1,194,933	1,194,933	1,251,533	1,251,533
	1口当たり純資産額	円	103,443	104,520	105,119	106,396	107,588
	1口当たり分配金額	円	3,380	3,640	3,850	3,950	3,990
	(うち1口当たり利益分配金額)	円	(3,380)	(3,640)	(3,850)	(3,950)	(3,990)
	(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
	総資産経常利益率 (注2)	%	1.6	1.7	1.9	1.9	2.0
	(年換算) (注2)	%	(3.2)	(3.3)	(3.8)	(3.9)	(4.1)
財務指標	自己資本当期純利益率 (注3)	%	3.3	3.4	3.9	4.0	4.2
	(年換算) (注3)	%	(6.6)	(6.7)	(7.8)	(8.0)	(8.5)
	期末自己資本比率 (注4)	%	48.9	50.1	47.9	48.8	47.1
	(対前期増減比) (注4)	-	(△0.3)	(1.2)	(△2.2)	(0.9)	(△1.7)
	期末総資産有利子負債比率 (注5)	%	46.9	45.8	48.0	47.0	48.5
ポートフォリオ	不動産等の帳簿価額 (注6)	百万円	224,644	231,341	241,870	251,280	261,053
	期末投資物件数 (注6)	件	127	127	131	133	136
	期末総賃貸可能面積 (注6)	m	311,140.23	319,240.38	326,131.40	334,286.63	341,660.22
	期末テナント数 (注6、7)	件	5,999	5,977	6,167	6,197	6,298
	期末稼働率 (注6)	%	97.70	97.48	97.06	97.76	97.65
その他参考情報	減価償却費	百万円	1,035	1,059	1,076	1,120	1,165
	資本的支出額	百万円	1,005	1,193	1,153	1,144	1,275
	賃貸NOI (注8)	百万円	5,594	5,742	5,672	6,067	6,408
	FFO (注9)	百万円	4,073	4,152	3,966	4,193	4,343
	1口当たりFFO (注10)	円	3,542	3,475	3,319	3,350	3,470
	DSCR (注11)	倍	10.2	9.4	7.9	7.2	6.1
	当期運用日数	日	183	183	182	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」に記載しています。
(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5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 (2026年5月末) 現在の発行済投資口の総口数は1,251,533口、出資総額は115,314百万円となっています。

②運用環境

当期における国内経済については、設備投資や賃上げの動きを背景に企業業績は底堅さを見せ、景気は緩やかな回復基調を維持しました。一方、海外では、米国の通商政策、中東の情勢等を背景とした地政学的リスクが不確実性要因となっており、また、国内外の金融政策や為替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 (2025年11月末) の2,023.80ポイント以降、国内株式の堅調な推移等を背景に、2026年1月には2,067.93まで上昇する局面もありましたが、その後は、国内長期金利の上昇や中東情勢等を背景に下落基調となり、当期末 (2026年5月末) には1,809.65ポイントとなりました。

■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、総じてビル内の増床、拡張、新規分室等の成約の動きが進んだことから、前期末 (2025年11月末) 2.44%から当期末 (2026年5月末) 2.07%へと低下しました。また、平均賃料については、前期末21,308円/坪から当期末22,845円/坪となり、2024年2月以降28ヵ月連続で上昇しました。

空室率についても、拡張やグレードアップ、立地改善を目的とした移転や増床が進み、低い空室率が継続している状況です。また、本投資法人の運用資産においても、高水準の稼働率の維持、好調なマーケットを捉えた賃料の上昇を目指していきます。

■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、2026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、首都圏全エリア (東京23区・東京都下 (東京23区を除きます。)) ・神奈川県・埼玉県・千葉県) 及び札幌市・名古屋市・京都市・大阪市・広島市・福岡市の11エリアにおいて全面積帯で前年同月を上回りました。また、ファミリー向きマンションは仙台市・神戸市も加えた全13エリアにおいて、9ヵ月連続で前年同月を上回り、シングル向きでは東京23区が24ヵ月連続、大阪市が22ヵ月連続で2015年1月以降最高値を更新しました。また、2026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、2025年12月～2026年5月において、3月までは前年同月比で4ヵ月連続の減少となりましたが、4月以降は前年同月比で2ヵ月連続の増加となりました。首都圏のレジデンス市場では、引き続き底堅い賃貸需要が維持されています。その結果、シングルタイプ、コンパクトタイプ、ファミリータイプのすべての住戸タイプにおいて賃料上昇が続いており、市場環境は良好に推移しています。また、首都圏以外の主要都市においても賃貸ニーズが安定していることから、堅調な需要が続いており、高い稼働率を維持できるものと見込んでいます。このような堅調な賃貸需要を背景に、バリュアップの対象物件を拡大するとともに、賃料増額改定を着実に実施し、収益性のさらなる向上を目指していきます。

■不動産市況

2026年3月に発表された2026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5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5年連続で上昇し、全用途平均・住宅地は上昇幅が縮小しましたが、商業地は前年と同じ上昇幅になりました。札幌市・仙台市・広島市・福岡市についてはいずれも上昇幅が縮小したものの、その他の地域では、全用途平均・住宅地は前年と同じ上昇幅になり、また、商業地は上昇幅が拡大しました。

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指し、以下物件の取得及び譲渡を行いました。

取得物件

取得日	物件番号	物件名称	資産の種類	投資区分	取得価格
2026年3月2日	Of-63	名古屋平和ビル (準共有持分割合70%)	信託受益権	オフィス	5,110百万円
2025年12月5日	Re-115	H F 押上レジデンス	不動産及び土地の賃借権	レジデンス	2,140百万円
2025年12月23日	Re-118	H F 下赤塚レジデンス	信託受益権	レジデンス	1,600百万円
2025年12月23日	Re-119	H F ときわ台レジデンス	信託受益権	レジデンス	1,980百万円
2025年12月23日	Re-120	H F 綾瀬レジデンス	信託受益権	レジデンス	1,250百万円

譲渡物件

譲渡日	物件番号	物件名称	資産の種類	投資区分	譲渡価格
2026年5月29日	Re-61	H F 西新宿レジデンス W E S T	信託受益権	レジデンス	3,500百万円
2026年5月29日	Re-62	H F 西新宿レジデンス E A S T	信託受益権	レジデンス	2,050百万円

この結果、当期末時点での運用資産は、オフィス46物件 (取得価格の合計：137,193百万円)、レジデンス90物件 (取得価格の合計：127,853百万円) の合計136物件 (取得価格の合計：265,046百万円) 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97.65%となり、前期末時点の97.76%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97.65%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6物件において実施しました。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。

名称変更物件			
変更日	物件番号	旧物件名称	新物件名称
2025年12月1日	Of-61	京町堀スクエア	H F 京町堀ビルディング
2026年3月1日	Re-116	ハーモニーレジデンス東京ツリー 京島	H F 曳舟レジデンスE A S T
2026年3月1日	Re-117	シーズンフラッツ大森北	H F 大森レジデンス
2026年5月1日	Re-118	アルファコート下赤塚	H F 下赤塚レジデンス
2026年5月1日	Re-119	アルファコート常盤台3	H F ときわ台レジデンス
2026年5月1日	Re-120	アルファコート綾瀬2	H F 綾瀬レジデンス

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10,310百万円の借入れを行い、また、期中に元本返済期日を迎えた借入金（合計：6,862百万円）の返済資金に充当するため、6,862百万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7.0年、平均残存期間は4.0年、平均借入金利は1.43%、有利子負債額（注）は、138,680百万円（期末総資産有利子負債比率（注）：48.55%）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（J C R）	発行体格付：A A－、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11,525百万円、営業利益は6,627百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は5,678百万円、当期純利益は5,677百万円を計上しました。投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、投資法人規約（以下「規約」といいます。）第32条第1項に定める方針に基づき、当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90％に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益5,677,650,320円のうち一時差異等調整積立金の繰入額380,098,954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216,777,682円を含む934,340,250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250,306,600円（1口当たり取崩額200円）を充当し、4,993,616,670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3,990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	
2021年6月1日	公募増資	53,100	1,053,033	8,272	89,642	（注1）
2021年6月29日	第三者割当増資	2,700	1,055,733	420	90,063	（注2）
2022年6月1日	公募増資	55,200	1,110,933	7,362	97,426	（注3）
2022年6月28日	第三者割当増資	2,800	1,113,733	373	97,799	（注4）
2023年6月1日	公募増資	34,500	1,148,233	4,948	102,748	（注5）
2023年6月27日	第三者割当増資	1,700	1,149,933	243	102,992	（注6）
2024年6月3日	公募増資	42,800	1,192,733	5,312	108,305	（注7）
2024年6月25日	第三者割当増資	2,200	1,194,933	273	108,578	（注8）
2025年6月2日	公募増資	54,000	1,248,933	6,427	115,005	（注9）
2025年6月24日	第三者割当増資	2,600	1,251,533	309	115,314	（注10）

（注1）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2）1口当たり発行価額155,783円にて、（注1）の公募による追加発行に伴い、S M B C日興証券株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

（注3）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4）1口当たり発行価額133,386円にて、（注3）の公募による追加発行に伴い、S M B C日興証券株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

（注5）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6）1口当たり発行価額143,449円にて、（注5）の公募による追加発行に伴い、S M B C日興証券株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

（注7）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8）1口当たり発行価額124,126円にて、（注7）の公募による追加発行に伴い、S M B C日興証券株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

（注9）1口当たり発行価格122,996円（発行価額119,022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10）1口当たり発行価額119,022円にて、（注9）の公募による追加発行に伴い、S M B C日興証券株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

（単位：円）					
期別	第45期	第46期	第47期	第48期	第49期
決算年月	2024年5月	2024年11月	2025年5月	2025年11月	2026年5月
最 高	143,500	135,000	133,900	161,900	162,600
最 低	129,700	117,200	114,700	127,400	135,500

(4) 分配金等の実績

本投資法人の規約上、分配金は、当期末処分利益の金額を限度とし、かつ投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益5,677,650,320円のうち一時差異等調整積立金の繰入額380,098,954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216,777,682円を含む934,340,250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250,306,600円（1口当たり取崩額200円）を充当し、4,993,616,670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3,990円となりました。

期別		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	第48期 自 2025年 6月 1 日 至 2025年11月30日	第49期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5月31日
当期末処分利益総額	千円	7,442,828	7,701,017	8,472,089	9,059,601	9,976,316
一時差異等調整積立金繰入額	千円	－	－	148,743	－	380,098
一時差異等調整積立金取崩額	千円	45,997	238,986	238,986	250,306	250,306
利益留保額	千円	3,602,051	3,590,448	3,961,840	4,366,353	4,852,907
金銭の分配金総額	千円	3,886,773	4,349,556	4,600,492	4,943,555	4,993,616
（1口当たり分配金）	円	(3,380)	(3,640)	(3,850)	(3,950)	(3,990)
うち利益分配金総額	千円	3,886,773	4,349,556	4,600,492	4,943,555	4,993,616
（1口当たり利益分配金）	円	(3,380)	(3,640)	(3,850)	(3,950)	(3,990)
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10物件（追加取得を含みます。）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続い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、首都圏のレジデンス市場において引き続き底堅い賃貸需要が維持されています。その結果、シングルタイプ、コンパクトタイプ、ファミリータイプのすべての住戸タイプにおいて賃料上昇が続いており、市場環境は良好に推移しています。また、首都圏以外の主要都市においても賃貸ニーズが安定していることから、堅調な需要が続いており、高い稼働率を維持できるものと見込んでいます。このような堅調な賃貸需要を背景に、バリューアップの対象物件を拡大するとともに、賃料増額改定を着実に実施し、収益性のさらなる向上を目指していきます。

