

決算説明会のご案内（第45期（2024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45期（2024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	2024年9月 2日（月） 午前10:30から（開場 午前10:00）
名古屋会場	2024年9月10日（火） 午前10:30から（開場 午前10:00）
大阪会場	2024年9月10日（火） 午後 3:00から（開場 午後 2:30）

第45期資産運用報告

自：2023年12月 1 日
至：2024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41期	第42期	第43期	第44期	第45期
決算年月			2022年5月	2022年11月	2023年5月	2023年11月	2024年5月
営業成績	営業収益	百万円	7,322	7,836	8,049	8,656	8,735
	(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(6,859)	(7,286)	(7,496)	(7,772)	(7,835)
	営業費用	百万円	3,713	3,818	4,034	4,161	4,251
	(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(2,831)	(2,936)	(3,106)	(3,198)	(3,275)
	営業利益	百万円	3,609	4,018	4,015	4,495	4,483
	経常利益	百万円	3,193	3,566	3,559	3,995	3,939
	当期純利益	百万円	3,193	3,565	3,558	3,995	3,938
財産等の状況	総資産額	百万円	209,794	221,531	231,994	240,874	243,163
	(対前期増減比)	%	(3.2)	(5.6)	(4.7)	(3.8)	(1.0)
	有利子負債額 (注5)	百万円	96,757	99,557	109,817	112,537	114,037
	純資産額	百万円	104,618	113,007	112,811	118,532	118,953
	(対前期増減比)	%	(0.4)	(8.0)	(△0.2)	(5.1)	(0.4)
分配	出資総額	百万円	90,063	97,799	97,799	102,992	102,992
	分配総額	百万円	3,219	3,485	3,519	3,794	3,886
	配当性向 (注1)	%	100.8	97.8	98.9	95.0	98.7
一口当たり情報	発行済投資口の総口数	口	1,055,733	1,113,733	1,113,733	1,149,933	1,149,933
	1口当たり純資産額	円	99,095	101,467	101,291	103,077	103,443
	1口当たり分配金額	円	3,050	3,130	3,160	3,300	3,380
	(うち1口当たり利益分配金額)	円	(3,050)	(3,130)	(3,160)	(3,300)	(3,380)
	(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
	総資産経常利益率 (注2)	%	1.5	1.7	1.6	1.7	1.6
財務指標	(年換算) (注2)	%	(3.1)	(3.3)	(3.1)	(3.4)	(3.2)
	自己資本当期純利益率 (注3)	%	3.1	3.3	3.2	3.5	3.3
	(年換算) (注3)	%	(6.1)	(6.5)	(6.3)	(6.9)	(6.6)
	期末自己資本比率 (注4)	%	49.9	51.0	48.6	49.2	48.9
	(対前期増減比) (注4)	－	(△1.4)	(1.1)	(△2.4)	(0.6)	(△0.3)
	期末総資産有利子負債比率 (注5)	%	46.1	44.9	47.3	46.7	46.9
ポートフォリオ	不動産等の帳簿価額 (注6)	百万円	189,189	206,173	214,157	221,926	224,644
	期末投資物件数 (注6)	件	114	120	125	126	127
	期末総賃貸可能面積 (注6)	m	276,861.63	293,158.57	303,541.90	309,260.44	311,140.23
	期末テナント数 (注6、7)	件	5,526	5,736	5,948	5,921	5,999
	期末稼働率 (注6)	%	97.6	98.0	97.6	97.7	97.7
その他参考情報	減価償却費	百万円	954	980	992	1,037	1,035
	資本的支出額	百万円	604	592	697	855	1,005
	賃貸NOI (注8)	百万円	4,983	5,329	5,382	5,612	5,594
	FFO (注9)	百万円	3,685	3,996	3,997	4,148	4,073
	1口当たりFFO (注10)	円	3,490	3,588	3,589	3,607	3,542
	DSCR (注11)	倍	11.7	12.0	11.6	11.2	10.2
	当期運用日数	日	182	183	182	183	183

(注1) 配当性向＝分配総額（利益超過分配総額は含まない）÷当期純利益×100

なお、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 総資産経常利益率＝経常利益÷平均総資産額×100 平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）÷2
(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、2021年6月、2022年6月及び2023年6月に3年連続で公募増資等を行いました。この結果、当期末（2024年5月末）現在の発行済投資口の総口数は1,149,933口、出資総額は102,992百万円となっています。

②運用環境

当期における国内経済は、インバウンド需要の拡大や企業の好業績を背景とした賃上げの動きは持続しているものの、それを超える物価上昇、円安基調の継続等の影響もあり、景気は足踏み状態となっています。ウクライナ及び中東の情勢等を背景とした海外経済の先行き不透明感の内在、国内外の金融政策等の動向にも引き続き留意が必要と思われます。
このような環境下、東証REIT指数については、前期末（2023年11月末）の1,845.45ポイント以降、日米の金利上昇圧力が高まったこと等を背景に下落基調が続いた中、3月の日銀の金融政策決定会合を経て国内の金利上昇懸念が減退したことにより一時1,800ポイントを超える水準まで回復したものの、国内長期金利の上昇、日銀による追加利上げの警戒感等を受け、再び弱含んだ状況となり、当期末（2024年5月末）には1,741.01ポイントとなっています。

■オフィスビル賃貸マーケット

三鬼商事株式会社の最新オフィスビル市況によれば、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）のオフィスビルの平均空室率は、新築ビルや既存ビルそれぞれで成約が進み、拡張移転の動きも見られたことから、前期末（2023年11月末）の6.03%から当期末（2024年5月末）5.48%へと改善しました。また、平均賃料については、2024年1月以降5ヵ月連続で上昇となり、前期末の19,726円/坪から当期末には19,944円/坪とやや改善しました。
また、空室率についても、2023年のオフィス大量供給において募集区画を多く残し竣工したことによる下げ圧力からは改善が見られます。弱含んだ状況から脱却したかを判断するには尚も注視していかねばなりません。テナント側のオフィス戦略を見直す意思はより旺盛になっており、本投資法人の運用資産における稼働率は、テナントニーズを捉えた適切な賃料設定や募集施策により高水準を維持するものと考えています。

■レジデンス賃貸マーケット

アットホーム株式会社によれば、2024年5月の全国主要都市エリアのマンション平均募集家賃は、東京23区・東京都下・神奈川県・埼玉県・札幌市・仙台市・名古屋市・大阪市・福岡市が30㎡以下から70㎡超の全面積帯で

2ヵ月連続して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7ヵ月連続して全13エリアで前年同月を上回り、中でも神奈川県・埼玉県・千葉県・札幌市・仙台市・名古屋市・大阪市・福岡市の8エリアは2015年1月以降最高値を更新しました。また、2024年5月の「建築着工統計調査報告」によると新設住宅着工戸数（貸家）は、2023年12月以降、増減を繰り返し2024年5月は前月の増加から一転して減少となりました。今後も東京都の人口流入の増加や新築マンションの価格高騰等により特にファミリー向きマンションの賃貸ニーズが好調に推移しており、賃貸マンションの需給環境は引き続き良好な状況が続くものと考えています。加えて、その他の主要都市においても安定的な需要が継続していることから、高い稼働率を維持するものと考えています。また、需給環境が良好であることに起因して、賃料の上昇傾向が継続的に見込まれることを踏まえ、安定した収益確保に努めて参ります。

■不動産市況

2024年3月に発表された2024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3年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。また、東京圏・名古屋圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇、大阪圏では全用途平均・住宅地は3年連続、商業地は2年連続で上昇し、いずれも上昇率が拡大しました。また、地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地がいずれも3年連続で上昇し、全用途平均・商業地は上昇率が拡大し、住宅地は前年と同じ上昇率となりました。
本投資法人が投資対象と考えている地方における政令指定都市についても、住宅地、商業地ともに上昇率が拡大し、上昇傾向が継続しています。

③運用実績

■外部成長

本投資法人は、ポートフォリオの収益性の改善及び質の向上を目的とし、2024年2月29日付でレジデンス1物件（Re-108 H F 北千住レジデンス（不動産、取得価格：2,510百万円）及び2024年3月29日付でレジデンス1物件（Re-109 H F 曳舟レジデンス（信託受益権、取得価格：1,380百万円））を取得しました。また、2023年12月22日付でレジデンス1物件（Re-45 H F 中之島レジデンス（信託受益権、取得価格：453百万円））及び2024年4月12日付でオフィス1物件（Of-31 H F 日本橋浜町ビルディング（信託受益権、取得価格：1,900百万円））の準共有持分の50%を売却しました。
この結果、当期末時点での運用資産は、オフィス43物件（取得価格の合計：116,002百万円）、レジデンス84物件（取得価格の合計：114,979百万円）の合計127物件（取得価格の合計：230,981百万円）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97.7%となり、前期末時点の97.7%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97.8%と高水準となりました。
また、環境・省エネルギーへの配慮及び地域社会への貢献等を中心としてESGへの取組みを推進しています。
そのほか、従来から継続して取り組んでいる運用資産の名称変更についても、当期首から本書の日付現在までに下記1物件において実施しました。また、当期に取得した下記1物件において名称変更を実施する予定です。名称変更により、既存テナントへの安心感の提供、テナント候補者への訴求力の向上、より効率的なリーシングを目指しています。なお、本書ではそれぞれ変更後の名称を記載しています。

名称変更（予定）物件

変更（予定）日	物件番号	旧物件名称	新物件名称
2024年4月1日	Of-54	ステージ錦	H F 名古屋錦ビルディング
2024年9月1日	Re-109	N-stage 曳舟	H F 曳舟レジデンス

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、2024年2月29日付でタームローン74-①（借入金額：500百万円）、タームローン74-②（借入金額：1,000百万円）及びタームローン74-③（借入金額：1,000百万円）の借入れを行いました。また、2024年5月31日に元本返済期日を迎えたタームローン28 トランシェ B（借入残高：4,880百万円）、タームローン51 トランシェ A（借入残高：225百万円）及びタームローン72-①（借入残高：1,000百万円）の返済資金に充当するため、同日付でタームローン75 トランシェ A（借入金額：560百万円）、トランシェ B（借入金額：225百万円）、トランシェ C（借入金額：3,320百万円）及びトランシェ D（借入金額：2,000百万円）の借入れを行いました。

これらにより当期末時点の平均借入期間は7.3年、平均残存期間は4.1年、平均借入金利は0.85%となりました。

また、機動的かつ安定的な資金調達手段及び手元流動性の拡充による財務信用力を確保するため、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社りそな銀行との間で極度額総額7,000百万円（契約期間は2023年6月1日から2024年5月31日）のコミットメントラインを設定しています。なお、2024年5月28日付で、極度額総額を8,000百万円に増額してコミットメントラインを更新しています（契約期間は2024年6月1日から2025年5月31日）。

これらの結果、当期末時点での有利子負債額（注）は、114,037百万円（期末総資産有利子負債比率（注）：46.90%）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8,735百万円、営業利益は4,483百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は3,939百万円、当期純利益は3,938百万円を計上しました。投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、投資法人規約（以下「規約」といいます。）第32条第1項に定める方針に基づき、当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90％に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益3,938,483,001円のうち97,706,781円を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩額45,997,320円（1口当たり取崩額40円）を充当し、3,886,773,540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3,380円となりました。

(3) 増資等の状況

最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減の状況は、以下の通りです。

年月日	摘 要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2020年9月29日	消却	△14,914	999,933	－	81,370	（注1）
2021年6月1日	公募増資	53,100	1,053,033	8,272	89,642	（注2）
2021年6月29日	第三者割当増資	2,700	1,055,733	420	90,063	（注3）
2022年6月1日	公募増資	55,200	1,110,933	7,362	97,426	（注4）
2022年6月28日	第三者割当増資	2,800	1,113,733	373	97,799	（注5）
2023年6月1日	公募増資	34,500	1,148,233	4,948	102,748	（注6）
2023年6月27日	第三者割当増資	1,700	1,149,933	243	102,992	（注7）

（注1）2020年7月16日から2020年9月15日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2020年9月16日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2020年9月29日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

（注2）1口当たり発行価格161,070円（発行価額155,783円）にて、特定資産の取得資金等の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

（注3）1口当たり発行価額155,783円にて、（注2）の公募による追加発行に伴い、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4）1口当たり発行価格137,913円（発行価額133,386円）にて、特定資産の取得資金等の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

（注5）1口当たり発行価額133,386円にて、（注4）の公募による追加発行に伴い、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6）1口当たり発行価格148,239円（発行価額143,449円）にて、特定資産の取得資金等の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

（注7）1口当たり発行価額143,449円にて、（注6）の公募による追加発行に伴い、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41期	第42期	第43期	第44期	第45期
決算年月	2022年5月	2022年11月	2023年5月	2023年11月	2024年5月
最 高	157,600	162,100	163,700	155,700	143,500
最 低	131,400	138,400	147,000	135,400	129,700

(4) 分配金等の実績

本投資法人の規約上、分配金は、当期末処分利益の金額を限度とし、かつ投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益3,938,483,001円のうち97,706,781円を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩額45,997,320円（1口当たり取崩額40円）を充当し、3,886,773,540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3,380円となりました。

