

2025年11月期 決算短信（ＲＥＩＴ）

2026年1月19日

不動産投資信託証券発行者名 コード番号 代表表 資産運用会社名 代表表 問合せ先責任者 TEL	平和不動産リート投資法人 8966 (役職名)執行役員 平和不動産アセットマネジメント株式会社 (役職名)代表取締役 (役職名)企画財務部長 03-3669-8771	上場取引所東 U R L https://www.heiwa-re.co.jp/ (氏名)本村彩 (氏名)平野正則 (氏名)川崎菜穂美
有価証券報告書提出予定日 決算補足説明資料作成の有無：有 決算説明会開催の有無：有（機関投資家・アナリスト向け）	2026年2月25日	分配金支払開始予定日 2026年2月16日

(百万円未満切捨て)

1. 2025年11月期の運用、資産の状況（2025年6月1日～2025年11月30日）

(1) 運用状況

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年11月期	10,704	5.4	5,985	7.7	5,207	6.7	5,206	6.7
2025年5月期	10,154	12.3	5,556	18.4	4,882	19.1	4,881	19.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
2025年11月期	円 4,162	% 4.0	% 1.9	% 48.6
2025年5月期	4,085	3.9	1.9	48.1

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向 (注1)	純資産配当率 (注2)
2025年11月期	円 3,950	百万円 4,943	円 -	百万円 -	% 94.9	% 3.8
2025年5月期	3,850	4,600	-	-	94.2	3.7

(注1) 配当性向については、以下の算式で計算した数値を記載しています。

分配金総額（利益超過分配金総額は含まない）／当期純利益×100

(注2) 純資産配当率については、以下の算式で計算した数値を記載しています。

分配金総額（利益超過分配金総額は含まない）／{(期首純資産+期末純資産)÷2}×100

(注3) 2025年5月期の分配金総額（4,600百万円）は、当期純利益から一時差異等調整積立金の繰入額（148百万円）及び圧縮積立金の繰入額（108百万円）を含む520百万円を内部留保した残額に、一時差異等調整積立金の取崩額238百万円（1口当たり取崩額200円）を充当した金額であり、当期純利益の金額とは異なります。

(注4) 2025年11月期の分配金総額（4,943百万円）は、当期純利益から圧縮積立金の繰入額（67百万円）を含む513百万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250百万円（1口当たり取崩額200円）を充当した金額であり、当期純利益の金額とは異なります。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
2025年11月期	百万円 272,935	百万円 133,158	% 48.8	円 106,396
2025年5月期	262,404	125,610	47.9	105,119

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
2025年11月期	百万円 9,062	百万円 △13,034	百万円 4,564	百万円 18,061
2025年5月期	8,139	△13,392	7,500	17,469

2. 2026年5月期の運用状況の予想（2025年12月1日～2026年5月31日）及び2026年11月期の運用状況の予想（2026年6月1日～2026年11月30日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない) (注)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2026年5月期	8,954	△16.4	4,109	△31.3	3,170	△39.1	3,170	△39.1	3,990	—
2026年11月期	9,092	1.5	4,231	3.0	3,220	1.6	3,219	1.6	4,010	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2026年5月期）2,532円 1口当たり予想当期純利益（2026年11月期）2,572円

(注) 2026年5月期の分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩予定額250百万円（1口当たり200円）及び繰越利益剰余金の一部充当分が含まれており、2026年11月期の分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩予定額250百万円（1口当たり200円）及び繰越利益剰余金の一部充当分が含まれており、当期純利益の金額とは異なります。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数 (自己投資口を含む)	2025年11月期	1,251,533口	2025年5月期	1,194,933口
② 期末自己投資口数	2025年11月期	一口	2025年5月期	一口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、35ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧下さい。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、後記11ページ「2026年5月期（2025年12月1日～2026年5月31日）及び2026年11月期（2026年6月1日～2026年11月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	12
2. 財務諸表	13
(1) 貸借対照表	13
(2) 損益計算書	15
(3) 投資主資本等変動計算書	16
(4) 金銭の分配に係る計算書	20
(5) キャッシュ・フロー計算書	21
(6) 繼続企業の前提に関する注記	22
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	22
(8) 財務諸表に関する注記事項	24
(9) 発行済投資口の総口数の増減	39
3. 参考情報	40
(1) 運用資産等の価格に関する情報	40
(2) 資本的支出の状況	59

1. 運用状況

(1) 運用状況

a. 当期の概況

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。

(イ) 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（以下「本合併」といいます。）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（2025年11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。

(ロ) 運用環境

当期における国内経済については、インバウンド需要は引き続き堅調に推移し、設備投資や賃上げの動きを背景に企業業績も底堅さを見せていますが、個人消費は依然として緩やかな改善にとどまっています。海外では、米国をはじめとする主要国の通商政策や金融政策の動向に加え、中国経済の先行きや対外関係を巡る不透明感、ウクライナ情勢や中東地域を巡る地政学的リスクは、海外経済の不確実性要因となっています。世界的なインフレ動向や国内外の金融政策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（2025年5月末）の1,736.74ポイント以降、オフィスビルを中心とした良好な不動産賃貸市況や国内外株式の堅調な推移等を背景に、2025年11月には3年2ヵ月ぶりに心理的節目である2,000ポイントへ回復しました。2025年11月下旬には2,050ポイント付近まで上昇する局面もあり、当期末（2025年11月末）には2,023.80ポイントとなりました。

① 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・既存ビルそれぞれで成約が進み、事業拡大による大規模成約や拡張移転の動き等も見られたことから、前期末（2025年5月末）3.56%から当期末（2025年11月末）2.44%へと改善しました。また、平均賃料については、2024年2月以降22ヵ月連続で上昇となり、前期末の20,776円/坪から当期末には21,308円/坪と改善しました。

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。

② レジデンス賃貸マーケット

アットホーム株式会社によれば、2025年11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）及び名古屋市・京都市・神戸市・福岡市が全面積帶で前年同月を上回りました。また、カップル向き・ファミリー向きマンションは全13エリアで前年同月を上回り、シングル向きでは東京23区が18ヵ月連続、大阪市が16ヵ月連続で最高値を更新しました。また、2025年11月の「建築着工統計調査報告」によると新設住宅着工戸数（貸家）は、2025年6月～11月において、10月を除いては前年同月比で減少となりました。東京都の人口流入の増加や昨今の新築マンションの価格高騰等により賃貸住宅の需給はひつ迫した状況が継続しており、賃貸ニーズが好調に推移していることから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。その他の主要都市においても安定的な需要が継続しており、高い稼働率を維持するものと考えています。また、需給環境が良好であることに起因して、賃料の上昇傾向が継続的に見込まれることを踏まえ、さらなる収益向上を目指していきます。

③ 不動産市況

2025年9月に発表された2025年7月1日時点の都道府県地価調査における地価については、三大都市圏では全用途平均・住宅地・商業地はいずれも上昇が継続し、いずれも上昇幅が拡大しました。東京圏及び大阪圏では、上昇幅の拡大傾向が継続し、名古屋圏では上昇幅がやや縮小しました。また、地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地がいずれも3年連続で上昇し、札幌市・仙台市・広島市・福岡市については上昇幅がやや縮小し、その他の地域では住宅地で継続していた下落傾向が横ばいに転じました。

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。

(ハ) 運用実績

① 外部成長

本投資法人は、資産規模の拡大並びに財務基盤の強化を目的として、2025年6月に公募増資等を行いました。また、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
2025年6月4日	0f-60	パークイースト札幌 (準共有持分割合24%) (追加取得)	信託受益権	オフィス	1,440百万円
2025年6月4日	0f-61	H F京町堀ビルディング	信託受益権	オフィス	3,385百万円
2025年8月7日	Re-116	H F曳舟レジデンス E A S T	不動産	レジデンス	970百万円
2025年8月8日	Re-117	H F大森レジデンス	不動産、土地の賃借権	レジデンス	1,300百万円
2025年8月29日	0f-62	ルーシッドスクエア船場	信託受益権	オフィス	4,720百万円

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
2025年6月6日	Re-63	H F東新宿レジデンス	信託受益権	レジデンス	2,550百万円
2025年6月30日	0f-07	H F浜松町ビルディング	信託受益権	オフィス	2,500百万円

この結果、当期末時点での運用資産は、オフィス45物件（取得価格の合計：132,083百万円）、レジデンス88物件（取得価格の合計：124,043百万円）の合計133物件（取得価格の合計：256,126百万円）となっています。

② 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えた計画的なバリューアップ投資に取り組みました。こうした取組みによって物件の競争力の維持向上に努めた成果もあり、全運用資産合計の稼働率は、当期末時点で97.8%となり、前期末時点の97.1%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97.5%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7物件において実施しました。また、当期に取得した下記2物件において名称変更を実施する予定です。名称変更により、既存テナントへの安心感の提供、テナント候補者への訴求力の向上、より効率的なリーシングを目指しています。なお、本書ではそれぞれ変更後の名称を記載しています。

名称変更（予定）物件

変更（予定）日	物件番号	旧物件名称	新物件名称
2025年6月1日	0f-58	進和江坂ビル	H F江坂駅前ビルディング
2025年7月1日	Re-110	フロンティアテラス目黒	H F目黒行人坂レジデンス
2025年10月1日	Re-111	ハーモニーレジデンス西巣鴨	H F西巣鴨レジデンス

2025年10月1日	Re-112	ハーモニーレジデンス東京巣鴨 W E S T	H F 西巣鴨レジデンスⅡ
2025年10月1日	Re-113	ハーモニーレジデンス板橋徳丸	H F 東武練馬レジデンス
2025年10月1日	Re-114	ハーモニーレジデンス東京両国 パークフロント	H F 両国レジデンスE A S T
2025年12月1日	0f-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 駒舟レジデンスE A S T
2026年3月1日	Re-117	シーズンフラツ大森北	H F 大森レジデンス

(二) 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、2025年6月2日に公募増資（発行投資口数：54,000口、発行価額の総額：6,427,188千円）及び2025年6月24日に第三者割当増資（発行投資口数：2,600口、発行価額の総額：309,457千円）による資金調達を行いました。借入金については、物件の取得資金等に充当することを目的として、期中において、合計7,333百万円の借入れを行い、また、期中に元本返済期日を迎えた借入金及び一部期限前弁済（合計：7,379百万円）の返済資金に充当するため、7,379百万円の借入れを行いました。また、2025年6月には合計4,850百万円の期限前弁済を行っています。

これらにより、当期末時点の平均借入期間は7.2年、平均残存期間は4.1年、平均借入金利は1.19%、有利子負債額（注）は、128,370百万円（期末総資産有利子負債比率（注）：47.03%）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

(ホ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は10,704百万円、営業利益は5,985百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は5,207百万円、当期純利益は5,206百万円を計上しました。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5,206,517,576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。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,950円となりました。

b. 次期の見通し

今後の運用方針及び対処すべき課題

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

① 外部成長

本投資法人は、前期から当期にかけて4物件を売却するとともに良質な新規10物件を取得することにより、ポートフォリオの量の拡大、質の改善と収益向上を図りました。今後も、継続的な資産規模の拡大を図る一方で、資産の入替えの検討等も行い、中長期的なポートフォリオの質の向上を図り、投資主価値の極大化を目指していきます。資金調達環境や景気の回復に伴う物件価格の上昇については状況が変わる可能性はあるものの、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想っています。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、東京都の人口流入の増加や昨今の新築マンションの価格高騰等により賃貸住宅の需給はひつ迫した状況が継続しており、賃貸ニーズが好調に推移していることから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。その他の主要都市においても安定的な需要が継続しており、高い稼働率を維持するものと考えています。また、需給環境が良好であることに起因して、賃料の上昇傾向が継続的に見込まれることを踏まえ、都内のディンクス及びファミリー向きマンションにおいてはテナント入替時、計画的にバリューアップ工事を実施し、さらなる収益向上を目指すとともに、物件競争力の更なる強化を進めています。引き続きマーケット状況を注視しながら個別物件の特性に応じたきめ細かな運用を行っていきます。

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

③ 財務戦略

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

c. 決算後に生じた重要な事実

A. 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、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：HF押上レジデンス

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	3,878.50m ²
総賃貸可能面積	3,071.54m ²

（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。

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

物件番号：Re-118 物件名称：HF下赤塚レジデンス（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）	1,600百万円
所在地（住居表示）	東京都練馬区北町三丁目15番11号
用途	共同住宅
建築時期	2021年10月21日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
延床面積	1,805.09m ²
総賃貸可能面積	1,501.01m ²

（注1）本書の日付現在の名称は「アルファコート下赤塚」ですが、2026年5月1日付で「HF下赤塚レジデンス」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。

（注2）取得価格は、信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等を含みません。

物件番号：Re-119 物件名称：HFときわ台レジデンス（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	1,893.97m ²
総賃貸可能面積	1,769.81m ²

(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「HFときわ台レジデンス」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。

物件番号：Re-120 物件名称：HF綾瀬レジデンス（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号
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	1,447.42m ²
総賃貸可能面積	1,185.36m ²

(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「HF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。

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。

タームローン85-①

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	1,700百万円	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR） +0.49%（注1）	2025年12月23日	2033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

タームローン85-②

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
株式会社三菱UFJ銀行	2,000百万円	2.80220% (固定金利)	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

タームローン85-③

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
株式会社みずほ銀行	1,470百万円	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR） +0.67%（注1）	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

（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ヶ月日本円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。

d. 運用状況の見通し

2026年5月期（2025年12月1日～2026年5月31日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、下記「2026年5月期（2025年12月1日～2026年5月31日）及び2026年11月期（2026年6月1日～2026年11月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	8,954百万円
営業利益	4,109百万円
経常利益	3,170百万円
当期純利益	3,170百万円
1口当たり分配金	3,990円
1口当たり利益超過分配金	一円

(注1) 分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩予定額250百万円（1口当たり200円）及び繰越利益剰余金の一部充当分が含まれております、当期純利益の金額とは異なります。

(注2) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等は変動する可能性があります。また、本予想数値は分配金の額を保証するものではありません。

2026年11月期（2026年6月1日～2026年11月30日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、下記「2026年5月期（2025年12月1日～2026年5月31日）及び2026年11月期（2026年6月1日～2026年11月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	9,092百万円
営業利益	4,231百万円
経常利益	3,220百万円
当期純利益	3,219百万円
1口当たり分配金	4,010円
1口当たり利益超過分配金	一円

(注1) 分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩予定額250百万円（1口当たり200円）及び繰越利益剰余金の一部充当分が含まれております、当期純利益の金額とは異なります。

(注2) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等は変動する可能性があります。また、本予想数値は分配金の額を保証するものではありません。

