

2026年5月期 決算短信（REIT）

2026年7月16日

不動産投資信託証券発行者名 平和不動産リート投資法人 上 場 取 引 所 東
コ ー ド 番 号 8966 U R L <https://www.heiwa-re.co.jp/>
代 表 者 （役職名）執行役員 （氏名）本村 彩
資 産 運 用 会 社 名 平和不動産アセットマネジメント株式会社
代 表 者 （役職名）代表取締役 （氏名）平野 正則
問 合 せ 先 責 任 者 （役職名）企画財務部長 （氏名）川崎 菜穂美
T E L 03-3669-8771

有価証券報告書提出予定日 2026年8月28日 分配金支払開始予定日 2026年8月17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）

（百万円未満切捨て）

1. 2026年5月期の運用、資産の状況（2025年12月1日～2026年5月31日）

（1）運用状況（%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年5月期	11,525	7.7	6,627	10.7	5,678	9.0	5,677	9.0
2025年11月期	10,704	5.4	5,985	7.7	5,207	6.7	5,206	6.7

	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
	円	%	%	%
2026年5月期	4,536	4.2	2.0	49.3
2025年11月期	4,162	4.0	1.9	48.6

（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)
	円	百万円	円	百万円	%	%
2026年5月期	3,990	4,993	-	-	88.0	3.7
2025年11月期	3,950	4,943	-	-	94.9	3.8

（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。

（注4）2026年5月期の分配金総額（4,993百万円）は、当期純利益から一時差異等調整積立金の繰入額（380百万円）及び圧縮積立金の繰入額（216百万円）を含む934百万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
	百万円	百万円	%	円
2026年5月期	285,667	134,650	47.1	107,588
2025年11月期	272,935	133,158	48.8	106,396

（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
	百万円	百万円	百万円	百万円
2026年5月期	10,136	△13,432	5,366	20,131
2025年11月期	9,062	△13,034	4,564	18,061

2. 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）及び2027年5月期の運用状況の予想（2026年12月1日～2027年5月31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11月期	9,558	△17.1	4,600	△30.6	3,481	△38.7	3,480	△38.7	4,030	－
2027年5月期	9,764	2.2	4,734	2.9	3,497	0.5	3,496	0.5	4,040	－

（参考）1口当たり予想当期純利益（2026年11月期）2,590円 1口当たり予想当期純利益（2027年5月期）2,602円

（注）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及び繰越利益剰余金の一部充当が含まれており、2027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及び繰越利益剰余金の一部充当が含まれており、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）

2026年5月期	1,251,533口	2025年11月期	1,251,533口
2026年5月期	－口	2025年11月期	－口

② 期末自己投資口数

（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」をご覧ください。

※ 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11月期（2026年6月1日～2026年11月30日）及び2027年5月期（2026年12月1日～2027年5月31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) 継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	60

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。

（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（2026年5月末）現在の発行済投資口の総口数は1,251,533口、出資総額は115,314百万円となっています。

（ロ）運用環境

当期における国内経済については、設備投資や賃上げの動きを背景に企業業績は底堅さを見せ、景気は緩やかな回復基調を維持しました。一方、海外では、米国の通商政策、中東の情勢等を背景とした地政学的リスクが不確実性要因となっており、また、国内外の金融政策や為替動向にも引き続き留意が必要と思われる。

このような環境下、東証REIT指数については、前期末（2025年11月末）の2,023.80ポイント以降、国内株式の堅調な推移等を背景に、2026年1月には2,067.93まで上昇する局面もありましたが、その後は、国内長期金利の上昇や中東情勢等を背景に下落基調となり、当期末（2026年5月末）には1,809.65ポイントとなりました。

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

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

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

③ 不動産市況

2026年3月に発表された2026年1月1日時点の地価の公示価格については、三大都市圏では全用途平均・住宅地・商業地はいずれも5年連続で上昇し、いずれも上昇幅が拡大しました。東京圏及び大阪圏では、上昇幅が拡大し、名古屋圏では上昇幅が縮小しました。また、地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地がいずれも5年連続で上昇し、全用途平均・住宅地は上昇幅が縮小しましたが、商業地は前年と同じ上昇幅になりました。札幌市・仙台市・広島市・福岡市についてはいずれも上昇幅が縮小したものの、その他の地域では、全用途平均・住宅地は前年と同じ上昇幅になり、また、商業地は上昇幅が拡大しました。

本投資法人が投資対象と考えている地方における政令指定都市についても、住宅地、商業地ともに上昇傾向が継続しています。

(ハ) 運用実績

① 外部成長

本投資法人は、ポートフォリオの収益性の改善及び質の向上を目指し、以下物件の取得及び譲渡を行いました。

取得物件

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

譲渡物件

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

この結果、当期末時点での運用資産は、オフィス46物件（取得価格の合計：137,193百万円）、レジデンス90物件（取得価格の合計：127,853百万円）の合計136物件（取得価格の合計：265,046百万円）となっています。

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まえた計画的なバリューアップ投資に取り組みました。こうした取組みによって物件の競争力の維持向上に努めた成果もあり、全運用資産合計の稼働率は、当期末時点で97.65%となり、前期末時点の97.76%から期中を通じて高稼働で安定的に推移させることができ、期中月末平均稼働率は97.65%と高水準となりました。また、環境・省エネルギーへの配慮及び地域社会への貢献等を中心としてESGへの取組みを推進しています。

そのほか、従来から継続して取り組んでいる運用資産の名称変更についても、当期首から本書の日付現在までに下記6物件において実施しました。名称変更により、既存テナントへの安心感の提供、テナント候補者への訴求力の向上、より効率的なリーシングを目指しています。なお、本書ではそれぞれ変更後の名称を記載しています。

名称変更物件

変更日	物件番号	旧物件名称	新物件名称
2025年12月1日	Of-61	京町堀スクエア	H F 京町堀ビルディング
2026年3月1日	Re-116	ハーモニーレジデンス東京ツリー京島	H F 曳舟レジデンスE A S T

2026年3月1日	Re-117	シーズンフラッツ大森北	H F 大森レジデンス
2026年5月1日	Re-118	アルファコート下赤塚	H F 下赤塚レジデンス
2026年5月1日	Re-119	アルファコート常盤台3	H F ときわ台レジデンス
2026年5月1日	Re-120	アルファコート綾瀬2	H F 綾瀬レジデンス

（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、期中において、合計10,310百万円の借入れを行い、また、期中に元本返済期を迎えた借入金（合計：6,862百万円）の返済資金に充当するため、6,862百万円の借入れを行いました。

これらにより、当期末時点の平均借入期間は7.0年、平均残存期間は4.0年、平均借入金利は1.43%、有利子負債額（注）は、138,680百万円（期末総資産有利子負債比率（注）：48.55%）となりました。

（注）有利子負債額＝短期借入金＋1年内償還予定の投資法人債＋1年内返済予定の長期借入金＋投資法人債＋長期借入金

期末総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100

なお、本書の日付現在における本投資法人の格付の状況は、以下の通りです。

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

（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11,525百万円、営業利益は6,627百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は5,678百万円、当期純利益は5,677百万円を計上しました。投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、投資法人規約（以下「規約」といいます。）第32条第1項に定める方針に基づき、当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしていいます。かかる方針により、当期純利益5,677,650,320円のうち一時差異等調整積立金の繰入額380,098,954円及び租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」による圧縮積立金の繰入額216,777,682円を含む934,340,250円を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩額250,306,600円

（1口当たり取崩額200円）を充当し、4,993,616,670円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,990円となりました。

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、「投資主還元強化」、「内部成長強化」、「資産回転型戦略強化」に注力していきます。次期以降も、上記方針に従い、ポートフォリオの安定的な運用を行いつつ、着実な成長戦略の推進によって、更なる投資主価値の極大化を目指します。

① 外部成長

本投資法人は、前期から当期にかけて4物件を売却するとともに良質な新規10物件（追加取得を含みます。）を取得することにより、ポートフォリオの量の拡大、質の改善と収益向上を図りました。今後も、継続的な資産規模の拡大を図る一方で、資産の入替えの検討等も行い、中長期的なポートフォリオの質の向上を図り、投資主価値の極大化を目指していきます。資金調達環境や景気の回復に伴う物件価格の上昇については状況が変わる可能性はあるものの、競合他社の取得意欲の急速な減退は想定しにくく、物件の取得環境は引き続き厳しい環境が続く可能性があると考えられます。そのために、平和不動産のパイプラインの活用及び資産運用会社独自の情報ルートの強化により、優良物件情報の早期入手に努めます。基本戦略として、平和不動産が保有・開発する物件取得や、他のデベロッパーが保有・開発する物件取得等、取得機会の増加に努め、中長期的な安定収益の確保に貢献するポートフォリオの拡大を目指します。

② 内部成長

本投資法人は、平和不動産グループ及びプロパティ・マネジメント会社が培ったデータベースや情報ネットワークを活用することにより、賃貸マーケットの動向を迅速に把握し、きめ細かなプロパティ・マネジメントを行うことで、運用資産の稼働率及び賃料水準の維持・向上を図ることが可能になると考えています。オフィスビルの賃貸市場については、2022年に需要がプラスに転じて以降、その勢いはなおも拡大傾向にあります。質の高いオフィスを求めるテナントニーズは一層の高まりを見せており、オフィス戦略を人材獲得のための投資として捉える向きが続いていると本投資法人は考えています。そのような環境の下、今後もテナントニーズに応えるべく多様な貸し方を模索し価値の向上に根ざした運用を行っていきます。また、レジデンスの賃貸市場については、首都圏のレジデンス市場において引き続き底堅い賃貸需要が維持されています。その結果、シングルタイプ、コンパクトタイプ、ファミリータイプのすべての住戸タイプにおいて賃料上昇が続いており、市場環境は良好に推移しています。また、首都圏以外の主要都市においても賃貸ニーズが安定していることから、堅調な需要が続いており、高い稼働率を維持できるものと見込んでいます。このような堅調な賃貸需要を背景に、バリューアップの対象物件を拡大するとともに、賃料増額改定を着実に実施し、収益性のさらなる向上を目指していきます。

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

③ 財務戦略

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

④ 一層の適時開示の推進

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

c. 決算後に生じた重要な事実

A. 新投資口の発行

2026年5月18日及び2026年5月21日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については2026年6月1日に、第三者割当による新投資口については2026年6月23日に、それぞれ払込みが完了しました。この結果、本書の日付現在の出資総額は127,077百万円、発行済投資口の総口数は1,343,533口となっています。

1. 一般募集(公募)による新投資口の発行

- ①発行新投資口数 87,700口(注)
- ②発行価格(募集価格) 132,122円
- ③発行価格(募集価格)の総額 11,587,099,400円
- ④払込金額(発行価額) 127,853円
- ⑤払込金額(発行価額)の総額 11,212,708,100円
- ⑥払込期日 2026年6月1日

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

2. 第三者割当による新投資口の発行

- ①発行新投資口数 4,300口
- ②払込金額(発行価額) 127,853円
- ③払込金額(発行価額)の総額 549,767,900円
- ④割当先 S M B C 日興証券株式会社
- ⑤払込期日 2026年6月23日

B. 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、2026年6月3日付で不動産信託受益権1物件（取得価格：9,060百万円）及び不動産1物件（取得価格：1,758百万円）、2026年6月5日付で不動産信託受益権1物件（取得価格：2,600百万円）を取得しました。

物件番号：0f-64 物件名称：H F 上野稲荷町ビルディング（注1）

取得資産の種類	信託受益権
契約日	2026年5月18日
取得日	2026年6月3日
取得価格（注2）	9,060百万円
所在地（住居表示）	東京都台東区松が谷一丁目3番5号
用途	事務所・店舗・駐車場
建築時期	1992年10月16日
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
延床面積	8,490.44㎡
総賃貸可能面積	6,406.78㎡

（注1）本書の日付現在の名称は「上野イーストビル」ですが、2027年5月31日付で「H F 上野稲荷町ビルディング」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。

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

物件番号：Of-65 物件名称：H F 北十条ビルディング（注１）

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

（注１）本書の日付現在の名称は「N o b l e s s e S A P P O R O」ですが、2027年 5 月31日付で「H F 北十条ビルディング」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。

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

（注３）住居表示が実施されていないため、不動産登記簿上の建物所在地を記載しています。

物件番号：Of-66 物件名称：H F 千葉富士見ビルディング（注１）

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

（注１）本書の日付現在の名称は「I M I 千葉富士見ビル」ですが、2027年 5 月31日付で「H F 千葉富士見ビルディング」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。

