

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

2026年5月



平和不動産リート投資法人

【新投資口発行及び投資口売出届出目論見書】

本届出目論見書により行う平和不動産リート投資法人投資口11,825,000,000円（見込額）の募集（一般募集）及び投資口599,000,000円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）につきましては、本投資法人は金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）第5条により有価証券届出書を2026年5月18日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内販売投資口数）、海外販売投資口数、発行価額の総額、海外販売に係る発行価額の総額、国内販売における手取金、海外販売における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕<https://www.heiwa-re.co.jp/>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

【募集又は売出しの公表後における空売りについて】

- (1) 金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。）（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号、その後の改正を含みます。）（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（注1）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（注2）の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（注1）に係る有価証券の借入れ（注2）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
 - (注1) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
 - ・先物取引
 - ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）等の空売り
 - ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
 - (注2) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。

【金融サービスの提供及び利用環境の整備等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。不動産投資証券を募集等により取得する場合には、購入対価のみお支払いいただくこととなります。

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年5月18日
【発行者名】	平和不動産リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 本村 彩
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋兜町5番1号
【事務連絡者氏名】	平和不動産アセットマネジメント株式会社 取締役 常務執行役員 業務企画本部長 渡部 靖隆
【電話番号】	03-3669-8771
【届出の対象とした募集（売出） 内国投資証券に係る投資法人の 名称】	平和不動産リート投資法人
【届出の対象とした募集（売出） 内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 11,825,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 599,000,000円 (注1) 発行価額の総額は、2026年4月30日（木）現在の株式会社東京証券 取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見 込額です。 但し、今回の一般募集は、引受人が発行価額にて買取引受けを行 い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で行う募集のため、一 般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 (注2) 売出価額の総額は、2026年4月30日（木）現在の株式会社東京証券 取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見 込額です。
安定操作に関する事項	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投 資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融 商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行わ れる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を 開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

目 次

	頁
第一部 証券情報	1
第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）	1
1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）	1
2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）	5
第2 新投資口予約権証券	7
第3 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）	7
第4 短期投資法人債	7
第5 募集又は売出しに関する特別記載事項	8
第二部 参照情報	11
第1 参照書類	11
第2 参照書類の補完情報	12
1 本投資法人の基本理念と特色	12
2 オファリング・ハイライト	13
3 補足情報	32
4 投資対象	36
5 投資リスク	67
6 課税上の取扱い	71
7 第49期譲渡予定資産の譲渡	77
8 本資産運用会社における取締役の異動	77
第3 参照書類を縦覧に供している場所	79
第三部 特別情報	80
第1 内国投資証券事務の概要	80
「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面	81
投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移	82

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

(1)【投資法人の名称】

平和不動産リート投資法人

(英文表示：HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc.)

(以下「本投資法人」といいます。)

(注) 本投資法人は、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。）に基づき設立された投資法人です。

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）又は売出しの対象である有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(注) 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

87,700口

(注1) 一般募集においては、発行投資口数87,700口のうちの一部分が、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（以下「海外販売」といいます。）されることがあります。上記の発行数（募集内国投資証券の発行数）は、本書の日付現在における、日本国内における販売（以下「国内販売」といいます。）に係る投資口数（以下「国内販売投資口数」といいます。）の上限口数（一般募集における発行投資口の全口数）であり、海外販売に係る投資口数（以下「海外販売投資口数」といいます。）は未定です。なお、国内販売投資口数（発行数）及び海外販売投資口数は、一般募集（海外販売を含みます。）の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日（後記「(13) 引受け等の概要」で定義します。以下同じです。）に決定されます。但し、本投資法人が既に発行した本投資口及び一般募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集（販売）される本投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。海外販売の内容については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 3 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について」をご参照下さい。

(注2) 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が、本投資法人の投資主であり、かつ本資産運用会社（後記「(13) 引受け等の概要」で定義します。）の株主である平和不動産株式会社（以下「平和不動産」又は「スポンサー」といいます。）から4,300口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(4)【発行価額の総額】

11,825,000,000円

(注) 上記の発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。後記「(13) 引受け等の概要」をご参照下さい。発行価額の総額は、2026年4月30日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、本書の日付現在における国内販売投資口数（発行数）の上限口数（一般募集における発行投資口の全口数）に基づき算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注1) 発行価格等決定日(後記「(13) 引受け等の概要」で定義します。以下同じです。)の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値)から2026年5月期に係る1口当たりの予想分配金(予想利益超過分配金を含みません。)3,990円を控除した金額に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満切捨て)を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。)が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行数(国内販売投資口数)、海外販売投資口数、発行価額の総額、海外販売に係る発行価額の総額、国内販売における手取金、海外販売における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL] <https://www.heiwa-re.co.jp/>) (以下「新聞等」といいます。)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注2) 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、2026年5月21日(木)から2026年5月26日(火)までの間のいずれかの日(発行価格等決定日)に一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて発行価額(本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額)を決定します。

(注3) 後記「(13) 引受け等の概要」の冒頭に記載の通り、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2026年5月22日(金)

(注) 申込期間は、上記の通り内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2026年5月19日(火)から、最短で2026年5月21日(木)まで、最長では2026年5月26日(火)までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、2026年5月21日(木)から2026年5月26日(火)までの間のいずれかの日を予定しています。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が2026年5月21日(木)の場合、申込期間は「2026年5月22日(金)」
- ② 発行価格等決定日が2026年5月22日(金)の場合、申込期間は「2026年5月25日(月)」
- ③ 発行価格等決定日が2026年5月25日(月)の場合、申込期間は「2026年5月26日(火)」
- ④ 発行価格等決定日が2026年5月26日(火)の場合、申込期間は「2026年5月27日(水)」

となりますので、ご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

発行価格と同一の金額

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

(11) 【払込期日】

2026年6月1日(月)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 日本橋東支店
東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いを行いません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2026年5月21日(木)から2026年5月26日(火)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」といいます。)に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。但し、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	未定
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	
岩井コスモ証券株式会社	大阪府大阪市中央区今橋一丁目8番12号	
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目2番1号	
東洋証券株式会社	東京都中央区八丁堀四丁目7番1号	
水戸証券株式会社	東京都文京区小石川一丁目1番1号	
合計	—	

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している平和不動産アセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第1号。但し、投資法人債を引き受ける者の募集及び新投資口予約権無償割当てに関する事務を除きます。)として一般募集に関する事務を行います。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) SMB C日興証券株式会社、大和証券株式会社、野村証券株式会社、みずほ証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を併せて以下「共同主幹事会社」といいます。なお、SMB C日興証券株式会社、大和証券株式会社及び野村証券株式会社は共同ブックランナー(以下「共同ブックランナー」といいます。)です。

(注4) 各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計(発行数)は、発行価格等決定日に決定します。なお、引受投資口数の合計は、本書の日付現在における、国内販売投資口数(発行数)の上限口数(一般募集における発行投資口の全口数)に係るものです。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構(以下「振替機関」といいます。)
東京都中央区日本橋兜町7番1号

(15) 【手取金の使途】

国内販売における手取金11,825,000,000円については、海外販売における手取金(未定)と併せて、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 4 投資対象 (1) 本取得資産等の概要」に記載の取得予定資産(本投資法人が取得を予定している新たな特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。))をいい、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 4 投資対象 (1) 本取得資産等の概要」で定義します。

以下同じです。)の取得資金の一部並びに2026年3月2日付で借り入れた借入金(名古屋平和ビル(準共有持分割合70%)の取得資金及びこれに付随する諸費用の一部に充当する目的で調達したものです。)の一部の返済の一部に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限(579,000,000円)については、借入金の返済の一部に充当します。また、残余があれば手元資金とし、取得予定資産の取得に付随する諸費用の一部並びに一般募集及び一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口の発行に係る諸費用の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当します。

(注1) 調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

(注2) 上記の第三者割当については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(注3) 上記の各手取金は、2026年4月30日(木)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、国内販売における手取金は、本書の日付現在における、国内販売投資口数(発行数)の上限口数(一般募集における発行投資口の全口数)に係るものです。

(16) 【その他】

① 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に申込みを行い、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金は申込期間の翌営業日まで(以下「申込証拠金の入金期間」といいます。)に当該申込取扱場所へ入金するものとします。

したがって、

(イ) 発行価格等決定日が2026年5月21日(木)の場合、

申込証拠金の入金期間は「2026年5月22日(金)から2026年5月25日(月)まで」

(ロ) 発行価格等決定日が2026年5月22日(金)の場合、

申込証拠金の入金期間は「2026年5月25日(月)から2026年5月26日(火)まで」

(ハ) 発行価格等決定日が2026年5月25日(月)の場合、

申込証拠金の入金期間は「2026年5月26日(火)から2026年5月27日(水)まで」

(ニ) 発行価格等決定日が2026年5月26日(火)の場合、

申込証拠金の入金期間は「2026年5月27日(水)から2026年5月28日(木)まで」

となりますので、ご注意下さい。

② 申込証拠金には利息をつけません。

③ 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

④ 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、2026年6月2日(火)です。

⑤ 一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (1) 投資法人の名称」に同じ。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (2) 内国投資証券の形態等」に同じ。

(3)【売出数】

4,300口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が、平和不動産から4,300口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。したがって、上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://www.heiwa-re.co.jp/>）（新聞等）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(4)【売出価額の総額】

599,000,000円

(注) 売出価額の総額は、2026年4月30日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

該当事項はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

2026年5月22日（金）

(注) 上記申込期間は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (8) 申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

(9)【申込証拠金】

売出価格と同一の金額

(10)【申込取扱場所】

SMB C日興証券株式会社の本店及び全国各支店

(11) 【受渡期日】

2026年6月2日(火)