2026年5月期（2025年12月1日～2026年5月31日）及び2026年11月期（2026年6月1日～2026年11月30日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																				
計算期間	2026年5月期：2025年12月1日～2026年5月31日（182日） 2026年11月期：2026年6月1日～2026年11月30日（183日）																				
運用資産	・2025年11月末時点で保有している133物件に、2025年12月5日に取得した「HF押上レジデンス」、2025年12月23日に取得した「HF下赤塚レジデンス」、「HFときわ台レジデンス」及び「HF綾瀬レジデンス」を加えた前提としています。なお、実際には、新規物件の取得又は保有物件の譲渡等により変動する可能性があります。																				
発行済投資口の総口数	・2025年11月末時点の発行済投資口の総口数である1,251,533口を前提としています。																				
営業収益	・営業収益は、上記運用資産を前提として算出しています。 ・営業収益については、運用資産の過去の実績値を基準とし、現在受領している解約予告の状況及び今後の市場環境等を考慮して算出しています。																				
営業費用	<p>・営業費用は、上記運用資産を前提として算出しています。 ・主な営業費用の前提是、以下の通りです。</p> <table> <tr> <td>2026年5月期（2025年12月1日～2026年5月31日）</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td>588百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>506百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>916百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>1,161百万円</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期（2026年6月1日～2026年11月30日）</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td>628百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>439百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>911百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>1,177百万円</td> </tr> </table> <p>・保有している物件に係る固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間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、一般に不動産等の売買に当たり、固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。</p> <p>・修繕費は、各物件の修繕計画に基づき、当期に必要と想定される金額を費用として計上しています。</p> <p>・予想し難い要因により緊急的に費用が発生する可能性があることから、営業費用は予想金額と大きく異なる可能性があります。</p>	2026年5月期（2025年12月1日～2026年5月31日）		公租公課（固定資産税・都市計画税等）	588百万円	修繕費	506百万円	管理委託費	916百万円	減価償却費	1,161百万円	2026年11月期（2026年6月1日～2026年11月30日）		公租公課（固定資産税・都市計画税等）	628百万円	修繕費	439百万円	管理委託費	911百万円	減価償却費	1,177百万円
2026年5月期（2025年12月1日～2026年5月31日）																					
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	588百万円																				
修繕費	506百万円																				
管理委託費	916百万円																				
減価償却費	1,161百万円																				
2026年11月期（2026年6月1日～2026年11月30日）																					
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	628百万円																				
修繕費	439百万円																				
管理委託費	911百万円																				
減価償却費	1,177百万円																				
営業外費用	・支払利息（投資法人債利息を含みます。）及び融資関連費用として2026年5月期において916百万円を、2026年11月期において996百万円を見込んでいます。また、投資法人債発行費償却及び投資口交付費償却として2026年5月期において25百万円、2026年11月期において19百万円を見込んでいます。																				
有利子負債	・2025年11月末時点の有利子負債の残高は128,370百万円です。 ・2025年12月の物件取得に伴う借入を考慮し、2026年5月期の末日時点で133,540百万円、2026年11月期の末日時点で133,540百万円の有利子負債残高となる前提で算出しています。 ・2026年5月期、2026年11月期に返済期限が到来する借入金については、借換えを行うことを前提としています。																				

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。なお、2026年5月期の分配金については、予想される当期純利益3,170百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額250百万円（1口当たり取崩予定額200円）及び繰越利益剰余金の一部を充当した総額4,993百万円（1口当たり分配金3,990円）を分配することを前提としています。2026年11月期の分配金については、予想される当期純利益3,219百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額250百万円（1口当たり取崩予定額200円）及び繰越利益剰余金の一部を充当した総額5,018百万円（1口当たり分配金4,010円）を分配することを前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（2）投資リスク

最近の有価証券報告書（2025年8月28日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略します。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	第47期 (2025年5月31日)	第48期 (2025年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,700,888	14,198,705
信託現金及び信託預金	4,489,865	4,790,189
営業未収入金	184,439	212,784
前払費用	164,795	178,805
その他	64,781	100,058
貸倒引当金	△115	△50
流動資産合計	18,604,655	19,480,492
固定資産		
有形固定資産		
建物	25,460,911	26,358,560
減価償却累計額	△6,744,101	△7,053,732
建物（純額）	18,716,810	19,304,827
構築物	123,859	137,529
減価償却累計額	△62,822	△66,058
構築物（純額）	61,036	71,470
機械及び装置	349,471	365,525
減価償却累計額	△258,054	△261,436
機械及び装置（純額）	91,416	104,089
工具、器具及び備品	477,871	518,330
減価償却累計額	△254,362	△277,903
工具、器具及び備品（純額）	223,509	240,427
土地	45,369,469	46,169,225
信託建物	53,215,044	53,747,187
減価償却累計額	△16,072,289	△16,289,604
信託建物（純額）	37,142,755	37,457,583
信託構築物	256,083	257,448
減価償却累計額	△131,216	△134,885
信託構築物（純額）	124,866	122,562
信託機械及び装置	781,477	842,127
減価償却累計額	△408,873	△428,786
信託機械及び装置（純額）	372,603	413,340
信託工具、器具及び備品	1,604,301	1,631,805
減価償却累計額	△1,054,902	△1,074,063
信託工具、器具及び備品（純額）	549,398	557,742
信託土地	126,192,730	132,894,678
有形固定資産合計	228,844,598	237,335,947
無形固定資産		
借地権	10,553,621	11,472,226
信託借地権	2,472,255	2,472,255
ソフトウエア	385	40
その他	227	227
無形固定資産合計	13,026,489	13,944,749

(単位：千円)

	第47期 (2025年5月31日)	第48期 (2025年11月30日)
投資その他の資産		
差入保証金	24,589	24,589
長期前払費用	394,076	440,835
デリバティブ債権	883,363	1,056,974
その他	557,845	553,158
投資その他の資産合計	1,859,874	2,075,556
固定資産合計	243,730,962	253,356,253
繰延資産		
投資口交付費	38,275	71,543
投資法人債発行費	31,022	27,550
繰延資産合計	69,298	99,093
資産合計	262,404,916	272,935,839
負債の部		
流動負債		
営業未払金	993,268	1,071,665
1年内返済予定の長期借入金	14,241,000	15,515,000
未払費用	988,520	1,031,217
未払消費税等	158,977	40,924
前受金	1,360,068	1,447,830
その他	16,525	83,816
流動負債合計	17,758,359	19,190,453
固定負債		
投資法人債	7,900,000	7,900,000
長期借入金	103,746,200	104,955,200
預り敷金及び保証金	1,158,678	1,201,043
信託預り敷金及び保証金	6,231,109	6,530,327
デリバティブ債務	-	413
固定負債合計	119,035,987	120,586,985
負債合計	136,794,347	139,777,438
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	108,578,318	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	492,732	601,488
一時差異等調整積立金	※4 1,421,173	※4 1,330,930
任意積立金合計	1,913,906	1,932,419
当期未処分利益又は当期末処理損失（△）	8,472,089	9,059,601
剰余金合計	16,092,657	16,698,682
投資主資本合計	124,670,976	132,013,646
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	939,592	1,144,754
評価・換算差額等合計	939,592	1,144,754
純資産合計	※2 125,610,568	※2 133,158,401
負債純資産合計	262,404,916	272,935,839

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	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)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 7,356,646	※1 7,743,628
その他賃貸事業収入	※1 806,089	※1 827,504
不動産等売却益	※2,※3 1,991,695	※2,※3 2,133,569
営業収益合計	10,154,432	10,704,702
営業費用		
賃貸事業費用	※1,※3 3,566,774	※1,※3 3,623,445
資産運用報酬	766,381	803,544
資産保管手数料	13,832	14,581
一般事務委託手数料	34,217	39,021
役員報酬	6,102	6,651
会計監査人報酬	12,800	12,800
その他営業費用	198,106	219,208
営業費用合計	4,598,214	4,719,252
営業利益	5,556,217	5,985,449
営業外収益		
受取利息	7,207	19,206
未払分配金戻入	684	499
受取保険金	4,889	4,191
その他	212	1,000
営業外収益合計	12,994	24,898
営業外費用		
支払利息	560,312	663,864
融資関連費用	63,133	72,195
投資法人債利息	30,335	30,335
投資法人債発行費償却	3,472	3,472
投資口交付費償却	20,665	22,141
その他	9,047	11,215
営業外費用合計	686,965	803,225
経常利益	4,882,246	5,207,122
税引前当期純利益	4,882,246	5,207,122
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	4,881,641	5,206,517
前期繰越利益	3,590,448	3,853,084
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	8,472,089	9,059,601

(3) 投資主資本等変動計算書

第47期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額	剩余金			
		出資剩余金	出資剩余金控除額	出資剩余金（純額）	任意積立金
当期首残高	108,578,318	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	492,732
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩					
剰余金の配当					
当期純利益					
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	—	—	—	—
当期末残高	※1 108,578,318	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	492,732

	投資主資本					
	剩余金				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	1,660,160	2,152,893	7,701,017	15,560,572	124,138,890	
当期変動額						
一時差異等調整積立金の取崩	△238,986	△238,986	238,986	—	—	
剰余金の配当			△4,349,556	△4,349,556	△4,349,556	
当期純利益			4,881,641	4,881,641	4,881,641	
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	△238,986	△238,986	771,071	532,085	532,085	
当期末残高	1,421,173	1,913,906	8,472,089	16,092,657	124,670,976	

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	755,634	755,634	124,894,525
当期変動額			
一時差異等調整積立金の取崩			—
剰余金の配当			△4,349,556
当期純利益			4,881,641
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	183,958	183,958	183,958
当期変動額合計	183,958	183,958	716,043
当期末残高	939,592	939,592	125,610,568

第48期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額	剩余金			
		出資剩余金	出資剩余金控除額	出資剩余金（純額）	任意積立金
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					
剩余金の配当					
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					
	剩余金				投資主資本合計	
	任意積立金		当期末処分利益又は当期末未処理損失(△)	剩余金合計		
	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	—	—	
剩余金の配当			△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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	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
I 当期末処分利益	8,472,089,604	9,059,601,798
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※1 238,986,600	※1 250,306,600
III 分配金の額	4,600,492,050	4,943,555,350
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,850)	(3,950)
IV 任意積立金		
一時差異等調整積立金繰入額	※1 148,743,724	—
圧縮積立金繰入額	108,756,208	67,686,429
V 次期繰越利益	3,853,084,222	4,298,666,619
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4,881,641,165円のうち一時差異等調整積立金の繰入額148,743,724円及び租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」による圧縮積立金の繰入額108,756,208円を含む520,135,715円を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩額238,986,600円（1口当たり取崩額200円）を充当し、4,600,492,050円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。	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。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	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
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,882,246	5,207,122
減価償却費	1,076,719	1,120,060
貸倒引当金の増減額（△は減少）	-	△65
投資法人債発行費償却	3,472	3,472
投資口交付費償却	20,665	22,141
受取利息	△7,207	△19,206
支払利息	590,647	694,199
営業未収入金の増減額（△は増加）	△25,607	△28,344
未収消費税等の増減額（△は増加）	17,868	-
未払消費税等の増減額（△は減少）	158,977	△118,053
長期前払費用の増減額（△は増加）	△45,093	△46,758
営業未払金の増減額（△は減少）	112,478	△57,119
未払費用の増減額（△は減少）	23,616	36,009
前受金の増減額（△は減少）	30,264	87,762
預り金の増減額（△は減少）	△5,968	7,988
信託有形固定資産の売却による減少額	1,876,528	2,765,375
その他	720	58,365
小計	8,710,327	9,732,951
利息の受取額	7,207	19,206
利息の支払額	△577,045	△687,512
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,469	△2,444
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,139,020	9,062,200
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	-	3,000,000
定期預金の預入による支出	-	△3,000,000
有形固定資産の取得による支出	△4,403,461	△1,702,884
信託有形固定資産の取得による支出	△9,156,443	△10,571,448
無形固定資産の取得による支出	-	△918,604
預り敷金及び保証金の受入による収入	112,135	127,003
預り敷金及び保証金の返還による支出	△76,022	△91,574
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	766,155	615,316
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△415,902	△286,314
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	1,450	20,663
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	△220,182	△226,732
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,392,272	△13,034,575
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	18,747,000	14,712,000
長期借入金の返済による支出	△6,897,000	△12,229,000
投資口の発行による収入	-	6,681,235
分配金の支払額	△4,349,661	△4,599,788
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,500,338	4,564,446
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,247,086	592,072
現金及び現金同等物の期首残高	15,222,503	17,469,590
現金及び現金同等物の期末残高	※1 17,469,590	18,061,662

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr><td>建物</td><td>2～65年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>4～62年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3～15年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～18年</td></tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、本投資法人内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	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
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. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>								
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>①収益に関する基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下の通りです。</p> <p>(1)不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。</p> <p>(2)水道光熱費収入 水道光熱費収入については、顧客である不動産等の賃借人に対して電気、水道等の供給を行っており、不動産賃貸借契約等による合意内容に基づき、収益を認識しています。</p> <p>②固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は23,347千円で、当期は23,453千円です。</p>								

5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 原則として、繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>
6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 (3) 信託預り敷金及び保証金</p>
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>手許現金及び信託現金、隨時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>
8. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>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。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2025年5月31日)	当期 (2025年11月30日)
コミットメントライン契約の総額	8,000,000千円	8,000,000千円
借入残高	—	—
差引	8,000,000千円	8,000,000千円

※2. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2025年5月31日)	当期 (2025年11月30日)
	50,000千円	50,000千円

※3. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2025年5月31日)	当期 (2025年11月30日)
総消却口数	14,914口	14,914口
消却総額	1,699,990千円	1,699,990千円

(注) 当期中の自己投資口の消却はありません。

※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

前期 (2025年5月31日)

(単位：千円)

	当初 発生額	当期首 残高	当期 積立額	当期 取崩額	当期末 残高	積立て、取崩し の発生事由
負ののれん発生 益（注1）	2,497,604	1,345,175	—	235,599	1,109,575	分配金に充当
不動産等売却益によ る利益超過税会不一 致の一部（注2）	338,693	314,984	—	3,386	311,598	分配金に充当

(注1) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額を積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。

(注2) 過年度に計上した不動産等売却益による利益超過税会不一致の一部であり、積立てを行った期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。

当期 (2025年11月30日)

(単位：千円)

	当初 発生額	当期首 残高	当期 積立額	当期 取崩額	当期末 残高	積立て、取崩し の発生事由
負ののれん発生 益（注1）	2,497,604	1,109,575	—	235,599	873,976	分配金に充当
不動産等売却益 による利益超過 税会不一致の一 部（注2）	338,693	311,598	—	3,386	308,211	分配金に充当
	148,743	—	148,743	—	148,743	分配金に充当