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

2026年5月18日及び2026年5月21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2026年6月1日に、第三者割当による新投資口については2026年6月23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127,077百万円、発行済投資口の総口数は1,343,533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 87,700口(注)
- ②発行価格(募集価格) 132,122円
- ③発行価格(募集価格)の総額 11,587,099,400円
- ④払込金額(発行価額) 127,853円
- ⑤払込金額(発行価額)の総額 11,212,708,100円
- ⑥払込期日 2026年6月1日

(注) 上記発行投資口数のうち27,600口が、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売されました。

2. 第三者割当による新投資口の発行

- ①発行新投資口数 4,300口
- ②払込金額(発行価額) 127,853円
- ③払込金額(発行価額)の総額 549,767,900円
- ④割当先 S M B C日興証券株式会社
- ⑤払込期日 2026年6月23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、2026年6月3日付で不動産信託受益権1物件（取得価格：9,060百万円）及び不動産1物件（取得価格：1,758百万円）、2026年6月5日付で不動産信託受益権1物件（取得価格：2,600百万円）を取得しました。

物件番号：Of-64 物件名称：H F 上野稲荷町ビルディング（注1）

取得資産の種類	信託受益権
契約日	2026年5月18日
取得日	2026年6月3日
取得価格（注2）	9,060百万円
所在地（住居表示）	東京都台東区松が谷一丁目3番5号
用途	事務所・店舗・駐車場
建築時期	1992年10月16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	8,490.44㎡
総賃貸可能面積	6,406.78㎡

- (注1) 本書の日付現在の名称は「上野イーストビル」ですが、2027年5月31日付で「H F 上野稲荷町ビルディング」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の精算分を含みません。

物件番号：Of-65 物件名称：H F 北十条ビルディング（注1）

取得資産の種類	不動産
契約日	2026年5月18日
取得日	2026年6月3日
取得価格（注2）	1,758百万円
所在地（地番）	北海道札幌市北区北十条西三丁目1番地1（注3）
用途	店舗・事務所
建築時期	2024年3月29日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
延床面積	1,647.92㎡
総賃貸可能面積	1,327.08㎡

- (注1) 本書の日付現在の名称は「N o b l e s s e S A P P O R O」ですが、2027年5月31日付で「H F 北十条ビルディング」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の精算分を含みません。
- (注3) 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。

2. 投資法人の概況

物件番号：Of-66 物件名称：H F 千葉富士見ビルディング（注1）

取得資産の種類	信託受益権
契約日	2026年5月18日
取得日	2026年6月5日
取得価格（注2）	2,600百万円
所在地（住居表示）	千葉県千葉市中央区富士見二丁目15番11号
用途	事務所・駐車場
建築時期	1982年7月30日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺9階建
延床面積	6,894.60㎡
総賃貸可能面積	5,010.54㎡

（注1）本書の日付現在の名称は「I M I 千葉富士見ビル」ですが、2027年5月31日付で「H F 千葉富士見ビルディング」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の精算分を含みません。

C. 資金の借入れ

2026年6月3日付で取得した不動産1物件及び不動産信託受益権1物件（前記「B. 資産の取得」をご参照ください。）の取得資金等の一部に充当するため、以下の通り資金の借入れ（借入金額合計：4,250百万円）を行いました。

タームローン88-① トランシェA

借入先	借入金額	利率	借入 実行日	元本 返済期日	元本 返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行	2,420百万円	基準金利（全銀協1ヵ月日本円TIBOR）+0.285%（注1）	2026年6月3日	2028年11月30日（注2）	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88-① トランシェB

借入先	借入金額	利率	借入 実行日	元本 返済期日	元本 返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行	1,260百万円	基準金利（全銀協1ヵ月日本円TIBOR）+0.47%（注1）	2026年6月3日	2031年11月28日（注2）	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88-②

借入先	借入金額	利率	借入 実行日	元本 返済期日	元本 返済方法	使途	摘要
株式会社りそな銀行	570百万円	基準金利（全銀協1ヵ月日本円TIBOR）+0.44%（注1）	2026年6月3日	2031年11月28日（注2）	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保 無保証

（注1）利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利息計算期間の初日の2営業日前に全銀協TIBOR運営機関が公表する1ヵ月日本円TIBORになります。なお、全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBORについては、同協会のホームページでご確認頂けます。

（注2）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。

(1) 出資の状況

期別	第45期		第46期		第47期		第48期		第49期	
	2024年5月31日現在		2024年11月30日現在		2025年5月31日現在		2025年11月30日現在		2026年5月31日現在	
発行可能投資口総口数	□	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
発行済投資口の総口数	□	1,149,933	1,194,933	1,194,933	1,194,933	1,251,533	1,251,533	1,251,533	1,251,533	1,251,533
出資総額	百万円	102,992	108,578	108,578	108,578	115,314	115,314	115,314	115,314	115,314
投資主数	人	15,849	18,361	21,223	22,575	23,672				

(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）	305,561	24.41
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	177,980	14.22
平和不動産株式会社	162,145	12.95
野村信託銀行株式会社（投信口）	52,751	4.21
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	16,118	1.28
JP MORGAN CHASE BANK 385781	14,686	1.17
四国旅客鉄道株式会社	10,249	0.81
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	10,104	0.80
株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	9,449	0.75
株式会社常陽銀行	9,398	0.75
合 計	768,441	61.39

（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	3,000
監督役員 ^(注1)	片山 典之	シティユーフ法律事務所 弁護士	4,200
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	－	13,680 ^(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通りです。

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48期 (2025年11月30日現在)		第49期 (2026年5月31日現在)	
			保有総額 ^(注1) (百万円)	対総資産比率 ^(注2) (%)	保有総額 ^(注1) (百万円)	対総資産比率 ^(注2) (%)
不動産 ^(注3)	オフィス	東京23区	7,539	2.8	7,555	2.6
		首都圏 ^(注4)	5,095	1.9	5,124	1.8
		その他 ^(注5)	5,205	1.9	5,215	1.8
	レジデンス	東京23区	40,692	14.9	42,867	15.0
		首都圏 ^(注4)	9,555	3.5	9,585	3.4
		その他 ^(注5)	9,274	3.4	9,251	3.2
	小 計		77,362	28.3	79,600	27.9
信託不動産 ^(注3)	オフィス	東京23区	56,527	20.7	56,647	19.8
		首都圏 ^(注4)	8,788	3.2	8,777	3.1
		その他 ^(注5)	49,806	18.2	54,960	19.2
	レジデンス	東京23区	41,934	15.4	44,206	15.5
		首都圏 ^(注4)	2,485	0.9	2,494	0.9
		その他 ^(注5)	14,375	5.3	14,367	5.0
	小 計		173,918	63.7	181,452	63.5
	不動産等計		251,280	92.1	261,053	91.4
	預金その他の資産		21,655	7.9	24,613	8.6
	資産総額計		272,935	100.0	285,667	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	7,519	4,251.24	4,251.24	100.00	2.4	事務所
Re-43	H F 駒沢公園レジデンス TOWER	6,282	8,141.02	7,874.27	96.72	2.5	共同住宅
Re-110	H F 目黒行人坂レジデンス	5,640	3,177.19	2,854.44	89.84	1.0	共同住宅
Re-25	H F 銀座レジデンス E A S T	5,388	5,459.49	5,195.17	95.16	1.6	共同住宅
Of-47	大崎 CNビル	5,284	3,237.86	3,237.86	100.00	1.3	事務所
Of-58	H F 江坂駅前ビルディング	5,187	7,510.27	7,510.27	100.00	1.8	事務所
Of-63	名古屋平和ビル	5,178	4,043.34	4,043.34	100.00	0.8	事務所
Of-62	ルーシッドスクエア船場	4,907	4,451.56	4,451.56	100.00	1.4	事務所
Of-25	茅場町平和ビル	4,906	4,156.53	4,156.53	100.00	2.3	事務所
Of-55	北浜一丁目平和ビル	4,438	3,619.05	3,619.05	100.00	1.3	事務所
合 計		54,734	48,047.55	47,193.73	98.22	16.5	

(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。）に記載しています。なお、Of-63 名古屋平和ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（70%）を賃貸可能面積に乗じて得た面積を、小数点第3位を切り捨てて記載しています。
(注2) 「賃貸面積」は、賃貸借契約書に基づく賃貸面積を記載しています。なお、Of-63 名古屋平和ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（70%）を賃貸面積に乗じて得た面積を、小数点第3位を切り捨てて記載しています。
(注3) 「稼働率」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。
(注4) 「対総賃貸事業収入比率」は、ポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対して各物件の賃貸事業収入が占める割合を記載しています。

(3) 不動産等組入資産明細

当期末において本投資法人が保有する不動産等の明細は、以下の通りです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	期末算定 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (注3) (百万円)
Of-05 水天宮平和ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目16番8号	信託受益権	1,924	1,406
Of-06 H F 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	3,440	2,254
Of-08 H F 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	3,530	2,849
Of-11 H F 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	2,740	2,128
Of-12 H F 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	2,870	2,999
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	1,220	1,088
Of-18 エムズ原宿	東京都渋谷区神宮前六丁目27番8号	信託受益権	4,967	3,324
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	3,590	3,439
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	579	584
Of-23 H F 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	1,660	1,294
Of-24 H F 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	1,860	1,588
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	7,790	4,906
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	4,160	2,338
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	2,430	1,409
Of-30 H F 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	7,100	4,206
Of-32 H F 仙台北町ビルディング	宮城県仙台市青葉区本町一丁目11番1号	信託受益権	3,750	2,378
Of-33 H F 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	4,170	3,414
Of-35 H F 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	2,823
Of-36 H F 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	4,140	3,206
Of-37 日総第5ビル	神奈川県横浜市区北幸二丁目10番39号	信託受益権	4,330	3,140
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	4,590	4,047
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	1,587
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	3,360	3,263
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	2,460	2,134
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	1,930	1,602
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	3,460	3,169
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	2,780	2,980
Of-45 H F 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	4,160	3,771
Of-46 H F 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	2,590	2,720
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	5,450	5,284
Of-48 ファーレイストビル	東京都立川市曙町二丁目34番7	不動産	1,880	1,685
Of-49 H F 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	2,620	2,567
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	8,440	7,519
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	4,280	4,012
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	4,050	3,625
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	581	467
Of-54 H F 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	2,550	2,494
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	4,810	4,438
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	1,830	1,640
Of-57 H F 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	4,034

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-58 H F 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	5,860	5,187
Of-59 H F 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	1,598
Of-60 パークウィースト札幌	北海道札幌市中央区南一条東一丁目3番地	信託受益権	5,326	4,169
Of-61 H F 京町堀ビルディング	大阪府大阪市西区京町堀一丁目8番33号	信託受益権	3,710	3,408
Of-62 ルーシッドスクエア船場	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目9番26号	信託受益権	5,210	4,907
Of-63 名古屋平和ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目8番8号	信託受益権	5,453	5,178
オフィス 小計			164,500	138,280
Re-05 H F 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	891	606
Re-09 H F 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	1,102	562
Re-11 H F 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	6,426	3,134
Re-12 H F 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	2,153	1,380
Re-14 H F 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	1,700	1,273
Re-16 H F 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	1,390	905
Re-17 H F 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	1,790	834
Re-18 H F 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	2,160	915
Re-19 H F 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	1,080	539
Re-20 H F 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	7,260	3,524
Re-21 H F 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	1,290	975
Re-22 H F 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	1,360	1,054
Re-23 H F 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	1,190	836
Re-24 H F 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	1,540	1,045
Re-25 H F 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	7,330	5,388
Re-26 H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市区港北区新横浜二丁目7番6号	不動産	3,250	2,894
Re-30 H F 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	1,840	1,440
Re-31 H F 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	1,600	1,575
Re-33 H F 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	1,450	968
Re-34 H F 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	1,010	797
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	1,210	727
Re-39 H F 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	2,050	1,286
Re-40 H F 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	2,540	1,705
Re-42 H F 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	1,390	790
Re-43 H F 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	8,570	6,282
Re-47 H F 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市中区幡下二丁目11番21号	信託受益権	699	466
Re-48 H F 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	2,400	1,432
Re-49 H F 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	655	462
Re-53 H F 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	2,730	1,621
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	1,070	744
Re-55 H F 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	1,200	775
Re-56 H F 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	806	576
Re-57 H F 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	1,300	786
Re-58 H F 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	1,220	792
Re-59 H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市中区栄一丁目12番1号	信託受益権	1,290	997
Re-60 H F 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	777	498