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋兜町7番1号

(15) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16) 【その他】

- ① 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に申込みを行い、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金は申込証拠金の入金期間に当該申込取扱場所へ入金するものとします。
(注) 申込証拠金の入金期間は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集)(16) その他 ①」に記載の申込証拠金の入金期間と同一とします。
- ② 申込証拠金には利息をつけません。
- ③ オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

(1) 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が、平和不動産から4,300口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は4,300口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMB C日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるため、本投資法人は2026年5月18日（月）開催の本投資法人の役員会において、SMB C日興証券株式会社を割当先とする本投資口4,300口の第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）を、2026年6月23日（火）から2026年6月30日（火）までの間のいずれかの日（但し、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から起算して30日目の日（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）の2営業日後の日とします。）を払込期日（以下「本第三者割当の払込期日」といいます（注）。）として行うことを決議しています。

また、SMB C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から本第三者割当の払込期日の2営業日前の日までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます（注）。）、借入投資口の返還を目的として、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。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。SMB C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、SMB C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、SMB C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、SMB C日興証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合には、SMB C日興証券株式会社による平和不動産からの本投資口の借入れは行われません。したがって、SMB C日興証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

（注）本第三者割当の払込期日及びシンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が2026年5月21日（木）の場合、
本第三者割当の払込期日は「2026年6月23日（火）」、
シンジケートカバー取引期間は「2026年5月23日（土）から2026年6月19日（金）までの間」
- ② 発行価格等決定日が2026年5月22日（金）の場合、
本第三者割当の払込期日は「2026年6月26日（金）」、
シンジケートカバー取引期間は「2026年5月26日（火）から2026年6月24日（水）までの間」
- ③ 発行価格等決定日が2026年5月25日（月）の場合、
本第三者割当の払込期日は「2026年6月29日（月）」、
シンジケートカバー取引期間は「2026年5月27日（水）から2026年6月25日（木）までの間」
- ④ 発行価格等決定日が2026年5月26日（火）の場合、
本第三者割当の払込期日は「2026年6月30日（火）」、

シンジケートカバー取引期間は「2026年5月28日（木）から2026年6月26日（金）までの間」となりますので、ご注意ください。

- (2) 上記(1)に記載の取引について、SMB C日興証券株式会社は、大和証券株式会社及び野村証券株式会社と協議の上これらを行います。

2 売却・追加発行等の制限

- (1) 平和不動産は、一般募集に際し、共同ブックランナーとの間で、発行価格等決定日に始まり、受渡期日以降180日を経過する日までの期間、共同ブックランナーの事前の書面による承諾を受けることなしに、平和不動産が一般募集前から保有する本投資口162,145口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸付等を除きます。）を行わない旨を合意します。

上記の場合において、共同ブックランナーは制限期間中にその裁量で当該合意内容の一部又は全部を解除し、又は制限期間を短縮する権限を有します。

- (2) 本資産運用会社は、一般募集に際し、共同ブックランナーとの間で、発行価格等決定日に始まり、受渡期日以降180日を経過する日までの期間、共同ブックランナーの事前の書面による承諾を受けることなしに、本資産運用会社が一般募集前から保有する本投資口3,334口の売却等を行わない旨を合意します。

上記の場合において、共同ブックランナーは制限期間中にその裁量で当該合意内容の一部又は全部を解除し、又は制限期間を短縮する権限を有します。

- (3) 本投資法人は、一般募集に際し、共同ブックランナーとの間で、発行価格等決定日に始まり、受渡期日以降90日を経過する日までの期間、共同ブックランナーの事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行等（但し、一般募集及び本第三者割当、本投資口の投資口分割等の場合の発行等を除きます。）を行わない旨を合意します。

上記の場合において、共同ブックランナーは制限期間中にその裁量で当該合意内容の一部又は全部を解除し、又は制限期間を短縮する権限を有します。

3 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について

一般募集に係る発行投資口数87,700口のうち一部は、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ることがあります。かかる海外販売の内容は、次の通りです。

- (1) 当該特定有価証券の名称

投資証券（振替法の規定の適用を受ける振替投資口）

- (2) 海外販売に係る発行数（海外販売投資口数）

未定

(注) 上記の発行数は、海外販売投資口数であり、一般募集（海外販売を含みます。）の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定します。

- (3) 海外販売に係る発行価格

未定

(注1) 発行価格等決定日の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）から2026年5月期に係る1口当たりの予想分配金（予想利益超過分配金を含みません。）3,990円を控除した金額に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。

(注2) 海外販売に係る発行価格及び発行価額は、それぞれ前記「第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）

(5) 発行価格」に記載の発行価格及び発行価額と同一とします。

(4) 海外販売に係る発行価額の総額
未定

(5) 引受人の名称
前記「第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） 1 募集内国
投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (13) 引受け等の概要」に記載の引受人

(6) 募集をする地域
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。）

(7) 海外販売に係る発行年月日（払込期日）
2026年6月1日（月）

(8) 安定操作に関する事項

- ① 今回の募集に伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。）第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
- ② 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、東京証券取引所です。

4 目論見書の電子交付

本募集（本書に基づく一般募集、オーバーアロットメントによる売出し及び本第三者割当を併せて「本募集」ということがあります。以下同じです。）における目論見書の提供は、原則として、書面ではなく、電子交付により行われます（注）。

（注）本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を「目論見書の電子交付」と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます（金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第27条の30の9第1項、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号、その後の改正を含みます。）第32条の2第1項）。投資家は目論見書の書面による交付を選択することはできません。引受人等が目論見書の電子交付を行う場合において、投資家から当該同意が得られないとき、また、当該同意が撤回されたときは、当該投資家に対しては目論見書の電子交付はできませんが、本募集においては、引受人等は当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第48期（自2025年6月1日 至2025年11月30日） 2026年2月25日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2026年2月25日付の第48期有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載の通りです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

(注) 以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満（小数点を記載した場合は記載した位未満）の金額については切り捨てて記載し、割合については小数点第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

1 本投資法人の基本理念と特色

本投資法人は、平和不動産株式会社（以下「平和不動産」又は「スポンサー」ということがあります。）をスポンサーとするオフィス及びレジデンスに投資する複合型の上場不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）です。テナント層が厚く、需要が豊富な東京都区部に所在するオフィス及びレジデンスに対し集中的に投資を行うことにより、オフィスの特性（注1）とレジデンスの特性（注1）を組み合わせ合わせた複合効果による「収益性」及び「安定性」の確保を追求しています。

本投資法人は、2002年1月31日に「クレッシェンド投資法人」として設立され、2005年3月8日にその発行する投資口を東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：8966）し、着実に成長路線を歩んできました。

しかしながら、2008年秋以降の世界的な金融不安や信用収縮による景気後退の影響が広がる金融情勢の中、本投資法人においても信用力の強化が喫緊の課題となりました。このような状況を受け、2009年10月19日、本投資法人は、従来より本資産運用会社の主要株主であり、情報提供等の業務に関して提携関係にあった平和不動産に対して第三者割当増資を行い、また、平和不動産は、同日付で、本資産運用会社を完全子会社化しました（以下「スポンサーシップ強化」といいます。）。

スポンサーシップ強化以降は、平和不動産による全面的なスポンサーサポートの下で、平和不動産の保有物件の取得、平和不動産のウェアハウジング（注2）機能を活用した物件取得、平和不動産へのオフィスのプロパティ・マネジメント業務の一部集約及び財務基盤の安定化のための施策をはじめとする本投資法人の運用実績の向上に向けた取組みを継続してきました。その一環として、2010年10月1日を効力発生日としてシングルレジデンス（シングルマンション、サービスアパートメント及び宿泊特化型ホテル）に特化したJ-REITであったジャパン・シングルレジデンス投資法人（以下「JSR」といいます。）を吸収合併しました（同日付で両投資法人の資産運用会社も合併）。また、平和不動産との協働により本投資法人の成長を図ることを示すために、2010年7月1日には本資産運用会社の商号を「カナル投信株式会社」から「平和不動産アセットマネジメント株式会社」に、JSRとの合併を機に2010年10月1日には本投資法人の商号を「クレッシェンド投資法人」から「平和不動産リート投資法人」に変更しました。

本投資法人は、本投資法人の特色として以下が挙げられると考えています。

- i. 戦略的なポートフォリオの構築
 - ・ 東京都区部を中心とするポートフォリオ
 - ・ オフィス（収益性）とレジデンス（安定性）に投資する複合型J-REIT
 - ・ 多数物件への投資によるポートフォリオ分散と収益変動リスクの低減
- ii. 平和不動産のスポンサーシップ
 - ・ 物件パイプラインサポートと稼働率・収益力の向上
 - ・ 財務基盤強化のサポート
 - ・ 平和不動産のスポンサーサポートによる信用力の向上

本投資法人は、東京都区部中心のオフィス・レジデンス複合型J-REITとして、本投資法人の特色を活かしつつ、基本理念である「運用資産の着実な成長（Steady Growth）」及び「中長期的な安定収益の確保（Sustainable Profit）」を着実に遂行し、その両立（Steady Growth & Sustainable Profit）による投資主価値の最大化を目指します。

(注1) 本投資法人は、東京都区部に所在するオフィス及びレジデンスは、入居対象となる潜在的なテナントの絶対数が多いため、中長期にわたって安定的な稼働率と賃料水準を維持することが可能であるとと考えています。特にオフィスについては景気上昇局面の賃料水準及び稼働率の向上による収益性