(注1) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額を積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。

(注2) 過年度に計上した不動産等売却益による利益超過税会不一致の一部であり、積立てを行った期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）

	前期 自 2024年12月1日 至 2025年5月31日	当期 自 2025年6月1日 至 2025年11月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	6,638,781	7,009,482
共益費収入	717,865	734,146
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	216,854	230,924
水道光熱費収入	324,447	373,146
付帯収益	229,499	185,175
解約違約金収入	12,813	12,119
雑収入	22,474	26,139
不動産賃貸事業収益合計	8,162,736	8,571,133
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	862,359	896,765
公租公課	577,741	582,024
水道光熱費	373,034	398,262
修繕費	479,807	426,462
保険料	7,472	7,757
信託報酬	33,059	33,000
減価償却費	1,076,719	1,120,060
その他賃貸事業費用	156,580	159,111
不動産賃貸事業費用合計	3,566,774	3,623,445
C. 不動産賃貸事業損益		
(A - B)	4,595,961	4,947,687

※2. 不動産等売却損益の内訳（単位：千円）

前期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

Of-34 鶴町H Fビル

不動産等売却収入	2,600,000
不動産等売却原価	1,361,894
その他売却費用	132,324
不動産等売却益	1,105,780

Re-64 H F 東心斎橋レジデンス

不動産等売却収入	1,460,000
不動産等売却原価	514,633
その他売却費用	59,450
不動産等売却益	885,915

当期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）

Of-07 HF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	1,600,080
不動産等売却益		899,919

Re-63 HF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	1,316,350
不動産等売却益		1,233,649

※3. 主要投資主との取引高（単位：千円）

	前期 自 2024年12月1日 至 2025年5月31日	当期 自 2025年6月1日 至 2025年11月30日
営業取引による取引高		
不動産等売却益 (その他の売却費用)	△43,800	△86,500
賃貸事業費用	9,169	9,997

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 自 2024年12月1日 至 2025年5月31日	当期 自 2025年6月1日 至 2025年11月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口の総口数	1,194,933口	1,251,533口

(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 自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日	当期 自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日
<p>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れん発生益に細分された金額の残高である2,497,604,770円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。当期は235,599,665円の取崩を行っています。</p> <p>また、過年度に計上した不動産等売却益による利益超過税会不一致の一部である338,693,498円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。当期は3,386,935円の取崩を行っています。</p> <p>当期の金銭の分配に係る計算書において、不動産等売却益による利益超過税会不一致の一部である148,743,724円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※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

	前期 自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日	当期 自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日
現金及び預金	13,700,888千円	14,198,705千円
信託現金及び信託預金	4,489,865千円	4,790,189千円
信託預り敷金及び保証金対応信託預金（注）	△721,163千円	△927,232千円
現金及び現金同等物	17,469,590千円	18,061,662千円

(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。

(リース取引に関する注記)

前期（自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日）

該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

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ができますが、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り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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2025年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性に乏しいことから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	14,241,000	14,241,000	—
(2) 投資法人債	7,900,000	7,517,840	△382,160
(3) 長期借入金	103,746,200	103,456,192	△290,007
負債合計	125,887,200	125,215,032	△672,167
(4) デリバティブ取引*	939,592	939,592	—

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

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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	15,515,000	15,515,000	—
(2) 投資法人債	7,900,000	7,489,930	△410,070
(3) 長期借入金	104,955,200	104,516,755	△438,444
負債合計	128,370,200	127,521,685	△848,514
(4) デリバティブ取引*	1,144,754	1,144,754	—

*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

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(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（2025年5月31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	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	14,241,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	2,800,000	1,600,000	—	3,500,000
長期借入金	—	20,955,000	13,791,200	14,555,000	15,590,000	38,855,000
合計	14,241,000	20,955,000	16,591,200	16,155,000	15,590,000	42,355,000

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（2025年11月30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	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	15,515,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,800,000	1,000,000	1,600,000	1,500,000	2,000,000
長期借入金	—	14,838,000	15,446,200	15,609,000	14,790,000	44,272,000
合計	15,515,000	16,638,000	16,446,200	17,209,000	16,290,000	46,272,000

(有価証券に関する注記)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

- ① ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2025年5月31日）

該当するものはありません。

当期（2025年11月30日）

該当するものはありません。

- ② ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2025年5月31日）

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等	時価	
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	64,981,200	52,504,200	939,592*

* 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

当期（2025年11月30日）

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等	時価	
				うち1年超	
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	67,701,200	54,439,200	1,144,754*

* 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主(法人)	平和不動産株式会社	東京都中央区	21,492,822	不動産業	被所有 直接12.9% 間接 0.3%	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費 (注2)	9,169	営業未払金	1,012
								不動産信託受益権の購入 (注3)	2,709,205	—	—
								売買仲介手数料	43,800	—	—

(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、平和不動産から建物管理委託料として支払われた金額は以下の通りです。

平和不動産プロパティマネジメント株式会社 599千円

(注3) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、パークイースト札幌（準共有持分割合45%）に係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほかに、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額等を含みますが、その他の取得に係る諸費用は含んでいません。

当期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主(法人)	平和不動産株式会社	東京都中央区	21,492,822	不動産業	被所有 直接13.0% 間接 0.3%	なし	不動産管理業務の委託	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3)	4,837,641	—	
								売買仲介手数料	86,500	—	

(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) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、パークイースト札幌（準共有持分割合24%）及びHF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。

2. 関連会社等

前期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）

該当事項はありません。

3. 弟兄会社等

前期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

種類	会社等の名称 (注1)	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社(当該会社の子会社を含む。)	平和不動産プロパティマネジメント株式会社	東京都中央区	134,000	不動産管理業	なし	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費 (注3)	316,500	営業未払金	40,512
	平和不動産アセットマネジメント株式会社							修繕工事等	27,403	営業未払金	15,268

(注1) 主要投資主(法人)である平和不動産が議決権の100%を直接保有しています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

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

平和不動産プロパティマネジメント株式会社以外の第三者 84,567千円

(注4) 資産運用報酬額には、物件取得に係る運用報酬105,000千円及び譲渡に係る運用報酬40,600千円が含まれています。

当期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）

種類	会社等の 名称 (注1)	所在地	資本金又 は出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等の 所有 (被所有) 割合	関連当事者との関係		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
主要投資主 (法人) が 議決権の過 半数を所有 している会 社（当該会 社の子会社 を含む。）	平和不動 産プロパ ティマネ ジメント 株式会社	東京都 中央区	134,000	不動産管 理業	なし	なし	不動産管 理業務の 委託	管理委託 費 (注3)	332,748	営業未払 金	43,218
	平和不動 産アセッ トマネジ メント株 式会社		295,575	投資運用 業	被所有 直接 0.3%	なし		修繕工事 等	30,297	営業未払 金	16,318
							資產運用 業務の委 託	資產運用 報酬の支 払	948,069 (注4)	未払費用	883,899

(注1) 主要投資主（法人）である平和不動産が議決権の100%を直接保有しています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 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) 資産運用報酬額には、物件取得に係る運用報酬94,025千円及び譲渡に係る運用報酬50,500千円が含まれています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）

該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

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

	前期 (2025年5月31日)	当期 (2025年11月30日)
繰延税金資産		
貸倒引当金繰入超過額	36千円	15千円
合併時受入評価差額	1,817,673千円	1,754,174千円
繰延税金資産小計	1,817,710千円	1,754,190千円
評価性引当金	△1,817,710千円	△1,754,190千円
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つた主要な項目別の内訳

	前期 (2025年5月31日)	当期 (2025年11月30日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△29.64%	△29.87%
評価性引当金の増減	△1.12%	△1.19%
圧縮積立金繰入額	△0.72%	△0.42%
その他	0.03%	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	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日以後開始する計算期間より、「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日から開始する計算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。

(退職給付に関する注記)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(持分法損益等に関する注記)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

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)

用途		前期	当期
		自 2024年12月1日 至 2025年5月31日	自 2025年6月1日 至 2025年11月30日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額		
	期首残高	231,341,255	241,870,475
	期中増減額	10,529,219	9,409,953
	期末残高	241,870,475	251,280,429
期末時価		307,389,000	318,030,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額はH.F.目黒行人坂レジデンス他5件の取得（計12,336,641千円）によるものであり、主な減少額は麹町H.F.ビル他1件の売却（1,876,528千円）、減価償却費（1,076,719千円）によるものです。

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3) 期末時価は、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貸貸損益については、前記（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)

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。

(セグメント情報等に関する注記)

【セグメント情報】

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一のセグメントであるため、記載を省略しています。

【関連情報】

前期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当期 (自 2025年6月1日 至 2025年11月30日)
1口当たり純資産額	105,119円	106,396円
1口当たり当期純利益金額	4,085円	4,162円

（注1）1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。

（注2）1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下の通りです。

	前期 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当期 (自 2025年6月1日 至 2025年11月30日)
当期純利益金額（千円）	4,881,641	5,206,517
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金額（千円）	4,881,641	5,206,517
期中平均投資口数（口）	1,194,933	1,250,911

(重要な後発事象に関する注記)

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：HF押上レジデンス

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	3,878.50m ²
総賃貸可能面積	3,071.54m ²

（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。

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

物件番号：Re-118 物件名称：HF下赤塚レジデンス（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）	1,600百万円
所在地（住居表示）	東京都練馬区北町三丁目15番11号
用途	共同住宅
建築時期	2021年10月21日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
延床面積	1,805.09m ²
総賃貸可能面積	1,501.01m ²

（注1）本書の日付現在の名称は「アルファコート下赤塚」ですが、2026年5月1日付で「HF下赤塚レジデンス」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。

（注2）取得価格は、信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等を含みません。

物件番号：Re-119 物件名称：HFときわ台レジデンス（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	1,893.97m ²
総賃貸可能面積	1,769.81m ²

(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「HFときわ台レジデンス」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。

物件番号：Re-120 物件名称：HF綾瀬レジデンス（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号
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	1,447.42m ²
総賃貸可能面積	1,185.36m ²

(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「HF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。

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。

タームローン85-①

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	1,700百万円	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR） +0.49%（注1）	2025年12月23日	2033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

タームローン85-②

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
株式会社三菱UFJ銀行	2,000百万円	2.80220% (固定金利)	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

タームローン85-③

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
株式会社みずほ銀行	1,470百万円	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR） +0.67%（注1）	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

（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ヶ月日本円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。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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累計は、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（千円）		備考
		増減数	残高	増減額	残高	
2021年6月1日	公募増資	53,100	1,053,033	8,272,077	89,642,792	(注1)
2021年6月29日	第三者割当増資	2,700	1,055,733	420,614	90,063,406	(注2)
2022年6月1日	公募増資	55,200	1,110,933	7,362,907	97,426,314	(注3)
2022年6月28日	第三者割当増資	2,800	1,113,733	373,480	97,799,794	(注4)
2023年6月1日	公募増資	34,500	1,148,233	4,948,990	102,748,785	(注5)
2023年6月27日	第三者割当増資	1,700	1,149,933	243,863	102,992,648	(注6)
2024年6月3日	公募増資	42,800	1,192,733	5,312,592	108,305,241	(注7)
2024年6月25日	第三者割当増資	2,200	1,194,933	273,077	108,578,318	(注8)
2025年6月2日	公募増資	54,000	1,248,933	6,427,188	115,005,506	(注9)
2025年6月24日	第三者割当増資	2,600	1,251,533	309,457	115,314,963	(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、SMB C 日興証券株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

(注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、SMB C 日興証券株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

(注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、SMB C 日興証券株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

(注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、SMB C 日興証券株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

(注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、SMB C 日興証券株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

a. 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (2025年5月31日現在)		当期 (2025年11月30日現在)			
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)		
不動産 (注3)	オフィス	東京23区	7,512	2.9	7,539	2.8		
		首都圏（注4）	5,103	1.9	5,095	1.9		
		その他（注5）	5,211	2.0	5,205	1.9		
	レジデンス	東京23区	38,362	14.6	40,692	14.9		
		首都圏（注4）	9,562	3.6	9,555	3.5		
		その他（注5）	9,262	3.5	9,274	3.4		
	小計		75,015	28.6	77,362	28.3		
信託 不動産 (注3)	オフィス	東京23区	57,989	22.1	56,527	20.7		
		首都圏（注4）	8,825	3.4	8,788	3.2		
		その他（注5）	40,115	15.3	49,806	18.2		
	レジデンス	東京23区	43,051	16.4	41,934	15.4		
		首都圏（注4）	2,480	0.9	2,485	0.9		
		その他（注5）	14,392	5.5	14,375	5.3		
	小計		166,854	63.6	173,918	63.7		
不動産等計			241,870	92.2	251,280	92.1		
預金その他の資産			20,534	7.8	21,655	7.9		
資産総額計			262,404	100.0	272,935	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。以下同じです。

(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。

	前期 (2025年5月31日現在)		当期 (2025年11月30日現在)	
	貸借対照表 計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)	貸借対照表 計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	136,794	52.1	139,777	51.2
純資産総額	125,610	47.9	133,158	48.8

b. 投資不動産物件

(イ) 運用資産の概要

物件番号	物件名称	所在地	資産形態 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
0f-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	信託受益権	1,915	1,407	1,550	0.61
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	信託受益権	3,260	2,271	2,500	0.98
0f-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	信託受益権	3,500	2,842	2,700	1.05
0f-11	H F 日本橋大伝馬町ビルディング	東京都中央区	信託受益権	2,720	2,129	2,150	0.84
0f-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	不動産	2,840	2,981	3,092	1.21
0f-17	八丁堀M F ビル	東京都中央区	不動産	1,180	1,085	1,110	0.43
0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	信託受益権	5,055	3,333	3,418	1.33
0f-20	船橋F a c e ビル	千葉県船橋市	不動産	3,580	3,436	3,900	1.52
0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	不動産	579	585	640	0.25
0f-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	不動産	1,650	1,294	1,314	0.51
0f-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	不動産	1,810	1,591	1,624	0.63
0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	信託受益権	7,790	4,924	4,798	1.87
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	信託受益権	3,950	2,366	2,310	0.90
0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	信託受益権	2,430	1,409	1,580	0.62
0f-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋市	信託受益権	7,100	4,206	4,900	1.91
0f-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	信託受益権	3,560	2,397	2,700	1.05
0f-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	信託受益権	4,100	3,385	3,400	1.33
0f-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	信託受益権	3,290	2,839	2,720	1.06
0f-36	H F 神田小川町ビルディング	東京都千代田区	信託受益権	4,130	3,194	3,150	1.23
0f-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	信託受益権	4,190	3,157	3,100	1.21
0f-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	信託受益権	4,330	4,035	3,750	1.46
0f-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	信託受益権	1,900	1,583	1,650	0.64
0f-40	アーク森ビル	東京都港区	信託受益権	3,420	3,261	3,085	1.20
0f-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	信託受益権	2,350	2,140	2,140	0.84
0f-42	ザザンスカイタワー八王子	東京都八王子市	信託受益権	1,900	1,587	1,600	0.62
0f-43	浜町平和ビル	東京都中央区	信託受益権	3,230	3,161	3,100	1.21
0f-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	信託受益権	2,780	2,960	2,840	1.11
0f-45	H F 日本橋兜町ビルディング	東京都中央区	信託受益権	4,010	3,748	3,580	1.40
0f-46	H F 仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	不動産	2,660	2,701	2,501	0.98
0f-47	大崎C Nビル	東京都品川区	信託受益権	5,510	5,245	5,160	2.01
0f-48	ファーレイーストビル	東京都立川市	不動産	1,880	1,658	1,610	0.63
0f-49	H F 江坂ビルディング	大阪府吹田市	信託受益権	2,670	2,574	2,500	0.98
0f-50	心斎橋フロントビル	大阪府大阪市	信託受益権	8,430	7,475	7,300	2.85
0f-51	栄センタービル	愛知県名古屋市	信託受益権	4,250	4,009	4,000	1.56