	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	H F 北四番レジデンス	宮城県仙台市青葉区木町通二丁目6番62号	信託受益権	1,100	722
Re-66	H F 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	874	588
Re-68	H F 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	1,180	717
Re-69	H F 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	1,180	715
Re-70	H F 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	1,300	890
Re-72	H F 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	3,020	1,964
Re-73	H F 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	1,190	834
Re-74	H F 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	1,880	1,144
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	宮城県仙台市宮城野区元寺小路306番地11	信託受益権	2,050	1,461
Re-76	H F 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	1,410	1,200
Re-77	H F 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	727
Re-78	H F 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	2,440	1,701
Re-79	H F 名駅北レジデンス	(西棟) 愛知県名古屋市中区西区菊井二丁目19番22号 (東棟) 愛知県名古屋市中区西区菊井二丁目19番27号	信託受益権	2,290	2,074
Re-80	H F 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	1,980	1,397
Re-81	H F 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	1,050	885
Re-82	H F 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	961	862
Re-83	H F 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	1,540	1,018
Re-84	H F 両国レジデンス	東京都墨田区緑一丁目9番3号	不動産	1,800	1,313
Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都八王子市中町8番7号	不動産	1,310	1,200
Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	東京都港区芝五丁目2番2号	不動産	1,680	1,247
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	東京都江東区社丹一丁目16番4号	不動産	1,400	938
Re-88	H F 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	1,180	942
Re-89	H F 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	1,090	1,025
Re-90	H F 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	1,320	1,137
Re-91	H F 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	1,200	1,059
Re-92	H F 大瀬レジデンスBAYSIDE	福岡県福岡市中央区長浜三丁目17番10号	不動産	1,330	1,165
Re-93	H F 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	1,346
Re-94	H F 福岡レジデンスE A S T	福岡県福岡市東区二又瀬新町14番22号	不動産	1,540	1,323
Re-95	H F 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	2,040	1,713
Re-96	H F 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	1,600	1,236
Re-97	H F 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	844	713
Re-98	H F 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	1,570	1,350
Re-99	H F 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	1,110	940
Re-100	H F 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	2,160	2,007
Re-101	H F 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	1,720	1,334
Re-102	H F 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	1,620	1,230
Re-103	H F 今池南レジデンス	(EAST棟) 愛知県名古屋市中区千種区今池南9番10号 (WEST棟) 愛知県名古屋市中区千種区今池南9番20号	不動産	929	924
Re-104	H F 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	640	657
Re-105	H F 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	1,090
Re-106	H F 上野レジデンスE A S T	東京都台東区東上野五丁目4番15号	不動産	2,910	2,604
Re-107	H F 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	1,265

	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-108	H F 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	3,290	2,671
Re-109	H F 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	1,690	1,404
Re-110	H F 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	6,330	5,640
Re-111	H F 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	1,074
Re-112	H F 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	909
Re-113	H F 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	1,093
Re-114	H F 両国レジデンスE A S T	東京都墨田区亀沢三丁目18番7号	不動産	1,070	913
Re-115	H F 押上レジデンス	東京都墨田区向島五丁目25番3号	不動産	2,850	2,269
Re-116	H F 曳舟レジデンスE A S T	東京都墨田区京島一丁目51番19号	不動産	1,190	1,005
Re-117	H F 大森レジデンス	東京都大田区大森北二丁目4番12号	不動産	1,610	1,356
Re-118	H F 下赤塚レジデンス	東京都練馬区北町三丁目15番11号	信託受益権	1,920	1,708
Re-119	H F ときわ台レジデンス	東京都板橋区南常盤台一丁目2番8号	信託受益権	2,470	2,107
Re-120	H F 綾瀬レジデンス	東京都葛飾区小菅四丁目8番8号	信託受益権	1,540	1,336
レジデンス 小計				166,789	122,772
合 計				331,289	261,053

(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資産運用業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2026年5月31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48期 (2025.6.1～2025.11.30)				第49期 (2025.12.1～2026.5.31)			
	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	62,973	0.7	6	100.00	62,209	0.7
Of-06 H F 門前仲町ビルディング	6	100.00	95,787	1.1	6	100.00	97,392	1.1
Of-07 H F 浜松町ビルディング (注5)	—	—	10,207	0.1	—	—	—	—
Of-08 H F 溜池ビルディング	8	100.00	90,076	1.1	8	100.00	90,406	1.0
Of-11 H F 日本橋大伝馬町ビルディング	8	100.00	70,145	0.8	8	100.00	71,811	0.8
Of-12 H F 八丁堀ビルディング	8	100.00	79,475	0.9	8	100.00	79,192	0.9
Of-17 八丁堀MFビル	9	100.00	35,647	0.4	9	100.00	35,672	0.4
Of-18 エムズ原宿	5	100.00	109,680	1.3	5	100.00	108,998	1.2
Of-20 船橋Faceビル	9	100.00	123,512	1.4	9	100.00	123,842	1.4
Of-21 アデッソ西麻布	4	100.00	15,616	0.2	4	100.00	15,562	0.2
Of-23 H F 池袋ビルディング	8	100.00	49,705	0.6	8	100.00	48,389	0.5
Of-24 H F 湯島ビルディング	9	100.00	51,464	0.6	9	100.00	51,307	0.6
Of-25 茅場町平和ビル	1	100.00	211,140	2.5	1	100.00	209,916	2.3
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	39	100.00	161,058	1.9	39	97.44	178,012	2.0
Of-29 栄ミナミ平和ビル	6	100.00	92,919	1.1	6	100.00	94,953	1.1
Of-30 H F 桜通ビルディング	23	100.00	343,523	4.0	22	97.41	331,717	3.7
Of-32 H F 仙台北町ビルディング	38	100.00	157,137	1.8	38	100.00	163,593	1.8
Of-33 H F 上野ビルディング	7	100.00	146,324	1.7	7	100.00	142,581	1.6
Of-35 H F 九段南ビルディング	3	100.00	91,029	1.1	3	100.00	90,357	1.0
Of-36 H F 神田小川町ビルディング	6	100.00	106,883	1.2	6	100.00	104,622	1.2
Of-37 日総第5ビル	1	100.00	89,308	1.0	1	100.00	89,308	1.0
Of-38 アクロス新川ビル	12	98.06	146,409	1.7	13	100.00	145,956	1.6
Of-39 千住ミルディスⅡ番館	5	100.00	70,957	0.8	5	100.00	70,957	0.8
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	64,145	0.7	3	100.00	65,802	0.7
Of-42 サザンスカイタワー八王子	3	100.00	72,536	0.8	3	100.00	71,319	0.8
Of-43 浜町平和ビル	10	100.00	89,330	1.0	8	88.53	86,262	1.0
Of-44 錦糸町スクエアビル	11	100.00	80,580	0.9	11	100.00	79,962	0.9
Of-45 H F 日本橋兜町ビルディング	7	82.58	116,394	1.4	9	100.00	101,161	1.1
Of-46 H F 仙台東一番町ビルディング	14	100.00	90,083	1.1	14	100.00	92,508	1.0
Of-47 大崎C Nビル	7	100.00	115,894	1.4	7	100.00	118,042	1.3
Of-48 ファーレーストビル	7	100.00	66,449	0.8	7	100.00	69,951	0.8
Of-49 H F 江坂ビルディング	7	100.00	73,953	0.9	7	100.00	73,647	0.8
Of-50 心斎橋フロントビル	14	100.00	216,096	2.5	14	100.00	215,097	2.4
Of-51 栄センタービル	21	99.21	141,213	1.6	22	93.69	144,645	1.6
Of-52 岩本町ツインビル	13	100.00	74,850	0.9	13	100.00	86,956	1.0
Of-53 岩本町ツインサカエビル	9	100.00	15,313	0.2	8	88.67	17,045	0.2
Of-54 H F 名古屋錦ビルディング	21	96.91	73,726	0.9	22	100.00	78,164	0.9
Of-55 北浜一丁目平和ビル	18	100.00	121,917	1.4	18	100.00	120,306	1.3
Of-56 平和不動産北浜ビル	15	100.00	52,928	0.6	15	100.00	51,946	0.6
Of-57 H F 横浜山下ビルディング	15	100.00	103,205	1.2	15	100.00	107,356	1.2

不動産等の名称	第48期 (2025.6.1～2025.11.30)				第49期 (2025.12.1～2026.5.31)			
	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 H F 江坂駅前ビルディング	11	100.00	154,513	1.8	11	100.00	158,639	1.8
Of-59 H F 北二条ビルディング	38	96.19	48,941	0.6	41	100.00	51,789	0.6
Of-60 パークウィースト札幌 (注5)	32	98.78	130,287	1.5	32	100.00	137,300	1.5
Of-61 H F 京町堀ビルディング (注5)	20	100.00	81,220	0.9	20	100.00	90,178	1.0
Of-62 ルーシッドスクエア船場 (注5)	25	100.00	63,307	0.7	25	100.00	124,953	1.4
Of-63 名古屋平和ビル (注6)	—	—	—	—	14	100.00	71,620	0.8
オフィス 小計	543	99.42	4,541,583	53.0	561	99.25	4,705,130	52.1
Re-05 H F 目黒レジデンス	21	100.00	20,793	0.2	18	85.01	20,323	0.2
Re-09 H F 葛西レジデンス	48	100.00	28,327	0.3	47	97.87	28,670	0.3
Re-11 H F 若林公園レジデンス	89	92.25	128,628	1.5	86	88.80	132,260	1.5
Re-12 H F 碑文谷レジデンス	52	97.25	47,618	0.6	53	100.00	47,879	0.5
Re-14 H F 南麻布レジデンス	58	96.66	37,913	0.4	58	96.64	38,920	0.4
Re-16 H F 学芸大学レジデンス	27	100.00	29,214	0.3	24	87.84	28,795	0.3
Re-17 H F 東神田レジデンス	64	100.00	39,381	0.5	60	93.83	39,143	0.4
Re-18 H F 東日本橋レジデンス	65	98.79	47,406	0.6	65	97.48	47,848	0.5
Re-19 H F 練馬レジデンス	48	94.24	26,639	0.3	48	94.24	27,612	0.3
Re-20 H F 白金高輪レジデンス	64	96.04	140,858	1.6	64	96.51	143,505	1.6
Re-21 H F 明大前レジデンス	52	98.19	30,692	0.4	50	94.47	30,853	0.3
Re-22 H F 日本橋レジデンス	47	97.04	37,022	0.4	48	100.00	37,415	0.4
Re-23 H F 上石神井レジデンス	62	97.15	34,124	0.4	61	95.67	35,052	0.4
Re-24 H F 錦糸町レジデンス	55	98.32	33,448	0.4	56	100.00	35,193	0.4
Re-25 H F 銀座レジデンスEAST	99	93.80	145,683	1.7	100	95.16	148,400	1.6
Re-26 H F 新横浜レジデンス	108	95.25	88,137	1.0	109	96.12	90,894	1.0
Re-30 H F 馬込レジデンス	28	91.62	49,743	0.6	28	91.31	51,869	0.6
Re-31 H F 学芸大学レジデンスⅡ	21	95.74	39,951	0.5	21	95.25	40,488	0.4
Re-33 H F 亀戸レジデンス	61	100.00	34,572	0.4	60	98.35	34,473	0.4
Re-34 H F 田無レジデンス	35	100.00	34,285	0.4	34	97.00	34,760	0.4
Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	28	100.00	29,691	0.3	28	100.00	30,038	0.3
Re-39 H F 銀座レジデンスEASTⅡ	72	97.37	55,104	0.6	74	100.00	57,026	0.6
Re-40 H F 八丁堀レジデンスⅡ	83	98.72	63,913	0.7	78	92.08	65,060	0.7
Re-42 H F 銀座レジデンス	42	91.97	33,194	0.4	44	97.85	33,938	0.4
Re-43 H F 駒沢公園レジデンスTOWER	280	97.61	216,664	2.5	278	96.72	226,634	2.5
Re-47 H F 丸の内レジデンス	68	94.46	25,960	0.3	72	100.00	25,459	0.3
Re-48 H F 平尾レジデンス	199	99.55	86,923	1.0	197	98.54	87,405	1.0
Re-49 H F 河原町二条レジデンス	49	98.21	20,268	0.2	48	95.83	20,547	0.2
Re-53 H F 四条河原町レジデンス	128	98.12	75,417	0.9	123	92.66	76,771	0.9
Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	49	97.90	29,168	0.3	49	96.33	32,476	0.4
Re-55 H F 千駄木レジデンス	49	100.00	32,910	0.4	49	100.00	37,346	0.4
Re-56 H F 駒沢公園レジデンス	36	100.00	21,777	0.3	34	94.45	21,732	0.2
Re-57 H F 武蔵小山レジデンス	51	98.20	32,901	0.4	50	96.40	33,947	0.4
Re-58 H F 国分寺レジデンス	47	100.00	32,846	0.4	46	98.06	33,079	0.4
Re-59 H F 久屋大通レジデンス	93	95.09	41,857	0.5	94	96.08	41,426	0.5
Re-60 H F 烏丸鞍馬口レジデンス	41	100.00	22,654	0.3	39	95.15	22,979	0.3
Re-61 H F 西新宿レジデンスWEST (注6)	73	94.66	73,513	0.9	—	—	74,436	0.8