の向上を期待することができ、また、レジデンスについては景気動向に左右されにくい安定的な賃料水準と稼働率を通じた安定性を期待することができるものと考えています。

(注2)「ウェアハウジング」とは、将来における本投資法人による不動産等の取得を目的とした、第三者による不動産等の取得及び一時的な保有をいいます。以下同じです。

2 オファリング・ハイライト

本募集及び本取得資産（後記「(1) 公募増資等を通じた継続的な資産入替」で定義します。）の取得におけるオファリング・ハイライトは以下の通りです。

1 20期連続増配を実現。内部成長、資産回転型戦略、投資主還元強化を継続

- EPUの成長、継続的な資産入替の実施、投資主還元強化方針により20期連続での増配を実現
- 資本効率の向上と投資主還元強化により、過去10年間のトータルリターン（年率換算値）は9.6%とJ-REITにおいてNo.1

2 好調なマーケット環境と積極的なバリューアップ投資による力強い内部成長

- オフィス、レジデンスともに、インフレ環境に負けない力強い賃料増額を実現
- バリューアップ工事等、戦略的な資金活用により不動産価値の最大化を図る
- 18期連続での資産入替を予定し、収益性が高く内部成長余地のある優良物件を取得することでポートフォリオの質を向上

3 内部成長基盤の更なる強化に向けた6年連続の公募増資

- 6年連続の公募増資により、資産規模は2,784億円まで拡大予定。今後も内部成長基盤の更なる強化を図る
- 強力なスポンサーサポートにより競争力のある優良な物件を取得。より一層の資産規模拡大を目指す

(注1)「EPU」とは、1口当たり当期純利益から譲渡損益及び内部留保の影響を控除して算出した金額をいいます。

(注2)「トータルリターン（年率換算値）」の詳細は、後記「(2) 20期連続増配を実現。内部成長、資産回転型戦略、投資主還元強化を継続 ②着実な投資主還元の実現」をご参照下さい。

(注3)「バリューアップ投資」の詳細は、後記「(2) 20期連続増配を実現。内部成長、資産回転型戦略、投資主還元強化を継続 ①投資主価値の最大化に向けた取組み」をご参照下さい。以下同じです。

(注4)「資産規模」とは、各時点の保有資産の取得（予定）価格（後記「(1) 公募増資等を通じた継続的な資産入替」で定義します。）の合計を示しています。以下同じです。

(1) 公募増資等を通じた継続的な資産入替

本投資法人は、第39期（2021年5月期）に公表した公募増資を通じて2021年6月に4物件（注1）（取得価格（注2）合計87.7億円）を取得し、第41期（2022年5月期）に公表した公募増資を通じて2022年6月に6物件（取得価格合計175.5億円）を取得しました。その後、第43期（2023年5月期）に公表した公募増資においては、2023年6月に2物件（取得価格合計50.2億円）の取得を行い、第45期（2024年5月期）に公表した公募増資においては、2024年6月に3物件（取得価格合計76.6億円）の取得を行いました。さらに、第47期（2025年5月期）に公表した公募増資（以下「前回募集」といいます。）においては、2025年6月にパークイースト札幌（24%追加取得）及びHF京町堀ビルディングの2物件（取得価格合計48.2億円）、2025年12月においてHF押上レジデンス1物件（取得価格21.4億円）の合計3物件の取得を行いました。

また、第49期（2026年5月期）は、前回募集において取得した物件のうち2025年12月に取得したHF押上レジデンスを含め、2025年12月に4物件の取得（取得価格合計69.7億円）（以下「本取組み前取得済資産」といい、2026年3月2日取得済資産（以下で定義します。）と併せて、「第49期取得済資産」といいます。）を行いました。

そして、2026年3月には、1物件（取得価格51.1億円）の取得（以下「2026年3月2日取得済資産」といい、取得予定資産と併せて「本取得資産」（注3）といいます。）を行いました。さらに、2026年5月には2物件（譲渡予定価格（注4）合計55.5億円）（以下「本譲渡資産」といいます。）の譲渡を行う予定です。

このように本投資法人は、公募増資等を通じた継続的な物件取得と時期を見据えた物件譲渡により継続的な資産入替を行い、ポートフォリオの質の向上を図ってきました。

本投資法人は、更なる外部成長による投資主価値の向上を目指し、6年連続となる公募増資である本募集を通じて取得予定資産3物件（取得予定価格合計134.1億円）を取得する予定です。

本取得資産及び本譲渡資産の概要は以下の通りです。

(注1) 特に記載のない限り、同一の物件に関して複数回に分けて（準）共有持分又は区分所有建物の区画を取得又は譲渡した場合、各物件のそれぞれの取得又は譲渡を1物件として計算しています。以下同じです。

(注2) 「取得（予定）価格」とは、各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、借地権者（土地所有者）に支払う借地権譲渡承諾料及び不動産売買契約又は信託受益権売買契約における買主の地位の承継対価等の取得に要する諸費用は含みません。）をいいます。但し、J S Rとの合併により取得した物件（R e-38 ラ・レジダンス・ド・白金台からR e-73 HF早稲田レジデンスⅡまで）については、J S Rとの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いいます。以下同じです。

(注3) 本書においては、本投資法人が第49期（2026年5月期）以降に取得した物件のうち、本募集における手取金を充当して返済する予定の借入金を充当して取得した物件及び取得予定の物件を併せて「本取得資産」と定義しています。

(注4) 「譲渡予定価格」とは、各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、固定資産税及び都市計画税等の精算分並びに譲渡に要する諸費用は含みません。）をいいます。以下同じです。

＜本取得資産及び本譲渡資産の概要＞

本取得資産の概要			
物件数 4 物件	取得（予定）価格合計 185 億円	鑑定評価額合計 207 億円	平均NOI利回り 4.4 %
オフィス			
 <p>取得予定資産 スポンサーサポート</p> <p>HF 上野稲荷町ビルディング</p> <p>賃料ギャップ率：-24.6%</p>	 <p>第49期取得済資産 スポンサー</p> <p>名古屋平和ビル (準共有持分割合 70%取得)</p> <p>賃料ギャップ率：-10.2%</p>	 <p>取得予定資産 スポンサーサポート</p> <p>HF 北十条ビルディング</p> <p>賃料ギャップ率：-14.0%</p>	 <p>取得予定資産 スポンサーサポート</p> <p>HF 千草富士見ビルディング</p> <p>賃料ギャップ率：-14.7%</p>

本譲渡資産の概要
 <p>HF 西新宿レジデンスWEST</p>
 <p>HF 西新宿レジデンスEAST</p> <p>譲渡益（予定）合計： 24億円</p>

- (注1) 「鑑定評価額」の詳細は、後記「4 投資対象 (3) 本取組み後のポートフォリオ全体に係る事項」の(注3)をご参照下さい。以下同じです。
- (注2) 「平均NOI利回り」の詳細は、後記「＜本取組みによる各指標の推移＞」の(注3)をご参照下さい。
- (注3) 「譲渡益（予定）」は、各本譲渡資産につき、譲渡予定価格から、第49期（2026年5月期）に計上される予定の不動産等売却原価にその他売却費用を加えた金額を差し引いた金額が正である場合の当該金額をいい、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。以下同じです。
- (注4) 本取得資産の「賃料ギャップ率」の詳細は、後記「(3) 好調なマーケット環境と積極的なバリューアップ投資による力強い内部成長 ②内部成長余地のある物件取得及び賃料増額の実績 ＜第43期（2023年5月期）以降に取得したオフィス物件の賃料増額事例＞」の(注2)をご参照下さい。

また、本取組み（本募集、本取得資産の取得及び本譲渡資産の譲渡をいいます。以下同じです。）による、第48期（2025年11月期）末時点及び本取組み前（本取組み前取得済資産の全ての取得が完了した2025年12月23日をいいます。以下同じです。）時点からの各指標の推移は以下の通りです。本投資法人は、本取組みにより、資産規模の拡大のみならず、ポートフォリオの質の向上も期待できると考えています。

＜本取組みによる各指標の推移＞

	第48期末	本取組み前	本取得資産	本譲渡資産	本取組み後
物件数	133 物件	137 物件	4 物件	2 物件	139 物件
取得（予定）価格合計	2,561 億円	2,630 億円	185 億円	31 億円	2,784 億円
平均NOI利回り / 平均NOI利回り（償却後）	4.9 % / 4.0 %	4.9 % / 4.0 %	4.4 % / 3.8 %	3.4 % / 3.0 % (譲渡予定価格 に対するNOIの比率)	4.8 % / 3.9 %
総資産LTV / 鑑定LTV	47.0 % / 40.4 %	48.0 % / 40.9 %			46.4 % / 40.0 %
1口当たりNAV	155,780 円				156,418 円

- (注1) 「本取組み後」とは、本募集、本取得資産の全ての取得及び本譲渡資産の全ての譲渡が完了した直後の時点を含みます。本取組み後の各数値は、一定の仮定の下、本取得資産及び本譲渡資産に係る指標、本書の日付現在の指標と本募集に係る指標並びに一般募集と並行して実施予定の借入れ及び借入金の返済に係る指標から算出したものであり、また、本取得資産の取得、本譲渡資産の譲渡、本募集並びに一般募集と並行して実施予定の借入れ及び借入金の返済以外の今後生じうる事情は反映しておらず、実際には本取得資産の全ての取得が完了する予定の2026年6月5日までは上記以外の様々な事情が生じるため、本取組み後の実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。
- (注2) 「物件数」は、保有資産として既に（準）共有持分又は区分所有建物の一部区画を取得している物件について、同一の物件に関して追加の（準）共有持分又は区画を取得する場合、当該取得済（準）共有持分又は区画と当該追加取得する（準）共有持分又は区画を、合わせて1物件として計算しています。以下同じです。
- (注3) 「NOI」とは、運営収益から運営費用を控除した運営純収益をいい、「NOI利回り」とは、NOIの取得予定価格又は帳簿価額に対する比率をいいます。