物件番号	物件名称	所在地	資産形態 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
0f-52	岩本町ツインビル	東京都千代田区	信託受益権	4,090	3,626	3,380	1.32
0f-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	信託受益権	552	436	400	0.16
0f-54	H F名古屋錦ビルディング	愛知県名古屋市	不動産	2,520	2,503	2,100	0.82
0f-55	北浜一丁目平和ビル	大阪府大阪市	信託受益権	4,810	4,456	4,500	1.76
0f-56	平和不動産北浜ビル	大阪府大阪市	信託受益権	1,860	1,639	1,650	0.64
0f-57	H F横浜山下ビルディング	神奈川県横浜市	信託受益権	4,040	4,042	3,800	1.48
0f-58	H F江坂駅前ビルディング	大阪府吹田市	信託受益権	5,840	5,198	5,001	1.95
0f-59	H F北二条ビルディング	北海道札幌市	信託受益権	1,640	1,574	1,535	0.60
0f-60	パークイースト札幌	北海道札幌市	信託受益権	5,313	4,174	4,140	1.62
0f-61	H F京町堀ビルディング	大阪府大阪市	信託受益権	3,700	3,409	3,385	1.32
0f-62	ルーシッドスクエア船場	大阪府大阪市	信託受益権	5,210	4,915	4,720	1.84
オフィス 小計				157,524	132,961	132,083	51.57
Re-05	H F目黒レジデンス	東京都目黒区	信託受益権	868	603	660	0.26
Re-09	H F葛西レジデンス	東京都江戸川区	信託受益権	1,072	561	650	0.25
Re-11	H F若林公園レジデンス	東京都世田谷区	信託受益権	6,283	3,129	3,610	1.41
Re-12	H F碑文谷レジデンス	東京都目黒区	信託受益権	2,133	1,383	1,560	0.61
Re-14	H F南麻布レジデンス	東京都港区	信託受益権	1,682	1,276	1,370	0.54
Re-16	H F学芸大学レジデンス	東京都目黒区	信託受益権	1,310	870	1,000	0.39
Re-17	H F東神田レジデンス	東京都千代田区	信託受益権	1,740	830	1,100	0.43
Re-18	H F東日本橋レジデンス	東京都中央区	信託受益権	2,080	924	1,210	0.47
Re-19	H F練馬レジデンス	東京都練馬区	信託受益権	1,020	540	690	0.27
Re-20	H F白金高輪レジデンス	東京都港区	不動産	7,130	3,537	4,030	1.57
Re-21	H F明大前レジデンス	東京都世田谷区	不動産	1,230	975	1,070	0.42
Re-22	H F日本橋レジデンス	東京都中央区	信託受益権	1,330	1,054	1,130	0.44
Re-23	H F上石神井レジデンス	東京都練馬区	不動産	1,150	806	950	0.37
Re-24	H F錦糸町レジデンス	東京都墨田区	不動産	1,480	1,039	1,100	0.43
Re-25	H F銀座レジデンス E A S T	東京都中央区	不動産	7,190	5,401	5,940	2.32
Re-26	H F新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	不動産	3,220	2,842	3,350	1.31
Re-30	H F馬込レジデンス	東京都大田区	不動産	1,780	1,448	1,630	0.64
Re-31	H F学芸大学レジデンス II	東京都目黒区	信託受益権	1,560	1,567	1,650	0.64
Re-33	H F亀戸レジデンス	東京都江東区	不動産	1,420	971	1,050	0.41
Re-34	H F田無レジデンス	東京都西東京市	不動産	943	803	911	0.36
Re-38	ラ・レジデンス・ド・白金台	東京都港区	信託受益権	1,210	729	730	0.29
Re-39	H F銀座レジデンス E A S T II	東京都中央区	信託受益権	2,010	1,293	1,460	0.57
Re-40	H F八丁堀レジデンス II	東京都中央区	信託受益権	2,460	1,691	1,890	0.74
Re-42	H F銀座レジデンス	東京都中央区	信託受益権	1,390	786	944	0.37
Re-43	H F駒沢公園レジデンス T O W E R	東京都世田谷区	信託受益権	8,510	6,253	6,520	2.55

物件番号	物件名称	所在地	資産形態 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
Re-47	HF丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	信託受益権	699	471	624	0.24
Re-48	HF平尾レジデンス	福岡県福岡市	信託受益権	2,360	1,440	1,780	0.69
Re-49	HF河原町二条レジデンス	京都府京都市	信託受益権	654	460	534	0.21
Re-53	HF四条河原町レジデンス	京都府京都市	信託受益権	2,730	1,620	1,820	0.71
Re-54	ラ・レジデンス・ド・千駄木	東京都文京区	信託受益権	1,030	742	820	0.32
Re-55	HF千駄木レジデンス	東京都文京区	信託受益権	1,180	774	870	0.34
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	信託受益権	801	577	615	0.24
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	東京都品川区	信託受益権	1,300	761	842	0.33
Re-58	HF国分寺レジデンス	東京都国分寺市	信託受益権	1,210	788	839	0.33
Re-59	HF久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	信託受益権	1,290	952	1,080	0.42
Re-60	HF烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	信託受益権	777	499	572	0.22
Re-61	HF西新宿レジデンスW E S T	東京都新宿区	信託受益権	3,020	1,881	1,990	0.78
Re-62	HF西新宿レジデンスE A S T	東京都新宿区	信託受益権	1,770	1,100	1,170	0.46
Re-65	HF北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	信託受益権	1,100	722	809	0.32
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	信託受益権	873	593	684	0.27
Re-68	HF浅草橋レジデンス	東京都台東区	信託受益権	1,180	719	771	0.30
Re-69	HF一番町レジデンス	宮城県仙台市	信託受益権	1,180	716	834	0.33
Re-70	HF東中野レジデンス	東京都中野区	信託受益権	1,260	882	942	0.37
Re-72	HF早稲田レジデンス	東京都新宿区	信託受益権	2,890	1,967	2,090	0.82
Re-73	HF早稲田レジデンスⅡ	東京都新宿区	信託受益権	1,150	835	872	0.34
Re-74	HF若松河田レジデンス	東京都新宿区	信託受益権	1,870	1,148	1,158	0.45
Re-75	HF仙台レジデンスE A S T	宮城県仙台市	信託受益権	2,030	1,470	1,638	0.64
Re-76	HF西公園レジデンス	宮城県仙台市	信託受益権	1,410	1,207	1,310	0.51
Re-77	HF晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	信託受益権	912	733	790	0.31
Re-78	HF関内レジデンス	神奈川県横浜市	信託受益権	2,420	1,697	1,800	0.70
Re-79	HF名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	信託受益権	2,280	2,079	2,160	0.84
Re-80	HF東札幌レジデンス	北海道札幌市	信託受益権	2,010	1,406	1,560	0.61
Re-81	HF博多東レジデンス	福岡県福岡市	不動産	1,030	884	880	0.34
Re-82	HF仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	不動産	957	864	850	0.33
Re-83	HF田端レジデンス	東京都北区	不動産	1,530	1,023	1,100	0.43
Re-84	HF両国レジデンス	東京都墨田区	不動産	1,780	1,321	1,400	0.55
Re-85	HF八王子レジデンス	東京都八王子市	不動産	1,310	1,202	1,120	0.44
Re-86	HF三田レジデンスⅡ	東京都港区	不動産	1,620	1,250	1,210	0.47
Re-87	HF門前仲町レジデンス	東京都江東区	不動産	1,380	941	945	0.37
Re-88	HF南砂町レジデンス	東京都江東区	不動産	1,130	946	900	0.35
Re-89	HF仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	不動産	1,090	1,033	1,030	0.40

物件番号	物件名称	所在地	資産形態 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
Re-90	HF正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	不動産	1,300	1,144	1,150	0.45
Re-91	HF仙台本町レジデンス	宮城県仙台市	不動産	1,200	1,065	1,070	0.42
Re-92	HF大濠レジデンスB A Y S I D E	福岡県福岡市	不動産	1,320	1,169	1,150	0.45
Re-93	HF博多東レジデンスⅡ	福岡県福岡市	不動産	1,510	1,351	1,198	0.47
Re-94	HF福岡レジデンスE A S T	福岡県福岡市	不動産	1,540	1,313	1,180	0.46
Re-95	HF正光寺赤羽レジデンスⅡ	東京都北区	不動産	2,010	1,723	1,690	0.66
Re-96	HF八広レジデンス	東京都墨田区	不動産	1,570	1,244	1,220	0.48
Re-97	HF世田谷上町レジデンス	東京都世田谷区	不動産	844	716	700	0.27
Re-98	HF草加レジデンス	埼玉県草加市	不動産	1,530	1,357	1,300	0.51
Re-99	HF上野入谷レジデンス	東京都台東区	不動産	1,090	944	900	0.35
Re-100	HF辻堂レジデンス	神奈川県藤沢市	不動産	2,160	2,007	1,870	0.73
Re-101	HF川口駅前レジデンス	埼玉県川口市	不動産	1,640	1,341	1,260	0.49
Re-102	HF東尾久レジデンス	東京都荒川区	不動産	1,530	1,236	1,210	0.47
Re-103	HF今池南レジデンス	愛知県名古屋市	不動産	928	929	860	0.34
Re-104	HF伏見レジデンス	愛知県名古屋市	不動産	640	661	610	0.24
Re-105	HF中野坂上レジデンス	東京都中野区	不動産	1,320	1,093	1,050	0.41
Re-106	HF上野レジデンスE A S T	東京都台東区	不動産	2,900	2,610	2,500	0.98
Re-107	HF大森町レジデンス	東京都大田区	不動産	1,340	1,269	1,200	0.47
Re-108	HF北千住レジデンス	東京都足立区	不動産	3,260	2,685	2,510	0.98
Re-109	HF曳舟レジデンス	東京都墨田区	信託受益権	1,680	1,409	1,380	0.54
Re-110	HF目黒行人坂レジデンス	東京都目黒区	信託受益権	6,320	5,638	5,300	2.07
Re-111	HF西巣鴨レジデンス	東京都北区	不動産	1,270	1,077	1,040	0.41
Re-112	HF西巣鴨レジデンスⅡ	東京都北区	不動産	1,080	911	880	0.34
Re-113	HF東武練馬レジデンス	東京都板橋区	不動産	1,240	1,091	1,050	0.41
Re-114	HF両国レジデンスE A S T	東京都墨田区	不動産	1,070	917	880	0.34
Re-116	HF曳舟レジデンスE A S T	東京都墨田区	不動産	1,190	1,007	970	0.38
Re-117	HF大森レジデンス	東京都大田区	不動産	1,610	1,356	1,300	0.51
レジデンス 小計				160,506	118,318	124,043	48.43
合計				318,030	251,280	256,126	100.00

(注1) 「資産形態」の欄には、本投資法人の運用資産の保有形態を記載しており、不動産登記簿上、本投資法人が受益者として記載されている場合には「信託受益権」、所有者として記載されている場合には「不動産」と記載しています。

(注2) 「鑑定評価額」については、その価格時点を含め、後記53ページ「(ハ) 不動産鑑定評価書及び建物状況調査報告書の概要」もご参照下さい。

(注3) 「貸借対照表計上額」の欄には、取得価額（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第48期末（2025年11月30日）時点の価額を記載しています。

(注4) 「取得価格」の欄には、運用資産の不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額及び借地権者（土地所有者）に支払う借地権譲渡承諾料等の取得に要した諸費用は含みません。以下同じです。）を記載しています。但し、本合併により取得した物件（Re-38 ラ・レジデンス・ド・白金台からRe-73 HF早稲田レジデンスⅡまで）については、本合併の効力発生日である2010年10月1日付の鑑定評価額を記載しています。

(注5) 「投資比率」の欄には、運用資産の取得価格の総額に対する各物件の取得価格の割合を、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(口) 賃貸状況の概要