期別		第41期	第42期	第43期	第44期	第45期
		自 2021年12月1日 至 2022年5月31日	自 2022年6月1日 至 2022年11月30日	自 2022年12月1日 至 2023年5月31日	自 2023年6月1日 至 2023年11月30日	自 2023年12月1日 至 2024年5月31日
当期末処分利益総額	千円	6,304,797	6,692,914	6,755,071	7,254,729	7,442,828
一時差異等調整積立金 取崩額	千円	42,229	44,549	44,549	45,997	45,997
利益留保額	千円	3,127,041	3,251,479	3,280,224	3,505,947	3,602,051
金銭の分配金総額	千円	3,219,985	3,485,984	3,519,396	3,794,778	3,886,773
（1口当たり分配金）	円	(3,050)	(3,130)	(3,160)	(3,300)	(3,380)
うち利益分配金総額	千円	3,219,985	3,485,984	3,519,396	3,794,778	3,886,773
（1口当たり利益分配金）	円	(3,050)	(3,130)	(3,160)	(3,300)	(3,380)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち一 時差異等調整引当額から の分配金総額	千円	—	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額 のうち1口当たり一時差 異等調整引当額分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち税 法上の出資等減少分配 からの分配金総額	千円	—	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額 のうち税法上の出資等 減少分配からの分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

①外部成長

本投資法人は、前期から当期にかけて4物件を売却するとともに良質な新規5物件を取得することにより、ポートフォリオの量の拡大、質の改善と収益向上を図りました。今後も、継続的な資産規模の拡大を図る一方で、資産の入替しの検討等も行い、中長期的なポートフォリオの質の向上を図り、投資主価値の極大化を目指していきます。資金調達環境や景気の回復に伴う物件価格の上昇については状況が変わる可能性はあるものの、各社の取得意欲の急速な減退は想定しにくく、物件の取得環境は引き続き厳しい環境が続く可能性があると考えられます。そのために、平和不動産のパイプラインの活用及び資産運用会社独自の情報ルートの強化により、優良物件情報の早期入手に努めます。基本戦略として、平和不動産が保有・開発する物件取得や、他のデベロッパーが保有・開発する物件取得等、取得機会の増加に努め、中長期的な安定収益の確保に貢献するポートフォリオの拡大を目指します。

②内部成長

本投資法人は、平和不動産グループ及びプロパティ・マネジメント会社が培ったデータベースや情報ネットワークを活用することにより、賃貸マーケットの動向を迅速に把握し、きめ細かなプロパティ・マネジメントを行うことで、運用資産の稼働率及び賃料水準の維持・向上を図ることが可能になると考えています。オフィスビルの賃貸市場については、アフターコロナを契機にオフィス戦略を見直すテナント需要の増まりがある中、セットアップオフィスの関心も昨今高まりを見せています。今後もオフィスニーズの変化に応えるべく、多様な貸し方を模索し運用を行って参ります。また、レジデンスの賃貸市場については、今後も東京都の人口流入の増加や新築マンションの価格高騰等により特にファミリー向きマンションの賃貸ニーズが好調に推移しており、賃貸マンションの需給環境は引き続き良好な状況が続くものと考えています。加えて、その他の主要都市においても安定的な需要が継続していることから、高い稼働率を維持するものと考えています。また、需給環境が良好であることに起因して、賃料の上昇傾向が継続的に見込まれることを踏まえ、安定した収益確保に努めて参ります。引き続きマーケット状況を注視しながら個別物件の特性に応じたきめ細かな運用を行っていきます。

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

③財務戦略

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

2024年5月20日及び2024年5月23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2024年6月3日に、第三者割当による新投資口については2024年6月25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108,578百万円、発行済投資口の総口数は1,194,933口となっています。

1. 一般募集(公募)による新投資口の発行

- ①発行新投資口数 42,800口
- ②発行価格(募集価格) 128,271円
- ③発行価格(募集価格)の総額 5,489,998,800円
- ④払込金額(発行価額) 124,126円
- ⑤払込金額(発行価額)の総額 5,312,592,800円
- ⑥払込期日 2024年6月3日

2. 第三者割当による新投資口の発行

- ①発行新投資口数 2,200口
- ②払込金額(発行価額) 124,126円
- ③払込金額(発行価額)の総額 273,077,200円
- ④割当先 S M B C 日興証券株式会社
- ⑤払込期日 2024年6月25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、2024年6月6日付及び2024年6月14日付で不動産信託受益権3物件(取得価格合計:7,666百万円)を取得しました。

物件番号: Of-55 物件名称: 北浜一丁目平和ビル (追加取得)

取得資産の種類	信託受益権 (準共有持分割合25%)
契約日	2024年5月20日
取得日	2024年6月6日
取得価格 (注1)	1,130百万円
所在地 (住居表示)	大阪府大阪市中央区北浜一丁目1番14号
用途	事務所・店舗・駐車場
建築時期	2015年2月28日
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
延床面積 (注2)	1,368.83㎡
総賃貸可能面積 (注3)	904.76㎡

(注1) 取得価格は、信託受益権準共有持分売買契約書に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)であり、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等を含みません。
(注2) 1棟の建物の延床面積に準共有持分割合25%を乗じて算出した値を小数点第3位以下を切り捨てて記載しています。
(注3) 1棟の建物の総賃貸可能面積に準共有持分割合25%を乗じて算出した値を小数点第3位以下を切り捨てて記載しています。

物件番号: Of-58 物件名称: 進和江坂ビル

取得資産の種類	信託受益権
契約日	2024年1月30日
取得日	2024年6月14日
取得価格 (注)	5,001百万円
所在地 (住居表示)	大阪府吹田市江坂町一丁目13番33号
用途	事務所・車庫
建築時期	1990年1月12日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
延床面積	9,979.52㎡
総賃貸可能面積	7,510.31㎡

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

物件番号: Of-59 物件名称: 北2条ビル

取得資産の種類	信託受益権
契約日	2024年5月20日
取得日	2024年6月6日
取得価格 (注1)	1,535百万円
所在地 (地番)	北海道札幌市中央区北二条東一丁目2番地9、2番地10 (注2)
用途	事務所・店舗・駐車場
建築時期	1990年2月21日
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
延床面積	2,887.33㎡
総賃貸可能面積	2,071.78㎡

(注1) 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) 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。

C. 資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する以下の資産の譲渡につき、2024年3月25日付の不動産信託受益権の売買契約に基づいて、2024年6月3日付で残りの50%の準共有持分割合の信託受益権を譲渡しました。

物件番号: Of-31 物件名称: H F 日本橋浜町ビルディング (譲渡2回目)

譲渡資産	信託受益権 (準共有持分割合50%)
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋浜町一丁目2番1号
譲渡価格 (注1)	1,760百万円
帳簿価額 (注2)	995百万円
契約締結日	2024年3月25日
譲渡日	2024年6月3日
譲渡先	非開示 (注3)

(注1) 二分制での譲渡を決定しており、第1回目は2024年5月期末までに実行済みです。譲渡価格は、信託受益権売買契約書に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)であり、固定資産税、都市計画税等の精算分を含みません。
(注2) 第2回譲渡日時時点の帳簿価額見込額(準共有持分割合50%相当の金額)を記載しています。
(注3) 譲渡先より開示することにつき同意が得られていないため非開示としています。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第41期	第42期	第43期	第44期	第45期
	2022年5月31日現在	2022年11月30日現在	2023年5月31日現在	2023年11月30日現在	2024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
発行済投資口の総口数	□ 1,055,733	1,113,733	1,113,733	1,149,933	1,149,933
出資総額	百万円 90,063	97,799	97,799	102,992	102,992
投資主数	人 11,206	11,454	11,229	12,619	15,849

(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）	336,974	29.30
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	183,952	15.99
平和不動産株式会社	148,645	12.92
野村信託銀行株式会社（投信口）	46,221	4.01
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	21,800	1.89
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	17,426	1.51
JP MORGAN CHASE BANK 385771	16,416	1.42
SMBC日興証券株式会社	14,447	1.25
四国旅客鉄道株式会社	10,249	0.89
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	8,531	0.74
合 計	804,661	69.97

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

(3) 役員等に関する事項

当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は、以下の通りです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員 ^(注1)	本村 彩	稲葉総合法律事務所 弁護士	2,502
監督役員 ^(注1)	片山 典之	シティユーワ法律事務所 弁護士	3,600
監督役員 ^(注1)	大和田 寛行	大和田公認会計士事務所 公認会計士・税理士	
会計監査人 ^(注2)	有限責任 あずさ監査法人	－	12,000 ^(注3)

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。
また、監督役員は上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注2) 諸般の事情を考慮し、本投資法人にとって必要であると判断した場合には、会計監査人の解任又は不再任の決定を行うことがあります。
(注3) 有限責任 あずさ監査法人に対する公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る支払報酬はありません。また、同監査法人と同一のネットワー
クに属する者への支払報酬はありません。

(4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

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

(5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 不動産投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域	第44期 (2023年11月30日現在)		第45期 (2024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	7,498	3.1	7,487	3.1
		首都圏 (注4)	5,070	2.1	5,100	2.1
		その他 (注5)	4,958	2.1	5,053	2.1
	レジデンス	東京23区	31,848	13.2	34,477	14.2
		首都圏 (注4)	9,637	4.0	9,618	4.0
		その他 (注5)	9,347	3.9	9,315	3.8
	小 計		68,360	28.4	71,052	29.2
信託不動産 (注3)	オフィス	東京23区	60,797	25.2	60,017	24.7
		首都圏 (注4)	8,726	3.6	8,701	3.6
		その他 (注5)	29,700	12.3	29,601	12.2
	レジデンス	東京23区	36,062	15.0	37,451	15.4
		首都圏 (注4)	2,863	1.2	2,857	1.2
		その他 (注5)	15,413	6.4	14,962	6.2
	小 計		153,565	63.8	153,591	63.2
不動産等計		221,926	92.1	224,644	92.4	
預金その他の資産		18,948	7.9	18,518	7.6	
資産総額計		240,874	100.0	243,163	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。なお、「信託不動産」の金額には、信託建設仮勘定の金額は含まれていません。
(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	7,374	4,251.76	4,251.76	100.00	2.4	事務所
Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	6,255	8,141.02	7,940.52	97.54	2.7	共同住宅
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	5,353	5,459.49	5,244.51	96.06	1.8	共同住宅
Of-47 大崎CNビル	5,190	3,237.86	3,237.86	100.00	1.5	事務所
Of-25 茅場町平和ビル	4,962	4,156.53	4,156.53	100.00	2.7	事務所
Of-30 HF桜通ビルディング	4,272	9,934.77	9,934.77	100.00	4.3	事務所
Of-51 栄センタービル	4,021	5,379.03	5,379.03	100.00	1.8	事務所、店舗、 共同住宅
Of-57 プライムタワー横浜	3,958	4,446.45	4,161.80	93.60	1.4	事務所
Of-38 アクロス新川ビル	3,958	3,828.92	3,745.51	97.82	1.7	事務所、 共同住宅
Of-45 HF日本橋兜町ビルディング	3,707	2,737.77	2,737.77	100.00	1.4	事務所
合 計	49,055	51,573.60	50,790.06	98.48	21.8	

(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可能な面積（共用部分は含みません。）に記載しています。
(注2) 「賃貸面積」は、賃貸借契約書に基づく賃貸面積を記載しています。
(注3) 「稼働率」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。
(注4) 「対総賃貸事業収入比率」は、ポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対して各物件の賃貸事業収入が占める割合を記載しています。

(3) 不動産等組入資産明細

当期末において本投資法人が保有する不動産等の明細は、以下の通りです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	期末算定 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (注3) (百万円)
Of-05 水天宫平和ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目16番8号	信託受益権	1,835	1,376
Of-06 HF門前仲町ビルディング	東京都江東区富岡二丁目1番9号	信託受益権	2,960	2,302
Of-07 HF浜松町ビルディング	東京都港区芝大門二丁目12番9号	信託受益権	1,780	1,563
Of-08 HF溜池ビルディング	東京都港区赤坂二丁目12番10号	信託受益権	3,430	2,775
Of-11 HF日本橋大伝馬町ビルディング	東京都中央区日本橋大伝馬町2番7号	信託受益権	2,540	2,134
Of-12 HF八丁堀ビルディング	東京都中央区八丁堀三丁目12番8号	不動産	2,800	2,988
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	1,130	1,092
Of-18 エムズ原宿	東京都渋谷区神宮前六丁目27番8号	信託受益権	5,048	3,357
Of-20 船橋Faceビル	千葉県船橋市本町一丁目3番1号	不動産	3,550	3,453
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	570	590
Of-23 HF池袋ビルディング	東京都豊島区南池袋二丁目29番12号	不動産	1,460	1,255
Of-24 HF湯島ビルディング	東京都文京区湯島三丁目37番4号	不動産	1,750	1,561
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	7,650	4,962
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市中央区播磨町49番地	信託受益権	3,580	2,437
Of-29 栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目19番8号	信託受益権	2,410	1,427
Of-30 HF桜通ビルディング	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目23番20号	信託受益権	6,940	4,272
Of-31 HF日本橋浜町ビルディング(注4)	東京都中央区日本橋浜町一丁目2番1号	信託受益権	1,760	996
Of-32 HF仙台本町ビルディング	宮城県仙台市青葉区本町一丁目11番1号	信託受益権	3,710	2,455
Of-33 HF上野ビルディング	東京都台東区上野五丁目6番10号	信託受益権	4,190	3,360
Of-34 麹町HFビル	東京都千代田区麹町三丁目2番4号	信託受益権	2,120	1,350
Of-35 HF九段南ビルディング	東京都千代田区九段南三丁目9番14号	信託受益権	3,270	2,869
Of-36 HF神田小川町ビルディング	東京都千代田区神田小川町三丁目3番地5	信託受益権	4,210	3,180
Of-37 日総第5ビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番39号	信託受益権	4,150	3,134
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	4,260	3,958
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	1,589
Of-40 アーク森ビル	東京都港区赤坂一丁目12番32号	信託受益権	3,480	3,267
Of-41 日本橋堀留町ファースト	東京都中央区日本橋堀留町一丁目2番10号	信託受益権	2,340	2,150
Of-42 サザンスカイトワー八王子	東京都八王子市市安町四丁目7番1号	信託受益権	1,900	1,607
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	3,200	3,134
Of-44 錦糸町スクエアビル	東京都墨田区江東橋三丁目10番8号	信託受益権	2,850	2,925
Of-45 HF日本橋兜町ビルディング	東京都中央区日本橋兜町21番7号	信託受益権	3,910	3,707
Of-46 HF仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目8番1号	不動産	2,700	2,703
Of-47 大崎CNビル	東京都品川区大崎五丁目10番10号	信託受益権	5,470	5,190
Of-48 ファーレイーストビル	東京都立川市曙町二丁目34番7	不動産	2,000	1,647
Of-49 HF江坂ビルディング	大阪府吹田市江坂町一丁目13番48号	信託受益権	2,670	2,577
Of-50 心斎橋フロントビル	大阪府大阪市中央区南船場三丁目5番11号	信託受益権	7,580	7,374
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	4,320	4,021
Of-52 岩本町ツインビル	東京都千代田区岩本町二丁目5番12号	信託受益権	3,750	3,435
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	549	427
Of-54 HF名古屋錦ビルディング	愛知県名古屋市中区錦一丁目7番34号	不動産	2,420	2,349
Of-55 北浜一丁目平和ビル	大阪府大阪市中央区北浜一丁目1番14号	信託受益権	3,547	3,375