本譲渡資産に係る「平均NOI利回り／平均NOI利回り（償却後）」の欄には、本譲渡資産の譲渡予定価格に対するNOIの比率及び譲渡予定価格に対するNOIの比率（償却後）を記載しています。

各時点における保有資産及び本取得資産の「平均NOI利回り」及び「平均NOI利回り（償却後）」並びに本譲渡資産の「譲渡資産の平均NOI利回り（譲渡予定価格に対するNOIの比率）」及び「譲渡資産の平均NOI利回り（償却後）（譲渡予定価格に対するNOIの比率）」は、それぞれ以下の計算式により求められます。なお、本（注3）において、「期初帳簿価額」とは第48期（2025年11月期）の期初帳簿価額の50%相当額、「期末帳簿価額」とは第48期（2025年11月期）の期末帳簿価額の50%相当額をいいます。「期換算」とは、年額で示された金額を本投資法人の1営業期間（6ヵ月）に相当する額に換算するために2で除することをいいます。

・第48期（2025年11月期）末の平均NOI利回り

＝（第48期（2025年11月期）中に譲渡した資産（以下「第48期譲渡済資産」といいます。）の実績NOIを除く第48期（2025年11月期）実績NOIの合計（以下「第48期実績NOI」といいます。））÷ {（第48期譲渡済資産を除く第48期（2025年11月期）初保有資産の期初帳簿価額合計＋第48期譲渡済資産を除く第48期（2025年11月期）初保有資産の期末帳簿価額合計）÷ 2＋第48期（2025年11月期）中に取得した資産の期末の帳簿価額（保有期間換算（第48期（2025年11月期）における保有日数を乗じ365で除することをいいます。以下同じです。））}（以下「第48期（2025年11月期）末の帳簿価額」といいます。）

・第48期（2025年11月期）末の平均NOI利回り（償却後）

＝（第48期実績NOIから第48期譲渡済資産の減価償却費を除く第48期（2025年11月期）の減価償却費（以下「第48期減価償却費」といいます。）を差し引いた金額の合計）÷第48期（2025年11月期）末の帳簿価額

・本取組み前の平均NOI利回り

＝（第48期実績NOI＋本取組み前取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOI（期換算）の合計）÷（第48期（2025年11月期）末の帳簿価額＋本取組み前取得済資産の取得価格合計÷ 2）

・本取組み前の平均NOI利回り（償却後）

＝（第48期実績NOIから第48期減価償却費を差し引いた金額の合計＋本取組み前取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIの合計から減価償却費の試算値（年換算）の合計を差し引いた金額（期換算）の合計）÷（第48期（2025年11月期）末の帳簿価額＋本取組み前取得済資産の取得価格合計÷ 2）

・本取得資産の平均NOI利回り

＝（取得予定資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIの合計＋2026年3月2日取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOI）÷（取得予定資産の取得予定価格合計＋2026年3月2日取得済資産の取得価格）

・本取得資産の平均NOI利回り（償却後）

＝（取得予定資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIから減価償却費の試算値（年換算）を差し引いた金額の合計＋2026年3月2日取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIから減価償却費の試算値（年換算）を差し引いた金額）÷（取得予定資産の取得予定価格合計＋2026年3月2日取得済資産の取得価格）

・本譲渡資産の譲渡予定価格に対するNOIの比率

＝本譲渡資産の第48期（2025年11月期）実績NOI÷本譲渡資産の譲渡予定価格（保有期間換算）

・本譲渡資産の譲渡予定価格に対するNOIの比率（償却後）

＝本譲渡資産の第48期（2025年11月期）実績NOIから第48期（2025年11月期）の減価償却費を差し引いた金額÷本譲渡資産の譲渡予定価格（保有期間換算）

・本取組み後の平均NOI利回り

＝（第48期実績NOI＋取得予定資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOI（期換算）の合計＋第49期取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOI（期換算）の合計－本譲渡資産の第48期（2025年11月期）実績NOI）÷ {第48期（2025年11月期）末の帳簿価額＋取得予定資産の取得予定価格合計÷ 2＋第49期取得済資産の取得価格合計÷ 2－（本譲渡資産の期初帳簿価額＋本譲渡資産の期末帳簿価額）÷ 2}

・本取組み後の平均NOI利回り（償却後）

＝（第48期実績NOIから第48期減価償却費を差し引いた金額の合計＋取得予定資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIから減価償却費の試算値（年換算）を差し引いた金額（期換算）の合計＋第49期取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIから減価償却費の試算値（年換算）を差し引いた金額（期換算）の合計－本譲渡資産の第48期（2025年11月期）実績NOIから第48期（2025年11月期）の減価償却費を差し引いた金額の合計）÷ {第48期（2025年11月期）末の帳簿価額＋取得予定資産の取得予定価格合計÷ 2＋第49期取得済資産の取得価格合計÷ 2－（本譲渡資産の期初帳簿価額＋本譲渡資産の期末帳簿価額）÷ 2}

（注4）第48期（2025年11月期）末、本取組み前及び本取組み後の「総資産LTV」及び「鑑定LTV」

は、それぞれ以下の計算式により求められる数値をいいます。以下同じです。

・第48期（2025年11月期）末の「総資産LTV」

＝第48期（2025年11月期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額（以下「第48期（2025年11月期）末の有利子負債の総額」といいます。）÷（第48期（2025年11月期）末の貸借対照表上の総資産額（以下「第48期（2025年11月期）末の総資産額」といいます。））

・本取組み前の「総資産LTV」

＝（第48期（2025年11月期）末の有利子負債の総額＋2025年12月23日付で実施した借入金の借入額）（以下「本取組み前の有利子負債の総額」といいます。）÷（第48期（2025年11月期）末の総資産額＋2025年12月23日付で実施した借入金の借入額＋本取組み前取得済資産の敷金（*））

・本取組み後の「総資産LTV」

＝（第48期（2025年11月期）末の有利子負債の総額＋2025年12月23日及び2026年3月2日付で実施した借入金の借入額＋2026年6月3日付で実施する予定の借入れ（以下「新規借入れ」といいます。）の借入予定額（**）－本募集の手取金、新規借入れ及び手元資金を原資に行う予定の期限前返済予定額（***））（以下「本取組み後の有利子負債見込額」といいます。）÷〔第48期（2025年11月期）末の総資産額＋2025年12月23日付及び2026年3月2日付で実施した借入金の借入額－第48期（2025年11月期）計上譲渡益＋第48期（2025年11月期）計上内部留保繰入額＋新規借入れの借入予定額－本募集の手取金、新規借入れ及び手元資金を原資に行う予定の期限前返済予定額＋一般募集における発行価額の総見込額（***）＋本第三者割当における発行価額の総見込額（***）＋本取組み前取得済資産の敷金（*）＋本取得資産の敷金（*）＋（本譲渡資産の譲渡予定価格－本譲渡資産の譲渡予定日時点の各本譲渡資産の帳簿価額見込額）－本譲渡資産の譲渡諸費用の見込額（****）－本譲渡資産の敷金（*）〕

・第48期（2025年11月期）末の「鑑定LTV」

＝第48期（2025年11月期）末の有利子負債の総額÷第48期（2025年11月期）末における保有資産の鑑定評価額

・本取組み前の「鑑定LTV」

＝本取組み前の有利子負債の総額÷（第48期（2025年11月期）末における保有資産の鑑定評価額＋本取組み前取得済資産の鑑定評価額の合計）

・本取組み後の「鑑定LTV」

＝本取組み後の有利子負債見込額÷（第48期（2025年11月期）末における保有資産の鑑定評価額－本譲渡資産の第48期（2025年11月期）末における鑑定評価額＋本取組み前取得済資産の鑑定評価額の合計＋本取得資産の鑑定評価額の合計）

（*）本譲渡資産の敷金については第48期（2025年11月期）末時点の金額、本取組み前取得済資産及び本取得資産の敷金については2026年3月末日時点の金額を用いています。

（**）新規借入れについては、金融機関から融資関心表明書を受領していますが、本書の日付現在金銭消費貸借契約は締結していません。したがって実際に借入れが行われることは保証されているものではありません。また、新規借入れの「借入予定額」は、2026年4月30日（木）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出された一般募集における手取金見込額を前提として試算された、新規借入れの借入予定額を用いています。実際の借入額は前記の借入予定額から増減する可能性があります。

（***）本募集の手取金、新規借入れ及び手元資金を原資に行う予定の期限前返済予定額並びに一般募集における発行価額の総見込額及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2026年4月30日（木）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、SMB C日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてSMB C日興証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について申込みがなされないこととなった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、本募集の手取金、新規借入れ及び手元資金を原資に行う予定の期限前返済予定額も減少する可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の本取組み後の総資産LTVは前記よりも低くなる可能性があります。以下同じです。

（****）本譲渡資産の譲渡諸費用の見込額は、本資産運用会社による一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込額であり、実際金額とは異なる可能性があります。以下同じです。

（注5）第48期（2025年11月期）末及び本取組み後の「1口当たりNAV」は以下の計算式により求められます。以下同じです。

・第48期（2025年11月期）末の「1口当たりNAV」

＝〔（第48期（2025年11月期）末における貸借対照表上の簿価純資産額－第48期（2025年11月期）の分配金総額）＋（第48期（2025年11月期）末における保有資産に係る鑑定評価額の合計－第48期