① 賃貸状況の概要（2025年11月30日現在）

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント総数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)
0f-05	水天宮平和ビル	1,897.71	1,897.71	100.00	6	62,973
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	3,736.61	3,736.61	100.00	6	95,787
0f-08	H F 溜池ビルディング	2,274.91	2,274.91	100.00	8	90,076
0f-11	H F 日本橋大伝馬町ビルディング	2,626.77	2,626.77	100.00	8	70,145
0f-12	H F 八丁堀ビルディング	2,255.96	2,255.96	100.00	8	79,475
0f-17	八丁堀MFビル	1,209.69	1,209.69	100.00	9	35,647
0f-18	エムズ原宿	1,178.57	1,178.57	100.00	5	109,680
0f-20	船橋F a c eビル	2,520.22	2,520.22	100.00	9	123,512
0f-21	アデッソ西麻布	318.82	318.82	100.00	4	15,616
0f-23	H F 池袋ビルディング	1,213.26	1,213.26	100.00	8	49,705
0f-24	H F 湯島ビルディング	1,771.66	1,771.66	100.00	9	51,464
0f-25	茅場町平和ビル	4,156.53	4,156.53	100.00	1	211,140
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	4,839.37	4,839.37	100.00	39	161,058
0f-29	栄ミナミ平和ビル	2,889.49	2,889.49	100.00	6	92,919
0f-30	H F 桜通ビルディング	9,934.77	9,934.77	100.00	23	343,523
0f-32	H F 仙台本町ビルディング	6,577.21	6,577.21	100.00	38	157,137
0f-33	H F 上野ビルディング	4,168.79	4,168.79	100.00	7	146,324
0f-35	H F 九段南ビルディング	2,616.42	2,616.42	100.00	3	91,029
0f-36	H F 神田小川町ビルディング	2,747.14	2,747.14	100.00	6	106,883
0f-37	日総第5ビル	4,607.34	4,607.34	100.00	1	89,308
0f-38	アクロス新川ビル	3,828.89	3,754.63	98.06	12	146,409
0f-39	千住ミルディスⅡ番館	2,100.26	2,100.26	100.00	5	70,957
0f-40	アーク森ビル	1,682.92	1,682.92	100.00	1	非開示 (注7)
0f-41	日本橋堀留町ファースト	1,788.58	1,788.58	100.00	3	64,145
0f-42	サザンスカイタワー八王子	2,879.99	2,879.99	100.00	3	72,536
0f-43	浜町平和ビル	2,916.35	2,916.35	100.00	10	89,330
0f-44	錦糸町スクエアビル	2,061.01	2,061.01	100.00	11	80,580
0f-45	H F 日本橋兜町ビルディング	2,737.77	2,260.97	82.58	7	116,394
0f-46	H F 仙台一番町ビルディング	3,212.50	3,212.50	100.00	14	90,083
0f-47	大崎C Nビル	3,237.86	3,237.86	100.00	7	115,894
0f-48	ファーレイーストビル	2,342.07	2,342.07	100.00	7	66,449
0f-49	H F 江坂ビルディング	3,048.07	3,048.07	100.00	7	73,953
0f-50	心斎橋フロントビル	4,251.24	4,251.24	100.00	14	216,096
0f-51	栄センタービル	5,370.20	5,327.81	99.21	21	141,213
0f-52	岩本町ツインビル	2,607.75	2,607.75	100.00	13	74,850
0f-53	岩本町ツインサカエビル	569.88	569.88	100.00	9	15,313
0f-54	H F 名古屋錦ビルディング	3,263.83	3,162.93	96.91	21	73,726
0f-55	北浜一丁目平和ビル	3,619.05	3,619.05	100.00	18	121,917
0f-56	平和不動産北浜ビル	1,623.62	1,623.62	100.00	15	52,928

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント総数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)
0f-57	H F 横浜山下ビルディング	4,446.52	4,446.52	100.00	15	103,205
0f-58	H F 江坂駅前ビルディング	7,510.30	7,510.30	100.00	11	154,513
0f-59	H F 北二条ビルディング	2,070.88	1,991.95	96.19	38	48,941
0f-60	パークイースト札幌（注6）	5,337.31	5,272.09	98.78	32	130,287
0f-61	H F 京町堀ビルディング（注6）	3,713.74	3,713.74	100.00	20	81,220
0f-62	ルーシッドスクエア船場（注6）	4,451.56	4,451.56	100.00	25	63,307
オフィス 小計(注8)		144,213.39	143,374.89	99.42	543	4,531,375
Re-05	H F 目黒レジデンス	836.36	836.36	100.00	21	20,793
Re-09	H F 葛西レジデンス	1,167.36	1,167.36	100.00	48	28,327
Re-11	H F 若林公園レジデンス	5,490.36	5,064.76	92.25	89	128,628
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	1,897.46	1,845.22	97.25	52	47,618
Re-14	H F 南麻布レジデンス	1,325.20	1,280.96	96.66	58	37,913
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	1,217.46	1,217.46	100.00	27	29,214
Re-17	H F 東神田レジデンス	1,462.18	1,462.18	100.00	64	39,381
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	1,684.40	1,664.05	98.79	65	47,406
Re-19	H F 練馬レジデンス	1,024.52	965.54	94.24	48	26,639
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	4,457.76	4,281.25	96.04	64	140,858
Re-21	H F 明大前レジデンス	1,187.25	1,165.81	98.19	52	30,692
Re-22	H F 日本橋レジデンス	1,418.23	1,376.28	97.04	47	37,022
Re-23	H F 上石神井レジデンス	1,494.91	1,452.28	97.15	62	34,124
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	1,427.58	1,403.63	98.32	55	33,448
Re-25	H F 銀座レジデンス E A S T	5,459.49	5,121.17	93.80	99	145,683
Re-26	H F 新横浜レジデンス	4,224.61	4,024.13	95.25	108	88,137
Re-30	H F 馬込レジデンス	2,643.97	2,422.49	91.62	28	49,743
Re-31	H F 学芸大学レジデンス II	1,643.53	1,573.54	95.74	21	39,951
Re-33	H F 亀戸レジデンス	1,332.86	1,332.86	100.00	61	34,572
Re-34	H F 田無レジデンス	2,970.00	2,970.00	100.00	35	34,285
Re-38	ラ・レジデンス・ド・白金台	1,089.98	1,089.98	100.00	28	29,691
Re-39	H F 銀座レジデンス E A S T II	2,072.39	2,017.94	97.37	72	55,104
Re-40	H F 八丁堀レジデンス II	2,750.56	2,715.46	98.72	83	63,913
Re-42	H F 銀座レジデンス	1,118.84	1,029.04	91.97	42	33,194
Re-43	H F 駒沢公園レジデンス T O W E R	8,141.02	7,946.85	97.61	280	216,664
Re-47	H F 丸の内レジデンス	1,981.26	1,871.48	94.46	68	25,960
Re-48	H F 平尾レジデンス	6,262.12	6,233.72	99.55	199	86,923
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	1,155.03	1,134.30	98.21	49	20,268
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	4,045.94	3,969.92	98.12	128	75,417
Re-54	ラ・レジデンス・ド・千駄木	1,109.97	1,086.69	97.90	49	29,168
Re-55	H F 千駄木レジデンス	1,340.12	1,340.12	100.00	49	32,910
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	901.88	901.88	100.00	36	21,777
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	1,121.88	1,101.70	98.20	51	32,901
Re-58	H F 国分寺レジデンス	1,222.45	1,222.45	100.00	47	32,846

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント総数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	2,757.33	2,622.06	95.09	93	41,857
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	1,297.62	1,297.62	100.00	41	22,654
Re-61	H F 西新宿レジデンス W E S T	2,608.43	2,469.16	94.66	73	73,513
Re-62	H F 西新宿レジデンス E A S T	1,563.60	1,563.60	100.00	48	45,333
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	2,234.20	2,159.59	96.66	87	36,731
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	1,964.87	1,842.36	93.76	74	30,777
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	1,209.78	1,147.74	94.87	37	28,891
Re-69	H F 一番町レジデンス	2,106.38	2,006.54	95.26	74	40,241
Re-70	H F 東中野レジデンス	1,341.66	1,211.58	90.30	45	33,024
Re-72	H F 早稲田レジデンス	2,964.81	2,834.70	95.61	116	78,980
Re-73	H F 早稲田レジデンス II	1,223.79	1,160.34	94.82	48	32,743
Re-74	H F 若松河田レジデンス	1,607.43	1,501.81	93.43	31	45,290
Re-75	H F 仙台レジデンス E A S T	4,088.40	3,933.70	96.22	145	68,150
Re-76	H F 西公園レジデンス	2,825.54	2,770.68	98.06	100	42,889
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	1,914.00	1,827.00	95.45	63	27,750
Re-78	H F 関内レジデンス	2,499.64	2,391.92	95.69	112	64,207
Re-79	H F 名駅北レジデンス	4,076.11	3,681.49	90.32	103	63,033
Re-80	H F 東札幌レジデンス	5,522.62	5,432.32	98.36	148	59,973
Re-81	H F 博多東レジデンス	2,486.82	2,455.04	98.72	77	31,682
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	1,893.21	1,721.36	90.92	50	25,954
Re-83	H F 田端レジデンス	1,917.51	1,860.27	97.01	55	43,931
Re-84	H F 両国レジデンス	2,149.95	2,104.63	97.89	65	53,964
Re-85	H F 八王子レジデンス	1,600.38	1,360.48	85.01	47	31,022
Re-86	H F 三田レジデンス II	1,160.60	1,160.60	100.00	40	34,092
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	1,145.76	1,093.68	95.45	42	30,002
Re-88	H F 南砂町レジデンス	1,141.16	1,141.16	100.00	48	29,114
Re-89	H F 仙台長町レジデンス	2,305.11	2,305.11	100.00	69	35,637
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	1,683.26	1,683.26	100.00	49	39,564
Re-91	H F 仙台本町レジデンス	1,654.38	1,534.68	92.76	64	34,002
Re-92	H F 大濠レジデンス B A Y S I D E	2,868.95	2,788.87	97.21	65	36,210
Re-93	H F 博多東レジデンス II	3,533.50	3,452.14	97.70	107	44,048
Re-94	H F 福岡レジデンス E A S T	4,187.98	4,087.94	97.61	116	47,115
Re-95	H F 正光寺赤羽レジデンス II	2,438.42	2,412.42	98.93	69	58,063
Re-96	H F 八広レジデンス	1,919.50	1,828.60	95.26	61	45,101
Re-97	H F 世田谷上町レジデンス	759.24	759.24	100.00	30	21,277
Re-98	H F 草加レジデンス	2,508.00	2,457.84	98.00	97	46,165
Re-99	H F 上野入谷レジデンス	993.85	888.40	89.39	30	25,514
Re-100	H F 辻堂レジデンス	3,352.21	3,111.14	92.81	37	55,167
Re-101	H F 川口駅前レジデンス	2,325.00	2,232.60	96.03	87	58,598
Re-102	H F 東尾久レジデンス	2,084.17	2,029.25	97.36	48	43,409

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント総数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)
Re-103	H F 今池南レジデンス	1,946.35	1,946.35	100.00	71	26,379
Re-104	H F 伏見レジデンス	1,353.42	1,353.42	100.00	36	18,519
Re-105	H F 中野坂上レジデンス	1,289.94	1,226.86	95.11	32	31,081
Re-106	H F 上野レジデンス E A S T	2,317.84	2,317.84	100.00	56	66,595
Re-107	H F 大森町レジデンス	1,282.70	1,188.26	92.64	24	28,665
Re-108	H F 北千住レジデンス	3,234.72	3,204.46	99.06	89	83,794
Re-109	H F 舟レジデンス	1,424.77	1,370.35	96.18	31	32,586
Re-110	H F 目黒行人坂レジデンス	3,177.19	2,960.60	93.18	60	82,780
Re-111	H F 西巣鴨レジデンス	901.54	850.54	94.34	31	23,452
Re-112	H F 西巣鴨レジデンス II	766.83	715.79	93.34	28	18,867
Re-113	H F 東武練馬レジデンス	1,088.72	1,063.15	97.65	33	24,734
Re-114	H F 両国レジデンス E A S T	787.98	734.04	93.15	22	19,803
Re-116	H F 舟レジデンス E A S T (注6)	852.24	811.28	95.19	27	13,227
Re-117	H F 大森レジデンス (注6)	1,054.90	1,054.90	100.00	38	20,913
レジデンス 小計(注8)		190,073.24	183,409.62	96.49	5,654	4,028,275
合計(注8)		334,286.63	326,784.51	97.76	6,197	8,559,651

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、2025年11月30日時点における事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。なお、賃貸借契約中ににおいて面積を「坪」計算しているテナントについては、1坪=3.305785m²として計算し、小数点第3位を切り捨てて記載しています。なお、Of-40 アーク森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（30%）を信託不動産の区分所有権に係る賃貸可能面積に乗じて得た面積を、Of-60 パークイースト札幌については、信託受益権の準共有持分割合（69%）を賃貸可能面積に乗じて得た面積を、それぞれ小数点第3位を切り捨てて記載しています。

(注2) 「賃貸面積」の欄には、本投資法人、信託受託者及びマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。但し、固定賃料型の物件については、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積を記載しています。なお、Of-40 アーク森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（30%）を信託不動産の区分所有権に係る賃貸面積に乗じて得た面積を、Of-60 パークイースト札幌については、信託受益権の準共有持分割合（69%）を賃貸面積に乗じて得た面積を、それぞれ小数点第3位を切り捨てて記載しています。

(注3) 「稼働率」の欄には、2025年11月30日時点における各物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「テナント総数」の欄には、本投資法人、信託受託者及びマスターリース会社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5) 「賃貸事業収入」の欄には、各物件の当期における賃貸事業収入を記載しています。なお、当期において売却している物件の賃貸事業収入は含んでいません。

(注6) Of-60 パークイースト札幌（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 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。

(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) 「オフィス」及び「レジデンス」における稼働率の小計及び合計は、それぞれ「賃貸面積の小計又は合計」÷「賃貸可能面積の小計又は合計」により算出しており、小数点第3位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

② 稼働率の推移

(単位：%)

物件番号	物件名称	2024. 11.30	2025. 5.31	2025. 6.30	2025. 7.31	2025. 8.31	2025. 9.30	2025. 10.31	2025. 11.30
0f-05	水天宮平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-07	H F 浜松町ビルディング	100.00	100.00	—	—	—	—	—	—
0f-08	H F 溜池ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-11	H F 日本橋大伝馬町ビルディング	100.00	100.00	100.00	84.20	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-12	H F 八丁堀ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-17	八丁堀MFビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-18	エムズ原宿	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-20	船橋F a c eビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-21	アデッソ西麻布	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-23	H F 池袋ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-24	H F 湯島ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-25	茅場町平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-29	栄ミナミ平和ビル	100.00	87.30	87.30	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-30	H F 桜通ビルディング	98.64	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-32	H F 仙台本町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-33	H F 上野ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-34	麹町H Fビル	100.00	—	—	—	—	—	—	—
0f-35	H F 九段南ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-36	H F 神田小川町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-37	日総第5ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-38	アクロス新川ビル	97.82	100.00	100.00	100.00	100.00	98.06	98.06	98.06
0f-39	千住ミルディスⅡ番館	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-40	アーク森ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-41	日本橋堀留町ファースト	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-42	サザンスカイタワー八王子	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-43	浜町平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-44	錦糸町スクエアビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-45	H F 日本橋兜町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	82.58
0f-46	H F 仙台一番町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-47	大崎C Nビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-48	ファーレイーストビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-49	H F 江坂ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-50	心斎橋フロントビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-51	栄センタービル	100.00	95.31	95.31	95.31	95.31	99.21	99.21	99.21
0f-52	岩本町ツインビル	100.00	62.77	77.81	82.56	88.91	93.66	100.00	100.00
0f-53	岩本町ツインサカエビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-54	H F 名古屋錦ビルディング	89.03	100.00	97.20	97.20	94.11	94.11	96.90	96.91
0f-55	北浜一丁目平和ビル	100.00	94.11	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-56	平和不動産北浜ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

(単位：%)