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	期末算定 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (注3) (百万円)
Of-56 平和不動産北浜ビル	大阪府大阪市中央区北浜二丁目1番5号	信託受益権	1,830	1,659
Of-57 プライムタワー横浜	神奈川県横浜市中区山下町89番6	信託受益権	4,040	3,958
オフィス 小計			137,559	115,961
Re-03 HF市川レジデンス	千葉県市川市相之川四丁目8番13号	信託受益権	610	367
Re-05 HF目黒レジデンス	東京都目黒区下目黒二丁目15番10号	信託受益権	823	610
Re-09 HF葛西レジデンス	東京都江戸川区東葛西七丁目10番6号	信託受益権	1,029	565
Re-11 HF若林公園レジデンス	東京都世田谷区若林四丁目33番14号	信託受益権	5,633	3,056
Re-12 HF碑文谷レジデンス	東京都目黒区碑文谷五丁目5番15号	信託受益権	2,072	1,382
Re-14 HF南麻布レジデンス	東京都港区南麻布二丁目13番20号	信託受益権	1,632	1,289
Re-16 HF学芸大学レジデンス	東京都目黒区下目黒六丁目18番27号	信託受益権	1,270	875
Re-17 HF東神田レジデンス	東京都千代田区東神田三丁目1番9号	信託受益権	1,690	842
Re-18 HF東日本橋レジデンス	東京都中央区東日本橋三丁目6番8号	信託受益権	1,960	935
Re-19 HF練馬レジデンス	東京都練馬区練馬三丁目1番12号	信託受益権	986	555
Re-20 HF白金高輪レジデンス	東京都港区高輪一丁目2番6号	不動産	6,670	3,545
Re-21 HF明大前レジデンス	東京都世田谷区羽根木一丁目27番7号	不動産	1,170	978
Re-22 HF日本橋レジデンス	東京都中央区日本橋小網町9番5号	信託受益権	1,340	1,051
Re-23 HF上石神井レジデンス	東京都練馬区上石神井三丁目34番12号	不動産	1,140	815
Re-24 HF錦糸町レジデンス	東京都墨田区江東橋二丁目10番2号	不動産	1,420	1,047
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	東京都中央区築地七丁目7番8号	不動産	6,490	5,353
Re-26 HF新横浜レジデンス	神奈川県横浜港北区新横浜二丁目7番6号	不動産	3,120	2,836
Re-30 HF馬込レジデンス	東京都大田区東馬込一丁目38番8号	不動産	1,630	1,455
Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	東京都目黒区中町一丁目40番7号	信託受益権	1,480	1,559
Re-33 HF亀戸レジデンス	東京都江東区亀戸二丁目36番13号	不動産	1,360	949
Re-34 HF田無レジデンス	東京都西東京市田無町六丁目5番23号	不動産	873	829
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	1,050	695
Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ	東京都中央区新富一丁目6番10号	信託受益権	1,930	1,308
Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ	東京都中央区新川二丁目7番11号	信託受益権	2,370	1,668
Re-42 HF銀座レジデンス	東京都中央区銀座一丁目20番6号	信託受益権	1,360	792
Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区駒沢二丁目7番1号	信託受益権	8,450	6,255
Re-47 HF丸の内レジデンス	愛知県名古屋市中区西区幅下二丁目11番21号	信託受益権	761	476
Re-48 HF平尾レジデンス	福岡県福岡市南区那の川二丁目4番32号	信託受益権	2,310	1,464
Re-49 HF河原町二条レジデンス	京都府京都市中京区寺町通二条下る榎木町84番地	信託受益権	650	466
Re-53 HF四条河原町レジデンス	京都府京都市下京区寺町通綾小路下る中之町560番地	信託受益権	2,640	1,631
Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区千駄木二丁目23番3号	信託受益権	1,030	745
Re-55 HF千駄木レジデンス	東京都文京区千駄木二丁目6番6号	信託受益権	1,170	780
Re-56 HF駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区駒沢四丁目11番2号	信託受益権	786	574
Re-57 HF武蔵小山レジデンス	東京都品川区小山四丁目8番6号	信託受益権	1,260	767
Re-58 HF国分寺レジデンス	東京都国分寺市南町三丁目18番7号	信託受益権	1,200	791
Re-59 HF久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市中区東区泉一丁目12番1号	信託受益権	1,300	953
Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市上京区上御霊前通烏丸入上御霊前町411番地1	信託受益権	773	505
Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	東京都新宿区西新宿八丁目8番20号	信託受益権	2,970	1,897
Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	東京都新宿区西新宿八丁目7番11号	信託受益権	1,750	1,111
Re-63 HF東新宿レジデンス	東京都新宿区大久保二丁目2番8号	信託受益権	1,780	1,219
Re-64 HF東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目4番20号	信託受益権	753	510

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	期末算定 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (注3) (百万円)
Re-65 HF北四番丁レジデンス	宮城県仙台市青葉区木町通二丁目6番62号	信託受益権	1,210	686
Re-66 HF愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市若林区土樋260番地1	信託受益権	961	605
Re-68 HF浅草橋レジデンス	東京都台東区柳橋二丁目19番7号	信託受益権	1,150	726
Re-69 HF一番町レジデンス	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番7号	信託受益権	1,260	720
Re-70 HF東中野レジデンス	東京都中野区東中野二丁目19番4号	信託受益権	1,230	856
Re-72 HF早稲田レジデンス	東京都新宿区弁天町23番地9	信託受益権	2,830	1,947
Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	東京都新宿区弁天町23番地10	信託受益権	1,140	820
Re-74 HF若松河田レジデンス	東京都新宿区余丁町9番4号	信託受益権	1,760	1,138
Re-75 HF仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市宮城野区元寺小路306番地11	信託受益権	2,040	1,441
Re-76 HF西公園レジデンス	宮城県仙台市青葉区立町7番18号	信託受益権	1,540	1,235
Re-77 HF晩翠通レジデンス	宮城県仙台市青葉区国分町一丁目3番16号	信託受益権	980	747
Re-78 HF関内レジデンス	神奈川県横浜市中区吉田町74番地	信託受益権	2,380	1,698
Re-79 HF名駅北レジデンス	(西棟) 愛知県名古屋市中区西区菊井二丁目19番22号 (東棟) 愛知県名古屋市中区西区菊井二丁目19番27号	信託受益権	2,400	2,104
Re-80 HF東札幌レジデンス	北海道札幌市白石区東札幌五条三丁目2番35号	信託受益権	1,910	1,414
Re-81 HF博多東レジデンス	福岡県福岡市博多区東比恵三丁目27番7号	不動産	1,010	891
Re-82 HF仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目4番19号	不動産	951	874
Re-83 HF田端レジデンス	東京都北区田端新町二丁目24番1号	不動産	1,510	1,044
Re-84 HF両国レジデンス	東京都墨田区緑一丁目9番3号	不動産	1,730	1,347
Re-85 HF八王子レジデンス	東京都八王子市中町8番7号	不動産	1,270	1,207
Re-86 HF三田レジデンスⅡ	東京都港区芝五丁目2番2号	不動産	1,570	1,250
Re-87 HF門前仲町レジデンス	東京都江東区杜丹一丁目16番4号	不動産	1,290	943
Re-88 HF南砂町レジデンス	東京都江東区南砂七丁目4番9号	不動産	1,120	899
Re-89 HF仙台長町レジデンス	宮城県仙台市太白区長町三丁目4番20号	不動産	1,140	1,058
Re-90 HF正光寺赤羽レジデンス	東京都北区岩淵町37番4号	不動産	1,350	1,164
Re-91 HF仙台北町レジデンス	宮城県仙台市青葉区本町二丁目9番26号	不動産	1,230	1,085
Re-92 HF大濠レジデンスBAYSIDE	福岡県福岡市中央区長浜三丁目17番10号	不動産	1,320	1,180
Re-93 HF博多東レジデンスⅡ	福岡県福岡市博多区豊一丁目9番27号	不動産	1,470	1,290
Re-94 HF福岡レジデンスEAST	福岡県福岡市東区二又瀬新町14番22号	不動産	1,520	1,321
Re-95 HF正光寺赤羽レジデンスⅡ	東京都北区岩淵町24番16号	不動産	1,940	1,753
Re-96 HF八広レジデンス	東京都墨田区八広四丁目50番1号	不動産	1,440	1,266
Re-97 HF世田谷上町レジデンス	東京都世田谷区世田谷一丁目45番9号	不動産	835	724
Re-98 HF草加レジデンス	埼玉県草加市草加四丁目2番21号	不動産	1,460	1,373
Re-99 HF上野入谷レジデンス	東京都台東区入谷一丁目12番1号	不動産	1,040	954
Re-100 HF辻堂レジデンス	神奈川県藤沢市辻堂神台二丁目2番26号	不動産	2,130	2,008
Re-101 HF川口駅前レジデンス	埼玉県川口市栄町三丁目2番24号	不動産	1,580	1,361
Re-102 HF東尾久レジデンス	東京都荒川区東尾久八丁目32番5号	不動産	1,460	1,254
Re-103 HF今池南レジデンス	(EAST棟) 愛知県名古屋市中区千種区今池南9番10号 (WEST棟) 愛知県名古屋市中区千種区今池南9番20号	不動産	923	941
Re-104 HF伏見レジデンス	愛知県名古屋市中区栄一丁目25番23号	不動産	667	669
Re-105 HF中野坂上レジデンス	東京都中野区中央一丁目29番17号	不動産	1,280	1,099
Re-106 HF上野レジデンスEAST	東京都台東区東上野五丁目4番15号	不動産	2,890	2,632
Re-107 HF大森町レジデンス	東京都大田区大森中一丁目13番8号	不動産	1,340	1,281
Re-108 HF北千住レジデンス	東京都足立区千住一丁目1番7号	不動産	3,030	2,713
Re-109 HF曳舟レジデンス	東京都墨田区京島三丁目20番15号	信託受益権	1,670	1,420
レジデンス 小計			145,648	108,682
合 計			283,207	224,644

(注1)「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。

(注2)「期末算定価額」は、規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、Of-31 HF日本橋浜町ビルディングについては、信託受益権の準共有持分割合（50%）を2024年3月25日付の売買契約における譲渡価格に乘じて得た値を記載しています。

(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2024年5月31日時点の価額を記載しています。

(注4) Of-31 HF日本橋浜町ビルディングの残りの信託受益権の準共有持分の50%については、2024年6月3日付で譲渡しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の状況は、以下の通りです。