(2025年11月期)末における保有資産に係る帳簿価額の合計(*)} ÷ 第48期(2025年11月期)末の発行済投資口数

・本取組み後の「1口当たりNAV」

= {(第48期(2025年11月期)末における貸借対照表上の簿価純資産額-第48期(2025年11月期)計上譲渡益+第48期(2025年11月期)計上内部留保繰入額-第49期(2026年5月期)の1口当たり予想分配金×本書の日付現在の発行済投資口数) + (本譲渡資産の譲渡予定価格-本譲渡資産の帳簿価額見込額) - 本譲渡資産の譲渡諸費用の見込額+一般募集における発行価額の総見込額(**) + 本第三者割当における発行価額の総見込額(**) + (本譲渡資産を除く第48期(2025年11月期)末における保有資産に係る鑑定評価額の合計-本譲渡資産を除く第48期(2025年11月期)末における保有資産に係る帳簿価額の合計(*) + (本取組み前取得済資産の取得時の鑑定評価額の合計-本取組み前取得済資産の取得価格の合計) + (本取得資産の鑑定評価額の合計-本取得資産の取得(予定)価格の合計)} ÷ 本募集後の発行済投資口数 (***)

(*)「保有資産に係る帳簿価額の合計」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

保有資産に係る帳簿価額の合計 = 有形固定資産の帳簿価額合計 + 借地権の帳簿価額合計 + 信託借地権の帳簿価額合計

(**) 一般募集における発行価額の総見込額及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2026年4月30日(木)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、SMB C日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてSMB C日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本取組み後の1口当たりNAVは前記よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の本取組み後の1口当たりNAVは前記よりも高くなる可能性があります。以下同じです。

(***) 本募集後の発行済投資口数は、本第三者割当における発行口数の全部について、SMB C日興証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。以下同じです。

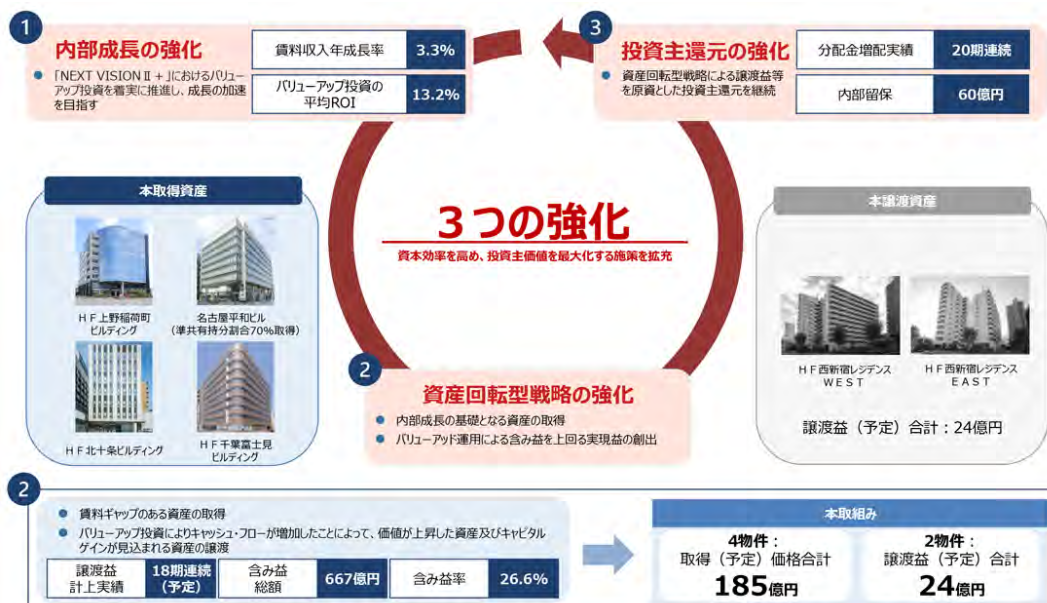
(2) 20期連続増配を実現。内部成長、資産回転型戦略、投資主還元強化を継続

① 投資主価値の最大化に向けた取組み

本投資法人は、「内部成長の強化」、「資産回転型戦略の強化」及び「投資主還元強化」という「3つの強化」を投資主価値の最大化に向けた戦略的な施策として掲げています。「内部成長の強化」では、中期目標として本投資法人が公表した「NEXT VISION II+」(注1)におけるバリューアップ投資(注2)を着実に推進し、賃料改定交渉を通じて賃料増額を図ることで、成長の加速を目指します。「資産回転型戦略の強化」では、本投資法人においては資産回転型戦略(注3)を掲げているところ、本投資法人が取得後に実施したバリューアップ投資によりキャッシュ・フローが増加したことによって価値が上昇した資産及びキャピタルゲインが見込まれる資産の譲渡並びに賃料ギャップ(注4)のある資産の取得を通じて、バリューアップ運用(注5)による含み益を上回る実現益(注6)の創出を目指します。「投資主還元強化」では、内部留保(注7)の還元を継続することで、資産回転型戦略による譲渡益の効果的な投資主還元を継続し、分配金水準の更なる向上と安定化を目指します。

本投資法人は、本募集を通じて、着実な賃料上昇が期待できる物件の取得を起点とし、これら「3つの強化」を通じて資本効率を高め、投資主価値の最大化に向けた取組みを加速することを目指します。

＜投資主価値の最大化に向けた取組み＞



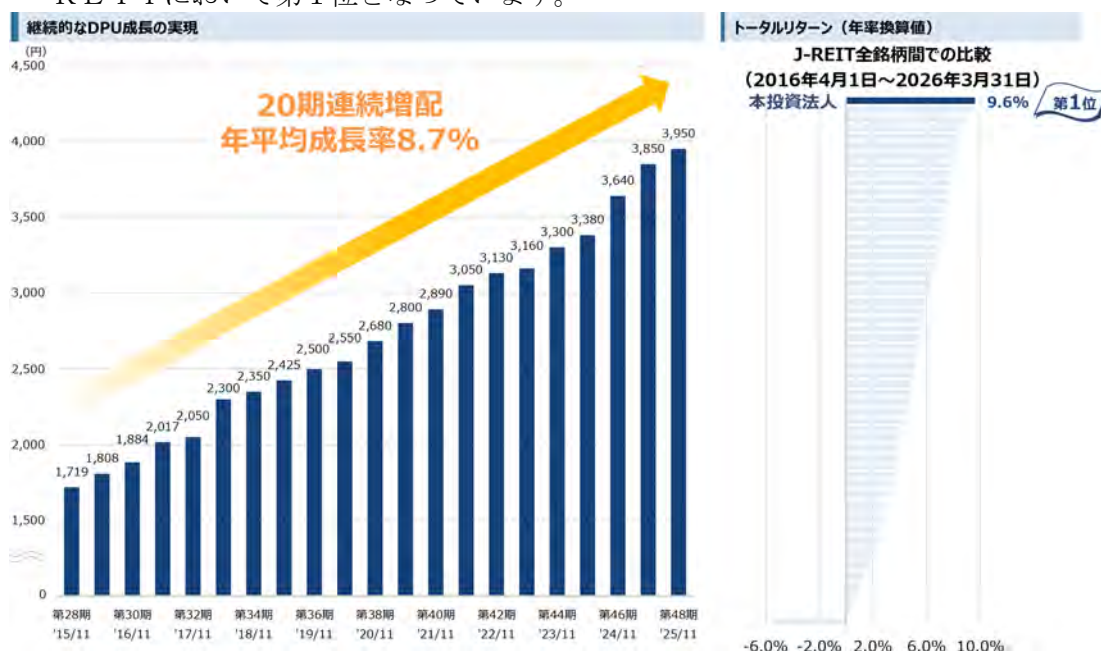
- (注1) 「NEXT VISION II +」は、本書の日付現在本投資法人が設定している中期目標であり、実現や目標の達成時期を保証又は約束するものではありません。
- (注2) 「バリューアップ投資」とは、専有部及び共用部について各種設備更新等の工事（以下「バリューアップ工事」といいます。）を行うことで付加価値の向上を目指す施策をいいます。以下同じです。
- (注3) 「資産回転型戦略」とは、将来の内部成長が期待できる資産を取得し、付加価値を追加するためのバリューアップ投資及び賃料改定を行うことによって含み益を創出・拡大し、当該資産の売却を行うことで増加した含み益を顕在化させる一連の戦略をいいます。以下同じです。
- (注4) 「賃料ギャップ」とは、本投資法人の保有物件の現行賃料が市場賃料を下回る場合のそれらの差額をいいます。以下同じです。
- (注5) 「バリューアップ運用」とは、不動産を取得した後にバリューアップ投資を行うなど、付加価値を追加する運用方法を通じて資産の市場価値を高めることをいいます。以下同じです。
- (注6) 「実現益」とは、本投資法人の保有期間中に資産価値が増加した保有資産を、当該資産の不動産等売却原価にその他売却費用を加えた金額を上回る金額で売却した際の売却益をいいます。以下同じです。
- (注7) 「内部留保」とは、利益のうち配当等の形で外部流出せず、投資法人内に蓄積されるものをいいます。J-REITによる内部留保は、物件の譲渡益の全部又は一部等、税制特例の範囲内でのみ行われることが通例です。以下同じです。上記図中の「投資主還元強化」の項目に記載している「内部留保」は、第48期（2025年11月期）末時点のものであり、以下の計算式により求められる数値を記載しています。
- 内部留保＝第48期（2025年11月期）末時点の任意積立金合計残高＋第48期（2025年11月期）末時点の未処分利益残高－第48期（2025年11月期）の金銭の分配に係る計算書における分配金の額
- (注8) 上表に記載している「賃料収入年成長率」は、第47期（2025年5月期）初から第48期（2025年11月期）末にかけての実績値（第47期（2025年5月期）の成長率と第48期（2025年11月期）の成長率を合算した数値）であり、以下の計算式により求められる数値を記載しています。なお、算定にあたりフリーレント及びレントホリデー（既存賃貸借における契約期間内の特定期間等の賃料支払を免除する取決めをいいます。以下同じです。）については考慮されていません。
- 賃料収入年成長率（％）＝{(第47期（2025年5月期）の賃料増減改定額（月額）÷第46期（2024年11月期）末月額賃料総額）＋（第48期（2025年11月期）の賃料増減改定額（月額）÷第47期（2025年5月期）末月額賃料総額）}×100
- (注9) 上表に記載している「バリューアップ投資の平均ROI」は、第48期（2025年11月期）の実績値であり、以下の計算式により求められる数値を記載しています。なお、算定にあたりフリーレント及びレントホリデーについては考慮されていません。
- 平均ROI＝第48期（2025年11月期）中にバリューアップ工事が完了した区画における、工事完了後から2025年11月末日までの間に生じた賃料改定又はテナント入替によって生じた月額賃料の増加額の合計額×12÷第48期（2025年11月期）中に完了したバリューアップ工事の費用のうち工事完了後から2025年11月末日までの間に賃料改定又はテナント入替があった区画の工事費用の合計額
- (注10) 「含み益（額）」とは、各期末現在の運用資産の鑑定評価額から期末簿価を差し引いた金額が