物件番号	物件名称	2024.11.30	2025.5.31	2025.6.30	2025.7.31	2025.8.31	2025.9.30	2025.10.31	2025.11.30
0f-57	H F 横浜山下ビルディング	82.00	82.00	82.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-58	H F 江坂駅前ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-59	H F 北二条ビルディング	97.78	97.46	97.46	97.46	97.46	97.46	97.46	96.19
0f-60	パークイースト札幌	—	98.78	98.78	98.78	98.78	98.78	98.78	98.78
0f-61	H F 京町堀ビルディング	—	—	90.35	90.35	90.35	90.35	100.00	100.00
0f-62	ルーシッドスクエア船場	—	—	—	—	97.89	97.89	97.89	100.00
オフィス 小計		98.94	97.97	98.16	98.79	99.10	99.28	99.70	99.42
Re-05	H F 目黒レジデンス	95.07	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-09	H F 葛西レジデンス	91.46	100.00	100.00	100.00	97.87	100.00	97.87	100.00
Re-11	H F 若林公園レジデンス	91.56	90.68	88.52	88.65	90.77	87.97	89.19	92.25
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	94.93	98.33	98.33	98.36	96.72	100.00	100.00	97.25
Re-14	H F 南麻布レジデンス	98.32	98.34	98.34	100.00	100.00	100.00	96.68	96.66
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	100.00	100.00	96.18	96.18	96.18	96.18	96.18	100.00
Re-17	H F 東神田レジデンス	100.00	98.44	100.00	97.92	100.00	100.00	98.47	100.00
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	98.80	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	98.79
Re-19	H F 練馬レジデンス	94.24	100.00	100.00	95.62	98.08	96.16	94.24	94.24
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	95.11	96.72	98.94	96.26	95.61	93.46	93.06	96.04
Re-21	H F 明大前レジデンス	97.90	98.14	100.00	100.00	97.90	100.00	98.19	98.19
Re-22	H F 日本橋レジデンス	100.00	97.04	95.33	98.28	100.00	100.00	97.04	97.04
Re-23	H F 上石神井レジデンス	96.52	98.58	100.00	100.00	97.23	98.58	98.58	97.15
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	100.00	100.00	98.23	98.29	100.00	98.25	94.71	98.32
Re-25	H F 銀座レジデンス E A S T	93.40	96.35	97.02	95.95	93.03	93.04	93.80	93.80
Re-26	H F 新横浜レジデンス	99.25	97.67	98.36	100.00	98.97	98.14	96.71	95.25
Re-30	H F 馬込レジデンス	91.74	100.00	96.59	93.57	93.57	93.57	96.98	91.62
Re-31	H F 学芸大学レジデンス II	91.06	96.24	91.59	91.59	91.59	91.59	95.74	95.74
Re-33	H F 亀戸レジデンス	100.00	98.37	100.00	100.00	98.37	96.75	100.00	100.00
Re-34	H F 田無レジデンス	97.14	94.14	97.14	94.54	94.54	97.14	100.00	100.00
Re-38	ラ・レジデンス・ド・白金台	93.01	96.51	96.51	96.51	96.51	100.00	100.00	100.00
Re-39	H F 銀座レジデンス E A S T II	93.85	96.13	98.75	97.39	94.88	100.00	97.37	97.37
Re-40	H F 八丁堀レジデンス II	95.95	90.77	93.69	90.64	91.95	94.64	97.26	98.72
Re-42	H F 銀座レジデンス	100.00	97.85	100.00	95.97	91.69	93.84	93.84	91.97
Re-43	H F 駒沢公園レジデンス T O W E R	95.28	96.07	94.95	94.74	94.51	95.12	95.76	97.61
Re-47	H F 丸の内レジデンス	94.43	100.00	100.00	100.00	100.00	98.62	97.23	94.46
Re-48	H F 平尾レジデンス	98.53	98.23	98.98	98.09	99.14	98.83	98.98	99.55
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	97.77	92.28	94.22	96.21	100.00	100.00	98.21	98.21
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	98.75	97.61	96.38	97.56	98.77	98.20	98.20	98.12
Re-54	ラ・レジデンス・ド・千駄木	100.00	98.07	100.00	100.00	98.19	98.19	100.00	97.90
Re-55	H F 千駄木レジデンス	93.97	97.16	98.19	96.98	96.98	100.00	100.00	100.00
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	97.22	100.00	100.00
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	96.51	94.60	96.44	100.00	98.24	93.25	100.00	98.20
Re-58	H F 国分寺レジデンス	94.51	98.02	100.00	98.11	98.30	100.00	100.00	100.00
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	99.01	96.05	95.99	99.02	98.02	98.02	97.05	95.09
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	95.95	94.98	97.01	97.01	97.01	100.00	100.00	100.00

(単位：%)

物件番号	物件名称	2024.11.30	2025.5.31	2025.6.30	2025.7.31	2025.8.31	2025.9.30	2025.10.31	2025.11.30
Re-61	H F 西新宿レジデンス W E S T	90.58	100.00	98.75	97.50	94.66	94.33	93.41	94.66
Re-62	H F 西新宿レジデンス E A S T	98.00	100.00	96.08	93.67	93.17	98.00	98.00	100.00
Re-63	H F 東新宿レジデンス	98.60	95.78	—	—	—	—	—	—
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	97.72	—	—	—	—	—	—	—
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	98.91	93.32	93.32	91.11	93.36	98.89	98.89	96.66
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	97.50	95.01	93.76	91.28	91.28	93.76	95.02	93.76
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	97.44	100.00	97.44	100.00	100.00	97.44	97.44	94.87
Re-69	H F 一番町レジデンス	85.17	92.28	95.83	97.02	98.20	98.82	98.82	95.26
Re-70	H F 東中野レジデンス	98.33	100.00	97.93	96.26	98.33	98.33	97.00	90.30
Re-72	H F 早稲田レジデンス	97.03	100.00	98.43	96.21	94.93	91.26	90.50	95.61
Re-73	H F 早稲田レジデンス II	97.97	100.00	100.00	100.00	100.00	96.54	96.54	94.82
Re-74	H F 若松河田レジデンス	96.71	100.00	100.00	100.00	96.71	93.43	93.43	93.43
Re-75	H F 仙台レジデンス E A S T	98.18	95.00	95.61	96.97	95.00	96.22	96.22	96.22
Re-76	H F 西公園レジデンス	98.06	94.18	95.15	97.09	93.08	90.17	93.20	98.06
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	95.45	89.39	92.42	90.91	92.42	93.94	95.45	95.45
Re-78	H F 関内レジデンス	97.46	95.75	98.31	94.86	96.54	97.35	96.53	95.69
Re-79	H F 名駅北レジデンス	95.93	95.75	94.66	96.13	93.22	91.38	94.19	90.32
Re-80	H F 東札幌レジデンス	100.00	97.97	97.82	96.18	96.73	97.82	95.64	98.36
Re-81	H F 博多東レジデンス	98.72	100.00	98.72	100.00	98.72	100.00	98.72	98.72
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	98.18	98.18	98.18	94.53	94.53	92.72	89.10	90.92
Re-83	H F 田端レジデンス	98.61	97.01	97.01	100.00	100.00	97.08	100.00	97.01
Re-84	H F 両国レジデンス	100.00	97.89	96.71	100.00	100.00	96.67	95.78	97.89
Re-85	H F 八王子レジデンス	96.97	86.82	86.82	89.04	89.04	89.04	84.73	85.01
Re-86	H F 三田レジデンス II	100.00	95.35	97.12	97.68	100.00	97.68	100.00	100.00
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	97.73	100.00	93.18	97.73	97.73	100.00	100.00	95.45
Re-88	H F 南砂町レジデンス	81.06	100.00	95.88	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-89	H F 仙台長町レジデンス	91.02	91.11	94.70	98.92	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	100.00	95.25	96.73	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-91	H F 仙台本町レジデンス	88.41	95.66	98.55	100.00	97.11	95.66	91.32	92.76
Re-92	H F 大濠レジデンス B A Y S I D E	100.00	96.75	96.75	95.36	95.36	94.42	98.60	97.21
Re-93	H F 博多東レジデンス II	98.40	99.11	98.40	97.90	98.95	100.00	100.00	97.70
Re-94	H F 福岡レジデンス E A S T	94.82	99.15	99.28	99.28	98.09	98.19	97.37	97.61
Re-95	H F 正光寺赤羽レジデンス II	96.65	97.71	97.71	97.74	97.74	98.94	98.93	98.93
Re-96	H F 八広レジデンス	93.16	97.37	98.69	98.69	97.37	97.37	97.37	95.26
Re-97	H F 世田谷上町レジデンス	96.67	96.70	100.00	96.61	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-98	H F 草加レジデンス	97.00	98.00	98.00	99.00	97.00	97.00	98.00	98.00
Re-99	H F 上野入谷レジデンス	100.00	100.00	100.00	94.95	97.48	95.96	90.91	89.39
Re-100	H F 辻堂レジデンス	100.00	92.75	95.17	95.22	97.63	97.63	97.63	92.81

(単位：%)

物件番号	物件名称	2024.11.30	2025.5.31	2025.6.30	2025.7.31	2025.8.31	2025.9.30	2025.10.31	2025.11.30
Re-101	H F 川口駅前レジデンス	94.04	100.00	100.00	100.00	97.02	97.02	98.01	96.03
Re-102	H F 東尾久レジデンス	100.00	97.38	100.00	100.00	95.99	100.00	97.36	97.36
Re-103	H F 今池南レジデンス	95.89	92.98	92.98	97.26	98.63	95.72	97.09	100.00
Re-104	H F 伏見レジデンス	95.58	100.00	97.03	97.03	94.07	97.03	100.00	100.00
Re-105	H F 中野坂上レジデンス	94.31	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	95.11
Re-106	H F 上野レジデンス E A S T	92.74	98.09	100.00	95.68	95.68	100.00	100.00	100.00
Re-107	H F 大森町レジデンス	100.00	100.00	96.80	96.80	96.80	100.00	97.15	92.64
Re-108	H F 北千住レジデンス	96.56	96.27	97.82	92.83	90.67	94.40	97.82	99.06
Re-109	H F 袖舟レジデンス	96.40	97.96	98.23	97.00	97.00	90.07	86.86	96.18
Re-110	H F 目黒行人坂レジデンス	—	72.91	74.99	73.53	76.24	78.68	84.32	93.18
Re-111	H F 西巣鴨レジデンス	—	97.17	94.34	91.51	100.00	97.17	97.17	94.34
Re-112	H F 西巣鴨レジデンス II	—	93.34	93.34	93.34	86.69	86.63	83.31	93.34
Re-113	H F 東武練馬レジデンス	—	100.00	100.00	94.39	85.50	94.39	92.04	97.65
Re-114	H F 両国レジデンス E A S T	—	100.00	96.74	90.23	90.23	86.64	89.90	93.15
Re-116	H F 袖舟レジデンス E A S T	—	—	—	—	100.00	97.01	97.01	95.19
Re-117	H F 大森レジデンス	—	—	—	—	95.14	100.00	97.57	100.00
レジデンス 小計		96.41	96.41	96.58	96.23	95.91	96.11	96.29	96.49
合計		97.48	97.06	97.26	97.32	97.29	97.47	97.76	97.76

(注) 本表には、前々期末及び前期末時点の稼働率並びに当期の各月末時点における稼働率を記載しています。

(ハ) 不動産鑑定評価書及び建物状況調査報告書の概要

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要(注1)								建物状況調査報告書の概要(注5)			
		鑑定評価額(百万円)(注2)	収益価格(百万円)				積算価格(百万円)(注4)	評価機関(注4)	長期修繕費用の見積額(15年以内)(千円)(注6)	再調達価格(千円)(注7)	PML(注8)		
			直接還元法		DCF法								
価格	利回り(注3)	価格	割引率	利回り(注3)	価格	利回り(注3)	価格	利回り(注3)	価格	利回り(注3)	価格		
0f-05	水天宮平和ビル	1,915	1,915	1,912	3.8%	1,916	3.8%	4.0%	1,861	①	117,980	520,000	10.0%
0f-06	HF門前仲町ビルディング	3,260	3,260	3,410	4.0%	3,260	3.9%	4.2%	3,800	③	148,420	1,000,000	5.7%
0f-08	HF溜池ビルディング	3,500	3,500	3,620	3.5%	3,500	3.4%	3.6%	3,440	③	136,590	732,000	7.3%
0f-11	HF日本橋大伝馬町ビルディング	2,720	2,720	2,810	3.6%	2,720	3.5%	3.7%	2,640	③	190,710	807,000	16.5%
0f-12	HF八丁堀ビルディング	2,840	2,840	2,940	3.5%	2,840	3.4%	3.6%	3,170	③	165,010	861,000	12.5%
0f-17	八丁堀MFビル	1,180	1,180	1,220	3.6%	1,180	3.5%	3.7%	1,290	③	96,950	316,000	14.7%
0f-18	エムズ原宿	5,055	5,055	5,156	3.2%	5,012	3.2%	3.4%	5,759	①	46,380	249,000	9.8%
0f-20	船橋Faceビル	3,580	3,580	3,660	4.5%	3,500	4.3%	4.7%	2,910	⑤	130,400	897,000(注9)	5.9%
0f-21	アデッソ西麻布	579	579	612	3.4%	579	3.3%	3.6%	682	③	11,660	105,000	11.1%
0f-23	HF池袋ビルディング	1,650	1,650	1,680	4.1%	1,640	3.9%	4.3%	1,080	④	87,680	312,000	5.5%
0f-24	HF湯島ビルディング	1,810	1,810	1,870	3.8%	1,810	3.7%	3.9%	1,990	③	112,670	528,000	10.9%
0f-25	茅場町平和ビル	7,790	7,790	8,200	4.0%	7,790	3.9%	4.1%	7,750	③	110,890	1,132,000	11.7%
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	3,950	3,950	3,940	4.6%	3,960	4.4%	4.8%	3,900	②	286,620	2,306,000	7.5%
0f-29	栄ミナミ平和ビル	2,430	2,430	2,280	4.5%	2,490	4.3%	4.7%	3,010	②	159,860	1,083,000	10.8%
0f-30	HF桜通ビルディング	7,100	7,100	7,190	4.6%	7,060	4.4%	4.8%	8,880	④	371,510	3,436,000	9.2%
0f-32	HF仙台本町ビルディング	3,560	3,560	3,580	5.1%	3,550	4.9%	5.3%	2,910	④	372,130	2,004,000	2.6%
0f-33	HF上野ビルディング	4,100	4,100	4,170	4.2%	4,070	4.0%	4.4%	3,450	④	286,740	1,668,000	2.5%
0f-35	HF九段南ビルディング	3,290	3,290	3,400	3.8%	3,240	3.6%	4.0%	3,020	④	118,510	931,000	6.7%
0f-36	HF神田小川町ビルディング	4,130	4,130	4,260	3.6%	4,080	3.4%	3.8%	4,860	④	138,620	667,000	4.0%
0f-37	日総第5ビル	4,190	4,190	4,230	3.3%	4,140	3.1%	3.4%	3,750	⑥	199,960	1,440,000	14.2%
0f-38	アクロス新川ビル	4,330	4,330	4,370	4.0%	4,310	3.8%	4.2%	8,290	④	276,460	1,744,000(注9)	2.3%
0f-39	千住ミルディスII番館	1,900	1,900	1,930	4.3%	1,880	4.1%	4.5%	2,050	④	79,360	772,000(注9)	0.7%
0f-40	アーク森ビル(注10)	3,420	3,420	3,590	3.1%	3,350	3.2%	3.3%	5,430	①	120,816	634,000(注9)	1.2%
0f-41	日本橋堀留町ファースト	2,350	2,350	2,390	3.6%	2,330	3.7%	3.8%	2,680	①	89,190	675,000(注9)	7.3%
0f-42	ザザンスカイタワー八王子	1,900	1,900	1,960	4.4%	1,870	4.2%	4.6%	2,170	④	104,380	1,342,000(注9)	2.4%
0f-43	浜町平和ビル	3,230	3,230	3,260	3.6%	3,200	3.4%	3.7%	3,200	⑥	132,470	1,041,000	5.5%
0f-44	錦糸町スクエアビル	2,780	2,780	2,840	3.8%	2,750	3.6%	4.0%	1,870	④	166,280	731,000	10.8%
0f-45	HF日本橋兜町ビルディング	4,010	4,010	4,100	3.8%	3,970	3.6%	4.0%	4,220	④	152,700	1,032,000	5.9%
0f-46	HF仙台一番町ビルディング	2,660	2,660	2,720	4.2%	2,630	4.0%	4.4%	2,940	④	210,730	1,317,000	1.6%
0f-47	大崎CNビル	5,510	5,510	5,690	3.6%	5,430	3.7%	3.8%	6,520	①	174,555	1,110,000(注9)	4.5%
0f-48	ファーレイーストビル	1,880	1,880	1,960	4.3%	1,850	4.1%	4.5%	2,140	④	135,080	1,035,000(注9)	3.6%