不動産等の名称	第44期 (2023.6.1～2023.11.30)				第45期 (2023.12.1～2024.5.31)			
	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 水天宫平和ビル	6	100.00	62,410	0.8	6	100.00	60,188	0.8
Of-06 HF門前仲町ビルディング	7	100.00	90,184	1.2	7	100.00	89,589	1.1
Of-07 HF浜松町ビルディング	8	88.81	51,338	0.7	7	77.62	43,376	0.6
Of-08 HF溜池ビルディング	8	100.00	84,760	1.1	8	100.00	87,305	1.1
Of-11 HF日本橋大伝馬町ビルディング	7	77.36	64,072	0.8	8	100.00	56,094	0.7
Of-12 HF八丁堀ビルディング	7	100.00	79,052	1.0	7	100.00	77,879	1.0
Of-17 八丁堀MFビル	9	100.00	34,726	0.4	9	100.00	34,703	0.4
Of-18 エムズ原宿	5	100.00	83,031	1.1	5	100.00	85,363	1.1
Of-20 船橋Faceビル	9	100.00	121,771	1.6	9	100.00	122,334	1.6
Of-21 アデッソ西麻布	3	72.37	10,134	0.1	4	100.00	13,159	0.2
Of-23 HF池袋ビルディング	9	100.00	44,563	0.6	9	100.00	43,720	0.6
Of-24 HF湯島ビルディング	9	100.00	51,334	0.7	9	100.00	50,403	0.6
Of-25 茅場町平和ビル	1	100.00	211,839	2.7	1	100.00	210,299	2.7
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	38	96.43	151,902	2.0	40	100.00	149,172	1.9
Of-29 栄ミナミ平和ビル	6	100.00	100,904	1.3	6	100.00	92,843	1.2
Of-30 HF桜通ビルディング	22	100.00	337,987	4.3	22	100.00	335,274	4.3
Of-31 HF日本橋浜町ビルディング (注6、8)	8	100.00	95,809	1.2	8	100.00	81,718	1.0
Of-32 HF仙台北町ビルディング	40	100.00	153,687	2.0	39	100.00	155,754	2.0
Of-33 HF上野ビルディング	7	100.00	144,624	1.9	7	100.00	141,228	1.8
Of-34 麹町HFビル	8	100.00	70,636	0.9	8	100.00	70,447	0.9
Of-35 HF九段南ビルディング	3	100.00	91,801	1.2	3	100.00	90,404	1.2
Of-36 HF神田小川町ビルディング	6	88.11	102,946	1.3	6	100.00	98,200	1.3
Of-37 日総第5ビル	1	100.00	88,611	1.1	1	100.00	89,308	1.1
Of-38 アクロス新川ビル	13	100.00	136,566	1.8	12	97.82	135,995	1.7
Of-39 千住ミルデイスⅡ番館	5	100.00	69,945	0.9	5	100.00	69,950	0.9
Of-40 アーク森ビル	1	100.00	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.00	非開示 (注7)	非開示 (注7)
Of-41 日本橋堀留町ファースト	3	100.00	64,180	0.8	3	100.00	63,610	0.8
Of-42 サザンスカイタワー八王子	3	100.00	73,715	0.9	3	100.00	72,818	0.9
Of-43 浜町平和ビル	10	100.00	87,643	1.1	10	100.00	86,353	1.1
Of-44 錦糸町スクエアビル	11	100.00	78,645	1.0	11	100.00	77,928	1.0
Of-45 HF日本橋兜町ビルディング	8	100.00	112,039	1.4	8	100.00	112,358	1.4
Of-46 HF仙台北一番町ビルディング	15	100.00	84,220	1.1	15	100.00	89,035	1.1
Of-47 大崎CNビル	7	100.00	114,918	1.5	7	100.00	114,492	1.5
Of-48 ファーレイーストビル	7	100.00	65,210	0.8	7	100.00	65,120	0.8
Of-49 HF江坂ビルディング	7	100.00	68,698	0.9	7	100.00	68,923	0.9
Of-50 心斎橋フロントビル	13	100.00	192,075	2.5	13	100.00	191,927	2.4
Of-51 栄センタービル	21	100.00	138,357	1.8	21	100.00	143,950	1.8
Of-52 岩本町ツインビル	8	100.00	71,150	0.9	8	100.00	80,386	1.0
Of-53 岩本町ツインサカエビル	9	100.00	12,713	0.2	9	100.00	15,461	0.2
Of-54 HF名古屋錦ビルディング	21	86.27	59,173	0.8	21	90.99	56,737	0.7

不動産等の名称		第44期 (2023.6.1～2023.11.30)				第45期 (2023.12.1～2024.5.31)			
		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-55	北浜一丁目平和ビル (注5)	18	100.00	85,560	1.1	18	100.00	86,647	1.1
Of-56	平和不動産北浜ビル (注5)	15	100.00	47,648	0.6	15	100.00	49,702	0.6
Of-57	プライムタワー横浜 (注5)	14	100.00	71,273	0.9	13	93.60	107,742	1.4
	オフィス 小計	436	98.56	4,044,144	52.0	436	99.15	4,050,190	51.7
Re-03	HF市川レジデンス	36	100.00	17,280	0.2	36	100.00	17,299	0.2
Re-05	HF目黒レジデンス	18	85.95	19,175	0.2	21	100.00	20,303	0.3
Re-09	HF葛西レジデンス	47	97.94	26,949	0.3	48	100.00	27,778	0.4
Re-11	HF若林公園レジデンス	96	98.89	127,736	1.6	93	96.31	128,713	1.6
Re-12	HF碑文谷レジデンス	52	97.48	46,429	0.6	50	94.07	46,594	0.6
Re-14	HF南麻布レジデンス	58	96.68	35,916	0.5	58	96.68	36,332	0.5
Re-16	HF学芸大学レジデンス	27	100.00	28,901	0.4	24	88.44	29,107	0.4
Re-17	HF東神田レジデンス	64	100.00	38,487	0.5	62	96.35	38,262	0.5
Re-18	HF東日本橋レジデンス	64	96.25	43,350	0.6	65	98.80	44,433	0.6
Re-19	HF練馬レジデンス	50	98.08	25,635	0.3	50	98.08	26,481	0.3
Re-20	HF白金高輪レジデンス	65	98.07	128,301	1.7	66	100.00	134,624	1.7
Re-21	HF明大前レジデンス	53	100.00	28,893	0.4	53	100.00	29,632	0.4
Re-22	HF日本橋レジデンス	47	98.28	35,130	0.5	48	100.00	36,556	0.5
Re-23	HF上石神井レジデンス	62	97.17	33,196	0.4	60	94.17	33,625	0.4
Re-24	HF錦糸町レジデンス	56	100.00	33,100	0.4	56	100.00	33,254	0.4
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	103	98.50	138,425	1.8	101	96.06	139,852	1.8
Re-26	HF新横浜レジデンス	113	100.00	88,358	1.1	111	98.36	88,202	1.1
Re-30	HF馬込レジデンス	26	86.49	41,632	0.5	24	77.81	43,095	0.6
Re-31	HF学芸大学レジデンスⅡ	22	100.00	36,976	0.5	22	100.00	38,787	0.5
Re-33	HF亀戸レジデンス	60	98.37	32,925	0.4	60	98.37	33,612	0.4
Re-34	HF田無レジデンス	35	100.00	32,523	0.4	34	97.15	32,979	0.4
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	28	100.00	27,033	0.3	26	92.78	25,928	0.3
Re-39	HF銀座レジデンスEASTⅡ	71	94.42	52,001	0.7	73	98.75	51,389	0.7
Re-40	HF八丁堀レジデンスⅡ	83	99.08	59,151	0.8	84	100.00	62,424	0.8
Re-41	HF八丁堀レジデンスⅢ (注5)	-	-	15,465	0.2	-	-	-	-
Re-42	HF銀座レジデンス	43	93.31	32,576	0.4	44	98.13	32,086	0.4
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	280	97.45	211,662	2.7	280	97.54	214,809	2.7
Re-45	HF中之島レジデンス (注6)	37	97.96	20,664	0.3	-	-	2,296	0.0
Re-46	HF阿波座レジデンス (注5)	-	-	22,934	0.3	-	-	-	-
Re-47	HF丸の内レジデンス	68	94.43	25,539	0.3	72	100.00	26,122	0.3
Re-48	HF平尾レジデンス	195	97.37	81,404	1.0	197	98.34	83,686	1.1
Re-49	HF河原町二条レジデンス	49	98.06	20,172	0.3	50	100.00	20,519	0.3
Re-53	HF四条河原町レジデンス	127	96.91	75,222	1.0	127	96.93	75,427	1.0
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	48	96.25	28,318	0.4	50	100.00	32,072	0.4
Re-55	HF千駄木レジデンス	48	97.16	32,147	0.4	49	100.00	36,287	0.5
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	35	97.22	20,836	0.3	35	97.23	20,828	0.3
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	52	100.00	34,937	0.4	52	100.00	32,408	0.4
Re-58	HF国分寺レジデンス	43	92.87	32,486	0.4	47	100.00	31,611	0.4
Re-59	HF久屋大通レジデンス	95	97.05	42,074	0.5	96	97.95	42,232	0.5

不動産等の名称		第44期 (2023.6.1～2023.11.30)				第45期 (2023.12.1～2024.5.31)			
		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-60	HF烏丸鞍馬口レジデンス	41	100.00	22,413	0.3	40	97.86	22,336	0.3
Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	72	93.41	71,924	0.9	77	100.00	71,183	0.9
Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	48	100.00	41,932	0.5	43	89.25	44,976	0.6
Re-63	HF東新宿レジデンス	67	97.40	47,278	0.6	68	100.00	47,130	0.6
Re-64	HF東心斎橋レジデンス	37	97.26	20,988	0.3	36	94.98	20,980	0.3
Re-65	HF北四番丁レジデンス	89	98.91	39,114	0.5	82	91.13	38,730	0.5
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	73	91.75	31,819	0.4	77	97.51	32,143	0.4
Re-68	HF浅草橋レジデンス	39	100.00	28,575	0.4	35	89.74	28,050	0.4
Re-69	HF一番町レジデンス	77	98.82	40,138	0.5	78	100.00	41,489	0.5
Re-70	HF東中野レジデンス	47	96.65	32,432	0.4	49	100.00	32,425	0.4
Re-72	HF早稲田レジデンス	117	97.02	76,776	1.0	113	93.14	78,178	1.0
Re-73	HF早稲田レジデンスⅡ	51	100.00	30,962	0.4	49	95.91	32,410	0.4
Re-74	HF若松河田レジデンス	33	100.00	43,337	0.6	33	100.00	44,002	0.6
Re-75	HF仙台レジデンスEAST	142	95.15	67,390	0.9	138	91.22	67,104	0.9
Re-76	HF西公園レジデンス	99	96.97	43,888	0.6	99	97.09	44,165	0.6
Re-77	HF晩翠通レジデンス	65	98.48	29,161	0.4	65	98.48	28,809	0.4
Re-78	HF関内レジデンス	112	95.56	62,174	0.8	110	93.99	63,167	0.8
Re-79	HF名駅北レジデンス	111	98.39	64,476	0.8	109	96.82	64,956	0.8
Re-80	HF東札幌レジデンス	143	95.24	58,022	0.7	141	93.71	57,866	0.7
Re-81	HF博多東レジデンス	76	97.44	30,588	0.4	76	97.43	30,665	0.4
Re-82	HF仙台五橋レジデンス	54	98.18	27,148	0.3	54	98.18	26,209	0.3
Re-83	HF田端レジデンス	55	98.61	41,925	0.5	55	97.08	47,196	0.6
Re-84	HF両国レジデンス	64	97.60	52,621	0.7	63	95.45	51,411	0.7
Re-85	HF八王子レジデンス	51	100.00	35,453	0.5	51	100.00	36,872	0.5
Re-86	HF三田レジデンスⅡ	40	100.00	32,429	0.4	40	100.00	32,658	0.4
Re-87	HF門前仲町レジデンス	43	97.73	29,003	0.4	43	97.73	29,396	0.4
Re-88	HF南砂町レジデンス	42	87.52	29,171	0.4	48	100.00	26,726	0.3
Re-89	HF仙台長町レジデンス	68	98.92	34,342	0.4	68	98.47	34,962	0.4
Re-90	HF正光寺赤羽レジデンス	49	100.00	37,919	0.5	46	91.98	38,474	0.5
Re-91	HF仙台本町レジデンス	67	97.11	33,341	0.4	67	97.11	33,988	0.4
Re-92	HF大濠レジデンスBAYSIDE	65	97.23	35,275	0.5	67	100.00	36,425	0.5
Re-93	HF博多東レジデンスⅡ	107	97.16	42,606	0.5	109	99.11	42,655	0.5
Re-94	HF福岡レジデンスEAST	113	95.09	45,016	0.6	116	97.24	45,530	0.6
Re-95	HF正光寺赤羽レジデンスⅡ	65	92.23	52,990	0.7	69	97.71	57,998	0.7
Re-96	HF八広レジデンス	64	100.00	40,827	0.5	64	100.00	42,817	0.5
Re-97	HF世田谷上町レジデンス	30	100.00	20,363	0.3	29	96.70	20,359	0.3
Re-98	HF草加レジデンス	97	98.00	43,875	0.6	98	99.00	42,393	0.5
Re-99	HF上野入谷レジデンス	33	100.00	24,156	0.3	31	94.95	24,971	0.3
Re-100	HF辻堂レジデンス	37	95.05	50,228	0.6	36	90.35	52,331	0.7
Re-101	HF川口駅前レジデンス	88	97.02	56,528	0.7	89	98.01	62,401	0.8
Re-102	HF東尾久レジデンス	49	100.00	39,884	0.5	48	97.05	45,267	0.6

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-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	昇降機改修工事	自 2024年 6 月 至 2024年11月	54,800	－	－
Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	空調設備更新工事	自 2024年 6 月 至 2024年11月	24,000	－	－
Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	外壁全面改修工事	自 2024年 6 月 至 2024年11月	52,544	－	－
Of-43	浜町平和ビル	東京都中央区	外壁全面改修工事	自 2024年 6 月 至 2024年11月	40,377	－	－
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 2024年 6 月 至 2024年11月	37,517	－	－
Of-45	H F 日本橋兜町ビルディング	東京都中央区	共用部改修工事	自 2024年 6 月 至 2024年11月	85,890	－	－
Of-52	岩本町ツインビル	東京都千代田区	専有部改修工事	自 2024年 6 月 至 2024年11月	35,200	－	－
Of-54	H F 名古屋錦ビルディング	愛知県名古屋	空調設備更新工事	自 2024年 6 月 至 2024年11月	104,900	－	－
Of-57	ブライムタワー横浜	神奈川県横浜市	共用部改修工事	自 2024年 6 月 至 2024年11月	60,000	－	－
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋	インターホン更新工事	自 2024年 6 月 至 2024年11月	10,000	－	－
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	外壁全面改修工事	自 2024年 6 月 至 2024年11月	29,035	－	－
Re-73	H F 早稲田レジデンスⅡ	東京都新宿区	外壁全面改修工事	自 2024年 6 月 至 2024年11月	15,718	－	－