不動産等の名称		第48期 (2025.6.1～2025.11.30)				第49期 (2025.12.1～2026.5.31)			
		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-62	H F 西新宿レジデンスE A S T (注6)	48	100.00	45,333	0.5	—	—	46,374	0.5
Re-63	H F 東新宿レジデンス (注5)	—	—	1,274	0.0	—	—	—	—
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	87	96.66	36,731	0.4	87	96.68	40,533	0.4
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	74	93.76	30,777	0.4	73	92.52	31,693	0.4
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	37	94.87	28,891	0.3	39	100.00	29,737	0.3
Re-69	H F 一番町レジデンス	74	95.26	40,241	0.5	74	94.65	40,364	0.4
Re-70	H F 東中野レジデンス	45	90.30	33,024	0.4	46	92.33	33,435	0.4
Re-72	H F 早稲田レジデンス	116	95.61	78,980	0.9	119	98.57	83,998	0.9
Re-73	H F 早稲田レジデンスⅡ	48	94.82	32,743	0.4	51	100.00	33,617	0.4
Re-74	H F 若松河田レジデンス	31	93.43	45,290	0.5	32	96.71	44,442	0.5
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	145	96.22	68,150	0.8	140	92.43	68,254	0.8
Re-76	H F 西公園レジデンス	100	98.06	42,889	0.5	96	94.18	44,434	0.5
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	63	95.45	27,750	0.3	59	89.39	28,750	0.3
Re-78	H F 関内レジデンス	112	95.69	64,207	0.7	114	97.54	65,532	0.7
Re-79	H F 名駅北レジデンス	103	90.32	63,033	0.7	110	97.74	64,059	0.7
Re-80	H F 東札幌レジデンス	148	98.36	59,973	0.7	150	99.45	61,008	0.7
Re-81	H F 博多東レジデンス	77	98.72	31,682	0.4	78	100.00	32,270	0.4
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	50	90.92	25,954	0.3	53	96.37	27,131	0.3
Re-83	H F 田端レジデンス	55	97.01	43,931	0.5	56	100.00	51,041	0.6
Re-84	H F 両国レジデンス	65	97.89	53,964	0.6	65	98.78	53,691	0.6
Re-85	H F 八王子レジデンス	47	85.01	31,022	0.4	49	96.44	32,347	0.4
Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	40	100.00	34,092	0.4	39	97.73	34,884	0.4
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	42	95.45	30,002	0.4	43	97.73	31,368	0.3
Re-88	H F 南砂町レジデンス	48	100.00	29,114	0.3	48	100.00	28,883	0.3
Re-89	H F 仙台長町レジデンス	69	100.00	35,637	0.4	65	94.62	35,518	0.4
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	49	100.00	39,564	0.5	48	96.73	40,674	0.5
Re-91	H F 仙台北町レジデンス	64	92.76	34,002	0.4	65	94.16	34,668	0.4
Re-92	H F 大瀬レジデンスB A Y S I D E	65	97.21	36,210	0.4	66	98.60	38,260	0.4
Re-93	H F 博多東レジデンスⅡ	107	97.70	44,048	0.5	110	100.00	44,999	0.5
Re-94	H F 福岡レジデンスE A S T	116	97.61	47,115	0.5	118	99.04	48,122	0.5
Re-95	H F 正光寺赤羽レジデンスⅡ	69	98.93	58,063	0.7	68	95.46	61,208	0.7
Re-96	H F 八広レジデンス	61	95.26	45,101	0.5	64	100.00	45,760	0.5
Re-97	H F 世田谷上町レジデンス	30	100.00	21,277	0.2	30	100.00	21,178	0.2
Re-98	H F 草加レジデンス	97	98.00	46,165	0.5	99	100.00	46,589	0.5
Re-99	H F 上野入谷レジデンス	30	89.39	25,514	0.3	33	100.00	26,418	0.3
Re-100	H F 辻堂レジデンス	37	92.81	55,167	0.6	40	100.00	54,911	0.6
Re-101	H F 川口駅前レジデンス	87	96.03	58,598	0.7	89	98.01	62,921	0.7
Re-102	H F 東尾久レジデンス	48	97.36	43,409	0.5	46	91.31	44,211	0.5
Re-103	H F 今池南レジデンス	71	100.00	26,379	0.3	68	95.89	27,048	0.3
Re-104	H F 伏見レジデンス	36	100.00	18,519	0.2	36	100.00	19,187	0.2
Re-105	H F 中野坂上レジデンス	32	95.11	31,081	0.4	33	100.00	31,264	0.3
Re-106	H F 上野レジデンスE A S T	56	100.00	66,595	0.8	56	100.00	66,426	0.7

不動産等の名称		第48期 (2025.6.1～2025.11.30)				第49期 (2025.12.1～2026.5.31)			
		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-107	H F 大森町レジデンス	24	92.64	28,665	0.3	24	91.87	29,729	0.3
Re-108	H F 北千住レジデンス	89	99.06	83,794	1.0	90	100.00	81,336	0.9
Re-109	H F 曳舟レジデンス	31	96.18	32,586	0.4	33	100.00	34,962	0.4
Re-110	H F 目黒行人坂レジデンス	60	93.18	82,780	1.0	57	89.84	93,301	1.0
Re-111	H F 西巣鴨レジデンス	31	94.34	23,452	0.3	29	88.69	24,364	0.3
Re-112	H F 西巣鴨レジデンスⅡ	28	93.34	18,867	0.2	28	93.29	20,149	0.2
Re-113	H F 東武練馬レジデンス	33	97.65	24,734	0.3	34	100.00	24,934	0.3
Re-114	H F 両国レジデンスE A S T	22	93.15	19,803	0.2	24	100.00	20,533	0.2
Re-115	H F 押上レジデンス (注6)	—	—	—	—	72	97.38	77,026	0.9
Re-116	H F 曳舟レジデンスE A S T (注5)	27	95.19	13,227	0.2	27	97.01	21,003	0.2
Re-117	H F 大森レジデンス (注5)	38	100.00	20,913	0.2	35	92.30	34,844	0.4
Re-118	H F 下赤塚レジデンス (注6)	—	—	—	—	40	87.50	28,097	0.3
Re-119	H F ときわ台レジデンス (注6)	—	—	—	—	52	97.98	32,054	0.4
Re-120	H F 綾瀬レジデンス (注6)	—	—	—	—	44	100.00	25,673	0.3
レジデンス 小計		5,654	96.49	4,029,550	47.0	5,737	96.43	4,319,911	47.9
合 計		6,197	97.76	8,571,133	100.00	6,298	97.65	9,025,042	100.00

(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-60 パークウエスト札幌(準共有持分割合24%)は、2025年6月4日付で追加取得し、Of-61 H F 京町堀ビルディングは、2025年6月4日付で、Of-62 ルーシッドスクエア船場は、2025年8月29日付で、Re-116 H F 曳舟レジデンスE A S Tは、2025年8月7日付で、Re-117 H F 大森レジデンスは、2025年8月8日付で取得しています。また、Of-07 HF浜松町ビルディングは、2025年6月30日付で、Re-63 H F 東新宿レジデンスは、2025年6月6日付で譲渡しています。

(注6) Of-63 名古屋平和ビル(準共有持分割合70%)は、2026年3月2日付で、Re-115 H F 押上レジデンスは、2025年12月5日付で、Re-118 H F 下赤塚レジデンス、Re-119 H F ときわ台レジデンス及びRe-120 H F 綾瀬レジデンスは、2025年12月23日付で取得しています。また、Re-61 HF西新宿レジデンスWE S T及びRe-62 H F 西新宿レジデンスE A S Tは、2026年5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

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	68,924,200	54,869,200	1,902,855

(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	受変電設備改修工事	自 2026年 6 月 至 2026年11月	21,700	－	－
Of-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	専有部改修工事	自 2026年 6 月 至 2026年11月	17,698	－	－
Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	専有部改修工事	自 2026年 6 月 至 2026年11月	16,316	－	－
Of-43	浜町平和ビル	東京都中央区	専有部改修工事	自 2026年 6 月 至 2026年11月	40,000	－	－
Of-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	空調設備更新工事	自 2026年 6 月 至 2026年11月	30,000	－	－
Of-46	H F 仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	空調設備更新工事	自 2026年 6 月 至 2026年11月	29,000	－	－
Of-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	専有部改修工事	自 2026年 6 月 至 2026年11月	14,000	－	－
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	外壁全面改修工事	自 2026年 6 月 至 2026年11月	21,600	－	－
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	インターホン更新工事	自 2026年 6 月 至 2026年11月	12,500	－	－

5. 費用・負債の状況

(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1,275,130千円であり、費用に区分された修繕費446,050千円と合わせ、合計1,721,180千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-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	昇降機改修工事	自 2026年4月 至 2026年5月	17,302
Of-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	専有部改修工事	自 2026年3月 至 2026年4月	13,765
Of-59	H F 北二条ビルディング	北海道札幌市	昇降機改修工事	自 2025年11月 至 2025年12月	25,800
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	外壁全面改修工事	自 2026年1月 至 2026年5月	26,330
Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	インターホン更新工事	自 2026年4月 至 2026年5月	9,022
Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	外壁全面改修工事	自 2026年1月 至 2026年5月	33,521
Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	外壁全面改修工事	自 2025年12月 至 2026年5月	61,041
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	外壁全面改修工事	自 2026年1月 至 2026年5月	27,418
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋	外壁全面改修工事	自 2025年6月 至 2025年12月	49,992
Re-94	H F 福岡レジデンス E A S T	福岡県福岡市	インターホン更新工事	自 2026年5月 至 2026年5月	16,559
	その他			自 2025年12月 至 2026年5月	994,375
合 計					1,275,130