正である場合の当該金額をいいます。「含み益率」とは、期末簿価に対する含み益額の比率をいい、含み益総額はポートフォリオ全体の含み益額の合計をいいます。以下同じです。

(注11) 上記図中の「投資主還元強化」の項目に記載している「内部留保」及び「分配金増配実績」並びに「資産回転型戦略の強化」の項目に記載している「含み益総額」及び「含み益率」は、第48期（2025年11月期）末時点のものです。また、「資産回転型戦略の強化」の項目に記載している「185億円」は本取得資産の取得（予定）価格の合計、「24億円」は本譲渡資産の譲渡益（予定）の合計を記載しており、「譲渡益計上実績」は本取組み後の数値を記載しています。

②着実な投資主還元の実現

本投資法人は、第28期（2015年11月期）以降、着実に1口当たり分配金（以下「DPU」といいます。）を成長させ、足許では、第48期（2025年11月期）まで20期連続の増配を実現してきました。積極的な投資主還元方針とその実行により、2016年4月1日から2026年3月31日までの期間におけるトータルリターン（年率換算値）（注2）は、J-REITにおいて第1位となっています。



(注1) 上表「継続的なDPU成長の実現」に記載している「年平均成長率」は、第28期（2015年11月期）の1口当たりDPUから第48期（2025年11月期）の1口当たりDPUまでの成長率を1年当たりで幾何平均した数値を記載しています。

(注2) 「トータルリターン（年率換算値）」は、2016年4月1日から2026年3月31日までのトータルリターンの年率換算値であり、2016年4月1日から2026年3月31日までのトータルリターンを、2016年4月1日から2026年3月31日までの年数である10の逆数（*）で累乗することで得られた値から1を引くことで算出した数値を記載しています。また、本書におけるトータルリターンとは、2016年4月1日に取得した投資口を2026年3月31日まで保有し続けた場合のリターン（当初投資分のリターン）と、2016年4月1日以降の期間における受取分配金を、投資元本に上乗せして当該受取分配金に係る権利落ち日における当該投資口の普通取引の終値で再投資した場合のリターン（再投資によるリターン）に基づき算出した投資主にとっての収益性を示す指標であり、以下の計算式により求められる数値を記載しています。

・トータルリターン＝当初投資分のリターン＋再投資によるリターン－1

・当初投資分のリターン

＝2026年3月31日（火）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値÷2016年4月1日（金）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値（*）

・再投資によるリターン

＝〔（1＋第n期の受取分配金÷第n期の受取分配金に係る権利落ち日における投資口の普通取引の終値）の総乗－1〕×（2026年3月31日（火）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値÷2016年4月1日（金）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値（*））

（*）2016年4月1日時点で上場していなかった銘柄のトータルリターンについては、当該銘柄の上場日現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値に基づいて算出し、トータルリターン（年率換算値）は、当該銘柄の上場日から2026年3月31日までの期間に基づいて算出しています。

③資産回転型戦略の実績

本投資法人は、戦略的な資産入替の実行により、資産規模の拡大と含み益の顕在化を継続的に実現してきました。本投資法人は、第32期（2017年11月期）以降第48期（2025年11月期）に至るまで継続して譲渡益を計上しつつ、第34期（2018年11月期）以降第48期（2025年11月期）に至るまで、着実に資産規模を拡大しています。



- (注1) 各期及び本取組み後の「取得(予定)価格(各期)」は、当該期に取得した又は第49期以降に取得した若しくは取得する予定の資産の取得(予定)価格の合計をいいます。各期及び本取組み後の「譲渡(予定)資産の取得価格(各期)」は、当該期に譲渡した又は第49期以降に譲渡する予定の資産の取得価格の合計をいいます。各期及び本取組み後の「取得(予定)価格(累計)」は、第32期(2017年11月期)の期初から各期末時点又は本取組み後の各時点までに取得した又は第49期以降に取得した若しくは取得する予定の資産の取得(予定)価格の合計から、それぞれの「取得(予定)価格(各期)」を控除した金額をいいます。各期及び本取組み後の「譲渡(予定)資産の取得価格(累計)」は、第32期(2017年11月期)の期初から各期末時点又は本取組み後の各時点までに譲渡した又は第49期以降に譲渡する予定の資産の取得価格の合計から、それぞれの「譲渡(予定)資産の取得価格(各期)」を控除した金額をいいます。
- (注2) 各期及び本取組み後の「第32期以降の資産規模の累計増加額(予定)」は、当該期末時点及び本取組み後の保有資産の取得(予定)価格の合計と第32期(2017年11月期)時点の保有資産の取得価格の合計の差額を示しています。
- (注3) 「譲渡益」とは、譲渡益と譲渡損(各譲渡(予定)資産につき、譲渡(予定)価格から、各期に計上された又はされる予定の不動産等売却原価にその他売却費用を加えた金額を差し引いた金額が負である場合の当該金額をいいます。)の差額をいいます。なお、「不動産等売却損益」と同義です。以下同じです。
- (注4) 「累計取得(予定)価格」、「累計譲渡(予定)価格」及び「累計譲渡益(予定)」の数値は、本取得資産の取得及び本譲渡資産の譲渡以外に物件の取得及び譲渡を行わないことを前提とした数値を記載しています。
- (注5) 「累計譲渡(予定)価格/鑑定評価額合計」は、第32期(2017年11月期)以降に譲渡した又は譲渡予定の資産の譲渡(予定)価格合計を当該各譲渡(予定)日の直前期末の各鑑定評価額の合計で除して算出しています。

(3) 好調なマーケット環境と積極的なバリューアップ投資による力強い内部成長

① 積極的な賃料改定と内部成長余地

本投資法人の賃料は、オフィス及びレジデンスのいずれについても、第44期（2023年11月期）以降において、継続して新規賃料及び継続賃料の増減分を合わせたネット賃料変動額として賃料増額改定を実現しており（注1）（注2）、増額幅も拡大しています。

また、賃料ギャップ率（注3）についても、賃料増額改定の着実な実施により賃料ギャップを解消する一方で、第48期（2025年11月期）において、オフィスについては-7.8%、レジデンスについては-7.4%と高い水準にあり、東京都心及び大阪に所在する複数物件で市場賃料が上昇していること等により、今後の賃料増額改定余地も存在しています。

<積極的な賃料改定と内部成長余地>



(注1) フリーレント及びレントホリデーについては、新規賃料及び継続賃料の金額において考慮されていません。

(注2) 入替賃料の増減額及び増減率は、テナント入替区画における新賃料（共益費を含みます。以下同じです。）と旧賃料の変動額及び変動率を示します（据置区画を除きます。）。

(注3) 「賃料ギャップ率」は、オフィスポートフォリオ及びレジデンスポートフォリオそれぞれの各保有資産に係る市場賃料とオフィス物件及びレジデンス物件のそれぞれの各期末月額坪単価契約賃料を用いて下記の計算式により算出して記載しています。算定にあたりフリーレント及びレントホリデーについては考慮されていません。また、シングルテナントのため大幅な仕様変更が行われ、それを前提とした賃料が設定されている茅場町平和ビル及び一棟固定賃料型マスターリース物件である日総第5ビルを除きます。平均賃料ギャップの将来的な解消により、本投資法人のオフィスポートフォリオ及びレジデンスポートフォリオで市場賃料と同等の賃料が得られることを示唆するものではありません。

賃料ギャップ率（オフィス）

$$= (\text{オフィス物件各期末月額坪単価契約賃料} - \text{市場賃料}) \div \text{オフィス物件各期末月額坪単価契約賃料} \times 100$$

賃料ギャップ率（レジデンス）

$$= (\text{レジデンス物件各期末月額坪単価契約賃料} - \text{市場賃料}) \div \text{レジデンス物件各期末月額坪単価契約賃料} \times 100$$

オフィスポートフォリオにおける「市場賃料」は、シービーアールイー株式会社が、本投資法人が保有しているオフィスビルを対象として、対象物件の直近の成約状況や周辺同種用途の競合物件における成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、各時点における新規成約賃料水準として適正と査定する共益費込賃料単価の上限をいい、レジデンスポートフォリオにおける「市場賃料」は、本投資法人において各期中に対象物件で新規成約した賃貸借契約の賃料単価（賃貸面積での加重平均単価）をいいます。各期中に新規成約がない物件については、期末入居中テナントの面積加重平均賃料単価を用いています。なお、本資産運用会社では対象物件の直近の成約状況や周辺同種用途の競合物件における成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案して算出した賃料を市場賃料と考えてリーシング活動を行って