不動産等の名称		第44期 (2023. 6. 1～2023.11.30)				第45期 (2023.12. 1～2024. 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-103	HF今池南レジデンス	69	97.26	27,753	0.4	69	97.26	26,560	0.3
Re-104	HF伏見レジデンス	33	91.10	18,702	0.2	35	97.03	17,993	0.2
Re-105	HF中野坂上レジデンス	30	92.29	29,418	0.4	31	92.66	29,155	0.4
Re-106	HF上野レジデンスEAST	52	93.22	64,112	0.8	50	88.91	63,916	0.8
Re-107	HF大森町レジデンス	25	95.83	26,255	0.3	25	95.83	27,813	0.4
Re-108	HF北千住レジデンス (注6)	－	－	－	－	90	100.00	37,817	0.5
Re-109	HF曳舟レジデンス (注6)	－	－	－	－	30	93.47	10,291	0.1
レジデンス 小計		5,485	97.11	3,728,707	48.0	5,563	96.71	3,785,034	48.3
合 計		5,921	97.71	7,772,851	100.0	5,999	97.70	7,835,225	100.0

(注 1) 「テナント総数」は、本投資法人、信託受託者及びマスターリース業者を賃貸人としたエンドテナントの総数(住宅物件については賃貸戸数)を記載しています。但し、固定賃料型のオフィス物件については、「1」と記載しています。

(注 2) 「稼働率」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

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

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

(注 5) Of-55 北浜一丁目平和ビル及びOf-56 平和不動産北浜ビルは、2023年 6 月 6 日付で、Of-57 プライムタワー横浜は、2023年 8 月 3 日付で取得しています。また、Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢは、2023年 8 月 31 日付で、Re-46 HF阿波座レジデンスは、2023年11月30日付で譲渡しています。

(注 6) Re-108 HF北千住レジデンスは、2024年 2 月 29 日付で、Re-109 HF曳舟レジデンスは、2024年 3 月 29 日付で取得しています。また、Re-45 HF中之島レジデンスは、2023年12月22日付で譲渡し、Of-31 HF日本橋浜町ビルディングは、2024年 4 月 12 日付で信託受益権の準共有持分の50%を譲渡しています。

(注 7) マスターリース会社兼プロパティマネジメント会社からの同意を得られていないため、非開示としています。

(注 8) Of-31 HF日本橋浜町ビルディングの残りの信託受益権の準共有持分の50%については、2024年 6 月 3 日付で譲渡しています。

(4) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

(5) 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

(6) 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

(7) その他資産の状況

本投資法人が保有する不動産を信託財産とする信託受益権及び不動産は、前記「3. 投資法人の運用資産の状況 (3) 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。当期末現在、本投資法人が主たる投資対象とする主なその他の特定資産は以下の通りです。

特定取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区 分	種 類	契約額等 (注 1)		時価 (注 2)
			うち 1 年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	61,998,200	49,991,200	612,114

(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。

(2) 期中の資本的支出

保有する不動産等において、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は、以下の通りです。
当期の資本的支出は1,005,063千円であり、費用に区分された修繕費382,888千円と合わせ、合計1,387,952千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-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	専有部改修工事	自 2024年 3 月 至 2024年 5 月	48,556
Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	空調設備更新工事	自 2023年12月 至 2024年 5 月	105,000
Of-40	アーク森ビル	東京都港区	専有部改修工事	自 2023年 6 月 至 2024年 2 月	65,295
Of-45	H F 日本橋兜町ビルディング	東京都中央区	共用部改修工事	自 2024年 4 月 至 2024年 5 月	39,055
Of-54	H F 名古屋錦ビルディング	愛知県名古屋市	共用部改修工事	自 2023年 8 月 至 2024年 3 月	76,689
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	外壁全面改修工事	自 2024年 3 月 至 2024年 5 月	24,962
Re-73	H F 早稲田レジデンスⅡ	東京都新宿区	外壁全面改修工事	自 2024年 3 月 至 2024年 5 月	13,290
	その他			自 2023年12月 至 2024年 5 月	632,214
合 計					1,005,063

(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41期 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日	第42期 自 2022年 6 月 1 日 至 2022年11月30日	第43期 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5 月31日	第44期 自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日	第45期 自 2023年12月 1 日 至 2024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527,307千円を積み立てています。
(注 2) 第20期以降各期のキャッシュ・フローの範囲内で各期の修繕支出額を賄える場合、修繕積立金の積立は行わないこととしました。

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項 目	第44期 自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日	第45期 自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日
	(単位：千円)	
(a) 資産運用報酬 (注)	718,412	738,315
(b) 資産保管手数料	13,122	13,488
(c) 一般事務委託手数料	30,970	30,492
(d) 役員報酬	6,102	6,102
(e) 会計監査人報酬	12,000	12,000
(f) その他営業費用	182,418	175,744
合 計	963,026	976,143

(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44期は63,100千円、第45期は38,900千円、物件譲渡に係る運用報酬が、第44期は20,800千円、第45期は23,350千円あります。

(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。

	区分	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%) ^(注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
短期入金	株式会社三井住友銀行	2023年 8 月 3 日	1,000,000	—	0.30435	2024年 5 月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小 計		1,000,000	—					
1 年 以 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社三井住友銀行		2,440,000	—					
	株式会社りそな銀行	2015年10月30日	940,000	—	1.20800	2024年 5 月31日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行		1,500,000	—					
	株式会社三井住友銀行		1,050,000	1,050,000					
	株式会社りそな銀行	2016年 5 月31日	1,600,000	1,600,000	0.91770	2024年10月31日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		700,000	700,000					
	株式会社三井住友銀行		—	1,585,000					
	株式会社あおぞら銀行		—	1,250,000					
	株式会社りそな銀行	2016年10月31日	—	452,000	0.93670	2025年 5 月30日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行		—	320,000					
	オリックス銀行株式会社		—	250,000					
	株式会社みずほ銀行	2017年12月15日	800,000	800,000	0.68740	2024年10月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 3 月28日	—	900,000	0.78630	2025年 5 月30日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行		—	500,000					
	株式会社あおぞら銀行	2019年10月31日	—	700,000	0.50500	2025年 5 月30日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行	2020年 3 月31日	500,000	500,000	0.47100	2024年10月31日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 5 月31日	225,000	—	0.37800	2024年 5 月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行		250,000	250,000					
	株式会社千葉銀行	2021年 6 月 4 日	150,000	150,000	0.40500	2024年10月31日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行		580,000	580,000					
	野村信託銀行株式会社	2021年10月29日	200,000	200,000	0.41811	2024年10月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		—	550,000					
	野村信託銀行株式会社	2022年 5 月31日	—	400,000	0.41811	2025年 5 月30日	期限一括		
	小 計		11,935,000	13,737,000					

(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	株式会社三井住友銀行	2016年10月31日	1,585,000	—	0.93670	2025年 5月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		1,250,000	—					
	株式会社りそな銀行		452,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		320,000	—					
	オリックス銀行株式会社		250,000	—					
	株式会社三井住友銀行	2017年 5月31日	895,000	895,000	0.90850	2025年11月28日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		915,000	915,000					
	株式会社SBI新生銀行		485,000	485,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		470,000	470,000					
	株式会社あおぞら銀行	2017年10月31日	1,820,000	1,820,000	0.97750	2026年 5月29日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行		550,000	550,000					
	株式会社みずほ銀行		330,000	330,000					
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月28日	900,000	—	0.78630	2025年 5月30日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2018年 5月31日	1,100,000	1,100,000	0.74700	2026年11月30日	期限一括		
	三井住友信託銀行株式会社		900,000	900,000					
	株式会社りそな銀行		700,000	700,000					
	株式会社あおぞら銀行		700,000	700,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		200,000	200,000					
	株式会社福岡銀行	200,000	200,000						
	株式会社七十七銀行	200,000	200,000						
	株式会社三井住友銀行	2018年10月31日	600,000	600,000	0.76850	2025年11月28日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		150,000	150,000					
	株式会社あおぞら銀行		100,000	100,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		200,000	200,000					
	みずほ信託銀行株式会社		100,000	100,000					
	三井住友信託銀行株式会社		100,000	100,000					
	株式会社みずほ銀行		100,000	100,000					
	株式会社福岡銀行		200,000	200,000					
	株式会社七十七銀行		200,000	200,000					
株式会社みずほ銀行	2018年12月14日	1,000,000	1,000,000	0.63850	2025年11月28日	期限一括			
株式会社福岡銀行	2018年12月14日	700,000	700,000	0.63850	2025年11月28日	期限一括			
株式会社三井住友銀行	2019年 5月31日	300,000	300,000	0.60000	2026年 5月29日	期限一括			
株式会社あおぞら銀行		200,000	200,000						
株式会社三菱UFJ銀行		300,000	300,000						
株式会社福岡銀行		285,000	285,000						
オリックス銀行株式会社		600,000	600,000						
農林中央金庫		877,000	877,000						

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%) ^(注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要				
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2019年10月31日	500,000	—	0.50500	2025年 5月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証				
	株式会社あおぞら銀行		700,000	—									
	株式会社三井住友銀行	2019年10月31日	300,000	300,000	0.57700	2026年11月30日	期限一括						
	株式会社りそな銀行		300,000	300,000									
	株式会社あおぞら銀行		300,000	300,000									
	株式会社三菱UFJ銀行		300,000	300,000									
	みずほ信託銀行株式会社		300,000	300,000									
	三井住友信託銀行株式会社		300,000	300,000									
	株式会社SBI新生銀行		300,000	300,000									
	株式会社三井住友銀行	2020年 3月31日	2,070,000	2,070,000	0.66475	2027年 5月31日	期限一括						
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000									
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 4月24日	950,000	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	1,100,000									
	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	0.96640	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	0.72811	2029年11月30日	期限一括						
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年10月29日	900,000	900,000	0.83300	2026年11月30日	期限一括						
	株式会社三井住友銀行	2021年10月29日	1,690,000	1,690,000	1.32770	2028年10月31日	期限一括						
	株式会社りそな銀行		330,000	330,000									
	株式会社あおぞら銀行		1,040,000	1,040,000									
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000									
	株式会社みずほ銀行		200,000	200,000									
	株式会社SBI新生銀行		100,000	100,000									
	みずほ信託銀行株式会社		2021年12月22日	900,000						900,000	0.89333	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						

(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	三井住友信託銀行株式会社	2021年12月23日	1,000,000	1,000,000	0.75811	2030年11月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2022年 2月24日	600,000	600,000	0.73908	2029年11月30日	期限一括		
	株式会社りそな銀行	2022年 2月28日	700,000	700,000	1.34255	2029年 5月31日	期限一括		
	株式会社SBI新生銀行	2022年 2月28日	1,200,000	1,200,000	0.62811	2029年11月30日	期限一括		
	株式会社りそな銀行	2022年 5月31日	550,000	—	0.41811	2025年 5月30日	期限一括		
	野村信託銀行株式会社		400,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 5月31日	395,000	395,000	0.45311	2025年11月28日	期限一括		
	損害保険ジャパン株式会社		469,000	469,000			期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2022年 5月31日	400,000	400,000	1.07500	2027年 5月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		400,000	400,000					
	株式会社あおぞら銀行		850,000	850,000					
	株式会社福岡銀行		200,000	200,000					
	野村信託銀行株式会社		585,000	585,000					
	株式会社三井住友銀行	2022年 5月31日	400,000	400,000	1.00360	2028年 5月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		400,000	400,000					
	農林中央金庫		600,000	600,000					
	株式会社三井住友銀行	2022年 6月 3日	1,800,000	1,800,000	0.80753	2029年 5月31日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2022年 6月 3日	500,000	500,000	0.85947	2029年 5月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2022年10月31日	500,000	500,000	0.66811	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					
	株式会社関西みらい銀行	2022年10月31日	480,000	480,000	0.55811	2032年11月30日	期限一括		
	株式会社千葉銀行	2023年 1月30日	800,000	800,000	0.55811	2030年 1月30日	期限一括		
	株式会社関西みらい銀行	2023年 1月30日	800,000	800,000	0.58811	2031年11月28日	期限一括		
	みずほ信託銀行株式会社	2023年 2月28日	1,090,000	1,090,000	0.54811	2030年 5月31日	期限一括		
	農林中央金庫	2023年 2月28日	1,500,000	1,500,000	1.34240	2030年 5月31日	期限一括		
	株式会社SBI新生銀行	2023年 3月 1日	1,090,000	1,090,000	0.56811	2032年 5月31日	期限一括		
株式会社みなと銀行	2023年 3月31日	1,000,000	1,000,000	0.57811	2033年 5月31日	期限一括			
株式会社三井住友銀行	2023年 4月28日	1,100,000	1,100,000	0.72811	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						
株式会社りそな銀行	2023年 5月31日	400,000	400,000	0.41811	2026年 5月29日	期限一括			
三井住友信託銀行株式会社		200,000	200,000						
野村信託銀行株式会社		300,000	300,000						

(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	株式会社みずほ銀行	2023年 5月31日	200,000	200,000	0.51811	2027年10月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証			
	株式会社SBI新生銀行		100,000	100,000								
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 5月31日	500,000	500,000	0.70631	2027年10月29日	期限一括					
	株式会社三井住友銀行	2023年 5月31日	1,000,000	1,000,000	0.66811	2030年 5月31日	期限一括					
	株式会社りそな銀行		780,000	780,000								
	三井住友信託銀行株式会社		300,000	300,000								
	株式会社みずほ銀行		600,000	600,000								
	株式会社SBI新生銀行		300,000	300,000								
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 5月31日	1,000,000	1,000,000	1.04500	2030年 5月31日	期限一括					
	株式会社日本政策投資銀行	2023年 8月 3日	1,000,000	1,000,000	1.27844	2031年11月28日	期限一括					
	三井住友信託銀行株式会社	2023年 8月 3日	1,000,000	1,000,000	0.67811	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	0.67811	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	0.48811	2027年10月29日	期限一括					
	株式会社りそな銀行		300,000	300,000								
	みずほ信託銀行株式会社		330,000	330,000								
	三井住友信託銀行株式会社		300,000	300,000								
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年10月31日	700,000	700,000	1.05302	2028年 5月31日	期限一括					
	株式会社三井住友銀行	2023年10月31日	900,000	900,000	0.66811	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	0.56975	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	0.56975	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	0.57975	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	0.66727	2028年11月30日	期限一括					
	株式会社りそな銀行		—	200,000								
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 5月31日	—	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	0.81727	2031年 5月30日	期限一括					
	株式会社りそな銀行		—	740,000								
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 5月31日	—	2,000,000	1.49000	2031年 5月30日	期限一括					
		小 計		90,702,200	92,400,200							
		合 計		103,637,200	106,137,200							