(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	第48期 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	第49期 自 2025年12月 1 日 至 2026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534,787千円を積み立てています。
(注 2) 第20期以降各期のキャッシュ・フローの範囲内で各期の修繕支出額を賄える場合、修繕積立金の積立は行わないこととしました。

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第48期 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	第49期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
(a) 資産運用報酬 (注)	803,544	829,888
(b) 資産保管手数料	14,581	15,075
(c) 一般事務委託手数料	39,021	39,388
(d) 役員報酬	6,651	7,200
(e) 会計監査人報酬	12,800	13,680
(f) その他営業費用	219,208	209,965
合 計	1,095,806	1,115,197

(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48期は94,025千円、第49期は84,550千円、物件譲渡に係る運用報酬が、第48期は50,500千円、第49期は55,500千円あります。

(2) 借入状況

当期末現在における金融機関毎の借入金の状況は、以下の通りです。

(単位：千円)

	区分	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%) ^(注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
1 年 以 内 返 済 予 定 の 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	0.48292	2026年 5 月29日	期限一括			
	株式会社三井住友銀行	300,000	－						
	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	300,000	－						
	農林中央金庫	877,000	－	0.57700	2026年11月30日	期限一括			
	株式会社三井住友銀行	300,000	300,000						
	株式会社りそな銀行	300,000	300,000						
	株式会社あおぞら銀行	300,000	300,000						
	株式会社三菱UFJ銀行	300,000	300,000						
	みずほ信託銀行株式会社	300,000	300,000						
	三井住友信託銀行株式会社	300,000	300,000	0.66475	2027年 5 月31日	期限一括			
	株式会社SBI新生銀行	300,000	300,000						
	株式会社三井住友銀行	－	2,070,000						
	株式会社りそな銀行	－	500,000						
	みずほ信託銀行株式会社	－	950,000	0.56475	2027年 5 月31日	期限一括			
	株式会社七十七銀行	－	1,100,000						
	株式会社三菱UFJ銀行	900,000	900,000						
	株式会社三井住友銀行	－	400,000						
	株式会社りそな銀行	2022年 5 月31日	－	400,000	1.07500	2027年 5 月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		－	850,000					
	株式会社福岡銀行		－	200,000					
	野村信託銀行株式会社		－	585,000					
	株式会社りそな銀行	2023年 5 月31日	400,000	－	1.29419	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	－					

(単位：千円)

	区分	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%) ^(注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要		
	借入先										
1年以内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	2024年10月31日	300,000	300,000	1.11422	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							
	株式会社三井住友銀行	2025年5月30日	-	500,000	1.11422	2027年5月31日	期限一括				
	株式会社あおぞら銀行		-	400,000							
	株式会社三井住友銀行	2025年8月7日	503,000	503,000	1.05422	2026年11月30日	期限一括				
	小計		15,515,000	16,608,000							
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2020年3月31日	2,070,000	-	0.66475	2027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		500,000	-							
	みずほ信託銀行株式会社		950,000	-							
	株式会社七十七銀行	2020年4月24日	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							
	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				
	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	2.08600	2029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	2.18890	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					

(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	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 S B I 新生銀行	2022年 2月28日	1,200,000	1,200,000	1.98600	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	—	1.07500	2027年 5月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		400,000	—					
	株式会社あおぞら銀行		850,000	—					
	株式会社福岡銀行		200,000	—					
	野村信託銀行株式会社		585,000	—					
	株式会社三井住友銀行		400,000	400,000					
	株式会社あおぞら銀行	2022年 5月31日	400,000	400,000	1.00360	2028年 5月31日	期限一括		
	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	1.48738	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	1.76440	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	1.62100	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 S B I 新生銀行	2023年 3月 1日	1,090,000	1,090,000	1.70791	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	1.50738	2033年 5月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2023年 4月28日	1,100,000	1,100,000	1.87385	2031年 5月30日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		1,100,000	1,100,000					
	株式会社みずほ銀行	2023年 5月31日	200,000	200,000	1.44738	2027年10月29日	期限一括		
	株式会社 S B I 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	1.74100	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 S B I 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	1.60738	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	1.60738	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	1.41738	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						

(単位：千円)

	区分	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%) ^(注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期 借入 金	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	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2023年10月31日	900,000	900,000	1.77000	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	1.74600	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	1.46738	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	1.47738	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	1.78800	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	2.12870	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		
	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	1.43946	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	1,400,000	1.42422	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	2,500,000	1.42422	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	1,400,000	1.45422	2034年5月31日	期限一括		
	株式会社SBI新生銀行	2025年3月28日	1,000,000	1,000,000	1.31422	2034年5月31日	期限一括		
	株式会社関西西みらい銀行	2025年3月28日	700,000	700,000	1.34422	2034年11月30日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2025年5月30日	500,000	—	1.11422	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	352,000	1.16422	2028年5月31日	期限一括		
	野村信託銀行株式会社	2025年5月30日	400,000	400,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2025年5月30日	120,000	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	655,000	1.97260	2030年11月29日	期限一括			
株式会社あおぞら銀行		520,000	520,000						
株式会社三井住友銀行	2025年5月30日	1,830,000	1,830,000	1.41422	2032年5月31日	期限一括			
株式会社りそな銀行		1,150,000	1,150,000						
株式会社あおぞら銀行		650,000	650,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2025年5月30日	320,000	320,000	1.89625	2032年5月31日	期限一括			
株式会社三井住友銀行	2025年8月7日	503,000	503,000	1.12672	2027年10月29日	期限一括			
株式会社千葉銀行	2025年8月8日	680,000	680,000	2.03410	2032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	農林中央金庫	2025年 8 月 8 日	681,000	681,000	1.29422	2032年11月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2025年 8 月29日	1,000,000	1,000,000	1.72907	2029年11月30日	期限一括			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2025年 8 月29日	700,000	700,000	2.11496	2032年11月30日	期限一括			
	株式会社みずほ銀行	2025年 8 月29日	1,300,000	1,300,000	1.47422	2033年11月30日	期限一括			
	三井住友信託銀行株式会社	2025年 8 月29日	1,966,000	1,966,000	1.42422	2034年 5 月31日	期限一括			
	損害保険ジャパン株式会社	2025年11月28日	469,000	469,000	1.19422	2029年 5 月31日	期限一括			
	株式会社三井住友銀行	2025年11月28日	195,000	195,000	1.31652	2030年11月29日	期限一括			
	株式会社七十七銀行		200,000	200,000						
	株式会社りそな銀行	2025年11月28日	500,000	500,000	1.34799	2031年 5 月30日	期限一括			
	株式会社福岡銀行		900,000	900,000						
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2025年11月28日	1,365,000	1,365,000	2.36625	2032年11月30日	期限一括			
	株式会社三井住友銀行	2025年11月28日	1,300,000	1,300,000	1.41422	2032年11月30日	期限一括			
	株式会社りそな銀行		565,000	565,000						
	三井住友信託銀行株式会社		100,000	100,000						
	株式会社あおぞら銀行		100,000	100,000						
	みずほ信託銀行株式会社		100,000	100,000						
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		485,000	485,000						
	株式会社みずほ銀行		1,100,000	1,100,000						
	株式会社りそな銀行	2025年12月23日	－	1,700,000	1.38914	2033年 5 月31日	期限一括			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2025年12月23日	－	2,000,000	2.80220	2034年11月30日	期限一括			
	株式会社みずほ銀行	2025年12月23日	－	1,470,000	1.56914	2034年11月30日	期限一括			
	株式会社三井住友銀行	2026年 3 月 2 日	－	5,140,000	1.17684	2027年 6 月30日 (注3)	期限一括			
	株式会社福岡銀行	2026年 5 月29日	－	285,000	1.22336	2028年11月30日	期限一括			
	野村信託銀行株式会社		－	300,000						
	農林中央金庫	2026年 5 月29日	－	877,000	1.31836	2030年 5 月31日	期限一括			
	株式会社三井住友銀行	2026年 5 月29日	－	300,000	1.40836	2031年11月28日	期限一括			
	株式会社りそな銀行		－	500,000						
株式会社あおぞら銀行	－		820,000							
株式会社三井住友銀行	2026年 5 月29日	－	550,000	1.49836	2033年 5 月31日	期限一括				
株式会社りそな銀行		－	900,000							
三井住友信託銀行株式会社		－	200,000							
株式会社あおぞら銀行		－	1,200,000							
株式会社みずほ銀行		－	330,000							
株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2026年 5 月29日	－	600,000	3.30000	2033年 5 月31日	期限一括				
小 計			104,955,200	114,172,200						
合 計			120,470,200	130,780,200						

(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) 2026年 6 月 1 日付及び2026年 6 月30日付の返済をもって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-63	名古屋平和ビル(準共有持分割合70%)	2026年3月2日	5,110	－	－	－	－
Re-115	H F 押上レジデンス	2025年12月5日	2,140	－	－	－	－
Re-118	H F 下赤塚レジデンス	2025年12月23日	1,600	－	－	－	－
Re-119	H F ときわ台レジデンス	2025年12月23日	1,980	－	－	－	－
Re-120	H F 綾瀬レジデンス	2025年12月23日	1,250	－	－	－	－
Re-61	H F 西新宿レジデンスWEST	－	－	2026年5月29日	3,500	1,876	1,578
Re-62	H F 西新宿レジデンスEAST	－	－	2026年5月29日	2,050	1,096	922
合 計		－	12,080	－	5,550	2,972	2,500

(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-63 名古屋平和ビル（準共有持分割合70%）	2026年3月2日	5,110	5,453	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年1月1日
取得	不動産	Re-115 H F 押上レジデンス	2025年12月5日	2,140	2,850	大和不動産鑑定株式会社	2025年11月30日
取得	信託不動産	Re-118 H F 下赤塚レジデンス	2025年12月23日	1,600	1,910	大和不動産鑑定株式会社	2025年12月1日
取得	信託不動産	Re-119 H F とぎわ台レジデンス	2025年12月23日	1,980	2,470	大和不動産鑑定株式会社	2025年12月1日
取得	信託不動産	Re-120 H F 綾瀬レジデンス	2025年12月23日	1,250	1,530	大和不動産鑑定株式会社	2025年12月1日
譲渡	信託不動産	Re-61 H F 西新宿レジデンスWEST	2026年5月29日	3,500	3,020	株式会社中央不動産鑑定所	2025年11月30日
譲渡	信託不動産	Re-62 H F 西新宿レジデンスEAST	2026年5月29日	2,050	1,770	株式会社中央不動産鑑定所	2025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（2025年12月1日から2026年5月31日まで）に該当した取引は、金利スワップ取引4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

区分	売買金額等(注2)	
	買付額等	売付額等
総額	12,080,000	5,550,000
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	7,250,000 (60.0%)	— (—)
合計	7,250,000 (60.0%)	— (—)

②支払手数料等の金額

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	960,470	平和不動産株式会社	(注4) 10,213	1.1%
		平和不動産プロパティマネジメント株式会社	(注5) 349,186	36.4%
売買仲介手数料	164,900	平和不動産株式会社	20,000	12.1%

(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資産運用業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 619千円

(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 104,659千円

(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 19,079千円

(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
第48期 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	3,334	337	0.3
第49期 自 2025年12月 1 日 至 2026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
2026年 5 月18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。

前期における本投資法人役員会で決定され、当期より適用開始となった一般事務受託者との契約における主要な変更については以下の通りです。

承認日	項目	概要
2025年 9 月29日	会計事務等に関する一般事務委託契約の再契約適用開始	本投資法人とEY税理士法人との間の2020年8月28日付会計事務等に関する業務委託契約の契約期間が満了することに伴い、2025年10月31日付で本投資法人とEY税理士法人との間での会計事務等に関する業務委託契約の再契約を締結し、委託報酬を改定しました（適用開始日：2025年12月1日）。