るため、レジデンスポートフォリオについては、各期中に対象物件で新規成約した賃貸借契約の賃料単価を市場賃料とみなしています。オフィスポートフォリオにおける「市場賃料」と異なりシービーアールイー株式会社その他の第三者が査定した金額ではない旨ご留意下さい。

「オフィス物件各期末月額坪単価契約賃料」は、オフィスポートフォリオに係る各保有資産の各期末時点で有効な賃貸借契約で定められた共益費込月額賃料合計額を当該各保有資産の賃貸面積合計で除して算出しています。

「レジデンス物件各期末月額坪単価契約賃料」は、レジデンスポートフォリオに係る各保有資産の各期末時点で有効な賃貸借契約で定められた共益費込月額賃料合計額を当該各保有資産の賃貸面積合計で除して算出しています。

(注4) 更新賃料の増減額及び増減率は、契約更新区画における新賃料と旧賃料の変動額及び変動率を示します(据置区画を除きます)。

(注5) 「ネット賃料変動額」及び「ネット賃料変動率」は、以下の計算式で算出しています。なお、本注記において「期換算」とは、月額で示された金額を本投資法人の1営業期間(6か月)に相当する額に換算するために6を乗じることをいいます。

ネット賃料変動額

＝新規入居時の前テナント比増加額(期換算)－新規入居時の前テナント比減少額(期換算)＋継続(更新時)賃料の増加額(期換算)－継続(更新時)賃料の減少額(期換算)

ネット賃料変動率

＝ネット賃料変動額÷(新規入居時の前テナント賃料(期換算)＋継続(更新時)前の賃料(期換算))

(注6) 「対前期末賃料総額増減率」は、下記の計算式により算出して記載しています。なお、当該期中に譲渡した資産の賃料総額は除いて算出しています。

対前期末賃料総額増減率

＝(当該期の期末月額賃料総額－直前期の期末月額賃料総額)÷直前期の期末月額賃料総額

(注7) 対前期末賃料総額増減率の年成長率は第47期(2025年5月期)及び第48期(2025年11月期)における増減率を単純合算して算出しています。

②内部成長余地のある物件取得及び賃料増額の実績

本投資法人は、第40期(2021年11月期)以降、ポートフォリオ平均対比で賃料ギャップの大きな物件を取得し、将来の内部成長余地を拡大してきました。

本資産運用会社とテナントとのリレーション構築や、積極的な賃料交渉等の取組みにより、足元でも複数物件で取得後早期に賃料増額を実現しています。本募集を通じて取得する本取得資産の平均賃料ギャップ率(注1)は-17.6%とポートフォリオ平均対比で高い賃料ギャップ率を有しており、賃料増額余地を多く残しています。

本投資法人が第43期(2023年5月期)以降に取得したオフィス物件の賃料増額事例は以下の通りです。

＜第43期（2023年5月期）以降に取得したオフィス物件の賃料増額事例＞

本取得資産の平均賃料ギャップ率
(2026年3月末日時点)
-17.6%

H F 上野橋通りビルディング -24.6%	名古屋平和ビル -10.2%	H F 北十条ビルディング -14.0%	H F 千歳富士ビルディング -14.7%
---------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------

第43期（2023年5月期）以降に取得したオフィス物件の賃料増額事例

物件	増額(予定)月	賃料増額率	物件	増額(予定)月	賃料増額率	物件	増額(予定)月	賃料増額率	物件	増額(予定)月	賃料増額率
ルーフ・スライムビルディング 2025年11月期取得	2026/4	改定 16坪 18.2%	H F 北二条ビルディング 2024年11月期取得	2027/11	改定 15坪 8.3%	平和不動産 北田ビル 2023年11月期取得	2025/10	改定 23坪 10.0%	H F 千歳富士ビルディング 2022年5月期取得	2027/7	改定 41坪 4.3%
	2026/3	改定 28坪 19.7%		2027/5	改定 15坪 9.1%		2025/10	改定 48坪 9.4%		2026/9	改定 47坪 8.3%
	2025/11	入替 28坪 41.7%		2026/11	改定 10.0%		2026/7	改定 48坪 3.0%		2026/9	改定 28坪 9.1%
	2026/9	改定 56坪 9.1%		2026/2	改定 44.4%		2025/10	改定 7.7%		2026/8	改定 70坪 11.1%
	2026/5	改定 38坪 2.3%		2026/2	改定 8坪 8.3%		2025/8	改定 23坪 11.3%		2027/7	改定 22坪 3.9%
	2028/3	改定 12.5%		2026/2	改定 8.3%		2025/7	入替 23坪 18.0%		2026/7	改定 41坪 4.0%
	2027/3	改定 56坪 14.3%		2026/4	改定 15坪 11.1%		2024/11	改定 28坪 4.0%		2026/7	改定 22坪 4.5%
	2026/3	改定 16.7%		2026/4	改定 5坪 20.0%		2024/4	改定 3.3%		2026/8	改定 70坪 11.1%
	2026/1	改定 56坪 4.0%		2026/4	改定 15坪 9.1%		2023/10	改定 48坪 14.3%		2028/1	改定 22坪 8.3%
	2025/10	入替 108坪 74.6%		2026/4	改定 8坪 10.0%		2023/8	改定 23坪 6.7%		2026/4	改定 22坪 9.1%
H F 京町筋ビルディング 2025年5月期及び2025年11月期取得	2025/10	改定 112坪 35.0%	2028/4	改定 8.3%	2023/8	改定 23坪 6.7%	2026/5	改定 41坪 12.5%			
	2028/6	改定 7.1%	2027/4	改定 8坪 9.1%	2026/6	入替 65坪 6.2%	2026/3	改定 22坪 3.8%			
	2027/6	改定 62坪 7.7%	2026/4	改定 10.0%	2026/5	入替 64坪 10.0%	2027/1	改定 44坪 4.0%			
	2026/6	改定 6.3%	2025/11	改定 15坪 22.2%	2026/3	改定 64坪 11.8%	2026/1	改定 28坪 4.2%			
	2026/4	改定 23坪 12.5%	2025/9	改定 8坪 9.1%	2027/1	改定 65坪 4.3%	2025/12	入替 31坪 73.3%			
	2026/4	改定 22坪 9.8%	2025/9	改定 16坪 33.3%	2026/1	改定 5.2%	2025/11	入替 28坪 36.0%			
	2026/4	改定 23坪 18.2%	2025/9	改定 29坪 33.3%	2026/1	改定 35坪 7.1%	2025/10	入替 31坪 12.5%			
	2026/4	改定 19坪 39.4%	2025/6	入替 8坪 8.3%	2025/9	改定 64坪 5.3%	2025/7	改定 44坪 15.8%			
	2026/4	入替 45坪 39.5%	2025/6	改定 22坪 36.3%	2025/6	入替 65坪 10.5%	2025/7	改定 41坪 8.3%			
	2026/4	改定 166坪 5.0%	2025/6	改定 16坪 11.1%	2026/4	改定 6.3%	2026/4	改定 31坪 9.1%			
パークイースト札幌 2025年5月期及び2025年11月期取得	2025/12	入替 20坪 38.3%	2025/4	入替 14坪 20.4%	2025/4	改定 40坪 6.7%	2025/4	改定 31坪 10.0%			
	2025/8	改定 20坪 20.4%	2025/2	改定 31坪 13.0%	2027/3	改定 65坪 6.3%	2025/2	改定 47坪 5.3%			
	2025/9	改定 18坪 14.3%	2025/2	改定 14坪 11.1%	2025/3	改定 6.7%	2025/2	入替 47坪 30.0%			
	2025/7	改定 42坪 4.8%	2025/2	改定 8坪 33.3%	2024/11	改定 129坪 6.3%	2025/1	入替 31坪 101.4%			
	2025/6	改定 62坪 9.1%	2025/1	改定 202坪 33.3%	2024/7	改定 64坪 5.0%	2024/10	改定 26坪 26.7%			
	2025/11	改定 171坪 27.1%	2024/11	入替 14坪 33.3%	2024/5	改定 29坪 6.8%	2025/9	改定 58坪 21.2%			
	2025/6	改定 270坪 18.0%	2024/9	入替 8坪 8.3%	2024/3	改定 64坪 6.3%	2026/9	改定 10.0%			
	2025/4	改定 240坪 18.2%	2024/6	入替 16坪 8.3%	2023/10	改定 40坪 3.4%	2024/10	改定 22坪 13.6%			
	2026/3	改定 16.7%	2026/4	改定 75坪 8.3%	2023/9	改定 65坪 4.4%	2025/3	改定 10.0%			
	2025/3	改定 949坪 19.8%	2026/4	改定 189坪 23.8%			2024/9	改定 5.8%			
2025/1	改定 138坪 17.5%	2025/12	改定 12坪 7.0%			2025/5	改定 31坪 5.3%				
H F 江坂駅前ビルディング 2024年11月期取得	2024/12	改定 42坪 18.1%	2025/12	改定 84坪 9.5%			2027/5	改定 10.0%			
	2024/12	改定 185坪 16.0%	2025/11	入替 30坪 2.7%			2024/9	改定 12.5%			
			2025/7	入替 190坪 4.6%			2025/3	改定 47坪 11.1%			
			2024/9	入替 180坪 4.2%			2027/3	改定 10.0%			
		2024/8	入替 86坪 8.4%			2024/9	入替 47坪 74.9%				
						2024/3	入替 28坪 99.6%				
						2024/3	入替 41坪 52.3%				