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

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

(3) 投資法人債

当期末現在における発行済投資法人債の状況は、以下の通りです。

(単位：千円)								
銘柄	発行年月日	当期首残高	当期末残高	利率	償還期限	償還方法	使途	摘要
第2回無担保投資法人債	2017年6月30日	1,800,000	1,800,000	年0.650%	2027年6月30日	満期償還及び買入償還	借入金の返済	無担保無保証
第3回無担保投資法人債	2018年5月7日	1,000,000	1,000,000	年0.700%	2028年5月2日	満期償還及び買入償還	借入金の返済	無担保無保証
第4回無担保投資法人債	2019年6月4日	1,000,000	—	年0.410%	2024年5月31日	満期償還及び買入償還	借入金の返済	無担保無保証
第5回無担保投資法人債	2019年6月4日	1,600,000	1,600,000	年0.820%	2029年5月31日	満期償還及び買入償還	借入金の返済	無担保無保証
第6回無担保投資法人債	2020年11月25日	1,500,000	1,500,000	年0.750%	2030年11月25日	満期償還及び買入償還	借入金の返済	無担保無保証
第7回無担保投資法人債(グリーンbond)	2022年12月12日	2,000,000	2,000,000	年0.880%	2032年12月10日	満期償還及び買入償還	借入金の返済	無担保無保証
合 計		8,900,000	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)
Re-108	H F 北千住レジデンス	2024年2月29日	2,510	—	—	—	—
Re-109	H F 曳舟レジデンス	2024年3月29日	1,380	—	—	—	—
Re-45	H F 中之島レジデンス	—	—	2023年12月22日	575	401	156
Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング(準共有持分割合50%)	—	—	2024年4月12日	1,760	997	743
合 計		—	3,890	—	2,335	1,399	900

(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(注1) (百万円)	不動産鑑定評価額(百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産	Re-108	H F 北千住レジデンス	2024年2月29日	2,510	3,030	株式会社谷澤総合鑑定所	2024年1月1日
取得	信託不動産	Re-109	H F 曳舟レジデンス	2024年3月29日	1,380	1,670	大和不動産鑑定株式会社	2024年3月1日
譲渡	信託不動産	Re-45	H F 中之島レジデンス	2023年12月22日	575	551	大和不動産鑑定株式会社	2023年11月30日
譲渡	信託不動産	Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング(準共有持分割合50%)	2024年4月12日	1,760	1,330(注2)	大和不動産鑑定株式会社	2023年11月30日

(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) 本物件全体に係る不動産鑑定評価額に譲渡対象の信託受益権の準共有持分割合（50％）を乗じて得た金額を記載しています。

②その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引のうち、前記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、有限責任 あずさ監査法人にその調査を委託しました。対象期間中（2023年12月 1 日から2024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

利害関係人等との売買取引等については、該当事項はありません。

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	782,600	平和不動産株式会社	(注4) 9,906	1.3%
		平和不動産プロパティ マネジメント株式会社	(注5) 282,667	36.1%

(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投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される、本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

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

(注3) () 内の数値はそれぞれの総額に対する比率を記載しています。

(注4) 上記金額のうち、平和不動産株式会社から建物管理委託料として支払われた金額は以下の通りです。

平和不動産プロパティマネジメント株式会社 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 68,225千円

(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 57,478千円

(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36期 自 2019年 6 月 1 日 至 2019年11月30日	3,334	337	0.3
第37期 自 2019年12月 1 日 至 2020年 5 月31日	3,334	337	0.3
第38期 自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	3,334	337	0.3
第39期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	3,334	337	0.3
第40期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	3,334	337	0.3
第41期 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日	3,334	337	0.3
第42期 自 2022年 6 月 1 日 至 2022年11月30日	3,334	337	0.3
第43期 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5 月31日	3,334	337	0.3
第44期 自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日	3,334	337	0.3
第45期 自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日	3,334	337	0.3

(注) 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

8. その他

(1) お知らせ

当期において本投資法人の役員会が開催されました。決定された主要な議案の概要は以下の通りです。

承認日	項目	概要
2024年 5 月23日	新投資口引受契約の締結	新投資口の発行に伴い、SMBC日興証券株式会社、大和証券株式会社、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、岩井コスモ証券株式会社、岡三証券株式会社、東洋証券株式会社、水戸証券株式会社に投資口の募集に関する一般事務を委託しました。

(2) 海外不動産保有投資法人に係る開示

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有投資法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

(4) 金額及び比率の端数処理

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

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2023年11月30日)	当期 (2024年 5 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,873,216	11,870,573
信託現金及び信託預金	4,341,127	4,192,984
営業未収入金	124,285	147,576
前払費用	147,966	150,554
未収消費税等	47,490	—
その他	7,822	34,255
貸倒引当金	△22	△115
流動資産合計	17,541,885	16,395,828
固定資産		
有形固定資産		
建物	22,790,521	24,056,023
減価償却累計額	△5,878,003	△6,173,708
建物（純額）	16,912,518	17,882,314
構築物	109,390	116,336
減価償却累計額	△53,796	△56,839
構築物（純額）	55,593	59,497
機械及び装置	307,109	328,481
減価償却累計額	△242,127	△247,731
機械及び装置（純額）	64,981	80,750
工具、器具及び備品	354,283	372,175
減価償却累計額	△200,186	△217,100
工具、器具及び備品（純額）	154,097	155,074
土地	42,318,429	42,321,308
信託建物	50,738,120	50,919,977
減価償却累計額	△14,796,348	△15,189,094
信託建物（純額）	35,941,772	35,730,883
信託構築物	251,263	250,994
減価償却累計額	△119,128	△123,352
信託構築物（純額）	132,135	127,641
信託機械及び装置	751,836	779,683
減価償却累計額	△374,774	△386,032
信託機械及び装置（純額）	377,061	393,650
信託工具、器具及び備品	1,396,116	1,441,744
減価償却累計額	△933,660	△957,907
信託工具、器具及び備品（純額）	462,455	483,837
信託土地	114,179,658	114,383,689
信託建設仮勘定	—	504,500
有形固定資産合計	210,598,704	212,123,148
無形固定資産		
借地権	8,855,074	10,553,621
信託借地権	2,472,255	2,472,255
ソフトウェア	1,419	1,074
その他	227	227
無形固定資産合計	11,328,976	13,027,178
投資その他の資産		
差入保証金	24,589	24,589
長期前払費用	340,905	363,858
デリバティブ債権	419,131	621,193
その他	512,792	527,307
投資その他の資産合計	1,297,419	1,536,949
固定資産合計	223,225,099	226,687,276
繰延資産		
投資口交付費	65,016	42,218
投資法人債発行費	42,124	37,967
繰延資産合計	107,141	80,186
資産合計	240,874,126	243,163,290

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2023年11月30日)	当期 (2024年 5 月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	863,221	961,210
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	—
短期借入金	1,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	11,935,000	13,737,000
未払費用	911,723	924,473
未払法人税等	593	593
未払消費税等	—	176,128
前受金	1,291,566	1,314,347
その他	37,233	37,074
流動負債合計	17,039,338	17,150,828
固定負債		
投資法人債	7,900,000	7,900,000
長期借入金	90,702,200	92,400,200
預り敷金及び保証金	1,063,448	1,112,153
信託預り敷金及び保証金	5,548,891	5,615,051
デリバティブ債務	87,775	31,914
固定負債合計	105,302,315	107,059,319
負債合計	122,341,654	124,210,147
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	102,992,648	102,992,648
剰余金		
出資剰余金	7,406,652	7,406,652
出資剰余金控除額	※ 3 △1,699,990	※ 3 △1,699,990
出資剰余金（純額）	5,706,661	5,706,661
任意積立金		
圧縮積立金	491,130	492,732
一時差異等調整積立金	※ 4 1,752,155	※ 4 1,706,157
任意積立金合計	2,243,285	2,198,890
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	7,254,729	7,442,828
剰余金合計	15,204,675	15,348,379
投資主資本合計	118,197,324	118,341,028
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	335,147	612,114
評価・換算差額等合計	335,147	612,114
純資産合計	※ 2 118,532,472	※ 2 118,953,142
負債純資産合計	240,874,126	243,163,290

(単位：千円)				
	前期（ご参考） （自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日）		当期 （自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※ 1	7,053,118	※ 1	7,111,707
その他賃貸事業収入	※ 1	719,733	※ 1	723,518
不動産等売却益	※ 2	884,007	※ 2	900,261
営業収益合計		8,656,859		8,735,486
営業費用				
賃貸事業費用	※ 1, ※ 3	3,198,154	※ 1, ※ 3	3,275,645
資産運用報酬		718,412		738,315
資産保管手数料		13,122		13,488
一般事務委託手数料		30,970		30,492
役員報酬		6,102		6,102
会計監査人報酬		12,000		12,000
その他営業費用		182,418		175,744
営業費用合計		4,161,180		4,251,788
営業利益		4,495,679		4,483,697
営業外収益				
受取利息		75		79
未払分配金戻入		638		489
受取保険金		4,824		3,478
その他		23		286
営業外収益合計		5,561		4,334
営業外費用				
支払利息		383,648		419,382
融資関連費用		56,011		57,109
投資法人債利息		32,385		32,385
投資法人債発行費償却		4,157		4,157
投資口交付費償却		22,798		22,798
その他		6,631		13,111
営業外費用合計		505,632		548,944
経常利益		3,995,609		3,939,088
税引前当期純利益		3,995,609		3,939,088
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		3,995,004		3,938,483
前期繰越利益		3,259,725		3,504,345
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		7,254,729		7,442,828

(単位：千円)					
	投資主資本				
	出資総額	剰余金			
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 （純額）	任意積立金 圧縮積立金
当期首残高	97,799,794	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	470,630
当期変動額					
新投資口の発行	5,192,853				
圧縮積立金の積立					20,499
一時差異等調整積立金の取崩					
剰余金の配当					
当期純利益					
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	5,192,853	－	－	－	20,499
当期末残高	※ 1 102,992,648	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	491,130

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

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

当期（自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日）

(単位：千円)

	出資総額	投資主資本			
		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	102,992,648	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	491,130
当期変動額					
圧縮積立金の積立					1,602
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	-	-	-	-	1,602
当期末残高	※1 102,992,648	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	492,732

	投資主資本				
	剰余金				投資主資本 合計
	任意積立金		当期末処分利 益又は当期末 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	1,752,155	2,243,285	7,254,729	15,204,675	118,197,324
当期変動額					
圧縮積立金の積立		1,602	△1,602	－	－
一時差異等調整積立金の取崩	△45,997	△45,997	45,997	－	－
剰余金の配当			△3,794,778	△3,794,778	△3,794,778
当期純利益			3,938,483	3,938,483	3,938,483
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	△45,997	△44,394	188,099	143,704	143,704
当期末残高	1,706,157	2,198,890	7,442,828	15,348,379	118,341,028

	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	335,147	335,147	118,532,472
当期変動額			
圧縮積立金の積立			-
一時差異等調整積立金の取崩			-
剰余金の配当			△3,794,778
当期純利益			3,938,483
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	276,966	276,966	276,966
当期変動額合計	276,966	276,966	420,670
当期末残高	612,114	612,114	118,953,142

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	期別 (自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日)	当期 (自 2023年12月 1 日 至 2024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22,825千円です。	①収益に関する基準 同左 ②固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計 画税及び償却資産税等については、賦課決定さ れた税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費 用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金とし て譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相 当額については、費用に計上せず、当該不動 産等の取得原価に算入しています。当期にお いて不動産等の取得原価に算入した固定資産 税等相当額は7,848千円です。

期別 項目	前期（ご参考） （自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日）	当期 （自 2023年12月 1 日 至 2024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。 なお、特例処理の要件を満たしている金利 スワップについては特例処理によっています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき規約に規 定するリスクをヘッジする目的でデリバティ ブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累 計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の 累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証 することにより、ヘッジの有効性を評価して います。 但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ については、有効性の評価を省略しています。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左
6.不動産等を信託財産とする信託 受益権に関する会計処理方法	保有する不動産等を信託財産とする信託受益 権については、信託財産内の全ての資産及び負 債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び 費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書 の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のう ち重要性がある下記の科目については、貸借対 照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装 置、信託工具、器具及び備品、信託土 地、信託借地権 (3) 信託預り敷金及び保証金	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、信託建設仮勘定、信託借地権 (3) 信託預り敷金及び保証金
7.その他計算書類作成のための 基本となる重要な事項	控除対象外消費税等の会計処理 固定資産に係る控除対象外消費税は、個々 の資産の取得原価に算入しています。	控除対象外消費税等の会計処理 同左

(会計上の見積りに関する注記)