(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） (2025年11月30日)	当期 (2026年 5 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,198,705	16,001,713
信託現金及び信託預金	4,790,189	5,180,999
営業未収入金	212,784	170,158
前払費用	178,805	188,616
その他	100,058	178,724
貸倒引当金	△50	△67
流動資産合計	19,480,492	21,720,144
固定資産		
有形固定資産		
建物	26,358,560	27,517,297
減価償却累計額	△7,053,732	△7,384,871
建物（純額）	19,304,827	20,132,426
構築物	137,529	142,915
減価償却累計額	△66,058	△69,463
構築物（純額）	71,470	73,452
機械及び装置	365,525	373,818
減価償却累計額	△261,436	△267,422
機械及び装置（純額）	104,089	106,396
工具、器具及び備品	518,330	565,005
減価償却累計額	△277,903	△303,071
工具、器具及び備品（純額）	240,427	261,934
土地	46,169,225	46,171,643
信託建物	53,747,187	55,598,583
減価償却累計額	△16,289,604	△16,647,200
信託建物（純額）	37,457,583	38,951,383
信託構築物	257,448	254,432
減価償却累計額	△134,885	△133,849
信託構築物（純額）	122,562	120,582
信託機械及び装置	842,127	855,535
減価償却累計額	△428,786	△450,461
信託機械及び装置（純額）	413,340	405,073
信託工具、器具及び備品	1,631,805	1,696,318
減価償却累計額	△1,074,063	△1,094,249
信託工具、器具及び備品（純額）	557,742	602,069
信託土地	132,894,678	138,901,474
有形固定資産合計	237,335,947	245,726,437
無形固定資産		
借地権	11,472,226	12,854,571
信託借地権	2,472,255	2,472,255
ソフトウェア	40	16
その他	227	227
無形固定資産合計	13,944,749	15,327,069
投資その他の資産		
差入保証金	24,589	24,619
長期前払費用	440,835	469,729
デリバティブ債権	1,056,974	1,790,786
その他	553,158	534,787
投資その他の資産合計	2,075,556	2,819,922
固定資産合計	253,356,253	263,873,429
繰延資産		
投資口交付費	71,543	49,402
投資法人債発行費	27,550	24,077
繰延資産合計	99,093	73,479
資産合計	272,935,839	285,667,054

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2025年11月30日)	当期 (2026年 5 月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,071,665	1,178,771
1年内返済予定の長期借入金	15,515,000	16,608,000
未払費用	1,031,217	1,141,595
未払消費税等	40,924	136,667
前受金	1,447,830	1,551,761
その他	83,816	73,201
流動負債合計	19,190,453	20,689,997
固定負債		
投資法人債	7,900,000	7,900,000
長期借入金	104,955,200	114,172,200
預り敷金及び保証金	1,201,043	1,247,661
信託預り敷金及び保証金	6,530,327	6,979,043
デリバティブ債務	413	27,556
固定負債合計	120,586,985	130,326,460
負債合計	139,777,438	151,016,457
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	115,314,963	115,314,963
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	601,488	669,175
一時差異等調整積立金	※ 4 1,330,930	※ 4 1,080,624
任意積立金合計	1,932,419	1,749,799
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	9,059,601	9,976,316
剰余金合計	16,698,682	17,432,777
投資主資本合計	132,013,646	132,747,741
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	1,144,754	1,902,855
評価・換算差額等合計	1,144,754	1,902,855
純資産合計	※ 2 133,158,401	※ 2 134,650,596
負債純資産合計	272,935,839	285,667,054

(単位：千円)					
	前期（ご参考） (自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日)		当期 (自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日)		
営業収益					
賃貸事業収入	※ 1	7,743,628	※ 1	8,140,845	
その他賃貸事業収入	※ 1	827,504	※ 1	884,196	
不動産等売却益	※ 2, ※ 3	2,133,569	※ 2, ※ 3	2,500,101	
営業収益合計		10,704,702		11,525,143	
営業費用					
賃貸事業費用	※ 1, ※ 3	3,623,445	※ 1, ※ 3	3,782,182	
資産運用報酬		803,544		829,888	
資産保管手数料		14,581		15,075	
一般事務委託手数料		39,021		39,388	
役員報酬		6,651		7,200	
会計監査人報酬		12,800		13,680	
その他営業費用		219,208		209,965	
営業費用合計		4,719,252		4,897,379	
営業利益		5,985,449		6,627,763	
営業外収益					
受取利息		19,206		25,321	
未払分配金戻入		499		869	
受取保険金		4,191		2,616	
その他		1,000		1,080	
営業外収益合計		24,898		29,888	
営業外費用					
支払利息		663,864		836,692	
融資関連費用		72,195		75,514	
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		22,141		22,141	
その他		11,215		11,240	
営業外費用合計		803,225		979,396	
経常利益		5,207,122		5,678,255	
税引前当期純利益		5,207,122		5,678,255	
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		5,206,517		5,677,650	
前期繰越利益		3,853,084		4,298,666	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		9,059,601		9,976,316	

(単位：千円)					
	投資主資本				
	出資総額	剰余金			
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 （純額）	任意積立金 圧縮積立金
当期首残高	108,578,318	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	492,732
当期変動額					
新投資口の発行	6,736,645				
圧縮積立金の積立					108,756
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	6,736,645	－	－	－	108,756
当期末残高	※ 1 115,314,963	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	601,488

	投資主資本				
	剰余金				投資主資本 合計
	任意積立金		当期末処分利 益又は当期末 処理損失（△）	剰余金合計	
	一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	1,421,173	1,913,906	8,472,089	16,092,657	124,670,976
当期変動額					
新投資口の発行					6,736,645
圧縮積立金の積立		108,756	△108,756	－	－
一時差異等調整積立金の積立	148,743	148,743	△148,743	－	－
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			△4,600,492	△4,600,492	△4,600,492
当期純利益			5,206,517	5,206,517	5,206,517
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	△90,242	18,513	587,512	606,025	7,342,670
当期末残高	1,330,930	1,932,419	9,059,601	16,698,682	132,013,646

	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	939,592	939,592	125,610,568
当期変動額			
新投資口の発行			6,736,645
圧縮積立金の積立			－
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			△4,600,492
当期純利益			5,206,517
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	205,161	205,161	205,161
当期変動額合計	205,161	205,161	7,547,832
当期末残高	1,144,754	1,144,754	133,158,401

当期 (自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	任意積立金 圧縮積立金
当期首残高	115,314,963	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	601,488
当期変動額					
圧縮積立金の積立					67,686
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	—	—	—	—	67,686
当期末残高	*1 115,314,963	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	669,175

	投資主資本				
	剰余金				投資主資本 合計
	任意積立金		当期末処分 利益又は当期末 処理損失(△)	剰余金合計	
	一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	1,330,930	1,932,419	9,059,601	16,698,682	132,013,646
当期変動額					
圧縮積立金の積立		67,686	△67,686	－	－
一時差異等調整積立金の取崩	△250,306	△250,306	250,306	－	－
剰余金の配当			△4,943,555	△4,943,555	△4,943,555
当期純利益			5,677,650	5,677,650	5,677,650
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	△250,306	△182,620	916,715	734,094	734,094
当期末残高	1,080,624	1,749,799	9,976,316	17,432,777	132,747,741

	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	1,144,754	1,144,754	133,158,401
当期変動額			
圧縮積立金の積立			－
一時差異等調整積立金の取崩			－
剰余金の配当			△4,943,555
当期純利益			5,677,650
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	758,100	758,100	758,100
当期変動額合計	758,100	758,100	1,492,195
当期末残高	1,902,855	1,902,855	134,650,596

(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 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日）	当期 （自 2025年12月 1日 至 2026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ェアについては、本投資法人内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。 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23,453千円です。	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34,157千円です。

期別 項目	前期（ご参考） （自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日）	当期 （自 2025年12月 1 日 至 2026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）		当期 （自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日）	
前期（ご参考） （自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日）		（単位：千円）	
固定資産の減損 (1)計算書類に計上した金額		(1)計算書類に計上した金額	
		(単位：千円)	
有形固定資産	237,335,947	有形固定資産	245,726,437
無形固定資産のうち借地権及び信託借地権	13,944,481	無形固定資産のうち借地権及び信託借地権	15,326,826
(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。		(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） (2025年11月30日)	当期 (2026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		<table><tr><td>総消却口数（口）</td><td>14,914</td></tr><tr><td>消却総額（千円）</td><td>1,699,990</td></tr></table> (注) 当期中の自己投資口の消却はありません。	総消却口数（口）	14,914	消却総額（千円）	1,699,990	同左																																																																																
総消却口数（口）	14,914																																																																																						
消却総額（千円）	1,699,990																																																																																						
※ 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) <table><tr><td></td><td>負ののれん発生益（注1）</td></tr><tr><td>当初発生額</td><td>2,497,604</td></tr><tr><td>当期首残高</td><td>1,109,575</td></tr><tr><td>当期積立額</td><td>－</td></tr><tr><td>当期取崩額</td><td>235,599</td></tr><tr><td>当期末残高</td><td>873,976</td></tr><tr><td>積立て、取崩しの発生事由</td><td>分配金に充当</td></tr></table> (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) <table><tr><td></td><td>不動産等売却益による利益超過税金不一致の一部（注2）</td></tr><tr><td>当初発生額</td><td>338,693</td></tr><tr><td>当期首残高</td><td>311,598</td></tr><tr><td>当期積立額</td><td>－</td></tr><tr><td>当期取崩額</td><td>3,386</td></tr><tr><td>当期末残高</td><td>308,211</td></tr><tr><td>積立て、取崩しの発生事由</td><td>分配金に充当</td></tr></table> (単位：千円) <table><tr><td></td><td>不動産等売却益による利益超過税金不一致の一部（注2）</td></tr><tr><td>当初発生額</td><td>148,743</td></tr><tr><td>当期首残高</td><td>－</td></tr><tr><td>当期積立額</td><td>148,743</td></tr><tr><td>当期取崩額</td><td>－</td></tr><tr><td>当期末残高</td><td>148,743</td></tr><tr><td>積立て、取崩しの発生事由</td><td>分配金に充当</td></tr></table> (注2) 過年度に計上した不動産等売却益による利益超過税金不一致の一部であり、積立てを行った期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。		負ののれん発生益（注1）	当初発生額	2,497,604	当期首残高	1,109,575	当期積立額	－	当期取崩額	235,599	当期末残高	873,976	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当		不動産等売却益による利益超過税金不一致の一部（注2）	当初発生額	338,693	当期首残高	311,598	当期積立額	－	当期取崩額	3,386	当期末残高	308,211	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当		不動産等売却益による利益超過税金不一致の一部（注2）	当初発生額	148,743	当期首残高	－	当期積立額	148,743	当期取崩額	－	当期末残高	148,743	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当	(単位：千円) <table><tr><td></td><td>負ののれん発生益（注1）</td></tr><tr><td>当初発生額</td><td>2,497,604</td></tr><tr><td>当期首残高</td><td>873,976</td></tr><tr><td>当期積立額</td><td>－</td></tr><tr><td>当期取崩額</td><td>245,432</td></tr><tr><td>当期末残高</td><td>628,543</td></tr><tr><td>積立て、取崩しの発生事由</td><td>分配金に充当</td></tr></table> (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) <table><tr><td></td><td>不動産等売却益による利益超過税金不一致の一部（注2）</td></tr><tr><td>当初発生額</td><td>338,693</td></tr><tr><td>当期首残高</td><td>308,211</td></tr><tr><td>当期積立額</td><td>－</td></tr><tr><td>当期取崩額</td><td>3,386</td></tr><tr><td>当期末残高</td><td>304,824</td></tr><tr><td>積立て、取崩しの発生事由</td><td>分配金に充当</td></tr></table> (単位：千円) <table><tr><td></td><td>不動産等売却益による利益超過税金不一致の一部（注2）</td></tr><tr><td>当初発生額</td><td>148,743</td></tr><tr><td>当期首残高</td><td>148,743</td></tr><tr><td>当期積立額</td><td>－</td></tr><tr><td>当期取崩額</td><td>1,487</td></tr><tr><td>当期末残高</td><td>147,256</td></tr><tr><td>積立て、取崩しの発生事由</td><td>分配金に充当</td></tr></table> (注2) 過年度に計上した不動産等売却益による利益超過税金不一致の一部であり、積立てを行った期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。		負ののれん発生益（注1）	当初発生額	2,497,604	当期首残高	873,976	当期積立額	－	当期取崩額	245,432	当期末残高	628,543	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当		不動産等売却益による利益超過税金不一致の一部（注2）	当初発生額	338,693	当期首残高	308,211	当期積立額	－	当期取崩額	3,386	当期末残高	304,824	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当		不動産等売却益による利益超過税金不一致の一部（注2）	当初発生額	148,743	当期首残高	148,743	当期積立額	－	当期取崩額	1,487	当期末残高	147,256	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当
	負ののれん発生益（注1）																																																																																						
当初発生額	2,497,604																																																																																						
当期首残高	1,109,575																																																																																						
当期積立額	－																																																																																						
当期取崩額	235,599																																																																																						
当期末残高	873,976																																																																																						
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当																																																																																						
	不動産等売却益による利益超過税金不一致の一部（注2）																																																																																						
当初発生額	338,693																																																																																						
当期首残高	311,598																																																																																						
当期積立額	－																																																																																						
当期取崩額	3,386																																																																																						
当期末残高	308,211																																																																																						
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当																																																																																						
	不動産等売却益による利益超過税金不一致の一部（注2）																																																																																						
当初発生額	148,743																																																																																						
当期首残高	－																																																																																						
当期積立額	148,743																																																																																						
当期取崩額	－																																																																																						
当期末残高	148,743																																																																																						
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当																																																																																						
	負ののれん発生益（注1）																																																																																						
当初発生額	2,497,604																																																																																						
当期首残高	873,976																																																																																						
当期積立額	－																																																																																						
当期取崩額	245,432																																																																																						
当期末残高	628,543																																																																																						
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当																																																																																						
	不動産等売却益による利益超過税金不一致の一部（注2）																																																																																						
当初発生額	338,693																																																																																						
当期首残高	308,211																																																																																						
当期積立額	－																																																																																						
当期取崩額	3,386																																																																																						
当期末残高	304,824																																																																																						
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当																																																																																						
	不動産等売却益による利益超過税金不一致の一部（注2）																																																																																						
当初発生額	148,743																																																																																						
当期首残高	148,743																																																																																						
当期積立額	－																																																																																						
当期取崩額	1,487																																																																																						
当期末残高	147,256																																																																																						
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当																																																																																						