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

C. 資金の借入れ

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

タームローン88-① トランシェA

借入先	借入金額	利率	借入 実行日	元本 返済期日	元本 返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行	2,420百万円	基準金利（全銀協1ヵ月日本円TIBOR） +0.285%（注1）	2026年 6月3日	2028年 11月30日 （注2）	期限一括 返済	物件の取得 資金等	無担保 無保証

タームローン88-① トランシェB

借入先	借入金額	利率	借入 実行日	元本 返済期日	元本 返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行	1,260百万円	基準金利（全銀協1ヵ月日本円TIBOR） +0.47%（注1）	2026年 6月3日	2031年 11月28日 （注2）	期限一括 返済	物件の取得 資金等	無担保 無保証

タームローン88-②

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

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

（注2）同日が営業日でない場合には、翌営業日とし、かかる翌営業日が翌暦月となる場合には、直前の営業日とします。

d. 運用状況の見通し

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11月期（2026年6月1日～2026年11月30日）及び2027年5月期（2026年12月1日～2027年5月31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	9,558百万円
営業利益	4,600百万円
経常利益	3,481百万円
当期純利益	3,480百万円
1口当たり分配金	4,030円
1口当たり利益超過分配金	－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及び繰越利益剰余金の一部充当が含まれており、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。

2027年5月期（2026年12月1日～2027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11月期（2026年6月1日～2026年11月30日）及び2027年5月期（2026年12月1日～2027年5月31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	9,764百万円
営業利益	4,734百万円
経常利益	3,497百万円
当期純利益	3,496百万円
1口当たり分配金	4,040円
1口当たり利益超過分配金	－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及び繰越利益剰余金の一部充当が含まれており、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）及び2027年5月期（2026年12月1日～2027年5月31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11月期：2026年6月1日～2026年11月30日（183日） 2027年5月期：2026年12月1日～2027年5月31日（182日）
運用資産	2026年5月期末時点で保有している136物件に、2026年6月3日に取得した「HF上野稻荷町ビルディング」及び「HF北十条ビルディング」、2026年6月5日に取得した「HF千葉富士見ビルディング」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	2026年5月期末時点の発行済投資口の総口数である1,251,533口に、2026年5月18日及び2026年5月21日開催の役員会で決定した一般募集による新投資口の発行（87,700口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当に係る新投資口の発行（4,300口）を加えた1,343,533口を前提としています。 1口当たり当期純利益及び分配金は、上記1,343,533口を各期末の発行済投資口の総口数として算出しています。
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	- 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は、以下の通りです。 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） 627百万円 - 修繕費 348百万円 - 管理委託費 972百万円 - 減価償却費 1,228百万円 2027年5月期（2026年12月1日～2027年5月31日） - 公租公課（固定資産税・都市計画税等） 652百万円 - 修繕費 372百万円 - 管理委託費 990百万円 - 減価償却費 1,249百万円 - 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。 - 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。 - 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。
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11月期において1,112百万円を、2027年5月期において1,231百万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11月期において28百万円、2027年5月期において28百万円を見込んでいます。
有利子負債	2026年5月期末時点の有利子負債の残高は138,680百万円です。 2026年6月の借入及び期限前弁済を考慮し、2026年11月期の末日時点で137,790百万円、2027年5月期の末日時点で137,790百万円の有利子負債残高となる前提で算出しています。 2026年11月期、2027年5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	・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11月期の分配金については、予想される当期純利益3,480百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額及び繰越利益剰余金の一部を充当した総額5,414百万円（1口当たり分配金4,030円）を分配することを前提としています。2027年5月期の分配金については、予想される当期純利益3,496百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額及び繰越利益剰余金の一部を充当した総額5,427百万円（1口当たり分配金4,040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	・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	・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の規則、一般社団法人資産運用業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

最近の有価証券届出書（2026年5月18日提出。その後の訂正を含みます。）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48期 (2025年11月30日)	第49期 (2026年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,198,705	16,001,713
信託現金及び信託預金	4,790,189	5,180,999
営業未収入金	212,784	170,158
前払費用	178,805	188,616
その他	100,058	178,724
貸倒引当金	△50	△67
流動資産合計	19,480,492	21,720,144
固定資産		
有形固定資産		
建物	26,358,560	27,517,297
減価償却累計額	△7,053,732	△7,384,871
建物（純額）	19,304,827	20,132,426
構築物	137,529	142,915
減価償却累計額	△66,058	△69,463
構築物（純額）	71,470	73,452
機械及び装置	365,525	373,818
減価償却累計額	△261,436	△267,422
機械及び装置（純額）	104,089	106,396
工具、器具及び備品	518,330	565,005
減価償却累計額	△277,903	△303,071
工具、器具及び備品（純額）	240,427	261,934
土地	46,169,225	46,171,643
信託建物	53,747,187	55,598,583
減価償却累計額	△16,289,604	△16,647,200
信託建物（純額）	37,457,583	38,951,383
信託構築物	257,448	254,432
減価償却累計額	△134,885	△133,849
信託構築物（純額）	122,562	120,582
信託機械及び装置	842,127	855,535
減価償却累計額	△428,786	△450,461
信託機械及び装置（純額）	413,340	405,073
信託工具、器具及び備品	1,631,805	1,696,318
減価償却累計額	△1,074,063	△1,094,249
信託工具、器具及び備品（純額）	557,742	602,069
信託土地	132,894,678	138,901,474
有形固定資産合計	237,335,947	245,726,437
無形固定資産		
借地権	11,472,226	12,854,571
信託借地権	2,472,255	2,472,255
ソフトウェア	40	16
その他	227	227
無形固定資産合計	13,944,749	15,327,069

（単位：千円）

	第48期 (2025年11月30日)	第49期 (2026年5月31日)
投資その他の資産		
差入保証金	24,589	24,619
長期前払費用	440,835	469,729
デリバティブ債権	1,056,974	1,790,786
その他	553,158	534,787
投資その他の資産合計	2,075,556	2,819,922
固定資産合計	253,356,253	263,873,429
繰延資産		
投資口交付費	71,543	49,402
投資法人債発行費	27,550	24,077
繰延資産合計	99,093	73,479
資産合計	272,935,839	285,667,054
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,071,665	1,178,771
1年内返済予定の長期借入金	15,515,000	16,608,000
未払費用	1,031,217	1,141,595
未払消費税等	40,924	136,667
前受金	1,447,830	1,551,761
その他	83,816	73,201
流動負債合計	19,190,453	20,689,997
固定負債		
投資法人債	7,900,000	7,900,000
長期借入金	104,955,200	114,172,200
預り敷金及び保証金	1,201,043	1,247,661
信託預り敷金及び保証金	6,530,327	6,979,043
デリバティブ債務	413	27,556
固定負債合計	120,586,985	130,326,460
負債合計	139,777,438	151,016,457
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	115,314,963	115,314,963
剰余金		
出資剰余金	7,406,652	7,406,652
出資剰余金控除額	※3 △1,699,990	※3 △1,699,990
出資剰余金（純額）	5,706,661	5,706,661
任意積立金		
圧縮積立金	601,488	669,175
一時差異等調整積立金	※4 1,330,930	※4 1,080,624
任意積立金合計	1,932,419	1,749,799
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	9,059,601	9,976,316
剰余金合計	16,698,682	17,432,777
投資主資本合計	132,013,646	132,747,741
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	1,144,754	1,902,855
評価・換算差額等合計	1,144,754	1,902,855
純資産合計	※2 133,158,401	※2 134,650,596
負債純資産合計	272,935,839	285,667,054

（2）損益計算書

（単位：千円）

	第48期 （自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）	第49期 （自 2025年12月1日 至 2026年5月31日）
営業収益		
貸貸事業収入	※1 7,743,628	※1 8,140,845
その他貸貸事業収入	※1 827,504	※1 884,196
不動産等売却益	※2, ※3 2,133,569	※2, ※3 2,500,101
営業収益合計	10,704,702	11,525,143
営業費用		
貸貸事業費用	※1, ※3 3,623,445	※1, ※3 3,782,182
資産運用報酬	803,544	829,888
資産保管手数料	14,581	15,075
一般事務委託手数料	39,021	39,388
役員報酬	6,651	7,200
会計監査人報酬	12,800	13,680
その他営業費用	219,208	209,965
営業費用合計	4,719,252	4,897,379
営業利益	5,985,449	6,627,763
営業外収益		
受取利息	19,206	25,321
未払分配金戻入	499	869
受取保険金	4,191	2,616
その他	1,000	1,080
営業外収益合計	24,898	29,888
営業外費用		
支払利息	663,864	836,692
融資関連費用	72,195	75,514
投資法人債利息	30,335	30,335
投資法人債発行費償却	3,472	3,472
投資口交付費償却	22,141	22,141
その他	11,215	11,240
営業外費用合計	803,225	979,396
経常利益	5,207,122	5,678,255
税引前当期純利益	5,207,122	5,678,255
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	5,206,517	5,677,650
前期繰越利益	3,853,084	4,298,666
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	9,059,601	9,976,316

（３）投資主資本等変動計算書

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	剰余金			
		出資剰余金	出資剰余金控除額	出資剰余金（純額）	任意積立金 圧縮積立金
当期首残高	108,578,318	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	492,732
当期変動額					
新投資口の発行	6,736,645				
圧縮積立金の積立					108,756
一時差異等調整積立金の積立					
一時差異等調整積立金の取崩					
剰余金の配当					
当期純利益					
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	6,736,645	—	—	—	108,756
当期末残高	※1 115,314,963	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	601,488

	投資主資本				
	剰余金				投資主資本 合計
	任意積立金		当期末処分 利益又は当 期末処理損 失（△）	剰余金合計	
	一時差異等調 整積立金	任意積立金合 計			
当期首残高	1, 421, 173	1, 913, 906	8, 472, 089	16, 092, 657	124, 670, 976
当期変動額					
新投資口の発行					6, 736, 645
圧縮積立金の積立		108, 756	△108, 756	－	－
一時差異等調整積立金の積立	148, 743	148, 743	△148, 743	－	－
一時差異等調整積立金の取崩	△238, 986	△238, 986	238, 986	－	－
剰余金の配当			△4, 600, 492	△4, 600, 492	△4, 600, 492
当期純利益			5, 206, 517	5, 206, 517	5, 206, 517
投資主資本以外の項目の当期 変動額（純額）					
当期変動額合計	△90, 242	18, 513	587, 512	606, 025	7, 342, 670
当期末残高	1, 330, 930	1, 932, 419	9, 059, 601	16, 698, 682	132, 013, 646

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	939,592	939,592	125,610,568
当期変動額			
新投資口の発行			6,736,645
圧縮積立金の積立			—
一時差異等調整積立金の積立			—
一時差異等調整積立金の取崩			—
剰余金の配当			△4,600,492
当期純利益			5,206,517
投資主資本以外の項目の当期 変動額（純額）	205,161	205,161	205,161
当期変動額合計	205,161	205,161	7,547,832
当期末残高	1,144,754	1,144,754	133,158,401

第49期（自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			
		出資剰余金	出資剰余金控除額	出資剰余金（純額）	任意積立金 圧縮積立金
当期首残高	115,314,963	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	601,488
当期変動額					
圧縮積立金の積立					67,686
一時差異等調整積立金の取崩					
剰余金の配当					
当期純利益					
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	—	—	—	67,686
当期末残高	※1 115,314,963	7,406,652	△1,699,990	5,706,661	669,175

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

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	1, 144, 754	1, 144, 754	133, 158, 401
当期変動額			
圧縮積立金の積立			—
一時差異等調整積立金の取崩			—
剰余金の配当			△4, 943, 555
当期純利益			5, 677, 650
投資主資本以外の項目の当期 変動額（純額）	758, 100	758, 100	758, 100
当期変動額合計	758, 100	758, 100	1, 492, 195
当期末残高	1, 902, 855	1, 902, 855	134, 650, 596

（４）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	第48期 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	第49期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
I 当期末処分利益	9,059,601,798	9,976,316,939
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※1 250,306,600	※1 250,306,600
III 分配金の額	4,943,555,350	4,993,616,670
（投資口 1 口当たり分配金の額）	(3,950)	(3,990)
IV 任意積立金		
一時差異等調整積立金繰入額	—	※1 380,098,954
圧縮積立金繰入額	67,686,429	216,777,682
V 次期繰越利益	4,298,666,619	4,636,130,233
分配金の額の算出方法	規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益5,206,517,576円のうち租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」による圧縮積立金の繰入額67,686,429円を含む513,268,826円を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩額250,306,600円（1口当たり取崩額200円）を充当し、4,943,555,350円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていない。	規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益5,677,650,320円のうち一時差異等調整積立金の繰入額380,098,954円及び租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」による圧縮積立金の繰入額216,777,682円を含む934,340,250円を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩額250,306,600円（1口当たり取崩額200円）を充当し、4,993,616,670円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていない。