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要(注1)										建物状況調査報告書の概要(注5)		
		鑑定評価額(百万円)(注2)	収益価格(百万円)						積算価格(百万円)(注4)	評価機関(注4)	長期修繕費用の見積額(15年以内)(千円)(注6)	再調達価格(千円)(注7)	PML(注8)	
			直接還元法		DCF法									
価格	利回り(注3)	価格	割引率	利回り(注3)	価格	割引率	利回り(注3)	価格	割引率	利回り(注3)	価格	割引率	利回り(注3)	
0f-49	H F 江坂ビルディング	2,670	2,670	2,700	3.8%	2,640	3.6%	3.9%	2,530	⑥	102,750	929,000	12.7%	
0f-50	心斎橋フロントビル	8,430	8,430	8,670	3.8%	8,320	3.6%	4.0%	9,030	④	190,100	1,493,000	12.8%	
0f-51	栄センタービル	4,250	4,250	4,330	3.9%	4,230	4.0%	4.1%	5,630	①	273,000	1,625,000	8.4%	
0f-52	岩本町ツインビル	4,090	4,090	4,210	3.4%	4,040	3.5%	3.6%	3,540	①	123,940	769,000	8.0%	
0f-53	岩本町ツインサカエビル	552	552	564	3.4%	547	3.5%	3.6%	770	①	46,500	159,000	5.9%	
0f-54	H F 名古屋錦ビルディング	2,520	2,520	2,560	4.0%	2,500	3.7%	4.1%	2,780	④	233,730	1,267,000	9.4%	
0f-55	北浜一丁目平和ビル	4,810	4,810	4,940	3.7%	4,750	3.8%	3.9%	3,730	①	162,820	1,319,000	14.1%	
0f-56	平和不動産北浜ビル	1,860	1,860	1,890	3.8%	1,850	3.9%	4.0%	1,700	①	79,070	518,000	15.8%	
0f-57	H F 横浜山下ビルディング	4,040	4,040	4,240	3.6%	3,960	3.3%	3.7%	4,110	⑤	319,300	2,124,000	6.2%	
0f-58	H F 江坂駅前ビルディング	5,840	5,840	5,950	4.3%	5,790	3.9%	4.3%	6,450	④	308,710	2,900,000	10.4%	
0f-59	H F 北二条ビルディング	1,640	1,640	1,670	3.9%	1,620	3.7%	4.1%	1,550	④	127,500	869,000	0.2%	
0f-60	パークイースト札幌	5,313	5,313	5,450	3.9%	5,250	4.0%	4.1%	5,492	①	218,633	2,128,000(注9)	0.2%	
0f-61	H F 京町堀ビルディング	3,700	3,700	3,830	3.6%	3,640	3.3%	3.8%	3,180	④	210,320	1,622,000	13.7%	
0f-62	ルーシッドスクエア船場	5,210	5,210	5,310	3.4%	5,160	3.1%	3.5%	5,400	④	262,520	2,065,000	10.5%	
Re-05	H F 目黒レジデンス	868	868	883	3.2%	862	3.2%	3.4%	508	①	49,620	171,000	6.2%	
Re-09	H F 葛西レジデンス	1,072	1,072	1,073	3.8%	1,071	3.6%	4.0%	415	①	59,630	224,000	8.8%	
Re-11	H F 若林公園レジデンス	6,283	6,283	6,402	3.3%	6,232	3.3%	3.5%	3,896	①	196,670	1,441,900	6.7%	
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	2,133	2,133	2,170	3.2%	2,117	3.2%	3.4%	1,366	①	81,260	446,000	6.4%	
Re-14	H F 南麻布レジデンス	1,682	1,682	1,717	3.1%	1,667	3.1%	3.3%	1,341	①	77,680	305,000	3.6%	
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	1,310	1,310	1,350	3.4%	1,310	3.3%	3.5%	958	③	43,220	307,000	9.8%	
Re-17	H F 東神田レジデンス	1,740	1,740	1,800	3.4%	1,740	3.3%	3.5%	1,440	③	49,670	362,000	5.7%	
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	2,080	2,080	2,150	3.4%	2,080	3.3%	3.5%	1,740	③	70,870	489,000	10.0%	
Re-19	H F 練馬レジデンス	1,020	1,020	1,050	3.7%	1,020	3.6%	3.8%	781	③	66,690	284,000	5.5%	
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	7,130	7,130	7,380	3.2%	7,130	3.1%	3.3%	6,260	③	168,860	1,388,000	3.9%	
Re-21	H F 明大前レジデンス	1,230	1,230	1,270	3.4%	1,230	3.3%	3.5%	917	③	68,160	324,000	6.0%	
Re-22	H F 日本橋レジデンス	1,330	1,330	1,350	3.8%	1,320	3.6%	4.0%	681	④	67,470	366,000	3.3%	
Re-23	H F 上石神井レジデンス	1,150	1,150	1,140	3.9%	1,160	3.7%	4.1%	566	②	74,810	427,000	6.2%	
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	1,480	1,480	1,530	3.4%	1,480	3.3%	3.5%	1,200	③	71,140	367,400	10.1%	
Re-25	H F 銀座レジデンス EAST	7,190	7,190	7,430	3.3%	7,190	3.2%	3.4%	6,340	③	206,590	1,477,000	5.7%	
Re-26	H F 新横浜レジデンス	3,220	3,220	3,280	4.0%	3,160	3.8%	4.2%	1,750	⑤	124,370	1,157,000	13.2%	

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要(注1)									建物状況調査報告書の概要(注5)		
		鑑定評価額(百万円)(注2)	収益価格(百万円)					積算価格(百万円)(注4)	評価機関(注4)	長期修繕費用の見積額(15年以内)(千円)(注6)	再調達価格(千円)(注7)	PML(注8)	
			直接還元法		D C F法								
		価格	利回り(注3)	価格	割引率	利回り(注3)							
Re-30	H F馬込レジデンス	1,780	1,780	1,790	4.0%	1,770	3.8%	4.2%	1,630	④	96,070	774,000	4.6%
Re-31	H F学芸大学レジデンスⅡ	1,560	1,560	1,580	3.7%	1,550	3.5%	3.9%	1,340	④	66,570	412,000	14.6%
Re-33	H F亀戸レジデンス	1,420	1,420	1,460	3.5%	1,420	3.4%	3.6%	1,260	③	56,150	423,000	7.6%
Re-34	H F田無レジデンス	943	943	966	4.3%	943	4.2%	4.4%	968	③	113,890	670,000	8.6%
Re-38	ラ・レジデンス・ド・白金台	1,210	1,210	1,240	3.4%	1,200	3.2%	3.6%	1,120	②	68,850	281,000(注9)	3.3%
Re-39	H F銀座レジデンス EAST II	2,010	2,010	2,040	3.8%	1,990	3.6%	4.0%	1,410	④	157,530	523,000	6.9%
Re-40	H F八丁堀レジデンスⅡ	2,460	2,460	2,500	3.8%	2,440	3.6%	4.0%	1,750	④	143,810	750,000	6.0%
Re-42	H F銀座レジデンス	1,390	1,390	1,410	3.7%	1,380	3.5%	3.9%	896	④	34,630	296,000	3.0%
Re-43	H F駒沢公園レジデンス TOWER	8,510	8,510	8,640	3.5%	8,460	3.3%	3.7%	5,710	②	468,180	2,524,000	2.7%
Re-47	H F丸の内レジデンス	699	699	705	4.3%	697	4.1%	4.5%	424	②	111,800	478,000	16.5%
Re-48	H F平尾レジデンス	2,360	2,360	2,370	4.8%	2,360	4.6%	5.0%	2,660	④	142,200	1,549,000	3.4%
Re-49	H F河原町二条レジデンス	654	654	658	4.2%	652	4.0%	4.4%	496	②	39,340	296,000	6.5%
Re-53	H F四条河原町レジデンス	2,730	2,730	2,750	4.0%	2,720	3.8%	4.2%	2,080	②	98,210	1,099,000	5.5%
Re-54	ラ・レジデンス・ド・千駄木	1,030	1,030	1,040	3.7%	1,020	3.5%	3.9%	785	②	60,490	272,000(注9)	4.4%
Re-55	H F千駄木レジデンス	1,180	1,180	1,180	3.8%	1,180	3.6%	4.0%	769	②	54,430	342,000(注9)	9.2%
Re-56	H F駒沢公園レジデンス	801	801	807	3.7%	799	3.5%	3.9%	785	②	32,480	244,000	4.3%
Re-57	H F武蔵小山レジデンス	1,300	1,300	1,310	3.7%	1,290	3.5%	3.9%	680	②	46,090	297,000	6.3%
Re-58	H F国分寺レジデンス	1,210	1,210	1,200	4.0%	1,210	3.8%	4.2%	460	②	27,890	295,000	6.3%
Re-59	H F久屋大通レジデンス	1,290	1,290	1,300	4.1%	1,280	3.9%	4.3%	1,140	②	110,710	737,000	9.3%
Re-60	H F鳥丸鞍馬口レジデンス	777	777	781	4.3%	775	4.1%	4.5%	522	②	35,700	292,000	9.9%
Re-61	H F西新宿レジデンス WEST	3,020	3,020	3,050	3.6%	3,000	3.4%	3.8%	1,830	②	66,740	685,000	4.6%
Re-62	H F西新宿レジデンス EAST	1,770	1,770	1,790	3.6%	1,760	3.4%	3.8%	1,120	②	45,970	417,000	3.5%
Re-65	H F北四番丁レジデンス	1,100	1,100	1,120	4.3%	1,070	4.1%	4.5%	750	⑤	144,240	590,000	1.0%
Re-66	H F愛宕橋レジデンス	873	873	886	4.5%	860	4.3%	4.7%	486	⑤	137,270	577,000	1.0%
Re-68	H F浅草橋レジデンス	1,180	1,180	1,190	3.7%	1,170	3.5%	3.9%	507	②	32,280	334,000	6.3%
Re-69	H F一番町レジデンス	1,180	1,180	1,190	4.3%	1,170	4.1%	4.5%	1,340	⑤	134,100	570,000	1.1%
Re-70	H F東中野レジデンス	1,260	1,260	1,270	3.7%	1,250	3.5%	3.9%	847	②	57,130	351,000	3.0%
Re-72	H F早稲田レジデンス	2,890	2,890	2,950	3.7%	2,870	3.5%	3.9%	2,030	④	113,990	783,000	4.0%