(損益計算書に関する注記)

項目	期別	前期（ご参考） (自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日)	当期 (自 2025年12月 1日 至 2026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 7,009,482 共益費収入 734,146 計 7,743,628 その他賃貸事業収入 駐車場収入 230,924 水道光熱費収入 373,146 付帯収益 185,175 解約違約金収入 12,119 雑収入 26,139 計 827,504 不動産賃貸事業収益合計 8,571,133 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 896,765 公租公課 582,024 水道光熱費 398,262 修繕費 426,462 保険料 7,757 信託報酬 33,000 減価償却費 1,120,060 その他賃貸事業費用 159,111 不動産賃貸事業費用合計 3,623,445 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 4,947,687	(単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 7,378,542 共益費収入 762,303 計 8,140,845 その他賃貸事業収入 駐車場収入 244,689 水道光熱費収入 344,299 付帯収益 224,634 解約違約金収入 48,963 雑収入 21,609 計 884,196 不動産賃貸事業収益合計 9,025,042 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 960,470 公租公課 597,387 水道光熱費 375,536 修繕費 446,050 保険料 8,120 信託報酬 34,616 減価償却費 1,165,766 その他賃貸事業費用 194,234 不動産賃貸事業費用合計 3,782,182 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 5,242,859
※ 2 不動産等売却損益の内訳		(単位：千円) Of-07 H F 浜松町ビルディング 不動産等売却収入 2,500,000 不動産等売却原価 1,553,528 その他売却費用 46,552 不動産等売却益 899,919 (単位：千円) Re-63 H F 東新宿レジデンス 不動産等売却収入 2,550,000 不動産等売却原価 1,211,847 その他売却費用 104,502 不動産等売却益 1,233,649	(単位：千円) Re-61 H F 西新宿レジデンスWEST 不動産等売却収入 3,500,000 不動産等売却原価 1,876,043 その他売却費用 45,934 不動産等売却益 1,578,021 (単位：千円) Re-62 H F 西新宿レジデンスEAST 不動産等売却収入 2,050,000 不動産等売却原価 1,096,641 その他売却費用 31,278 不動産等売却益 922,079
※ 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 △86,500 (その他の売却費用) 賃貸事業費用 9,997	(単位：千円) 営業取引による取引高 不動産等売却益 △20,000 (その他の売却費用) 賃貸事業費用 10,213

(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） (2025年11月30日)	当期 (2026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 発行済投資口の総口数	8,000,000口 1,251,533口	発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数 8,000,000口 1,251,533口

(税効果会計に関する注記)

項目	期別	前期（ご参考） (2025年11月30日)	当期 (2026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)	(単位：千円)
	繰延税金資産		繰延税金資産
	貸倒引当金繰入超過額	15	貸倒引当金繰入超過額 21
	合併時受入評価差額	1,754,174	合併時受入評価差額 1,602,704
	繰延税金資産小計	1,754,190	繰延税金資産小計 1,602,726
	評価性引当金	△1,754,190	評価性引当金 △1,602,726
	繰延税金資産合計	—	繰延税金資産合計 —
	繰延税金資産の純額	—	繰延税金資産の純額 —
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	法定実効税率 (調整)	31.46%	法定実効税率 (調整) 31.46%
	支払分配金の損金算入額	△29.87%	支払分配金の損金算入額 △28.44%
	評価性引当金の増減	△1.19%	評価性引当金の増減 △2.67%
	圧縮積立金繰入額	△0.42%	圧縮積立金繰入額 △1.23%
	その他	0.03%	その他 0.89%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	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	「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。	同左	

(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 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日)	当期 (自 2025年12月 1日 至 2026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 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日)	当期 (自 2025年12月 1日 至 2026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。 (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金及び投資法人債の資金使途は、主に物件の取得又は既往の借入れのリファイナンスです。これらは満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成することにより管理するとともに、手元資金の確保、借入れ・償還期限の分散化、借入先金融機関の多様化、コミットメント型タームローン契約の締結等により当該リスクを限定しています。変動金利の借入金は、金利の上昇リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用し、当該リスクを限定しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理規程に従い、資産運用会社の助言に基づき行っており、また、デリバティブ取引の利用に当たっては、信用リスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。 預り敷金及び保証金はテナントからの預り金であり、退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則として返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。 (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。	1. 金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 同左 (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 同左 (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 同左

前期（ご参考） （自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日）				当期 （自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日）			
2. 金融商品の時価等に関する事項 2025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。				2. 金融商品の時価等に関する事項 2026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）		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	15,515,000	15,515,000	－	(1) 1年内返済予定の長期借入金	16,608,000	16,608,000	－
(2)投資法人債	7,900,000	7,489,930	△410,070	(2)投資法人債	7,900,000	7,404,410	△495,590
(3)長期借入金	104,955,200	104,516,755	△438,444	(3)長期借入金	114,172,200	113,301,078	△871,121
(4)デリバティブ取引*	1,144,754	1,144,754	－	(4)デリバティブ取引*	1,902,855	1,902,855	－
*デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（ ）で示しています。				*デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（ ）で示しています。			
（注 1）金融商品の時価の算定方法				（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。				同左			
(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：該当するものではありません。							
②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。							
(単位：千円)				(単位：千円)			
ヘッジ会計の方法	種 類	主なヘッジ対象		ヘッジ会計の方法	種 類	主なヘッジ対象	
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金		原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	
契約額等		時 価		契約額等		時 価	
うち 1年超				うち 1年超			
67,701,200		54,439,200		68,924,200		54,869,200	
		1,144,754*				1,902,855*	
*取引先金融機関から提示された価格で評価しています。				*取引先金融機関から提示された価格で評価しています。			
(注 2) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)				(注 2) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)			
1年以内		1年超 2年以内	2年超 3年以内	1年以内		1年超 2年以内	2年超 3年以内
1年内返済予定の長期借入金		15,515,000	－	1年内返済予定の長期借入金		16,608,000	－
投資法人債		－	1,800,000	投資法人債		－	2,800,000
長期借入金		－	14,838,000	長期借入金		－	19,434,200
合 計		15,515,000	16,638,000	合 計		16,608,000	22,234,200
3年超 4年以内		4年超 5年以内	5年超	3年超 4年以内		4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金		－	－	1年内返済予定の長期借入金		－	－
投資法人債		1,600,000	1,500,000	投資法人債		－	1,500,000
長期借入金		15,609,000	14,790,000	長期借入金		17,467,000	15,740,000
合 計		17,209,000	16,290,000	合 計		17,467,000	17,240,000
			46,272,000				47,922,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（ご参考） （自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日）				当期 （自 2025年12月 1 日 至 2026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。				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）				（単位：千円）			
貸借対照表計上額			当期末の時価	貸借対照表計上額			当期末の時価
当期末首残高	当期増減額	当期末残高		当期末首残高	当期増減額	当期末残高	
241,870,475	9,409,953	251,280,429	318,030,000	251,280,429	9,772,834	261,053,263	331,289,800
（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ルーシッドスクエア船場他4件の取得（計12,156,818千円）によるものであり、主な減少額はH F 浜松町ビルディング他1件の売却（2,765,375千円）、減価償却費（1,120,060千円）によるものです。				（注2）当期の主な増加額は名古屋平和ビル他4件の取得（計12,634,670千円）によるものであり、主な減少額はH F 西新宿レジデンスW E S T他1件の売却（2,972,685千円）、減価償却費（1,165,766千円）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。				（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2025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。				なお、賃貸等不動産に関する2026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 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日）		当期 （自 2025年12月 1 日 至 2026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		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。		同左	

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考）（自 2025年 6 月 1 日 至 2025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	12.95 (注 4)	管理委託費 (注 2)	9,997	営業未払金	1,090
				不動産信託受益 権の購入 (注 5)	4,837,641	－	
				売買仲介手数料	86,500	－	
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)	332,748	営業未払金	43,218
				修繕工事等	30,297	営業未払金	16,318
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	15,406	－	
				信託報酬	11,702	未払費用	870
				資金の返済	100,000	1 年内返済 予定の長期 借入金	300,000
				資金の借入	100,000	長期借入金	10,046,700
				借入金利息	55,990	未払費用	9,435

(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 1,200千円

(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 95,478千円

(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、パークウィースト札幌（準共有持分割合24%）及びH F 京町堀ビルディングに係るもので、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 2025年12月 1 日 至 2026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	12.95 (注 4)	管理委託費 (注 2)	10,213	営業未払金	662
				不動産の購入 (注 5)	2,140,000	－	
				不動産信託受益 権の購入 (注 6)	5,143,857	－	
				売買仲介手数料	20,000	－	
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)	349,186	営業未払金	59,017
				修繕工事等	19,079	営業未払金	5,639
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	11,233	－	
				信託報酬	11,766	未払費用	870
				資金の返済	－	1 年内返済 予定の長期 借入金	1,250,000
				資金の借入	－	長期借入金	9,096,700
				借入金利息	56,421	未払費用	9,869

(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 619千円

(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 104,659千円

(注 4) 小数点第 3 位を切り捨てて記載しています。

(注 5) 上記記載の不動産の購入は、H F 押上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を記載しており、その他の取得に係る諸費用は含んでいません。