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

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

（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	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。 <table> <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> 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。	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	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。								
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。								
4. 収益及び費用の計上基準	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。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23,453千円で、当期は34,157千円です。								

5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 原則として、繰延ヘッジ処理によっています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。
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
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。
8. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	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。

（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11月30日)	当期 (2026年 5 月31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11月30日)	当期 (2026年 5 月31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11月30日)	当期 (2026年 5 月31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。

当期（2026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	873,976	—	245,432	628,543	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	308,211	—	3,386	304,824	分配金に充当
	148,743	148,743	—	1,487	147,256	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 2025年6月1日 至 2025年11月30日		当期 自 2025年12月1日 至 2026年5月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	7,009,482		7,378,542	
共益費収入	734,146	7,743,628	762,303	8,140,845
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	230,924		244,689	
水道光熱費収入	373,146		344,299	
付帯収益	185,175		224,634	
解約違約金収入	12,119		48,963	
雑収入	26,139	827,504	21,609	884,196
不動産賃貸事業収益合計		8,571,133		9,025,042
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	896,765		960,470	
公租公課	582,024		597,387	
水道光熱費	398,262		375,536	
修繕費	426,462		446,050	
保険料	7,757		8,120	
信託報酬	33,000		34,616	
減価償却費	1,120,060		1,165,766	
その他賃貸事業費用	159,111		194,234	
不動産賃貸事業費用合計		3,623,445		3,782,182
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		4,947,687		5,242,859

※2. 不動産等売却損益の内訳（単位：千円）

前期（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

当期（自 2025年12月1日 至 2026年5月31日）

Re-61 H F 西新宿レジデンスW E S T

不動産等売却収入		3,500,000
不動産等売却原価	1,876,043	
その他売却費用	45,934	1,921,978
不動産等売却益		1,578,021

Re-62 H F 西新宿レジデンスE A S T

不動産等売却収入		2,050,000
不動産等売却原価	1,096,641	
その他売却費用	31,278	1,127,920
不動産等売却益		922,079

※3. 主要投資主との取引高（単位：千円）

	前期 自 2025年6月1日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月1日 至 2026年5月31日
営業取引による取引高		
不動産等売却益 （その他の売却費用）	△86,500	△20,000
賃貸事業費用	9,997	10,213

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 自 2025年6月1日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月1日 至 2026年5月31日
※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	1,251,533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 2025年6月1日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月1日 至 2026年5月31日
投資法人の計算に関する規則（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、第28期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である2,497,604,770円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。当期は245,432,227円の取崩を行っています。 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。	投資法人の計算に関する規則（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、第28期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である2,497,604,770円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。当期は245,432,227円の取崩を行っています。 また、第38期及び第47期のそれぞれの金銭の分配に係る計算書において、不動産等売却益による利益超過税会不一致の一部である338,693,498円及び148,743,724円をそれぞれ一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額はそれぞれ積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。当期はそれぞれ3,386,935円及び1,487,438円の取崩を行っています。 当期の金銭の分配に係る計算書において、不動産等売却益による利益超過税会不一致の一部である380,098,954円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。

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

（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 2025年6月1日 至 2025年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年12月1日 至 2026年5月31日）

該当事項はありません。

（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もできますが、積極的には投資を行っていません。

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に物件の取得又は既往の借入金のリファイナンスです。これらは満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成することにより管理するとともに、手元資金の確保、借入れ・償還期限の分散化、借入先金融機関の多様化、コミットメント型タームローン契約の締結等により当該リスクを限定しています。変動金利の借入金は、金利の上昇リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用し、当該リスクを限定しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理規程に従い、資産運用会社の助言に基づき行っており、また、デリバティブ取引の利用に当たっては、信用リスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。

預り敷金及び保証金はテナントからの預り金であり、退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則として返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もありえます。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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。

2026年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性に乏しいことから、注記を省略しています。

（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	16,608,000	16,608,000	—
（２）投資法人債	7,900,000	7,404,410	△495,590
（３）長期借入金	114,172,200	113,301,078	△871,121
負債合計	138,680,200	137,313,488	△1,366,711
（４）デリバティブ取引＊	1,902,855	1,902,855	—

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

（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

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（2026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	16,608,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	2,800,000	1,600,000	—	1,500,000	2,000,000
長期借入金	—	19,434,200	15,609,000	17,467,000	15,740,000	45,922,000
合計	16,608,000	22,234,200	17,209,000	17,467,000	17,240,000	47,922,000

（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11月30日）
該当するものはありません。

当期（2026年5月31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	うち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	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。

当期（2026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	うち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	68,924,200	54,869,200	1,902,855*

* 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

（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 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H F 京町堀ビルディングに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほか、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額等を含みますが、その他の取得に係る諸費用は含んでいません。

当期（自 2025年12月1日 至 2026年5月31日）

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)	10,213	営業未払 金	662
								不動産の 購入 (注3)	2,140,000	—	—
								不動産信 託受益権 の購入 (注4)	5,143,857	—	—
								売買仲介 手数料	20,000	—	—

(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 619千円

(注3) 上記記載の不動産の購入は、HF押上レジデンスに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格を記載しており、その他の取得に係る諸費用は含んでいません。

(注4) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、名古屋平和ビル（準共有持分割合70%）に係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほかに、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額等を含みますが、その他の取得に係る諸費用は含んでいません。

2. 関連会社等

前期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年12月1日 至 2026年5月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（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
								修繕工事 等	30,297	営業未払 金	16,318
	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	資産運用 業務の委 託	資産運用 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。

当期（自 2025年12月 1 日 至 2026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)	349,186	営業未払 金	59,017
								修繕工事 等	19,079	営業未払 金	5,639
	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	資産運用 業務の委 託	資産運用 報酬の支 払	969,938 (注4)	未払費用	973,926

(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 104,659千円

(注4) 資産運用報酬額には、物件取得に係る運用報酬84,550千円及び譲渡に係る運用報酬55,500千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 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日）

該当事項はありません。

（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11月30日)	当期 (2026年5月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金繰入超過額	15千円	21千円
合併時受入評価差額	1,754,174千円	1,602,704千円
繰延税金資産小計	1,754,190千円	1,602,726千円
評価性引当金	△1,754,190千円	△1,602,726千円
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った主要な項目別の内訳

	前期 (2025年11月30日)	当期 (2026年5月31日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△29.87%	△28.44%
評価性引当金の増減	△1.19%	△2.67%
圧縮積立金繰入額	△0.42%	△1.23%
その他	0.03%	0.89%
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日に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 自 2025年6月1日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月1日 至 2026年5月31日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額		
	期首残高	241,870,475	251,280,429
	期中増減額	9,409,953	9,772,834
	期末残高	251,280,429	261,053,263
	期末時価	318,030,000	331,289,800

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）期中増減額のうち、前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。

当期の主な増加額は名古屋平和ビル他4件の取得（計12,634,670千円）によるものであり、主な減少額はH F 西新宿WE S T他1件の売却（2,972,685千円）、減価償却費（1,165,766千円）によるものです。

（注3）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賃貸損益については、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 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

法人1社（Re-63 H F 東新宿レジデンスの譲渡先）への営業収益（不動産等売却益1,233,649千円）が損益計算書の営業収益合計の10%以上に該当しています。関連する報告セグメントは不動産賃貸事業です。なお、譲渡先の同意が得られないため、顧客（譲渡先）名称は非開示とします。当該譲渡先は、いずれも本投資法人及び資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません

当期（自 2025年12月1日 至 2026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

法人1社（Re-61 HF西新宿レジデンスWEST及びRe-62 HF西新宿レジデンスEASTの譲渡先）への営業収益（不動産等売却益2,500,101千円）が損益計算書の営業収益合計の10%以上に該当しています。関連する報告セグメントは不動産賃貸事業です。なお、譲渡先の同意が得られないため、顧客（譲渡先）名称は非開示とします。当該譲渡先は、いずれも本投資法人及び資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 (自 2025年6月1日 至 2025年11月30日)	当期 (自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)
1口当たり純資産額	106,396円	107,588円
1口当たり当期純利益金額	4,162円	4,536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 2025年6月1日 至 2025年11月30日)	当期 (自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)
当期純利益金額（千円）	5,206,517	5,677,650
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額（千円）	5,206,517	5,677,650
期中平均投資口数（口）	1,250,911	1,251,533

（重要な後発事象に関する注記）

A. 新投資口の発行

2026年5月18日及び2026年5月21日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については2026年6月1日に、第三者割当による新投資口については2026年6月23日に、それぞれ払込みが完了しました。この結果、本書の日付現在の出資総額は127,077百万円、発行済投資口の総口数は1,343,533口となっています。

1. 一般募集(公募)による新投資口の発行

- ①発行新投資口数 87,700口(注)
- ②発行価格(募集価格) 132,122円
- ③発行価格(募集価格)の総額 11,587,099,400円
- ④払込金額(発行価額) 127,853円
- ⑤払込金額(発行価額)の総額 11,212,708,100円
- ⑥払込期日 2026年6月1日

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

2. 第三者割当による新投資口の発行

- ①発行新投資口数 4,300口
- ②払込金額(発行価額) 127,853円
- ③払込金額(発行価額)の総額 549,767,900円
- ④割当先 S M B C 日興証券株式会社
- ⑤払込期日 2026年6月23日

B. 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、2026年6月3日付で不動産信託受益権1物件（取得価格：9,060百万円）及び不動産1物件（取得価格：1,758百万円）、2026年6月5日付で不動産信託受益権1物件（取得価格：2,600百万円）を取得しました。

物件番号：0f-64 物件名称：H F 上野稲荷町ビルディング（注1）

取得資産の種類	信託受益権
契約日	2026年5月18日
取得日	2026年6月3日
取得価格（注2）	9,060百万円
所在地（住居表示）	東京都台東区松が谷一丁目3番5号
用途	事務所・店舗・駐車場
建築時期	1992年10月16日
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
延床面積	8,490.44㎡
総賃貸可能面積	6,406.78㎡

（注1）本書の日付現在の名称は「上野イーストビル」ですが、2027年5月31日付で「H F 上野稲荷町ビルディング」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。

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

物件番号：0f-65 物件名称：HF北十条ビルディング（注1）

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

（注1）本書の日付現在の名称は「Noblesse SAPPORO」ですが、2027年5月31日付で「HF北十条ビルディング」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。

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

（注3）住居表示が実施されていないため、不動産登記簿上の建物所在地を記載しています。

物件番号：0f-66 物件名称：HF千葉富士見ビルディング（注1）

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

（注1）本書の日付現在の名称は「IMI千葉富士見ビル」ですが、2027年5月31日付で「HF千葉富士見ビルディング」に変更予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。

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

C. 資金の借入れ

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

タームローン88-① トランシェA

借入先	借入金額	利率	借入 実行日	元本 返済期日	元本 返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行	2,420百万円	基準金利（全銀協1ヵ月日本円TIBOR） +0.285%（注1）	2026年 6月3日	2028年 11月30日 （注2）	期限一括 返済	物件の取得 資金等	無担保 無保証

タームローン88-① トランシェB

借入先	借入金額	利率	借入 実行日	元本 返済期日	元本 返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行	1,260百万円	基準金利（全銀協1ヵ月日本円TIBOR） +0.47%（注1）	2026年 6月3日	2031年 11月28日 （注2）	期限一括 返済	物件の取得 資金等	無担保 無保証