前期（ご参考） （自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日）	当期 （自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日）
固定資産の減損 (1)計算書類に計上した金額 (単位：千円)	固定資産の減損 (1)計算書類に計上した金額 (単位：千円)
有形固定資産	210,598,704
無形固定資産のうち借地権及び信託 借地権	11,327,329
(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） (2023年11月30日)	当期 (2024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7,000,000 借入残高－ 差引7,000,000	同左																																																								
※ 2 投信法第67条第 4 項に定める最低純資産額		50,000千円	同左																																																								
※ 3 自己投資口の消却の状況		<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>1,471,558</td></tr><tr><td>当期積立額</td><td>－</td></tr><tr><td>当期取崩額</td><td>41,162</td></tr><tr><td>当期末残高</td><td>1,430,396</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>325,145</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>321,758</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	1,471,558	当期積立額	－	当期取崩額	41,162	当期末残高	1,430,396	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当		不動産等売却益による利益超過税金不一致の一部（注 2）	当初発生額	338,693	当期首残高	325,145	当期積立額	－	当期取崩額	3,386	当期末残高	321,758	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当	(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>1,430,396</td></tr><tr><td>当期積立額</td><td>－</td></tr><tr><td>当期取崩額</td><td>42,610</td></tr><tr><td>当期末残高</td><td>1,387,785</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>321,758</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>318,371</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	1,430,396	当期積立額	－	当期取崩額	42,610	当期末残高	1,387,785	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	321,758	当期積立額	－	当期取崩額	3,386	当期末残高	318,371	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	1,471,558																																																										
当期積立額	－																																																										
当期取崩額	41,162																																																										
当期末残高	1,430,396																																																										
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当																																																										
	不動産等売却益による利益超過税金不一致の一部（注 2）																																																										
当初発生額	338,693																																																										
当期首残高	325,145																																																										
当期積立額	－																																																										
当期取崩額	3,386																																																										
当期末残高	321,758																																																										
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当																																																										
	負ののれん発生益（注 1）																																																										
当初発生額	2,497,604																																																										
当期首残高	1,430,396																																																										
当期積立額	－																																																										
当期取崩額	42,610																																																										
当期末残高	1,387,785																																																										
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	321,758																																																										
当期積立額	－																																																										
当期取崩額	3,386																																																										
当期末残高	318,371																																																										
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 2023年 6月 1 日 至 2023年11月30日）	当期 （自 2023年12月 1 日 至 2024年 5月31日）
※ 1 不動産賃貸事業損益の内訳		(単位：千円)	(単位：千円)
	A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益
	賃貸事業収入		賃貸事業収入
	賃料収入 6,320,701		賃料収入 6,387,324
	共益費収入 732,416		共益費収入 724,382
	計 7,053,118		計 7,111,707
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入
	駐車場収入 195,974		駐車場収入 205,663
	水道光熱費収入 340,386		水道光熱費収入 300,048
	付帯収益 162,213		付帯収益 197,255
	解約違約金収入 4,299		解約違約金収入 3,874
	雑収入 16,859		雑収入 16,676
	計 719,733		計 723,518
	不動産賃貸事業収益合計 7,772,851		不動産賃貸事業収益合計 7,835,225
	B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用
	賃貸事業費用		賃貸事業費用
	管理委託費 775,252		管理委託費 782,600
	公租公課 517,918		公租公課 539,565
	水道光熱費 375,123		水道光熱費 329,238
	修繕費 287,140		修繕費 382,888
	保険料 10,784		保険料 7,180
	信託報酬 32,982		信託報酬 32,702
	減価償却費 1,037,955		減価償却費 1,035,175
	その他賃貸事業費用 160,997		その他賃貸事業費用 166,293
	不動産賃貸事業費用合計 3,198,154		不動産賃貸事業費用合計 3,275,645
	C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 4,574,697		C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 4,559,579
※ 2 不動産等売却損益の内訳		(単位：千円)	(単位：千円)
	Re-41 H F 八丁堀レジデンスⅢ		Re-45 H F 中之島レジデンス
	不動産等売却収入 1,300,000		不動産等売却収入 575,000
	不動産等売却原価 673,927		不動産等売却原価 401,390
	その他売却費用 24,003		その他売却費用 17,124
	不動産等売却益 602,069		不動産等売却益 156,484
	(単位：千円)		(単位：千円)
	Re-46 H F 阿波座レジデンス		Of-31 H F 日本橋浜町ビルディング
	不動産等売却収入 780,010		(準共有持分割合50%)
	不動産等売却原価 466,056		不動産等売却収入 1,760,000
	その他売却費用 32,015		不動産等売却原価 997,739
	不動産等売却益 281,938		その他売却費用 18,483
			不動産等売却益 743,776
※ 3 主要投資主との取引高		(単位：千円)	(単位：千円)
	営業取引による取引高		営業取引による取引高
	賃貸事業費用 10,484		賃貸事業費用 9,906

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

項目	期別	前期（ご参考） (2023年11月30日)	当期 (2024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□ 1,149,933□	発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数 8,000,000□ 1,149,933□

(税効果会計に関する注記)

項目	期別	前期（ご参考） (2023年11月30日)	当期 (2024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
	合併時受入評価差額	1,883,485	貸倒引当金繰入超過額 29
	繰延税金資産小計	1,883,485	合併時受入評価差額 1,830,755
	評価性引当金	△1,883,485	繰延税金資産小計 1,830,784
	繰延税金資産合計	—	評価性引当金 △1,830,784
	繰延税金資産の純額	—	繰延税金資産合計 —
			繰延税金資産の純額 —
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	法定実効税率 (調整)	31.46%	法定実効税率 (調整)
	支払分配金の損金算入額	△29.88%	支払分配金の損金算入額 △30.12%
	評価性引当金の増減	△1.57%	評価性引当金の増減 △1.34%
	圧縮積立金繰入額	△0.01%	その他 0.02%
	その他	0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期（ご参考） (自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日)	当期 (自 2023年12月 1 日 至 2024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 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日)	当期 (自 2023年12月 1 日 至 2024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、積極的に投資を行っていません。	1. 金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 同左
(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金及び投資法人債の資金使途は、主に物件の取得又は既往の借入れのリファイナンスです。これらは満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成することにより管理するとともに、手元資金の確保、借入れ・償還期限の分散化、借入先金融機関の多様化、コミットメント型タームローン契約の締結等により当該リスクを限定しています。変動金利の借入金は、金利の上昇リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用し、当該リスクを限定しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理規程に従い、資産運用会社の助言に基づき行っており、また、デリバティブ取引の利用に当たっては、信用リスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。	(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 同左
(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。	(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 同左

前期（ご参考）
（自 2023年 6 月 1 日
至 2023年11月30日）

2. 金融商品の時価等に関する事項
2023年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性に乏しいことから、注記を省略しています。

	貸借対照表 計上額 （千円）	時価 （千円）	差額 （千円）
(1) 1 年内償還予定の 投資法人債	1,000,000	998,900	△1,100
(2) 1 年内返済予定の 長期借入金	11,935,000	11,935,000	－
(3)投資法人債	7,900,000	7,665,130	△234,870
(4)長期借入金	90,702,200	90,610,178	△92,021
(5)デリバティブ取引*	335,147	326,082	△9,065

*デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（ ）で示しています。
(注 1) 金融商品の時価の算定方法
(1) 1 年内償還予定の投資法人債、(2) 1 年内返済予定の長期借入金、
(3) 投資法人債及び (4) 長期借入金
投資法人債の時価については、日本証券業協会の売買参考統計値に基づき算定しています。長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
(5) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。
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)

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
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金
合 計		

契約額等	うち 1 年超	時 価
57,033,200	50,758,200	335,147*
4,880,000	－	△9,065*
61,913,200	50,758,200	326,082

*取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

当期
（自 2023年12月 1 日
至 2024年 5 月31日）

2. 金融商品の時価等に関する事項
2024年 5 月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性に乏しいことから、注記を省略しています。

	貸借対照表 計上額 （千円）	時価 （千円）	差額 （千円）
(1) 1 年内返済予定の 長期借入金	13,737,000	13,737,000	－
(2)投資法人債	7,900,000	7,563,600	△336,400
(3)長期借入金	92,400,200	92,259,851	△140,348
(4)デリバティブ取引*	612,114	612,114	－

*デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（ ）で示しています。
(注 1) 金融商品の時価の算定方法
(1) 1 年内返済予定の長期借入金、(2) 投資法人債及び (3) 長期借入金
投資法人債の時価については、日本証券業協会の売買参考統計値に基づき算定しています。長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
(4) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。
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)

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

契約額等	うち 1 年超	時 価
61,998,200	49,991,200	612,114*

*取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

前期（ご参考） （自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日）				当期 （自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日）			
(注 2) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額				(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			
	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内		1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内
1 年内償還予定の投資法人債	1,000,000	－	－	1 年内返済予定の長期借入金	13,737,000	－	－
短期借入金	1,000,000	－	－	投資法人債	－	－	－
1 年内返済予定の長期借入金	11,935,000	－	－	長期借入金	－	14,241,000	14,055,000
投資法人債	－	－	－	合 計	13,737,000	14,241,000	14,055,000
長期借入金	－	13,986,000	14,162,000				
合 計	13,935,000	13,986,000	14,162,000				
	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超		3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
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	－	－	－
短期借入金	－	－	－	投資法人債	2,800,000	1,600,000	3,500,000
1 年内返済予定の長期借入金	－	－	－	長期借入金	13,039,200	14,435,000	36,630,000
投資法人債	1,800,000	1,000,000	5,100,000	合 計	15,839,200	16,035,000	40,130,000
長期借入金	13,435,000	13,909,200	35,210,000				
合 計	15,235,000	14,909,200	40,310,000				

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（ご参考） （自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日）				当期 （自 2023年12月 1 日 至 2024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
当期首残高	当期増減額	当期末残高		当期首残高	当期増減額	当期末残高	
214,157,992	7,768,041	221,926,033	279,447,000	221,926,033	2,718,491	224,644,525	283,207,499
(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プライムタワー横浜他 2 件の取得（計 9,043,180千円）によるものであり、主な減少額はH F 八丁堀レジデンスⅢ 他 1 件の売却（1,139,984千円）、減価償却費（1,037,955千円）によるものです。				(注2) 当期の主な増加額はH F 北千住レジデンス他 1 件の取得（計 4,143,005千円）によるものであり、主な減少額はH F 日本橋浜町ビルディング（準共有持分割合50％）他 1 件の売却（1,399,130千円）、減価償却費（1,035,175千円）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、当期末の時価のうち、H F 日本橋浜町ビルディング（準共有持分割合50％）については、2024年 3 月25日付の売買契約における譲渡価格としています。			
なお、賃貸等不動産に関する2023年11月期における賃貸損益については、（損益計算書に関する注記）をご参照下さい。				なお、賃貸等不動産に関する2024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 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日）		当期 （自 2023年12月 1 日 至 2024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 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日）								(単位：千円)	
属 性	会社等の名称	事業の内容	投資口の 所有割合（％）	取引の内容	取引金額	科目	期末残高		
主要投資主	平和不動産株式会社	不動産業	12.92 (注 4)	管理委託費 (注 2)	10,484	営業未払金	2,378		
				不動産信託 受益権の購入 (注 5)	5,034,018	－	－		
主要投資主の子会社	平和不動産プロ パティマネジメン ト株式会社	不動産管理業	なし	管理委託費 (注 3)	282,196	営業未払金	42,718		
				損害保険料	8,300	－	－		
				修繕工事等	25,304	営業未払金	15,295		
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	信託銀行業	なし	一般事務 受託報酬等	8,166	－	－		
				信託報酬	12,737	未払費用	1,008		
				資金の返済	730,000	1年内 返済予定の 長期借入金	－		
				資金の借入	730,000	長期借入金	10,346,700		
				借入金利息	32,633	未払費用	5,278		

- (注 1) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。
- (注 2) 上記金額のうち、平和不動産株式会社から建物管理委託料として支払われた金額は以下の通りです。
平和不動産プロパティマネジメント株式会社 5,309千円
- (注 3) 上記金額のうち、平和不動産プロパティマネジメント株式会社から建物管理委託料として支払われた金額は以下の通りです。
平和不動産プロパティマネジメント株式会社以外の第三者 70,958千円
- (注 4) 小数点第 3 位を切り捨てて記載しています。
- (注 5) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、北浜一丁目平和ビル及び平和不動産北浜ビルに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほかに、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 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日）

属 性	会社等の名称	事業の内容	投資口の 所有割合（％）	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
主要投資主	平和不動産株式会社	不動産業	12.92 (注 4)	管理委託費 (注 2)	9,906	営業未払金	1,103
主要投資主の子会社	平和不動産プロ パティマネジメン ト株式会社	不動産管理業	なし	管理委託費 (注 3)	282,667	営業未払金	44,988
				修繕工事等	57,478	営業未払金	36,018
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	信託銀行業	なし	一般事務 受託報酬等	6,202	－	－
				信託報酬	12,031	未払費用	870
				資金の借入	－	長期借入金	10,346,700
				借入金利息	36,822	未払費用	7,516

- (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 68,225千円
- (注 4) 小数点第 3 位を切り捨てて記載しています。

(1 □ 当たり情報に関する注記)

前期（ご参考） （自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日）		当期 （自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日）	
1 □ 当たり純資産額	103,077円	1 □ 当たり純資産額	103,443円
1 □ 当たり当期純利益	3,474円	1 □ 当たり当期純利益	3,424円
1 □ 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 □ 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 □ 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 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日）	当期 （自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日）
当期純利益（千円）	3,995,004	3,938,483
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,995,004	3,938,483
期中平均投資口数（口）	1,149,691	1,149,933

(重要な後発事象に関する注記)