(注 6) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、名古屋平和ビル（準共有持分割合70%）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 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日）		当期 （自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日）	
1 口当たり純資産額	106,396円	1 口当たり純資産額	107,588円
1 口当たり当期純利益	4,162円	1 口当たり当期純利益	4,536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。		同左	
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。			

(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 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日）	当期 （自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日）
当期純利益（千円）	5,206,517	5,677,650
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）	5,206,517	5,677,650
期中平均投資口数（口）	1,250,911	1,251,533

(重要な後発事象に関する注記)

前期（ご参考） （自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日）		当期 （自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31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、2025年12月5日付で不動産1物件（取得価格合計：2,140百万円）、2025年12月23日付で不動産信託受益権3物件（取得価格合計：4,830百万円）を取得しました。 物件番号：Re-115 物件名称：H F 押上レジデンス		A. 新投資口の発行 2026年5月18日及び2026年5月21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2026年6月1日に、第三者割当による新投資口については2026年6月23日に、それぞれ申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127,077百万円、発行済投資口の総口数は1,343,533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 87,700口(注) ②発行価格(募集価格) 132,122円 ③発行価格(募集価格)の総額 11,587,099,400円 ④払込金額(発行価額) 127,853円 ⑤払込金額(発行価額)の総額 11,212,708,100円 ⑥払込期日 2026年6月1日 (注) 上記発行投資口数のうち27,600口が、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売されました。	
取得資産の種類 (注1)		不動産及び土地の賃借権	
契約日		2025年5月19日	
取得日		2025年12月5日	
取得価格（注2）		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。		2. 第三者割当による新投資口の発行 ①発行新投資口数 4,300口 ②払込金額(発行価額) 127,853円 ③払込金額(発行価額)の総額 549,767,900円 ④割当先 S M B C 日興証券株式会社 ⑤払込期日 2026年6月23日	
(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。		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、2026年6月3日付で不動産信託受益権1物件（取得価格：9,060百万円）及び不動産1物件（取得価格：1,758百万円）、2026年6月5日付で不動産信託受益権1物件（取得価格：2,600百万円）を取得しました。 物件番号：Of-64 物件名称：H F 上野稲荷町ビルディング（注1）	
取得資産の種類		信託受益権	
契約日		2026年5月18日	
取得日		2026年6月3日	
取得価格（注2）		9,060百万円	
所在地（住居表示）		東京都台東区松が谷一丁目3番5号	
用途		事務所・店舗・駐車場	
建築時期		1992年10月16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		8,490.44㎡	
総賃貸可能面積		6,406.78㎡	
(注1) 本書の日付現在の名称は「上野イーストビル」ですが、2027年5月31日付で「H F 上野稲荷町ビルディング」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の精算分を含みません。	

前期（ご参考） （自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日）	当期 （自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日）
物件番号：Re-119 物件名称：H Fとさわ台レジデンス（注1）	物件番号：Of-65 物件名称：H F北十条ビルディング（注1）
取得資産の種類	信託受益権
契約日	2025年12月10日
取得日	2025年12月23日
取得価格（注2）	1,980百万円
所在地（住居表示）	東京都板橋区南常盤台一丁目2番8号
用途	共同住宅
建築時期	2022年12月21日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
延床面積	1,893.97㎡
総賃貸可能面積	1,769.81㎡
（注1）本書の日付現在の名称は「アルファコート常盤台3」ですが、2026年5月1日付で「H Fとさわ台レジデンス」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1）本書の日付現在の名称は「Noblesse SAPPORO」ですが、2027年5月31日付で「H F北十条ビルディング」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。	（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の精算分を含みません。
（注3）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）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。
物件番号：Re-120 物件名称：H F綾瀬レジデンス（注1）	物件番号：Of-66 物件名称：H F千葉富士見ビルディング（注1）
取得資産の種類	信託受益権
契約日	2025年12月10日
取得日	2025年12月23日
取得価格（注2）	1,250百万円
所在地（住居表示）	東京都葛飾区小菅四丁目8番8
用途	共同住宅
建築時期	2023年3月9日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
延床面積	1,447.42㎡
総賃貸可能面積	1,185.36㎡
（注1）本書の日付現在の名称は「アルファコート綾瀬2」ですが、2026年5月1日付で「H F綾瀬レジデンス」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1）本書の日付現在の名称は「IMI 千葉富士見ビル」ですが、2027年5月31日付で「H F千葉富士見ビルディング」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。	（注2）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の精算分を含みません。

前期（ご参考） （自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日）					当期 （自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日）														
B. 資金の借入れ 2025年12月23日付で取得した不動産信託受益権 3 物件（前記「A. 資産の取得」をご参照ください。）の取得資金等の一部に充当するため、以下の通り資金の借入れ（借入金額合計：5,170 百万円）を行いました。					C. 資金の借入れ 2026年 6 月 3 日付で取得した不動産 1 物件及び不動産信託受益権 1 物件（前記「B. 資産の取得」をご参照ください。）の取得資金等の一部に充当するため、以下の通り資金の借入れ（借入金額合計：4,250 百万円）を行いました。														
タームローン85-①					タームローン88-① トランシェ A														
借入先		借入金額		利率		借入先		借入金額		利率									
株式会社りそな銀行		1,700百万円		基準金利（全銀協 1 か月日本円TIBOR）+0.49%（注 1）		株式会社三井住友銀行		2,420百万円		基準金利（全銀協 1 か月日本円TIBOR）+0.285%（注 1）									
借入実行日		元本返済期日		元本返済方法		使途		摘要		借入実行日		元本返済期日		元本返済方法		使途		摘要	
2025年12月23日		2023年5月31日（注 2）		期限一括返済		物件の取得資金等		無担保無保証		2026年6月3日		2028年11月30日（注 2）		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85-②					タームローン88-① トランシェ B														
借入先		借入金額		利率		借入先		借入金額		利率									
株式会社三菱UF J 銀行		2,000百万円		2.80220%（固定金利）		株式会社三井住友銀行		1,260百万円		基準金利（全銀協 1 か月日本円TIBOR）+0.47%（注 1）									
借入実行日		元本返済期日		元本返済方法		使途		摘要		借入実行日		元本返済期日		元本返済方法		使途		摘要	
2025年12月23日		2034年11月30日（注 2）		期限一括返済		物件の取得資金等		無担保無保証		2026年6月3日		2031年11月28日（注 2）		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85-③					タームローン88-②														
借入先		借入金額		利率		借入先		借入金額		利率									
株式会社みずほ銀行		1,470百万円		基準金利（全銀協 1 か月日本円TIBOR）+0.67%（注 1）		株式会社りそな銀行		570百万円		基準金利（全銀協 1 か月日本円TIBOR）+0.44%（注 1）									
借入実行日		元本返済期日		元本返済方法		使途		摘要		借入実行日		元本返済期日		元本返済方法		使途		摘要	
2025年12月23日		2034年11月30日（注 2）		期限一括返済		物件の取得資金等		無担保無保証		2026年6月3日		2031年11月28日（注 2）		期限一括返済		物件の取得資金等		無担保無保証	
(注 1) 利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利息計算期間の初日の 2 営業日前に全銀協TIBOR運営機関が公表する 1 か月日本円TIBORになります。なお、全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBORについては、同協会のホームページでご確認頂けます。					(注 1) 利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利息計算期間の初日の 2 営業日前に全銀協TIBOR運営機関が公表する 1 か月日本円TIBORになります。なお、全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBORについては、同協会のホームページでご確認頂けます。														
(注 2) 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。					(注 2) 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 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日）	当期 （自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日）
		（単位：円）	（単位：円）
I 当期末処分利益		9,059,601,798	9,976,316,939
II 任意積立金取崩額			
一時差異等調整積立金取崩額		※1 250,306,600	※1 250,306,600
III 分配金の額		4,943,555,350	4,993,616,670
（投資口1口当たり分配金の額）		(3,950)	(3,990)
IV 任意積立金			
一時差異等調整積立金繰入額		－	※1 380,098,954
圧縮積立金繰入額		67,686,429	216,777,682
V 次期繰越利益		4,298,666,619	4,636,130,233
分配金の額の算出方法		規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益5,206,517,576円のうち租税特別措置法第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67,686,429円を含む513,268,826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250,306,600円（1口当たり取崩額200円）を充当し、4,943,555,350円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。	規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益5,677,650,320円のうち一時差異等調整積立金の繰入額380,098,954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216,777,682円を含む934,340,250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250,306,600円（1口当たり取崩額200円）を充当し、4,993,616,670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 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日）	当期 （自 2025年12月 1 日 至 2026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245,432,227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245,432,227円の取崩を行っています。
また、第38期及び第47期のそれぞれ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円及び148,743,724円をそれぞれ一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額はそれぞれ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。当期はそれぞれ3,386,935円及び1,487,438円の取崩を行っています。	また、第38期及び第47期のそれぞれ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円及び148,743,724円をそれぞれ一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額はそれぞれ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。当期はそれぞれ3,386,935円及び1,487,438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380,098,954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

2026 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 高橋 秀和

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員

公認会計士 橋爪 宏徳

< 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2025年12月1日から2026年5月31日までの第49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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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、資産の取得及び資金の借入れを行っている。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 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日)	当期 (自 2025年12月 1 日 至 2026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	5,207,122	5,678,255
減価償却費	1,120,060	1,165,766
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△65	17
投資法人債発行費償却	3,472	3,472
投資口交付費償却	22,141	22,141
受取利息	△19,206	△25,321
支払利息	694,199	867,027
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△28,344	42,625
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△118,053	95,742
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△46,758	△28,894
営業未払金の増減額 (△は減少)	△57,119	△10,193
未払費用の増減額 (△は減少)	36,009	94,936
前受金の増減額 (△は減少)	87,762	103,931
預り金の増減額 (△は減少)	7,988	△7,743
信託有形固定資産の売却による減少額	2,765,375	2,972,685
その他	58,365	△9,702
小計	9,732,951	10,964,747
利息の受取額	19,206	25,321
利息の支払額	△687,512	△851,586
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△2,444	△1,542
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,062,200	10,136,939
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	3,000,000
定期預金の預入による支出	△3,000,000	△3,000,000
有形固定資産の取得による支出	△1,702,884	△1,210,634
信託有形固定資産の取得による支出	△10,571,448	△11,240,017
無形固定資産の取得による支出	△918,604	△1,382,345
預り敷金及び保証金の受入による収入	127,003	104,620
預り敷金及び保証金の返還による支出	△91,574	△48,157
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	615,316	742,657
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△286,314	△275,309
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	20,663	199,470
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	△226,732	△323,064
差入保証金の差入による支出	—	△29
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,034,575	△13,432,809
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	14,712,000	17,172,000
長期借入金の返済による支出	△12,229,000	△6,862,000
投資口の発行による収入	6,681,235	—
分配金の支払額	△4,599,788	△4,943,905
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,564,446	5,366,094
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	592,072	2,070,224
現金及び現金同等物の期首残高	17,469,590	18,061,662
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1 18,061,662	※ 1 20,131,887

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

(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

項目	期別 (自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日)	当期 (自 2025年12月 1 日 至 2026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りリスクを負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

項目	期別 (自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日)	当期 (自 2025年12月 1 日 至 2026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	(2025年11月30日現在) (単位：千円) 現金及び預金 14,198,705 信託現金及び信託預金 4,790,189 信託預り敷金及び 保証金対応信託預金 (注) △927,232 現金及び現金同等物 18,061,662 (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。	(2026年5月31日現在) (単位：千円) 現金及び預金 16,001,713 信託現金及び信託預金 5,180,999 信託預り敷金及び 保証金対応信託預金 (注) △1,050,825 現金及び現金同等物 20,131,887 (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。