タームローン88-②

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

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

（注2）同日が営業日でない場合には、翌営業日とし、かかる翌営業日が翌暦月となる場合には、直前の営業日とします。

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

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

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

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

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

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11月30日現在)		当期 (2026年 5 月31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, 539	2. 8	7, 555	2. 6
		首都圏 (注 4)	5, 095	1. 9	5, 124	1. 8
		その他 (注 5)	5, 205	1. 9	5, 215	1. 8
	レジデンス	東京23区	40, 692	14. 9	42, 867	15. 0
		首都圏 (注 4)	9, 555	3. 5	9, 585	3. 4
		その他 (注 5)	9, 274	3. 4	9, 251	3. 2
	小計		77, 362	28. 3	79, 600	27. 9
信託 不動産 (注 3)	オフィス	東京23区	56, 527	20. 7	56, 647	19. 8
		首都圏 (注 4)	8, 788	3. 2	8, 777	3. 1
		その他 (注 5)	49, 806	18. 2	54, 960	19. 2
	レジデンス	東京23区	41, 934	15. 4	44, 206	15. 5
		首都圏 (注 4)	2, 485	0. 9	2, 494	0. 9
		その他 (注 5)	14, 375	5. 3	14, 367	5. 0
	小計		173, 918	63. 7	181, 452	63. 5
不動産等計			251, 280	92. 1	261, 053	91. 4
預金その他の資産			21, 655	7. 9	24, 613	8. 6
資産総額計			272, 935	100. 0	285, 667	100. 0

（注1）「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については減価償却後及び減損処理後の帳簿価額）に基づいています。

（注2）「対総資産比率」は、資産総額に対する資産の種類別の保有総額の割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。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11月30日現在)		当期 (2026年5月31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	139,777	51.2	151,016	52.9
純資産総額	133,158	48.8	134,650	47.1

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	1,924	1,406	1,550	0.58
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	3,440	2,254	2,500	0.94
0f-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	信託受益権	3,530	2,849	2,700	1.02
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	2,740	2,128	2,150	0.81
0f-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	不動産	2,870	2,999	3,092	1.17
0f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	不動産	1,220	1,088	1,110	0.42
0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	信託受益権	4,967	3,324	3,418	1.29
0f-20	船橋F a c eビル	千葉県船橋市	不動産	3,590	3,439	3,900	1.47
0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	不動産	579	584	640	0.24
0f-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	不動産	1,660	1,294	1,314	0.50
0f-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	不動産	1,860	1,588	1,624	0.61
0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	信託受益権	7,790	4,906	4,798	1.81
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	信託受益権	4,160	2,338	2,310	0.87
0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市中区	信託受益権	2,430	1,409	1,580	0.60
0f-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋市中区	信託受益権	7,100	4,206	4,900	1.85
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	3,750	2,378	2,700	1.02
0f-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	信託受益権	4,170	3,414	3,400	1.28
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	2,823	2,720	1.03
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	4,140	3,206	3,150	1.19
0f-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	信託受益権	4,330	3,140	3,100	1.17
0f-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	信託受益権	4,590	4,047	3,750	1.41
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	1,587	1,650	0.62
0f-40	アーク森ビル	東京都港区	信託受益権	3,360	3,263	3,085	1.16
0f-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	信託受益権	2,460	2,134	2,140	0.81
0f-42	サザンスカイトワー八王子	東京都八王子市	信託受益権	1,930	1,602	1,600	0.60
0f-43	浜町平和ビル	東京都中央区	信託受益権	3,460	3,169	3,100	1.17
0f-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	信託受益権	2,780	2,980	2,840	1.07
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	4,160	3,771	3,580	1.35
0f-46	H F 仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	不動産	2,590	2,720	2,501	0.94
0f-47	大崎CNビル	東京都品川区	信託受益権	5,450	5,284	5,160	1.95
0f-48	ファーレイーストビル	東京都立川市	不動産	1,880	1,685	1,610	0.61
0f-49	H F 江坂ビルディング	大阪府吹田市	信託受益権	2,620	2,567	2,500	0.94
0f-50	心斎橋フロントビル	大阪府大阪市	信託受益権	8,440	7,519	7,300	2.75
0f-51	栄センタービル	愛知県名古屋市中区	信託受益権	4,280	4,012	4,000	1.51
0f-52	岩本町ツインビル	東京都千代田区	信託受益権	4,050	3,625	3,380	1.28

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-53	岩本町ツインサカエビル	東京都 千代田区	信託受益権	581	467	400	0.15
0f-54	H F 名古屋錦ビルディング	愛知県 名古屋市	不動産	2,550	2,494	2,100	0.79
0f-55	北浜一丁目平和ビル	大阪府 大阪市	信託受益権	4,810	4,438	4,500	1.70
0f-56	平和不動産北浜ビル	大阪府 大阪市	信託受益権	1,830	1,640	1,650	0.62
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	4,034	3,800	1.43
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	5,860	5,187	5,001	1.89
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	1,598	1,535	0.58
0f-60	パークイースト札幌	北海道 札幌市	信託受益権	5,326	4,169	4,140	1.56
0f-61	H F 京町堀ビルディング	大阪府 大阪市	信託受益権	3,710	3,408	3,385	1.28
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	4,907	4,720	1.78
0f-63	名古屋平和ビル	愛知県 名古屋市	信託受益権	5,453	5,178	5,110	1.93
オフィス 小計				164,500	138,280	137,193	51.76
Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	891	606	660	0.25
Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都 江戸川区	信託受益権	1,102	562	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	6,426	3,134	3,610	1.36
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	2,153	1,380	1,560	0.59
Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都 港区	信託受益権	1,700	1,273	1,370	0.52
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	1,390	905	1,000	0.38
Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都 千代田区	信託受益権	1,790	834	1,100	0.42
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	2,160	915	1,210	0.46
Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都 練馬区	信託受益権	1,080	539	690	0.26
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都 港区	不動産	7,260	3,524	4,030	1.52
Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都 世田谷区	不動産	1,290	975	1,070	0.40
Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,360	1,054	1,130	0.43
Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都 練馬区	不動産	1,190	836	950	0.36
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都 墨田区	不動産	1,540	1,045	1,100	0.42
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	東京都 中央区	不動産	7,330	5,388	5,940	2.24
Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県 横浜市	不動産	3,250	2,894	3,350	1.26
Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都 大田区	不動産	1,840	1,440	1,630	0.61
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	1,600	1,575	1,650	0.62
Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都 江東区	不動産	1,450	968	1,050	0.40
Re-34	H F 田無レジデンス	東京都 西東京市	不動産	1,010	797	911	0.34
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都 港区	信託受益権	1,210	727	730	0.28
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	2,050	1,286	1,460	0.55
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	東京都 中央区	信託受益権	2,540	1,705	1,890	0.71
Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,390	790	944	0.36
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都 世田谷区	信託受益権	8,570	6,282	6,520	2.46

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	H F 丸の内レジデンス	愛知県 名古屋市	信託受益権	699	466	624	0.24
Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県 福岡市	信託受益権	2,400	1,432	1,780	0.67
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	京都府 京都市	信託受益権	655	462	534	0.20
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	京都府 京都市	信託受益権	2,730	1,621	1,820	0.69
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都 文京区	信託受益権	1,070	744	820	0.31
Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都 文京区	信託受益権	1,200	775	870	0.33
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都 世田谷区	信託受益権	806	576	615	0.23
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都 品川区	信託受益権	1,300	786	842	0.32
Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都 国分寺市	信託受益権	1,220	792	839	0.32
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県 名古屋市	信託受益権	1,290	997	1,080	0.41
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府 京都市	信託受益権	777	498	572	0.22
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	1,100	722	809	0.31
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	874	588	684	0.26
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都 台東区	信託受益権	1,180	717	771	0.29
Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	1,180	715	834	0.31
Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都 中野区	信託受益権	1,300	890	942	0.36
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	3,020	1,964	2,090	0.79
Re-73	H F 早稲田レジデンスⅡ	東京都 新宿区	信託受益権	1,190	834	872	0.33
Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	1,880	1,144	1,158	0.44
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	宮城県 仙台市	信託受益権	2,050	1,461	1,638	0.62
Re-76	H F 西公園レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	1,410	1,200	1,310	0.49
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	912	727	790	0.30
Re-78	H F 関内レジデンス	神奈川県 横浜市	信託受益権	2,440	1,701	1,800	0.68
Re-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県 名古屋市	信託受益権	2,290	2,074	2,160	0.81
Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道 札幌市	信託受益権	1,980	1,397	1,560	0.59
Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県 福岡市	不動産	1,050	885	880	0.33
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県 仙台市	不動産	961	862	850	0.32
Re-83	H F 田端レジデンス	東京都 北区	不動産	1,540	1,018	1,100	0.42
Re-84	H F 両国レジデンス	東京都 墨田区	不動産	1,800	1,313	1,400	0.53
Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都 八王子市	不動産	1,310	1,200	1,120	0.42
Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	東京都 港区	不動産	1,680	1,247	1,210	0.46
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	東京都 江東区	不動産	1,400	938	945	0.36
Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都 江東区	不動産	1,180	942	900	0.34
Re-89	H F 仙台北長町レジデンス	宮城県 仙台市	不動産	1,090	1,025	1,030	0.39
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	東京都 北区	不動産	1,320	1,137	1,150	0.43
Re-91	H F 仙台北町レジデンス	宮城県 仙台市	不動産	1,200	1,059	1,070	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-92	H F 大濠レジデンス B A Y S I D E	福岡県 福岡市	不動産	1,330	1,165	1,150	0.43
Re-93	H F 博多東レジデンスⅡ	福岡県 福岡市	不動産	1,510	1,346	1,198	0.45
Re-94	H F 福岡レジデンス E A S T	福岡県 福岡市	不動産	1,540	1,323	1,180	0.45
Re-95	H F 正光寺赤羽レジデンスⅡ	東京都 北区	不動産	2,040	1,713	1,690	0.64
Re-96	H F 八広レジデンス	東京都 墨田区	不動産	1,600	1,236	1,220	0.46
Re-97	H F 世田谷上町レジデンス	東京都 世田谷区	不動産	844	713	700	0.26
Re-98	H F 草加レジデンス	埼玉県 草加市	不動産	1,570	1,350	1,300	0.49
Re-99	H F 上野入谷レジデンス	東京都 台東区	不動産	1,110	940	900	0.34
Re-100	H F 辻堂レジデンス	神奈川県 藤沢市	不動産	2,160	2,007	1,870	0.71
Re-101	H F 川口駅前レジデンス	埼玉県 川口市	不動産	1,720	1,334	1,260	0.48
Re-102	H F 東尾久レジデンス	東京都 荒川区	不動産	1,620	1,230	1,210	0.46
Re-103	H F 今池南レジデンス	愛知県 名古屋市中区	不動産	929	924	860	0.32
Re-104	H F 伏見レジデンス	愛知県 名古屋市中区	不動産	640	657	610	0.23
Re-105	H F 中野坂上レジデンス	東京都 中野区	不動産	1,320	1,090	1,050	0.40
Re-106	H F 上野レジデンス E A S T	東京都 台東区	不動産	2,910	2,604	2,500	0.94
Re-107	H F 大森町レジデンス	東京都 大田区	不動産	1,340	1,265	1,200	0.45
Re-108	H F 北千住レジデンス	東京都 足立区	不動産	3,290	2,671	2,510	0.95
Re-109	H F 曳舟レジデンス	東京都 墨田区	信託受益権	1,690	1,404	1,380	0.52
Re-110	H F 目黒行人坂レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	6,330	5,640	5,300	2.00
Re-111	H F 西巢鴨レジデンス	東京都 北区	不動産	1,270	1,074	1,040	0.39
Re-112	H F 西巢鴨レジデンスⅡ	東京都 北区	不動産	1,080	909	880	0.33
Re-113	H F 東武練馬レジデンス	東京都 板橋区	不動産	1,240	1,093	1,050	0.40
Re-114	H F 両国レジデンス E A S T	東京都 墨田区	不動産	1,070	913	880	0.33
Re-115	H F 押上レジデンス	東京都 墨田区	不動産	2,850	2,269	2,140	0.81
Re-116	H F 曳舟レジデンス E A S T	東京都 墨田区	不動産	1,190	1,005	970	0.37
Re-117	H F 大森レジデンス	東京都 大田区	不動産	1,610	1,356	1,300	0.49
Re-118	H F 下赤塚レジデンス	東京都 練馬区	信託受益権	1,920	1,708	1,600	0.60
Re-119	H F ときわ台レジデンス	東京都 板橋区	信託受益権	2,470	2,107	1,980	0.75
Re-120	H F 綾瀬レジデンス	東京都 葛飾区	信託受益権	1,540	1,336	1,250	0.47
レジデンス 小計				166,789	122,772	127,853	48.24
合計				331,289	261,053	265,046	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54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49期末（2026年5月31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・レジダンス・ド・白金台からRe-73 H F 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。