前期（ご参考） （自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日）	当期 （自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日）																																		
資産の譲渡 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する以下の資産の譲渡につき、2023年12月22日付で信託受益権を譲渡しました。 物件番号：Re-45 物件名称：H F 中之島レジデンス <table><tr><td>譲渡資産</td><td>信託受益権</td></tr><tr><td>所在地(住居表示)</td><td>大阪府大阪市北区中之島三丁目5番19号</td></tr><tr><td>譲渡価格(注1)</td><td>575百万円</td></tr><tr><td>帳簿価額(注2)</td><td>400百万円</td></tr><tr><td>契約締結日</td><td>2023年12月19日</td></tr><tr><td>譲渡日</td><td>2023年12月22日</td></tr><tr><td>譲渡先</td><td>非開示(注3)</td></tr></table> (注1) 譲渡価格は、信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、固定資産税、都市計画税等の精算分を含みません。 (注2) 譲渡日時点の帳簿価額見込額を記載しています。 (注3) 譲渡先より開示することにつき同意が得られていないため非開示としています。	譲渡資産	信託受益権	所在地(住居表示)	大阪府大阪市北区中之島三丁目5番19号	譲渡価格(注1)	575百万円	帳簿価額(注2)	400百万円	契約締結日	2023年12月19日	譲渡日	2023年12月22日	譲渡先	非開示(注3)	A. 新投資口の発行 2024年5月20日及び2024年5月23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2024年6月3日に、第三者割当による新投資口については2024年6月25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108,578百万円、発行済投資口の総口数は1,194,933口となっています。 1. 一般募集(公募)による新投資口の発行 ①発行新投資口数 42,800口 ②発行価格(募集価格) 128,271円 ③発行価格(募集価格)の総額 5,489,998,800円 ④払込金額(発行価額) 124,126円 ⑤払込金額(発行価額)の総額 5,312,592,800円 ⑥払込期日 2024年6月3日 2. 第三者割当による新投資口の発行 ①発行新投資口数 2,200口 ②払込金額(発行価額) 124,126円 ③払込金額(発行価額)の総額 273,077,200円 ④割当先 S M B C日興証券株式会社 ⑤払込期日 2024年6月25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、2024年6月6日付及び2024年6月14日付で不動産信託受益権3物件（取得価格合計：7,666百万円）を取得しました。 物件番号：Of-55 物件名称：北浜一丁目平和ビル（追加取得） <table><tr><td>取得資産の種類</td><td>信託受益権（準共有持分割合25％）</td></tr><tr><td>契約日</td><td>2024年5月20日</td></tr><tr><td>取得日</td><td>2024年6月6日</td></tr><tr><td>取得価格(注1)</td><td>1,130百万円</td></tr><tr><td>所在地(住居表示)</td><td>大阪府大阪市中央区北浜一丁目1番14号</td></tr><tr><td>用途</td><td>事務所・店舗・駐車場</td></tr><tr><td>建築時期</td><td>2015年2月28日</td></tr><tr><td>構造</td><td>鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建</td></tr><tr><td>延床面積(注2)</td><td>1,368.83㎡</td></tr><tr><td>総賃貸可能面積(注3)</td><td>904.76㎡</td></tr></table> (注1) 取得価格は、信託受益権準共有持分売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等を含みません。 (注2) 1棟の建物の延床面積に準共有持分割合25％を乗じて算出した値を小数点第3位以下を切り捨てて記載しています。 (注3) 1棟の建物の総賃貸可能面積に準共有持分割合25％を乗じて算出した値を小数点第3位以下を切り捨てて記載しています。	取得資産の種類	信託受益権（準共有持分割合25％）	契約日	2024年5月20日	取得日	2024年6月6日	取得価格(注1)	1,130百万円	所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区北浜一丁目1番14号	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期	2015年2月28日	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	延床面積(注2)	1,368.83㎡	総賃貸可能面積(注3)	904.76㎡
譲渡資産	信託受益権																																		
所在地(住居表示)	大阪府大阪市北区中之島三丁目5番19号																																		
譲渡価格(注1)	575百万円																																		
帳簿価額(注2)	400百万円																																		
契約締結日	2023年12月19日																																		
譲渡日	2023年12月22日																																		
譲渡先	非開示(注3)																																		
取得資産の種類	信託受益権（準共有持分割合25％）																																		
契約日	2024年5月20日																																		
取得日	2024年6月6日																																		
取得価格(注1)	1,130百万円																																		
所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区北浜一丁目1番14号																																		
用途	事務所・店舗・駐車場																																		
建築時期	2015年2月28日																																		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建																																		
延床面積(注2)	1,368.83㎡																																		
総賃貸可能面積(注3)	904.76㎡																																		

前期（ご参考） （自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日）	当期 （自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日）																																								
－	物件番号：Of-58 物件名称：進和江坂ビル <table><tr><td>取得資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr><tr><td>契約日</td><td>2024年 1月30日</td></tr><tr><td>取得日</td><td>2024年 6月14日</td></tr><tr><td>取得価格（注）</td><td>5,001百万円</td></tr><tr><td>所在地（住居表示）</td><td>大阪府吹田市江坂町一丁目13番33号</td></tr><tr><td>用途</td><td>事務所・車庫</td></tr><tr><td>建築時期</td><td>1990年 1月12日</td></tr><tr><td>構造</td><td>鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建</td></tr><tr><td>延床面積</td><td>9,979.52㎡</td></tr><tr><td>総賃貸可能面積</td><td>7,510.31㎡</td></tr></table> （注）取得価格は、信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等を含みません。 物件番号：Of-59 物件名称：北 2 条ビル <table><tr><td>取得資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr><tr><td>契約日</td><td>2024年 5月20日</td></tr><tr><td>取得日</td><td>2024年 6月 6 日</td></tr><tr><td>取得価格（注 1）</td><td>1,535百万円</td></tr><tr><td>所在地（地番）</td><td>北海道札幌市中央区北二条東一丁目 2 番地 9、2 番地10（注2）</td></tr><tr><td>用途</td><td>事務所・店舗・駐車場</td></tr><tr><td>建築時期</td><td>1990年 2月21日</td></tr><tr><td>構造</td><td>鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建</td></tr><tr><td>延床面積</td><td>2,887.33㎡</td></tr><tr><td>総賃貸可能面積</td><td>2,071.78㎡</td></tr></table> （注 1）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）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。	取得資産の種類	信託受益権	契約日	2024年 1月30日	取得日	2024年 6月14日	取得価格（注）	5,001百万円	所在地（住居表示）	大阪府吹田市江坂町一丁目13番33号	用途	事務所・車庫	建築時期	1990年 1月12日	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建	延床面積	9,979.52㎡	総賃貸可能面積	7,510.31㎡	取得資産の種類	信託受益権	契約日	2024年 5月20日	取得日	2024年 6月 6 日	取得価格（注 1）	1,535百万円	所在地（地番）	北海道札幌市中央区北二条東一丁目 2 番地 9、2 番地10（注2）	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期	1990年 2月21日	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建	延床面積	2,887.33㎡	総賃貸可能面積	2,071.78㎡
取得資産の種類	信託受益権																																								
契約日	2024年 1月30日																																								
取得日	2024年 6月14日																																								
取得価格（注）	5,001百万円																																								
所在地（住居表示）	大阪府吹田市江坂町一丁目13番33号																																								
用途	事務所・車庫																																								
建築時期	1990年 1月12日																																								
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建																																								
延床面積	9,979.52㎡																																								
総賃貸可能面積	7,510.31㎡																																								
取得資産の種類	信託受益権																																								
契約日	2024年 5月20日																																								
取得日	2024年 6月 6 日																																								
取得価格（注 1）	1,535百万円																																								
所在地（地番）	北海道札幌市中央区北二条東一丁目 2 番地 9、2 番地10（注2）																																								
用途	事務所・店舗・駐車場																																								
建築時期	1990年 2月21日																																								
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建																																								
延床面積	2,887.33㎡																																								
総賃貸可能面積	2,071.78㎡																																								

前期（ご参考） （自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日）	当期 （自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日）														
－	C. 資産の譲渡 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する以下の資産の譲渡につき、2024年 3月25日付の不動産信託受益権の売買契約に基づいて、2024年 6月 3 日付で残りの 50%の準共有持分割合の信託受益権を譲渡しました。 物件番号：Of-31 物件名称：HF日本橋浜町ビルディング（譲渡 2 回目） <table><tr><td>譲渡資産</td><td>信託受益権（準共有持分割合50%）</td></tr><tr><td>所在地(住居表示)</td><td>東京都中央区日本橋浜町一丁目 2 番 1 号</td></tr><tr><td>譲渡価格（注 1）</td><td>1,760百万円</td></tr><tr><td>帳簿価額（注 2）</td><td>995百万円</td></tr><tr><td>契約締結日</td><td>2024年 3月25日</td></tr><tr><td>譲渡日</td><td>2024年 6月 3 日</td></tr><tr><td>譲渡先</td><td>非開示（注 3）</td></tr></table> （注 1）二分割での譲渡を決定しており、第 1 回目は2024年 5月期末までに実行済みです。譲渡価格は、信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、固定資産税、都市計画税等の精算分を含みません。 （注 2）第 2 回譲渡日時点の帳簿価額見込額（準共有持分割合50%相当の金額）を記載しています。 （注 3）譲渡先より開示することにつき同意が得られていないため非開示としています。	譲渡資産	信託受益権（準共有持分割合50%）	所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋浜町一丁目 2 番 1 号	譲渡価格（注 1）	1,760百万円	帳簿価額（注 2）	995百万円	契約締結日	2024年 3月25日	譲渡日	2024年 6月 3 日	譲渡先	非開示（注 3）
譲渡資産	信託受益権（準共有持分割合50%）														
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋浜町一丁目 2 番 1 号														
譲渡価格（注 1）	1,760百万円														
帳簿価額（注 2）	995百万円														
契約締結日	2024年 3月25日														
譲渡日	2024年 6月 3 日														
譲渡先	非開示（注 3）														

期別 項目	前期（ご参考） (自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日)	当期 (自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日)
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	7,254,729,118	7,442,828,182
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	*1 45,997,320	*1 45,997,320
III 分配金の額	3,794,778,900	3,886,773,540
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,300)	(3,380)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	1,602,357	－
V 次期繰越利益	3,504,345,181	3,602,051,962
分配金の額の算出方法	規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益3,995,004,083円から租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」による圧縮積立金の繰入額1,602,357円を含む246,222,503円を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩額45,997,320円（1口当たり取崩額40円）を充当し、3,794,778,900円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。	規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益3,938,483,001円のうち97,706,781円を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩額45,997,320円（1口当たり取崩額40円）を充当し、3,886,773,540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 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日)	当期 (自 2023年12月 1 日 至 2024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42,610,385円の取崩を行っています。	投資法人の計算に関する規則（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、第28期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である2,497,604,770円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。当期は42,610,385円の取崩を行っています。
また、過年度に計上した不動産等売却益による利益超過税金不一致の一部である338,693,498円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。当期は3,386,935円の取崩を行っています。	また、過年度に計上した不動産等売却益による利益超過税金不一致の一部である338,693,498円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。当期は3,386,935円の取崩を行っています。

独立監査人の監査報告書

2024 年 7 月 17 日

平和不動産リート投資法人
 役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
 業 務 執 行 社 員 公認会計士 田澤 治郎

指定有限責任社員
 業 務 執 行 社 員 公認会計士 羽生 博文

＜計算書類等監査＞

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、平和不動産リート投資法人の2023年12月1日から2024年5月31日までの第45期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行、資産の取得及び資産の譲渡を行っている。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 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日)	当期 (自 2023年12月 1 日 至 2024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	3,995,609	3,939,088
減価償却費	1,037,955	1,035,175
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	—	93
投資法人債発行費償却	4,157	4,157
投資口交付費償却	22,798	22,798
受取利息	△75	△79
支払利息	416,033	451,767
営業未収入金の増減額 (△は増加)	10,692	△15,046
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△47,490	47,490
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△122,813	176,128
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△63,105	△22,952
営業未払金の増減額 (△は減少)	19,252	△74,929
未払費用の増減額 (△は減少)	33,652	2,560
前受金の増減額 (△は減少)	26,176	22,781
預り金の増減額 (△は減少)	5,711	△6,061
信託有形固定資産の売却による減少額	1,139,984	1,399,130
その他	△16,374	△7,917
小計	6,462,164	6,974,182
利息の受取額	75	79
利息の支払額	△402,852	△441,576
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,058,781	6,532,079
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△171,068	△1,322,125
信託有形固定資産の取得による支出	△9,707,502	△2,495,391
無形固定資産の取得による支出	—	△1,698,547
預り敷金及び保証金の受入による収入	52,746	84,136
預り敷金及び保証金の返還による支出	△48,650	△35,213
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	554,170	219,970
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△205,364	△141,766
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	53,745	166,697
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	△371,606	△93,813
差入保証金の差入による支出	△4,972	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,848,502	△5,316,053
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,000,000	—
短期借入金の返済による支出	△1,380,000	△1,000,000
長期借入れによる収入	9,280,000	8,605,000
長期借入金の返済による支出	△6,180,000	△5,105,000
投資法人債の償還による支出	—	△1,000,000
投資口の発行による収入	5,152,803	—
分配金の支払額	△3,518,466	△3,793,927
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,354,337	△2,293,927
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	564,616	△1,077,901
現金及び現金同等物の期首残高	15,835,669	16,400,286
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1 16,400,286	※ 1 15,322,384

(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付けていません。

(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 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日)	当期 (自 2023年12月 1 日 至 2024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が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 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日)	当期 (自 2023年12月 1 日 至 2024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	(2023年11月30日現在) (単位：千円) 現金及び預金 12,873,216 信託現金及び信託預金 4,341,127 信託預り敷金及び 保証金対応信託預金 (注) △814,057 現金及び現金同等物 16,400,286 (注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。	(2024年5月31日現在) (単位：千円) 現金及び預金 11,870,573 信託現金及び信託預金 4,192,984 信託預り敷金及び 保証金対応信託預金 (注) △741,173 現金及び現金同等物 15,322,384 (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。