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要(注1)									建物状況調査報告書の概要(注5)		
		鑑定評価額(百万円)(注2)	収益価格(百万円)					積算価格(百万円)(注4)	評価機関(注4)	長期修繕費用の見積額(15年以内)(千円)(注6)	再調達価格(千円)(注7)	PML(注8)	
			直接還元法		D C F法								
価格	利回り(注3)	価格	割引率	利回り(注3)									
Re-73	HF早稲田レジデンスⅡ	1,150	1,150	1,170	3.7%	1,140	3.5%	3.9%	795	④	58,870	311,000	3.6%
Re-74	HF若松河田レジデンス	1,870	1,870	1,900	3.7%	1,850	3.5%	3.9%	1,510	④	61,420	421,000	5.0%
Re-75	HF仙台レジデンスEAST	2,030	2,030	2,040	4.8%	2,020	4.6%	5.0%	1,830	④	189,770	995,000	1.8%
Re-76	HF西公園レジデンス	1,410	1,410	1,410	4.2%	1,400	4.0%	4.3%	1,040	⑥	191,960	586,000	2.7%
Re-77	HF晩翠通レジデンス	912	912	917	4.2%	907	4.0%	4.3%	681	⑥	128,130	368,000	1.7%
Re-78	HF閔内レジデンス	2,420	2,420	2,440	3.7%	2,390	3.5%	3.8%	1,380	⑥	194,530	772,000	2.5%
Re-79	HF名駅北レジデンス	2,280	2,280	2,300	3.8%	2,260	3.6%	3.9%	1,810	⑥	197,530	835,000	11.2%
Re-80	HF東札幌レジデンス	2,010	2,010	2,020	4.2%	2,000	4.0%	4.3%	1,250	⑥	89,850	1,040,000	0.1%
Re-81	HF博多東レジデンス	1,030	1,030	1,040	4.2%	1,010	4.0%	4.4%	1,120	⑤	63,620	580,000	8.0%
Re-82	HF仙台五橋レジデンス	957	957	963	4.1%	950	3.9%	4.2%	891	⑥	43,520	451,000	2.0%
Re-83	HF田端レジデンス	1,530	1,530	1,560	4.1%	1,510	3.9%	4.3%	1,310	④	55,990	489,000	3.5%
Re-84	HF両国レジデンス	1,780	1,780	1,840	4.2%	1,760	4.0%	4.4%	1,610	④	62,940	554,000	10.2%
Re-85	HF八王子レジデンス	1,310	1,310	1,330	4.2%	1,300	4.0%	4.4%	1,040	④	55,500	346,000	7.1%
Re-86	HF三田レジデンスII	1,620	1,620	1,640	3.1%	1,600	2.9%	3.2%	1,460	⑥	50,580	289,000	5.8%
Re-87	HF門前仲町レジデンス	1,380	1,380	1,390	3.3%	1,360	3.1%	3.4%	901	⑥	58,490	315,000	7.0%
Re-88	HF南砂町レジデンス	1,130	1,130	1,140	3.6%	1,120	3.4%	3.7%	776	⑥	51,030	311,000	6.1%
Re-89	HF仙台長町レジデンス	1,090	1,090	1,110	4.5%	1,070	4.3%	4.7%	698	⑤	107,570	592,000	1.7%
Re-90	HF正光寺赤羽レジデンス	1,300	1,300	1,330	4.2%	1,290	4.0%	4.4%	1,340	④	66,000	418,000	6.1%
Re-91	HF仙台本町レジデンス	1,200	1,200	1,220	4.2%	1,180	4.0%	4.4%	985	⑤	46,610	339,000	1.2%
Re-92	HF大濠レジデンスBAYSIDE	1,320	1,320	1,340	4.2%	1,310	4.0%	4.4%	1,320	④	101,260	547,000	4.5%
Re-93	HF博多東レジデンスII	1,510	1,510	1,520	4.1%	1,500	3.9%	4.3%	2,270	④	92,220	660,000	2.9%
Re-94	HF福岡レジデンスEAST	1,540	1,540	1,550	4.2%	1,530	4.0%	4.4%	1,550	④	105,300	763,000	2.1%
Re-95	HF正光寺赤羽レジデンスII	2,010	2,010	2,050	4.3%	1,990	4.1%	4.5%	1,700	④	17,740	525,000	6.3%
Re-96	HF八広レジデンス	1,570	1,570	1,600	4.3%	1,550	4.1%	4.5%	1,010	④	7,500	415,000	11.8%
Re-97	HF世田谷上町レジデンス	844	844	866	3.6%	834	3.4%	3.8%	924	④	3,650	183,000	6.1%
Re-98	HF草加レジデンス	1,530	1,530	1,550	4.1%	1,500	3.9%	4.3%	873	⑤	71,560	634,000	3.1%
Re-99	HF上野入谷レジデンス	1,090	1,090	1,110	3.4%	1,080	3.4%	3.6%	1,010	①	34,150	209,000	9.6%
Re-100	HF辻堂レジデンス	2,160	2,160	2,190	4.1%	2,140	3.9%	4.3%	2,140	④	73,700	806,000	10.3%

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要(注1)									建物状況調査報告書の概要(注5)		
		鑑定評価額(百万円)(注2)	収益価格(百万円)					積算価格(百万円)(注4)	評価機関(注4)	長期修繕費用の見積額(15年以内)(千円)(注6)	再調達価格(千円)(注7)	PML(注8)	
			直接還元法		D C F法								
価格	利回り(注3)	価格	割引率	利回り(注3)	価格	割引率	利回り(注3)	価格	利回り(注4)	価格	利回り(注6)	価格	
Re-101	H F 川口駅前レジデンス	1,640	1,640	1,700	3.8%	1,610	3.6%	4.0%	1,800	④	9,780	559,000	10.6%
Re-102	H F 東尾久レジデンス	1,530	1,530	1,570	4.0%	1,510	3.8%	4.2%	1,880	④	9,110	487,000	14.8%
Re-103	H F 今池南レジデンス	928	928	944	3.9%	921	3.7%	4.1%	861	④	77,970	481,000	11.8%
Re-104	H F 伏見レジデンス	640	640	650	3.9%	636	3.7%	4.1%	774	④	66,870	494,000	11.8%
Re-105	H F 中野坂上レジデンス	1,320	1,320	1,350	3.3%	1,300	3.4%	3.5%	1,370	①	61,100	389,000	5.3%
Re-106	H F 上野レジデンス EAST	2,900	2,900	2,930	3.4%	2,860	3.1%	3.5%	2,890	⑥	73,950	559,000	3.3%
Re-107	H F 大森町レジデンス	1,340	1,340	1,370	3.3%	1,330	3.1%	3.5%	1,050	④	71,350	417,000	11.2%
Re-108	H F 北千住レジデンス	3,260	3,260	3,330	3.8%	3,230	3.8%	4.0%	3,030	①	10,860	832,000	6.3%
Re-109	H F 袋舟レジデンス	1,680	1,680	1,740	3.1%	1,660	2.9%	3.3%	2,060	④	37,280	440,000	10.0%
Re-110	H F 目黒行人坂レジデンス	6,320	6,320	6,560	3.1%	6,220	2.9%	3.3%	5,830	④	215,480	1,501,000	3.4%
Re-111	H F 西巣鴨レジデンス	1,270	1,270	1,310	3.1%	1,250	2.9%	3.3%	1,460	④	30,440	283,000	1.2%
Re-112	H F 西巣鴨レジデンス II	1,080	1,080	1,120	3.1%	1,060	2.9%	3.3%	1,270	④	29,120	251,000	0.9%
Re-113	H F 東武練馬レジデンス	1,240	1,240	1,270	3.2%	1,220	3.0%	3.4%	1,460	④	37,610	355,000	2.3%
Re-114	H F 両国レジデンス EAST	1,070	1,070	1,100	3.1%	1,050	2.9%	3.3%	1,200	④	34,110	261,000	14.0%
Re-116	H F 袋舟レジデンス EAST	1,190	1,190	1,230	3.1%	1,170	2.9%	3.3%	1,430	④	33,130	263,000	12.0%
Re-117	H F 大森レジデンス	1,610	1,610	1,640	3.3%	1,590	3.3%	3.5%	1,370	①	11,690	359,000	4.0%
ポートフォリオ PML(注8)											3.7%		

(注1) 「不動産鑑定評価書の概要」は、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価書、株式会社中央不動産鑑定所による不動産鑑定評価書、インリックス株式会社による不動産鑑定評価書、大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書、J L L 森井鑑定株式会社による不動産鑑定評価書、一般財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書に基づき記載しています。なお、当該各社と本投資法人との間には、資本関係、人的関係等はありません。

(注2) 「鑑定評価額」は、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士の、2025年11月30日時点における評価対象不動産の価格に関する意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での現在及び将来における取引の可能性を保証するものではありません。同一の不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。

(注3) 直接還元法における「利回り」の欄には還元利回りを、D C F法における「利回り」の欄には最終還元利回りを、それぞれ記載しています。

(注4) 「評価機関」の欄において、「①」は株式会社谷澤総合鑑定所、「②」は株式会社中央不動産鑑定所、「③」はインリックス株式会社、「④」は大和不動産鑑定株式会社、「⑤」はJ L L 森井鑑定株式会社、「⑥」は一般財団法人日本不動産研究所を表しています。

(注5) 「建物状況調査報告書の概要」は、以下の物件の再調達価格について、それぞれ東京海上ディーアール株式会社又は株式会社プロパティ・リスク・ソリューションによる報告書に基づき記載していますが、それ以外は、株式会社東京建築検査機構又は株式会社E R I ソリューションによる報告書に基づき記載しています。なお、株式会社東京建築検査機構は、2025年4月1日付でエンジニアリングレポート作成等業務を株式会社E R I ソリューションへ業務移管しています。

・Re-11 H F 若林公園レジデンス：再調達価格：東京海上ディーアール株式会社

・Re-24 H F 錦糸町レジデンス：再調達価格：株式会社プロパティ・リスク・ソリューション

なお、上記3社と本投資法人との間には、資本関係、人的関係等はありません。また、報告内容は上記調査業者の意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

(注6) 「長期修繕費用の見積額」の欄には、上記(注5)の建物状況調査報告書に基づく長期修繕費用に関する予測値（調査時点から15年以内に発生すると予測される長期修繕費用の合計金額）を記載しています。なお、Of-20 船橋F a c eビル、Of-38 アクロス新川ビル、

0f-39 千住ミルディスII番館、0f-40 アーク森ビル、0f-41 日本橋堀留町ファースト、0f-42 サザンスカイタワー八王子、0f-48 ファーレイーストビル、Re-38 ラ・レジデンス・ド・白金台、Re-54 ラ・レジデンス・ド・千駄木及びRe-55 HF千駄木レジデンスの建物の所有形態は区分所有建物であり、信託受託者は本投資法人はその一部を保有していますが、0f-20 船橋F a c eビル及び0f-38 アクロス新川ビルの長期修繕費については専有面積割合に応じた値、0f-39 千住ミルディスII番館の長期修繕費については共用部分の用途別の持分割合に応じた値、0f-40 アーク森ビルについては建物状況調査報告書記載の取得対象部分（30階及び31階）に係る長期修繕費用に関する予測値に、信託受益権の準共有持分割合を乗じて算出した値、0f-41 日本橋堀留町ファーストの長期修繕費については共有部分及び専有部分の持分割合に応じた値、0f-42 サザンスカイタワー八王子の長期修繕費については共用部分の持分割合に応じた値、0f-48 ファーレイーストビルについては建物状況調査報告書記載の取得対象部分（区画番号B101、101、701及び1001）に係る長期修繕費用に関する予測値、Re-38 ラ・レジデンス・ド・白金台、Re-54 ラ・レジデンス・ド・千駄木及びRe-55 HF千駄木レジデンスの長期修繕費については1棟全体の値を記載しています。0f-47 大崎CNビルの建物の所有形態は共有建物であり、信託受託者はその共有持分を保有していますが、長期修繕費については信託受託者の保有する共有持分割合を乗じて算出した値、0f-60 パークイースト札幌の長期修繕費については本投資法人の保有する信託受益権の準共有持分割合を乗じて算出した値を記載しています。

- (注7) 「再調達価格」の欄には、調査時点において、各物件を同設計・同仕様により新規に建設した場合の建設工事費の試算結果（建設市場における標準的な建設単価を基に、設計・施工品質・使用資材の種別及び品質等を勘案して概算した結果（消費税は含みません。））を記載しています。なお、造り家具は含まれていますが、移動家具・什器・備品等は含まれていません。
- (注8) PML（予想最大損失（Probable Maximum Loss））は、建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震により生じる損失の再調達価格に対する割合をいいます。なお、各物件に同時に生じる損失を総和してポートフォリオPMLを算出しています。ポートフォリオPMLの算出日は2025年11月30日です。
- (注9) 0f-20 船橋F a c eビル、0f-38 アクロス新川ビル、0f-39 千住ミルディスII番館、0f-40 アーク森ビル、0f-41 日本橋堀留町ファースト、0f-42 サザンスカイタワー八王子、0f-48 ファーレイーストビル、Re-38 ラ・レジデンス・ド・白金台、Re-54 ラ・レジデンス・ド・千駄木及びRe-55 HF千駄木レジデンスの建物の所有形態は区分所有建物であり、「再調達価格」の欄には建物状況調査報告書記載の1棟の建物の再調達価格に専有面積割合（0f-20 船橋F a c eビル：9.14%、0f-38 アクロス新川ビル：34.51%、0f-39 千住ミルディスII番館：10.98%、Re-38 ラ・レジデンス・ド・白金台：72.35%、Re-54 ラ・レジデンス・ド・千駄木：73.74%、Re-55 HF千駄木レジデンス：95.03%）又は、専有面積割合に信託受益権の準共有持分割合を乗じて算出した割合（0f-40 アーク森ビル：1.47%）、管理規約に基づく建物持分割合（0f-41 日本橋堀留町ファースト：36.54%）、管理規約の全体共用部分に基づく持分割合（0f-42 サザンスカイタワー八王子：5.827275%）、管理規約に基づく敷地権割合（0f-48 ファーレイーストビル：23.0611%）を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。0f-47 大崎CNビルの建物の所有形態は共有建物であり、「再調達価格」の欄には建物状況調査報告書記載の1棟の建物の再調達価格に共有持分割合（78.16%）を乗じ、百万円未満を四捨五入した値、0f-60 パークイースト札幌の「再調達価格」の欄には建物状況調査報告書記載の1棟の建物の再調達価格に準共有持分割合（69%）を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。
- (注10) 0f-40 アーク森ビルについては、区分所有権に係る収益価格、直接還元法による価格、DCF法による価格及び積算価格に準共有持分割合（30%）を乗じた値を記載しています。

(2) 資本的支出の状況

a. 資本的支出の予定

運用資産において、本書の日付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
0f-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 2025年12月 至 2026年5月	34,000	—	—
0f-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 2025年12月 至 2026年5月	16,000	—	—
0f-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12月 至 2026年5月	25,800	—	—
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	空調設備更新工事	自 2025年12月 至 2026年5月	32,000	—	—
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 2025年12月 至 2026年5月	25,690	—	—
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	57,850	—	—
Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	消火設備更新工事	自 2025年12月 至 2026年5月	8,800	—	—
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 2025年12月 至 2026年5月	25,890	—	—
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	外壁全面改修工事	自 2025年12月 至 2026年5月	40,730	—	—

b. 期中の資本的支出

運用資産において、当期中に行つ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1,144,198千円であり、費用に区分された修繕費426,462千円と合わせ、合計1,570,660千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）
0f-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	昇降機改修工事	自 2025年10月 至 2025年11月	34,000
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	昇降機改修工事	自 2025年8月 至 2025年10月	29,800
0f-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 2025年8月 至 2025年9月	17,697
0f-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 2025年11月 至 2025年11月	18,000
0f-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	外壁全面改修工事	自 2025年7月 至 2025年10月	10,820
Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	外壁全面改修工事	自 2025年3月 至 2025年8月	32,059
Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都中野区	外壁全面改修工事	自 2025年7月 至 2025年11月	31,638
Re-75	H F 仙台レジデンス E A S T	宮城県仙台市	外壁全面改修工事	自 2025年6月 至 2025年11月	60,450
Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都江東区	外壁全面改修工事	自 2025年2月 至 2025年11月	46,676
Re-93	H F 博多東レジデンス II	福岡県福岡市	外壁全面改修工事	自 2025年6月 至 2025年11月	54,780
	その他			自 2025年6月 至 2025年11月	808,275
合計					1,144,198