（ロ）賃貸状況の概要

① 賃貸状況の概要（2026年5月31日現在）

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (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	62,209
0f-06	H F 門前仲町ビルディング	3,736.61	3,736.61	100.00	6	97,392
0f-08	H F 溜池ビルディング	2,274.91	2,274.91	100.00	8	90,406
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	71,811
0f-12	H F 八丁堀ビルディング	2,255.96	2,255.96	100.00	8	79,192
0f-17	八丁堀MFビル	1,209.69	1,209.69	100.00	9	35,672
0f-18	エムズ原宿	1,178.57	1,178.57	100.00	5	108,998
0f-20	船橋F a c eビル	2,520.22	2,520.22	100.00	9	123,842
0f-21	アデッソ西麻布	318.82	318.82	100.00	4	15,562
0f-23	H F 池袋ビルディング	1,213.26	1,213.26	100.00	8	48,389
0f-24	H F 湯島ビルディング	1,771.66	1,771.66	100.00	9	51,307
0f-25	茅場町平和ビル	4,156.53	4,156.53	100.00	1	209,916
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	4,839.37	4,715.38	97.44	39	178,012
0f-29	栄ミナミ平和ビル	2,889.49	2,889.49	100.00	6	94,953
0f-30	H F 桜通ビルディング	9,934.77	9,677.82	97.41	22	331,717
0f-32	H F 仙台本町ビルディング	6,577.21	6,577.21	100.00	38	163,593
0f-33	H F 上野ビルディング	4,168.79	4,168.79	100.00	7	142,581
0f-35	H F 九段南ビルディング	2,616.42	2,616.42	100.00	3	90,357
0f-36	H F 神田小川町ビルディング	2,747.15	2,747.15	100.00	6	104,622
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	3,828.89	100.00	13	145,956
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	1,681.23	1,681.23	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	65,802
0f-42	サザンスカイトワー八王子	2,879.99	2,879.99	100.00	3	71,319
0f-43	浜町平和ビル	2,895.57	2,563.38	88.53	8	86,262
0f-44	錦糸町スクエアビル	2,061.01	2,061.01	100.00	11	79,962
0f-45	H F 日本橋兜町ビルディング	2,738.28	2,738.28	100.00	9	101,161
0f-46	H F 仙台一番町ビルディング	3,212.50	3,212.50	100.00	14	92,508
0f-47	大崎C Nビル	3,237.86	3,237.86	100.00	7	118,042
0f-48	ファーレイーストビル	2,342.07	2,342.07	100.00	7	69,951
0f-49	H F 江坂ビルディング	3,048.07	3,048.07	100.00	7	73,647
0f-50	心齋橋フロントビル	4,251.24	4,251.24	100.00	14	215,097
0f-51	栄センタービル	5,366.51	5,027.82	93.69	22	144,645
0f-52	岩本町ツインビル	2,607.75	2,607.75	100.00	13	86,956
0f-53	岩本町ツインサカエビル	569.88	505.33	88.67	8	17,045
0f-54	H F 名古屋錦ビルディング	3,263.83	3,263.83	100.00	22	78,164
0f-55	北浜一丁目平和ビル	3,619.05	3,619.05	100.00	18	120,306
0f-56	平和不動産北浜ビル	1,623.62	1,623.62	100.00	15	51,946

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (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)
Of-57	H F 横浜山下ビルディング	4,446.52	4,446.52	100.00	15	107,356
Of-58	H F 江坂駅前ビルディング	7,510.27	7,510.27	100.00	11	158,639
Of-59	H F 北二条ビルディング	2,070.85	2,070.85	100.00	41	51,789
Of-60	パークイースト札幌	5,337.38	5,337.38	100.00	32	137,300
Of-61	H F 京町堀ビルディング	3,713.74	3,713.74	100.00	20	90,178
Of-62	ルーシッドスクエア船場	4,451.56	4,451.56	100.00	25	124,953
Of-63	名古屋平和ビル（注6）	4,043.34	4,043.34	100.00	14	71,620
オフィス 小計(注8)		148,231.10	147,114.73	99.25	561	4,705,130
Re-05	H F 目黒レジデンス	836.36	710.96	85.01	18	20,323
Re-09	H F 葛西レジデンス	1,167.36	1,142.44	97.87	47	28,670
Re-11	H F 若林公園レジデンス	5,490.36	4,875.60	88.80	86	132,260
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	1,897.46	1,897.46	100.00	53	47,879
Re-14	H F 南麻布レジデンス	1,325.20	1,280.64	96.64	58	38,920
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	1,217.46	1,069.36	87.84	24	28,795
Re-17	H F 東神田レジデンス	1,462.18	1,371.98	93.83	60	39,143
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	1,684.40	1,642.02	97.48	65	47,848
Re-19	H F 練馬レジデンス	1,024.52	965.54	94.24	48	27,612
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	4,457.76	4,302.00	96.51	64	143,505
Re-21	H F 明大前レジデンス	1,187.25	1,121.61	94.47	50	30,853
Re-22	H F 日本橋レジデンス	1,418.23	1,418.23	100.00	48	37,415
Re-23	H F 上石神井レジデンス	1,494.91	1,430.22	95.67	61	35,052
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	1,427.58	1,427.58	100.00	56	35,193
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	5,459.49	5,195.17	95.16	100	148,400
Re-26	H F 新横浜レジデンス	4,224.61	4,060.84	96.12	109	90,894
Re-30	H F 馬込レジデンス	2,643.97	2,414.26	91.31	28	51,869
Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	1,643.53	1,565.51	95.25	21	40,488
Re-33	H F 亀戸レジデンス	1,332.86	1,310.92	98.35	60	34,473
Re-34	H F 田無レジデンス	2,970.00	2,881.01	97.00	34	34,760
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	1,089.98	1,089.98	100.00	28	30,038
Re-39	H F 銀座レジデンスE A S T Ⅱ	2,072.39	2,072.39	100.00	74	57,026
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	2,750.56	2,532.70	92.08	78	65,060
Re-42	H F 銀座レジデンス	1,118.84	1,094.75	97.85	44	33,938
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	8,141.02	7,874.27	96.72	278	226,634
Re-47	H F 丸の内レジデンス	1,981.26	1,981.26	100.00	72	25,459
Re-48	H F 平尾レジデンス	6,262.12	6,170.58	98.54	197	87,405
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	1,155.03	1,106.87	95.83	48	20,547
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	4,045.94	3,749.05	92.66	123	76,771
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	1,109.97	1,069.18	96.33	49	32,476
Re-55	H F 千駄木レジデンス	1,340.12	1,340.12	100.00	49	37,346
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	901.88	851.80	94.45	34	21,732
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	1,121.88	1,081.52	96.40	50	33,947

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (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-58	H F 国分寺レジデンス	1,222.45	1,198.71	98.06	46	33,079
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	2,757.33	2,649.35	96.08	94	41,426
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	1,297.62	1,234.69	95.15	39	22,979
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	2,234.20	2,160.00	96.68	87	40,533
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	1,964.87	1,817.93	92.52	73	31,693
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	1,209.78	1,209.78	100.00	39	29,737
Re-69	H F 一番町レジデンス	2,106.38	1,993.60	94.65	74	40,364
Re-70	H F 東中野レジデンス	1,341.66	1,238.75	92.33	46	33,435
Re-72	H F 早稲田レジデンス	2,964.81	2,922.51	98.57	119	83,998
Re-73	H F 早稲田レジデンスⅡ	1,223.79	1,223.79	100.00	51	33,617
Re-74	H F 若松河田レジデンス	1,607.43	1,554.62	96.71	32	44,442
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	4,088.40	3,779.00	92.43	140	68,254
Re-76	H F 西公園レジデンス	2,825.54	2,660.96	94.18	96	44,434
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	1,914.00	1,711.00	89.39	59	28,750
Re-78	H F 関内レジデンス	2,499.64	2,438.08	97.54	114	65,532
Re-79	H F 名駅北レジデンス	4,076.11	3,984.08	97.74	110	64,059
Re-80	H F 東札幌レジデンス	5,522.62	5,492.52	99.45	150	61,008
Re-81	H F 博多東レジデンス	2,486.82	2,486.82	100.00	78	32,270
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	1,893.21	1,824.47	96.37	53	27,131
Re-83	H F 田端レジデンス	1,917.51	1,917.51	100.00	56	51,041
Re-84	H F 両国レジデンス	2,149.95	2,123.73	98.78	65	53,691
Re-85	H F 八王子レジデンス	1,600.38	1,543.43	96.44	49	32,347
Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	1,160.60	1,134.28	97.73	39	34,884
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	1,145.76	1,119.72	97.73	43	31,368
Re-88	H F 南砂町レジデンス	1,141.16	1,141.16	100.00	48	28,883
Re-89	H F 仙台長町レジデンス	2,305.11	2,181.03	94.62	65	35,518
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	1,683.26	1,628.24	96.73	48	40,674
Re-91	H F 仙台北町レジデンス	1,654.38	1,557.78	94.16	65	34,668
Re-92	H F 大濠レジデンスB A Y S I D E	2,868.95	2,828.91	98.60	66	38,260
Re-93	H F 博多東レジデンスⅡ	3,533.50	3,533.50	100.00	110	44,999
Re-94	H F 福岡レジデンスE A S T	4,187.98	4,147.96	99.04	118	48,122
Re-95	H F 正光寺赤羽レジデンスⅡ	2,438.42	2,327.68	95.46	68	61,208
Re-96	H F 八広レジデンス	1,919.50	1,919.50	100.00	64	45,760
Re-97	H F 世田谷上町レジデンス	759.24	759.24	100.00	30	21,178
Re-98	H F 草加レジデンス	2,508.00	2,508.00	100.00	99	46,589
Re-99	H F 上野入谷レジデンス	993.85	993.85	100.00	33	26,418
Re-100	H F 辻堂レジデンス	3,352.21	3,352.21	100.00	40	54,911
Re-101	H F 川口駅前レジデンス	2,325.00	2,278.80	98.01	89	62,921
Re-102	H F 東尾久レジデンス	2,084.20	1,903.13	91.31	46	44,211

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (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	1,866.28	95.89	68	27,048
Re-104	H F 伏見レジデンス	1,353.42	1,353.42	100.00	36	19,187
Re-105	H F 中野坂上レジデンス	1,289.94	1,289.94	100.00	33	31,264
Re-106	H F 上野レジデンスE A S T	2,317.84	2,317.84	100.00	56	66,426
Re-107	H F 大森町レジデンス	1,282.70	1,178.38	91.87	24	29,729
Re-108	H F 北千住レジデンス	3,234.72	3,234.72	100.00	90	81,336
Re-109	H F 曳舟レジデンス	1,424.77	1,424.77	100.00	33	34,962
Re-110	H F 目黒行人坂レジデンス	3,177.19	2,854.44	89.84	57	93,301
Re-111	H F 西巣鴨レジデンス	901.54	799.54	88.69	29	24,364
Re-112	H F 西巣鴨レジデンスII	766.83	715.38	93.29	28	20,149
Re-113	H F 東武練馬レジデンス	1,088.72	1,088.72	100.00	34	24,934
Re-114	H F 両国レジデンスE A S T	787.98	787.98	100.00	24	20,533
Re-115	H F 押上レジデンス（注6）	3,071.54	2,991.08	97.38	72	77,026
Re-116	H F 曳舟レジデンスE A S T	852.40	826.90	97.01	27	21,003
Re-117	H F 大森レジデンス	1,054.90	973.70	92.30	35	34,844
Re-118	H F 下赤塚レジデンス（注6）	1,501.01	1,313.38	87.50	40	28,097
Re-119	H F ときわ台レジデンス（注6）	1,769.81	1,734.09	97.98	52	32,054
Re-120	H F 綾瀬レジデンス（注6）	1,185.36	1,185.36	100.00	44	25,673
レジデンス 小計(注8)		193,429.12	186,514.06	96.43	5,737	4,199,100
合計(注8)		341,660.22	333,628.79	97.65	6,298	8,904,231

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、2026年5月31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＝3.305785㎡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、0f-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、0f-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、0f-63 名古屋平和ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（70%）を賃貸可能面積に乗じて得た面積を、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、0f-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、0f-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、0f-63 名古屋平和ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（70%）を賃貸面積に乗じて得た面積を、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、2026年5月31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) 0f-63 名古屋平和ビル（準共有持分割合70%）は、2026年3月2日付で、Re-115 H F 押上レジデンスは、2025年12月5日付で、Re-118 H F 下赤塚レジデンス、Re-119 H F ときわ台レジデンス及びRe-120 H F 綾瀬レジデンスは、2025年12月23日付で取得しています。

(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	2025. 5. 31	2025. 11. 30	2025. 12. 31	2026. 1. 31	2026. 2. 28	2026. 3. 31	2026. 4. 30	2026. 5. 31
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	—	—	—	—	—	—	—
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	100.00	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	98.52	97.44
0f-29	栄ミナミ平和ビル	87.30	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-30	H F 桜通ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	97.41	97.41	97.41	97.41
0f-32	H F 仙台北町ビルディング	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-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	100.00	98.06	98.06	98.06	98.06	98.06	98.06	100.00
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	サザンスカイトワー八王子	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	88.61	88.53
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	82.58	82.58	82.58	82.58	82.58	82.58	100.00
0f-46	H F 仙台北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	95.31	99.21	99.21	99.21	99.21	99.21	93.69	93.69
0f-52	岩本町ツインビル	62.77	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	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	88.67	88.67	88.67
0f-54	H F 名古屋錦ビルディング	100.00	96.91	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-55	北浜一丁目平和ビル	94.11	100.00	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
0f-57	H F 横浜山下ビルディング	82.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

（単位：％）

物件 番号	物件名称	2025. 5. 31	2025. 11. 30	2025. 12. 31	2026. 1. 31	2026. 2. 28	2026. 3. 31	2026. 4. 30	2026. 5. 31
Of-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
Of-59	H F 北二条ビルディング	97.46	96.19	96.19	96.19	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-60	パークイースト札幌	98.78	98.78	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-61	H F 京町堀ビルディング	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-62	ルーシッドスクエア船場	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-63	名古屋平和ビル	—	—	—	—	—	100.00	100.00	100.00
オフィス 小計		97.97	99.42	99.53	99.53	99.41	99.38	98.91	99.25
Re-05	H F 目黒レジデンス	100.00	100.00	100.00	94.12	85.75	89.94	89.19	85.01
Re-09	H F 葛西レジデンス	100.00	100.00	95.88	97.87	95.81	97.87	93.75	97.87
Re-11	H F 若林公園レジデンス	90.68	92.25	92.25	92.75	92.75	92.90	88.80	88.80
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	98.33	97.25	97.25	94.72	97.48	95.84	97.48	100.00
Re-14	H F 南麻布レジデンス	98.34	96.66	95.02	96.68	98.34	95.00	94.96	96.64
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	100.00	100.00	100.00	92.51	92.51	85.19	92.08	87.84
Re-17	H F 東神田レジデンス	98.44	100.00	93.79	95.33	100.00	100.00	96.94	93.83
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	100.00	98.79	100.00	100.00	100.00	92.75	96.29	97.48
Re-19	H F 練馬レジデンス	100.00	94.24	96.16	98.08	100.00	98.08	98.08	94.24
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	96.72	96.04	97.17	100.00	98.43	98.43	96.51	96.51
Re-21	H F 明大前レジデンス	98.14	98.19	96.38	98.19	92.79	96.09	96.28	94.47
Re-22	H F 日本橋レジデンス	97.04	97.04	97.04	97.04	95.33	95.33	100.00	100.00
Re-23	H F 上石神井レジデンス	98.58	97.15	100.00	97.17	95.81	98.56	95.73	95.67
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	100.00	98.32	98.32	100.00	98.25	96.41	100.00	100.00
Re-25	H F 銀座レジデンス E A S T	96.35	93.80	93.80	93.75	97.04	96.98	98.05	95.16
Re-26	H F 新横浜レジデンス	97.67	95.25	98.80	98.44	99.13	99.18	97.33	96.12
Re-30	H F 馬込レジデンス	100.00	91.62	94.64	100.00	100.00	100.00	94.72	91.31
Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	96.24	95.74	95.74	95.74	95.74	90.99	95.25	95.25
Re-33	H F 亀戸レジデンス	98.37	100.00	95.06	93.43	96.74	98.35	95.06	98.35
Re-34	H F 田無レジデンス	94.14	100.00	97.00	97.00	97.00	94.15	94.15	97.00
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	96.51	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-39	H F 銀座レジデンス E A S T Ⅱ	96.13	97.37	98.64	98.64	98.64	96.24	100.00	100.00
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	90.77	98.72	95.27	92.49	93.77	92.31	90.49	92.08
Re-42	H F 銀座レジデンス	97.85	91.97	95.97	95.97	95.97	93.82	100.00	97.85
Re-43	H F 駒沢公園レジデンス TOWER	96.07	97.61	96.99	97.20	98.36	97.45	97.34	96.72
Re-47	H F 丸の内レジデンス	100.00	94.46	93.05	94.43	94.43	98.61	100.00	100.00
Re-48	H F 平尾レジデンス	98.23	99.55	98.64	97.96	98.43	98.43	98.98	98.54
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	92.28	98.21	94.12	98.06	100.00	100.00	100.00	95.83
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	97.61	98.12	97.49	98.12	96.93	94.47	90.82	92.66
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	98.07	97.90	96.25	92.58	94.39	96.33	94.51	96.33
Re-55	H F 千駄木レジデンス	97.16	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	100.00	100.00	97.22	97.22	97.23	100.00	100.00	94.45
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	94.60	98.20	100.00	100.00	98.05	96.45	98.20	96.40
Re-58	H F 国分寺レジデンス	98.02	100.00	100.00	96.12	96.38	100.00	100.00	98.06
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	96.05	95.09	95.11	94.11	97.05	99.03	97.08	96.08
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	94.98	100.00	100.00	100.00	97.86	95.26	97.29	95.15

(単位：％)

物件 番号	物件名称	2025. 5. 31	2025. 11. 30	2025. 12. 31	2026. 1. 31	2026. 2. 28	2026. 3. 31	2026. 4. 30	2026. 5. 31
Re-61	H F 西新宿レジデンスWE S T	100.00	94.66	94.33	95.91	94.66	98.41	95.58	—
Re-62	H F 西新宿レジデンスE A S T	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	98.49	—
Re-63	H F 東新宿レジデンス	95.78	—	—	—	—	—	—	—
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	93.32	96.66	98.89	97.77	96.68	98.89	96.66	96.68
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	95.01	93.76	96.25	91.26	92.51	97.53	92.53	92.52
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	100.00	94.87	100.00	100.00	94.87	100.00	100.00	100.00
Re-69	H F 一番町レジデンス	92.28	95.26	95.26	94.08	97.63	95.22	96.40	94.65
Re-70	H F 東中野レジデンス	100.00	90.30	90.46	88.98	90.55	93.56	95.31	92.33
Re-72	H F 早稲田レジデンス	100.00	95.61	94.96	94.81	95.54	96.96	98.55	98.57
Re-73	H F 早稲田レジデンスⅡ	100.00	94.82	94.82	96.54	94.82	98.27	96.54	100.00
Re-74	H F 若松河田レジデンス	100.00	93.43	93.43	93.43	96.71	100.00	94.56	96.71
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	95.00	96.22	95.00	96.36	95.15	95.61	94.86	92.43
Re-76	H F 西公園レジデンス	94.18	98.06	98.06	97.09	96.12	95.15	93.20	94.18
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	89.39	95.45	92.42	95.45	96.97	96.97	95.45	89.39
Re-78	H F 関内レジデンス	95.75	95.69	97.41	95.69	97.48	98.27	94.94	97.54
Re-79	H F 名駅北レジデンス	95.75	90.32	91.41	89.82	90.68	99.03	96.77	97.74
Re-80	H F 東札幌レジデンス	97.97	98.36	95.64	97.27	96.73	98.51	98.51	99.45
Re-81	H F 博多東レジデンス	100.00	98.72	100.00	97.44	98.72	98.72	98.72	100.00
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	98.18	90.92	92.73	96.36	98.18	98.18	98.18	96.37
Re-83	H F 田端レジデンス	97.01	97.01	94.03	97.01	100.00	97.01	97.01	100.00
Re-84	H F 両国レジデンス	97.89	97.89	97.89	98.74	98.78	95.49	95.42	98.78
Re-85	H F 八王子レジデンス	86.82	85.01	83.54	82.07	83.34	97.94	94.84	96.44
Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	95.35	100.00	97.12	100.00	100.00	100.00	97.68	97.73
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	100.00	95.45	97.73	100.00	100.00	100.00	100.00	97.73
Re-88	H F 南砂町レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	97.88	100.00	100.00
Re-89	H F 仙台長町レジデンス	91.11	100.00	98.38	98.38	100.00	98.47	95.24	94.62
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	95.25	100.00	98.51	100.00	100.00	98.51	100.00	96.73
Re-91	H F 仙台北町レジデンス	95.66	92.76	95.66	97.09	95.64	98.55	94.16	94.16
Re-92	H F 大濠レジデンスB A Y S I D E	96.75	97.21	98.62	97.23	100.00	100.00	100.00	98.60
Re-93	H F 博多東レジデンスⅡ	99.11	97.70	97.35	100.00	98.95	99.30	100.00	100.00
Re-94	H F 福岡レジデンスE A S T	99.15	97.61	98.33	99.15	99.04	99.28	99.28	99.04
Re-95	H F 正光寺赤羽レジデンスⅡ	97.71	98.93	96.64	100.00	98.93	98.94	97.74	95.46
Re-96	H F 八広レジデンス	97.37	95.26	96.58	96.58	98.69	98.69	100.00	100.00
Re-97	H F 世田谷上町レジデンス	96.70	100.00	100.00	100.00	100.00	96.66	100.00	100.00
Re-98	H F 草加レジデンス	98.00	98.00	97.00	98.00	100.00	99.00	100.00	100.00
Re-99	H F 上野入谷レジデンス	100.00	89.39	86.87	93.43	100.00	95.96	100.00	100.00
Re-100	H F 辻堂レジデンス	92.75	92.81	85.56	85.56	92.75	95.17	97.59	100.00

（単位：％）

物件 番号	物件名称	2025. 5. 31	2025. 11. 30	2025. 12. 31	2026. 1. 31	2026. 2. 28	2026. 3. 31	2026. 4. 30	2026. 5. 31
Re-101	H F 川口駅前レジデンス	100.00	96.03	94.04	100.00	97.02	98.01	94.04	98.01
Re-102	H F 東尾久レジデンス	97.38	97.36	94.77	90.92	89.70	94.42	91.31	91.31
Re-103	H F 今池南レジデンス	92.98	100.00	97.26	97.09	98.63	94.51	95.89	95.89
Re-104	H F 伏見レジデンス	100.00	100.00	97.03	97.03	97.03	97.03	97.03	100.00
Re-105	H F 中野坂上レジデンス	100.00	95.11	95.11	92.29	97.55	97.55	97.55	100.00
Re-106	H F 上野レジデンスE A S T	98.09	100.00	94.65	94.65	95.02	98.09	96.30	100.00
Re-107	H F 大森町レジデンス	100.00	92.64	100.00	100.00	91.66	95.83	91.66	91.87
Re-108	H F 北千住レジデンス	96.27	99.06	96.58	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-109	H F 曳舟レジデンス	97.96	96.18	96.91	91.63	97.96	93.20	96.88	100.00
Re-110	H F 目黒行人坂レジデンス	72.91	93.18	92.74	95.42	92.08	93.65	89.84	89.84
Re-111	H F 西巣鴨レジデンス	97.17	94.34	97.17	94.34	97.17	94.34	91.51	88.69
Re-112	H F 西巣鴨レジデンスⅡ	93.34	93.34	80.03	90.02	86.69	96.67	93.34	93.29
Re-113	H F 東武練馬レジデンス	100.00	97.65	94.39	94.39	100.00	97.65	100.00	100.00
Re-114	H F 両国レジデンスE A S T	100.00	93.15	100.00	96.41	100.00	93.49	86.98	100.00
Re-115	H F 押上レジデンス	—	—	96.04	98.03	100.00	100.00	97.38	97.38
Re-116	H F 曳舟レジデンスE A S T	—	95.19	95.19	100.00	100.00	95.14	87.28	97.01
Re-117	H F 大森レジデンス	—	100.00	94.34	97.17	100.00	89.07	89.87	92.30
Re-118	H F 下赤塚レジデンス	—	—	88.00	85.24	88.73	92.66	89.13	87.50
Re-119	H F ときわ台レジデンス	—	—	79.82	79.82	87.89	93.95	92.49	97.98
Re-120	H F 綾瀬レジデンス	—	—	93.16	100.00	100.00	100.00	97.71	100.00
レジデンス 小計		96.41	96.49	95.75	96.13	96.74	97.07	96.33	96.43
合計		97.06	97.76	97.35	97.57	97.87	98.06	97.44	97.65

（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)	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)						
Of-05	水天宮平和ビル	1,924	1,924	1,902	3.8%	1,934	3.8%	4.0%	2,024	①	117,980	520,000	10.0%
Of-06	H F 門前仲町ビル ディング	3,440	3,440	3,600	4.0%	3,440	3.9%	4.2%	3,800	③	148,420	1,000,000	5.7%
Of-08	H F 溜池ビルディ ング	3,530	3,530	3,650	3.5%	3,530	3.4%	3.6%	3,440	③	136,590	732,000	7.3%
Of-11	H F 日本橋大伝馬 町ビルディング	2,740	2,740	2,830	3.6%	2,740	3.5%	3.7%	2,640	③	190,710	807,000	16.5%
Of-12	H F 八丁堀ビルデ ィング	2,870	2,870	2,970	3.5%	2,870	3.4%	3.6%	3,170	③	165,010	861,000	12.5%
Of-17	八丁堀MFビル	1,220	1,220	1,260	3.6%	1,220	3.5%	3.7%	1,290	③	96,950	316,000	14.7%
Of-18	エムズ原宿	4,967	4,967	5,163	3.2%	4,883	3.2%	3.4%	5,980	①	46,380	249,000	9.8%
Of-20	船橋F a c eビル	3,590	3,590	3,660	4.5%	3,510	4.3%	4.7%	3,010	⑤	130,400	897,000 (注9)	5.9%
Of-21	アデッソ西麻布	579	579	611	3.4%	579	3.3%	3.6%	682	③	11,660	105,000	11.1%
Of-23	H F 池袋ビルディ ング	1,660	1,660	1,670	4.1%	1,650	3.9%	4.3%	1,120	④	87,680	312,000	5.5%
Of-24	H F 湯島ビルディ ング	1,860	1,860	1,920	3.8%	1,860	3.7%	3.9%	1,990	③	112,670	528,000	10.9%
Of-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%
Of-27	神戸旧居留地平 和ビル	4,160	4,160	4,130	4.6%	4,170	4.4%	4.8%	4,050	②	286,620	2,306,000	7.5%
Of-29	栄ミナミ平和ビ ル	2,430	2,430	2,280	4.5%	2,490	4.3%	4.7%	3,050	②	159,860	1,083,000	10.8%
Of-30	H F 桜通ビルディ ング	7,100	7,100	7,210	4.6%	7,050	4.4%	4.8%	8,910	④	371,510	3,436,000	9.2%
Of-32	H F 仙台北町ビル ディング	3,750	3,750	3,790	5.1%	3,730	4.9%	5.3%	2,950	④	372,130	2,004,000	2.6%
Of-33	H F 上野ビルディ ング	4,170	4,170	4,210	4.2%	4,150	4.0%	4.4%	3,650	④	286,740	1,668,000	2.5%
Of-35	H F 九段南ビルデ ィング	3,290	3,290	3,400	3.8%	3,240	3.6%	4.0%	3,090	④	118,510	931,000	6.7%
Of-36	H F 神田小川町ビ ルディング	4,140	4,140	4,260	3.6%	4,090	3.4%	3.8%	4,990	④	138,620	667,000	4.0%
Of-37	日総第5ビル	4,330	4,330	4,380	3.4%	4,280	3.2%	3.5%	3,880	⑥	199,960	1,440,000	14.2%
Of-38	アクロス新川ビ ル	4,590	4,590	4,650	4.0%	4,570	3.8%	4.2%	8,390	④	277,250	1,744,000 (注9)	2.3%
Of-39	千住ミルデイスⅡ 番館	1,900	1,900	1,930	4.3%	1,880	4.1%	4.5%	2,120	④	79,360	772,000 (注9)	0.7%
Of-40	アーク森ビル(注 10)	3,360	3,360	3,590	3.1%	3,210	3.2%	3.3%	5,610	①	120,816	634,000 (注9)	1.2%
Of-41	日本橋堀留町ファ ースト	2,460	2,460	2,480	3.6%	2,450	3.7%	3.8%	2,870	①	89,190	675,000 (注9)	7.3%
Of-42	サザンスカイトワ ー八王子	1,930	1,930	1,960	4.4%	1,910	4.2%	4.6%	2,220	④	104,380	1,342,000 (注9)	2.4%
Of-43	浜町平和ビル	3,460	3,460	3,480	3.6%	3,430	3.4%	3.7%	3,310	⑥	132,470	1,041,000	5.5%
Of-44	錦糸町スクエアビ ル	2,780	2,780	2,840	3.8%	2,750	3.6%	4.0%	1,950	④	166,280	731,000	10.8%
Of-45	H F 日本橋兜町ビ ルディング	4,160	4,160	4,230	3.8%	4,130	3.6%	4.0%	4,450	④	186,010	1,032,000	5.9%
Of-46	H F 仙台一番町ビ ルディング	2,590	2,590	2,650	4.3%	2,570	4.1%	4.5%	2,990	④	210,730	1,317,000	1.6%
Of-47	大崎C Nビル	5,450	5,450	5,660	3.6%	5,360	3.7%	3.8%	7,120	①	175,391	1,110,000 (注9)	4.5%
Of-48	ファーレイースト ビル	1,880	1,880	1,940	4.3%	1,850	4.1%	4.5%	2,250	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)	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)					
Of-49	H F 江坂ビルディ ング	2,620	2,620	2,640	3.8%	2,590	3.6%	3.9%	2,530	⑥	102,750	929,000	12.7%
Of-50	心斎橋フロントビル	8,440	8,440	8,680	3.8%	8,340	3.6%	4.0%	9,530	④	190,100	1,493,000	12.8%
Of-51	栄センタービル	4,280	4,280	4,360	3.9%	4,230	4.0%	4.1%	5,680	①	273,000	1,625,000	8.4%
Of-52	岩本町ツインビル	4,050	4,050	4,200	3.4%	3,980	3.5%	3.6%	3,780	①	123,940	769,000	8.0%
Of-53	岩本町ツインサカエ ビル	581	581	608	3.4%	556	3.5%	3.6%	822	①	46,500	159,000	5.9%
Of-54	H F 名古屋錦ビルデ ィング	2,550	2,550	2,580	4.0%	2,540	3.7%	4.1%	2,760	④	233,730	1,267,000	9.4%
Of-55	北浜一丁目平和ビル	4,810	4,810	4,950	3.7%	4,750	3.8%	3.9%	3,930	①	162,820	1,319,000	14.1%
Of-56	平和不動産北浜ビル	1,830	1,830	1,890	3.8%	1,800	3.9%	4.0%	1,790	①	79,070	518,000	15.8%
Of-57	H F 横浜山下ビルデ ィング	4,040	4,040	4,260	3.6%	3,950	3.4%	3.8%	4,140	⑤	319,300	2,124,000	6.2%
Of-58	H F 江坂駅前ビルデ ィング	5,860	5,860	5,950	4.3%	5,820	3.9%	4.3%	6,950	④	308,710	2,900,000	10.4%
Of-59	H F 北二条ビルディ ィング	1,640	1,640	1,660	3.9%	1,630	3.7%	4.1%	1,630	④	127,500	869,000	0.2%
Of-60	パークイースト札幌	5,326	5,326	5,500	3.9%	5,250	4.0%	4.1%	5,540	①	218,633	2,128,000 (注9)	0.2%
Of-61	H F 京町堀ビルディ ィング	3,710	3,710	3,840	3.6%	3,660	3.3%	3.8%	3,290	④	210,320	1,622,000	13.7%
Of-62	ルーシッドスクエア 船場	5,210	5,210	5,310	3.4%	5,170	3.1%	3.5%	5,620	④	262,520	2,065,000	10.5%
Of-63	名古屋平和ビル (注11)	5,453	5,453	5,660	3.5%	5,370	3.6%	3.7%	6,328	①	216,167	1,644,300	12.8%
Re-05	H F 目黒レジデンス	891	891	910	3.2%	883	3.2%	3.4%	551	①	49,620	171,000	6.2%
Re-09	H F 葛西レジデンス	1,102	1,102	1,105	3.8%	1,101	3.6%	4.0%	430	①	59,630	224,000	8.8%
Re-11	H F 若林公園レジデ ンス	6,426	6,426	6,569	3.3%	6,364	3.3%	3.5%	3,951	①	196,670	1,441,900	6.7%
Re-12	H F 碑文谷レジデ ンス	2,153	2,153	2,197	3.2%	2,134	3.2%	3.4%	1,480	①	81,260	446,000	6.4%
Re-14	H F 南麻布レジデ ンス	1,700	1,700	1,731	3.1%	1,687	3.1%	3.3%	1,447	①	77,680	305,000	3.6%
Re-16	H F 学芸大学レジデ ンス	1,390	1,390	1,430	3.4%	1,390	3.3%	3.5%	999	③	43,220	307,000	9.8%
Re-17	H F 東神田レジデ ンス	1,790	1,790	1,850	3.4%	1,790	3.3%	3.5%	1,520	③	49,670	362,000	5.7%
Re-18	H F 東日本橋レジデ ンス	2,160	2,160	2,230	3.4%	2,160	3.3%	3.5%	1,820	③	70,870	489,000	10.0%
Re-19	H F 練馬レジデンス	1,080	1,080	1,120	3.6%	1,080	3.5%	3.7%	805	③	66,690	284,000	5.5%
Re-20	H F 白金高輪レジデ ンス	7,260	7,260	7,510	3.2%	7,260	3.1%	3.3%	6,660	③	168,860	1,388,000	3.9%
Re-21	H F 明大前レジデ ンス	1,290	1,290	1,330	3.4%	1,290	3.3%	3.5%	928	③	68,160	324,000	6.0%
Re-22	H F 日本橋レジデ ンス	1,360	1,360	1,380	3.8%	1,350	3.6%	4.0%	731	④	67,470	366,000	3.3%
Re-23	H F 上石神井レジデ ンス	1,190	1,190	1,180	3.9%	1,200	3.7%	4.1%	584	②	74,810	427,000	6.2%
Re-24	H F 錦糸町レジデ ンス	1,540	1,540	1,580	3.4%	1,540	3.3%	3.5%	1,240	③	71,140	367,400	10.1%
Re-25	H F 銀座レジデンス E A S T	7,330	7,330	7,580	3.3%	7,330	3.2%	3.4%	6,760	③	206,590	1,477,000	5.7%

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)	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)					
Re-26	H F 新横浜レジデ ンス	3,250	3,250	3,300	4.0%	3,190	3.8%	4.2%	1,800	⑤	124,370	1,157,000	13.2%
Re-30	H F 馬込レジデンス	1,840	1,840	1,860	4.0%	1,830	3.8%	4.2%	1,670	④	96,070	774,000	4.6%
Re-31	H F 学芸大学レジデ ンスⅡ	1,600	1,600	1,630	3.7%	1,590	3.5%	3.9%	1,420	④	66,570	412,000	14.6%
Re-33	H F 亀戸レジデンス	1,450	1,450	1,500	3.5%	1,450	3.4%	3.6%	1,330	③	56,150	423,000	7.6%
Re-34	H F 田無レジデンス	1,010	1,010	1,030	4.3%	1,010	4.2%	4.4%	986	③	113,890	670,000	8.6%
Re-38	ラ・レジダンス・ ド・白金台	1,210	1,210	1,240	3.4%	1,200	3.2%	3.6%	1,190	②	68,850	281,000 (注9)	3.3%
Re-39	H F 銀座レジデンス E A S T Ⅱ	2,050	2,050	2,080	3.8%	2,030	3.6%	4.0%	1,680	④	157,530	523,000	6.9%
Re-40	H F 八丁堀レジデ ンスⅡ	2,540	2,540	2,580	3.8%	2,520	3.6%	4.0%	1,900	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%	1,010	④	51,570	296,000	3.0%
Re-43	H F 駒沢公園レジデ ンスTOWER	8,570	8,570	8,640	3.5%	8,540	3.3%	3.7%	5,920	②	468,180	2,524,000	2.7%
Re-47	H F 丸の内レジデ ンス	699	699	703	4.3%	697	4.1%	4.5%	414	②	111,800	478,000	16.5%
Re-48	H F 平尾レジデンス	2,400	2,400	2,410	4.8%	2,400	4.6%	5.0%	2,760	④	142,200	1,549,000	3.4%
Re-49	H F 河原町二条レジ デンス	655	655	661	4.2%	652	4.0%	4.4%	519	②	59,960	296,000	6.5%
Re-53	H F 四条河原町レジ デンス	2,730	2,730	2,760	4.0%	2,710	3.8%	4.2%	2,170	②	139,500	1,099,000	5.5%
Re-54	ラ・レジダンス・ ド・千駄木	1,070	1,070	1,060	3.7%	1,069	3.5%	3.9%	616	②	60,490	272,000 (注9)	4.4%
Re-55	H F 千駄木レジデ ンス	1,200	1,200	1,190	3.8%	1,200	3.6%	4.0%	777	②	54,430	342,000 (注9)	9.2%
Re-56	H F 駒沢公園レジデ ンス	806	806	808	3.7%	805	3.5%	3.9%	803	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%	716	②	61,340	297,000	6.3%
Re-58	H F 国分寺レジデ ンス	1,220	1,220	1,210	4.0%	1,230	3.8%	4.2%	495	②	27,890	295,000	6.3%
Re-59	H F 久屋大通レジデ ンス	1,290	1,290	1,310	4.1%	1,280	3.9%	4.3%	1,140	②	110,710	737,000	9.3%
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジ デンス	777	777	788	4.3%	772	4.1%	4.5%	530	②	54,550	292,000	9.9%
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%	780	⑤	144,240	590,000	1.0%
Re-66	H F 愛宕橋レジデ ンス	874	874	888	4.5%	859	4.3%	4.7%	487	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%	1,180	3.5%	3.9%	552	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%	1,370	⑤	134,100	570,000	1.1%
Re-70	H F 東中野レジデ ンス	1,300	1,300	1,310	3.7%	1,300	3.5%	3.9%	872	②	57,130	351,000	3.0%
Re-72	H F 早稲田レジデ ンス	3,020	3,020	3,060	3.7%	3,000	3.5%	3.9%	2,180	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)	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	H F 早稲田レジデ ンスⅡ	1,190	1,190	1,210	3.7%	1,180	3.5%	3.9%	855	④	58,870	311,000	3.6%
Re-74	H F 若松河田レジデ ンス	1,880	1,880	1,910	3.7%	1,860	3.5%	3.9%	1,540	④	61,420	421,000	5.0%
Re-75	H F 仙台レジデンス E A S T	2,050	2,050	2,060	4.8%	2,040	4.6%	5.0%	1,860	④	189,770	995,000	1.8%
Re-76	H F 西公園レジデ ンス	1,410	1,410	1,410	4.3%	1,400	4.1%	4.4%	1,080	⑥	191,960	586,000	2.7%
Re-77	H F 晩翠通レジデ ンス	912	912	920	4.3%	907	4.1%	4.4%	696	⑥	128,130	368,000	1.7%
Re-78	H F 関内レジデンス	2,440	2,440	2,460	3.7%	2,410	3.5%	3.8%	1,440	⑥	194,530	772,000	2.5%
Re-79	H F 名駅北レジデ ンス	2,290	2,290	2,300	3.8%	2,270	3.6%	3.9%	1,810	⑥	197,530	835,000	11.2%
Re-80	H F 東札幌レジデ ンス	1,980	1,980	1,990	4.2%	1,970	4.0%	4.3%	1,250	⑥	125,790	1,040,000	0.1%
Re-81	H F 博多東レジデ ンス	1,050	1,050	1,060	4.2%	1,030	4.0%	4.4%	1,100	⑤	63,620	580,000	8.0%
Re-82	H F 仙台五橋レジデ ンス	961	961	966	4.1%	956	3.9%	4.2%	906	⑥	43,520	451,000	2.0%
Re-83	H F 田端レジデンス	1,540	1,540	1,560	4.2%	1,530	4.0%	4.4%	1,370	④	55,990	489,000	3.5%
Re-84	H F 両国レジデンス	1,800	1,800	1,860	4.2%	1,780	4.0%	4.4%	1,740	④	62,940	554,000	10.2%
Re-85	H F 八王子レジデ ンス	1,310	1,310	1,340	4.2%	1,300	4.0%	4.4%	1,070	④	55,500	346,000	7.1%
Re-86	H F 三田レジデンス Ⅱ	1,680	1,680	1,700	3.1%	1,660	2.9%	3.2%	1,530	⑥	50,580	289,000	5.8%
Re-87	H F 門前仲町レジデ ンス	1,400	1,400	1,410	3.3%	1,380	3.1%	3.4%	926	⑥	58,490	315,000	7.0%
Re-88	H F 南砂町レジデ ンス	1,180	1,180	1,190	3.6%	1,170	3.4%	3.7%	828	⑥	51,030	311,000	6.1%
Re-89	H F 仙台長町レジデ ンス	1,090	1,090	1,110	4.5%	1,070	4.3%	4.7%	705	⑤	107,570	592,000	1.7%
Re-90	H F 正光寺赤羽レジ デンス	1,320	1,320	1,350	4.2%	1,310	4.0%	4.4%	1,360	④	66,000	418,000	6.1%
Re-91	H F 仙台北町レジデ ンス	1,200	1,200	1,220	4.2%	1,180	4.0%	4.4%	997	⑤	46,610	339,000	1.2%
Re-92	H F 大濠レジデンス B A Y S I D E	1,330	1,330	1,340	4.2%	1,320	4.0%	4.4%	1,320	④	101,260	547,000	4.5%
Re-93	H F 博多東レジデ ンスⅡ	1,510	1,510	1,520	4.2%	1,500	4.0%	4.4%	2,280	④	104,050	660,000	2.9%
Re-94	H F 福岡レジデンス E A S T	1,540	1,540	1,550	4.2%	1,530	4.0%	4.4%	1,560	④	135,930	763,000	2.1%
Re-95	H F 正光寺赤羽レジ デンスⅡ	2,040	2,040	2,080	4.3%	2,020	4.1%	4.5%	1,720	④	17,740	525,000	6.3%
Re-96	H F 八広レジデンス	1,600	1,600	1,630	4.3%	1,590	4.1%	4.5%	1,010	④	7,500	415,000	11.8%
Re-97	H F 世田谷上町レジ デンス	844	844	866	3.6%	835	3.4%	3.8%	925	④	3,650	183,000	6.1%
Re-98	H F 草加レジデンス	1,570	1,570	1,590	4.1%	1,540	3.9%	4.3%	892	⑤	71,560	634,000	3.1%
Re-99	H F 上野入谷レジデ ンス	1,110	1,110	1,120	3.4%	1,110	3.4%	3.6%	1,010	①	34,150	209,000	9.6%
Re-100	H F 辻堂レジデンス	2,160	2,160	2,190	4.1%	2,150	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)	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)					
Re-101	H F 川口駅前レジデ ンス	1,720	1,720	1,780	3.8%	1,690	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	1,620	1,620	1,660	4.0%	1,600	3.8%	4.2%	1,910	④	9,110	487,000	14.8%
Re-103	H F 今池南レジデ ンス	929	929	949	3.9%	923	3.7%	4.1%	854	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%	769	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 E A S T	2,910	2,910	2,940	3.4%	2,880	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	3,290	3,290	3,350	3.8%	3,270	3.8%	4.0%	3,040	①	10,860	832,000	6.3%
Re-109	H F 曳舟レジデンス	1,690	1,690	1,740	3.1%	1,670	2.9%	3.3%	2,070	④	37,280	440,000	10.0%
Re-110	H F 目黒行人坂レジ デンス	6,330	6,330	6,570	3.1%	6,230	2.9%	3.3%	6,230	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	1,110	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 E A S T	1,070	1,070	1,100	3.1%	1,050	2.9%	3.3%	1,210	④	34,110	261,000	14.0%
Re-115	H F 押上レジデンス	2,850	2,850	2,880	3.3%	2,840	3.0%	3.4%	3,390	④	21,210	1,076,000	7.6%
Re-116	H F 曳舟レジデンス E A S T	1,190	1,190	1,230	3.1%	1,170	2.9%	3.3%	1,480	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%	1,600	3.3%	3.5%	1,390	①	11,690	359,000	4.0%
Re-118	H F 下赤塚レジデ ンス	1,920	1,920	1,940	3.3%	1,910	3.0%	3.4%	1,910	④	51,830	496,000	5.3%
Re-119	H F ときわ台レジデ ンス	2,470	2,470	2,500	3.1%	2,460	2.8%	3.2%	2,420	④	38,940	551,000	5.8%
Re-120	H F 綾瀬レジデンス	1,540	1,540	1,560	3.3%	1,530	3.0%	3.4%	1,600	④	37,990	430,000	8.8%
										ポートフォリオPML(注8)		3.9%	

(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、2026年5月31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、DCF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 HF 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 HF 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、Of-39 千住ミルディスⅡ番館、Of-40 アーク森ビル、Of-41 日本橋堀留町ファースト、Of-42 サザンスカイトワー八王子、Of-48 ファーレイーストビル、Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台、Re-54 ラ・レジダンス・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、信託受託者又は本投資法人はその一部を保有していますが、Of-20 船橋F a c eビル及びOf-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、Of-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、Of-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、Of-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、Of-42 サザンスカイト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、Of-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・レジダンス・ド・白金台、Re-54 ラ・レジダンス・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。Of-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、Of-60 パークイースト札幌及びOf-63 名古屋平和ビル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2026年4月16日です。
- (注9) Of-20 船橋F a c eビル、Of-38 アクロス新川ビル、Of-39 千住ミルディスⅡ番館、Of-40 アーク森ビル、Of-41 日本橋堀留町ファースト、Of-42 サザンスカイトワー八王子、Of-48 ファーレイーストビル、Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台、Re-54 ラ・レジダンス・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（Of-20 船橋F a c eビル：9.14%、Of-38 アクロス新川ビル：34.51%、Of-39 千住ミルディスⅡ番館：10.98%、Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台：72.35%、Re-54 ラ・レジダンス・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（Of-40 アーク森ビル：1.47%）、管理規約に基づく建物持分割合（Of-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（Of-42 サザンスカイトワー八王子：5.827275%）、管理規約に基づく敷地権割合（Of-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。Of-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、Of-60 パークイースト札幌及びOf-63 名古屋平和ビルの「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（Of-60 パークイースト札幌：69%、Of-63 名古屋平和ビル：70%）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) Of-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。
- (注11) Of-63 名古屋平和ビルについては、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（70%）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
Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	受変電設備改修工事	自 2026年6月 至 2026年11月	21,700	—	—
Of-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	専有部改修工事	自 2026年6月 至 2026年11月	17,698	—	—
Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	専有部改修工事	自 2026年6月 至 2026年11月	16,316	—	—
Of-43	浜町平和ビル	東京都中央区	専有部改修工事	自 2026年6月 至 2026年11月	40,000	—	—
Of-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	空調設備更新工事	自 2026年6月 至 2026年11月	30,000	—	—
Of-46	H F 仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	空調設備更新工事	自 2026年6月 至 2026年11月	29,000	—	—
Of-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	専有部改修工事	自 2026年6月 至 2026年11月	14,000	—	—
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	外壁全面改修工事	自 2026年6月 至 2026年11月	21,600	—	—
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	インターホン更新工事	自 2026年6月 至 2026年11月	12,500	—	—

b. 期中の資本的支出

運用資産において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は、以下の通りです。

当期の資本的支出は1,275,130千円であり、費用に区分された修繕費446,050千円と合わせ、合計1,721,180千円の工事を実施しています。当該工事は、既存テナントの満足度の向上及び新規テナント誘致における競争力確保を目的としたリニューアル工事です。

不動産等の名称		所在地	目的	実施期間	工事金額（千円）
Of-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	昇降機改修工事	自 2026年4月 至 2026年5月	17,302
Of-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	専有部改修工事	自 2026年3月 至 2026年4月	13,765
Of-59	H F 北二条ビルディング	北海道札幌市	昇降機改修工事	自 2025年11月 至 2025年12月	25,800
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	外壁全面改修工事	自 2026年1月 至 2026年5月	26,330
Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	インターホン更新工事	自 2026年4月 至 2026年5月	9,022
Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	外壁全面改修工事	自 2026年1月 至 2026年5月	33,521
Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	外壁全面改修工事	自 2025年12月 至 2026年5月	61,041
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	外壁全面改修工事	自 2026年1月 至 2026年5月	27,418
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	外壁全面改修工事	自 2025年6月 至 2025年12月	49,992
Re-94	H F 福岡レジデンス E A S T	福岡県福岡市	インターホン更新工事	自 2026年5月 至 2026年5月	16,559
	その他			自 2025年12月 至 2026年5月	994,375
合計					1,275,130