(注1) 「本取得資産の平均賃料ギャップ率」は、各物件の月額坪単価契約賃料（後記（注2）において定義します。）の合計から、各物件の市場賃料（後記（注2）において定義します。）の合計を控除して得られた金額を、各物件の月額坪単価契約賃料の合計で除して得られた比率をいいます。

(注2) 本取得資産の「賃料ギャップ率」は、以下の計算式で算出されます。

賃料ギャップ率

$$= (\text{月額坪単価契約賃料} - \text{市場賃料}) \div \text{月額坪単価契約賃料} \times 100$$

オフィスポートフォリオにおける「市場賃料」は、シービーアールイー株式会社が、本取得資産であるオフィスビルを対象として、対象物件の直近の成約状況や周辺同種用途の競合物件における成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、各時点における新規成約賃料水準として適正と査定する共益費込賃料単価の上限をいいます。

「月額坪単価契約賃料」は、本取得資産の2026年3月末日時点で有効な賃貸借契約で定められた各物件毎の月額賃料合計額を本取得資産の各物件毎の賃貸面積合計で除して算出しています。以下同じです。

(注3) 「第43期（2023年5月期）以降に取得したオフィス物件の賃料増額事例」は、本投資法人が2022年12月1日から本書の日付現在までに取得した保有オフィス物件のうち、賃料増額がなされたものを記載しています。また、2026年3月31日時点までに賃料増額改定に係る契約が締結されたもののみを記載しています。なお、本投資法人が2022年12月1日から本書の日付現在までに取得した保有オフィス物件のうち、テナント入替時に月額賃料が減額された事例はありません。

(注4) 「賃料増額率」は、以下の計算式で算出されます。以下同じです。

賃料増額率

$$= (\text{テナント毎改定・入替後(予定)契約時月額坪単価契約賃料} \div \text{テナント毎改定・入替前契約時月額坪単価契約賃料} - 1) \times 100$$

(注5) 賃料増額率の左に記載されている坪数は賃料改定又はテナント入替を行った又は行う予定の区画の坪数です。

(注6) 同一の区画について複数回賃料改定又はテナント入替を行った又は行う予定である場合は、そのそれぞれの賃料増額率を記載しています。

③バリューアップ投資の事例

本投資法人は、以下4物件の取得後、バリューアップ工事を実施しています。HF日本橋兜町ビルディング及びHF池袋ビルディングのオフィス2物件においては、セットアップオフィス化工事を実施し、賃料増額を実現しました。また、HF目黒行人坂レジデンス及びHF銀座レジデンスEASTのレジデンス2物件においても、設備交換等のバリューアップ工事の寄与もあり、オフィス同様に賃料増額での改定を達成しました。

HF日本橋兜町ビルディング	
<ul style="list-style-type: none"> 2026年5月期に1区画のセットアップオフィス化工事の実施 	
工事区画例 	
月額賃料 改定額	+10,997円/坪 (+57.9%)
工事費	18百万円
ROI	26.6%

HF目黒行人坂レジデンス	
<ul style="list-style-type: none"> キッチン・洗面台・浴室等の設備交換を実施 	
工事区画例 	
月額賃料 改定額	+157,000円 (+49.8%)
工事費	5.4百万円
ROI	34.7%

HF池袋ビルディング	
<ul style="list-style-type: none"> 2025年5月期以降2フロアのセットアップオフィス化工事の実施 	
工事区画例 	
実施区画合計	
月額賃料 改定額	+8,950円/坪 (+56.6%)
工事費	46百万円
ROI	19.9%

HF銀座レジデンスEAST	
<ul style="list-style-type: none"> フローリング張替えやリビングに引き戸を設けて広さを演出 	
工事区画例 	
月額賃料 改定額	+92,000円 (+37.1%)
工事費	4.3百万円
ROI	25.1%

(注1) HF日本橋兜町ビルディングの「月額賃料改定額」は、上記バリューアップ工事を実施した1区画における工事完了後に生じた賃料改定又はテナント入替によって生じた1坪あたり月額賃料の増加額を記載しています。HF池袋ビルディングの「月額賃料改定額」は、上記バリューアップ工事を実施した2フロアにおける工事完了後に生じた賃料改定又はテナント入替によって生じた1坪あたり月額賃料の増加額の単純平均値を記載しています。HF目黒行人坂レジデンス及びHF銀座レジデンスEASTの「月額賃料改定額」は、それぞれ上記バリューアップ工事を実施した1室における工事完了後に生じた賃料改定又はテナント入替によって生じた月額賃料の増加額を記載しています。

(注2) HF池袋ビルディングの「工事費」は、上記バリューアップ工事を実施した2フロアにおける工事費の合計を記載しています。

(注3) 「ROI」は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。なお、算定にあたりフリーレント及びレントホリデーについては考慮されていません。

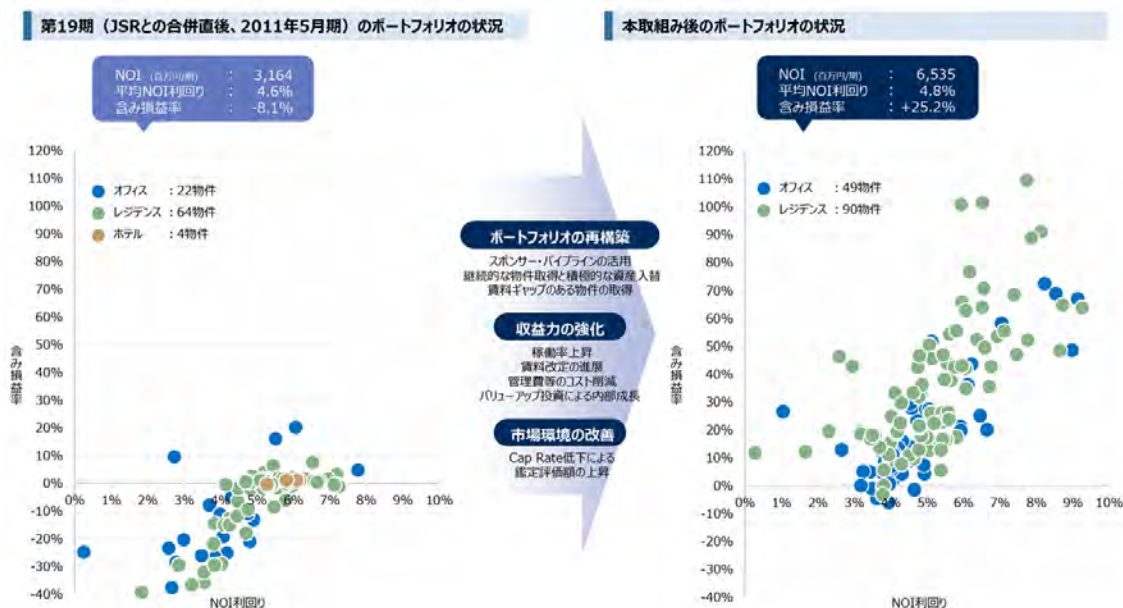
$ROI = \frac{\text{上記バリューアップ工事を実施した区画における、工事完了後に生じた賃料改定又はテナント入替によって生じた月額賃料の増加額の合計額} \times 12}{\text{当該区画のバリューアップ工事費用の合計額}}$

④ポートフォリオクオリティの向上

本投資法人は、2010年10月1日付のJSRとの合併以降、戦略的な資産入替によるポートフォリオの再構築と稼働率の上昇・賃料改定の進展による収益力の強化に注力してきました。また、JSRとの合併が行われた第18期(2010年11月期)と比較するとJ-REITを巡る市場環境は改善しており、キャップレートの低下により保有資産の鑑定評価額が上昇しました。

こうした本投資法人の戦略的な資産入替や内部成長への取組み及び保有資産の鑑定評価額の上昇により、本投資法人のポートフォリオに係る指標はJSRとの合併直後の期である第19期(2011年5月期)から着実に改善しています。

＜戦略的な資産入替、内部成長、鑑定評価額の上昇を受け、ポートフォリオの質は着実に改善＞



(注1) 第19期(2011年5月期)末及び本取組み後における保有資産及び本取得資産の「(平均)NOI利回り(予定)」及び「含み損益率(予定)」は、それぞれ以下の計算式により求められます。

・第19期(2011年5月期)末のNOI利回り

$$= \frac{\text{第19期(2011年5月期)実績NOI(の合計)}}{\{ \text{第19期(2011年5月期)初保有資産の期初帳簿価額(の合計)} \div 2 + \text{第19期(2011年5月期)初保有資産の期末帳簿価額(の合計)} \div 2 \}}$$

・第19期(2011年5月期)末の含み損益率

$$= \frac{\text{第19期中に譲渡した資産を除く第19期(2011年5月期)末における保有資産の鑑定評価額(の合計)} - \text{第19期中に譲渡した資産を除く第19期(2011年5月期)末における保有資産の期末帳簿価額(の合計)}}{\text{第19期中に譲渡した資産を除く第19期(2011年5月期)末における保有資産の期末帳簿価額(の合計)}}$$

・本取組み後の含み損益率(予定)

$$= \frac{\{ \text{第48期(2025年11月期)末における本譲渡資産を除く保有資産の鑑定評価額(の合計)} + \text{本取組み前取得済資産の鑑定評価額(の合計)} + \text{本取得資産の鑑定評価額(の合計)} \} - \{ \text{第48期(2025年11月期)末における本譲渡資産を除く保有資産の期末帳簿価額(の合計)} + \text{本取組み前取得済資産の取得価格(の合計)} + \text{本取得資産の取得(予定)価格(の合計)} \}}{\text{第48期(2025年11月期)末における本譲渡資産を除く保有資産の期末帳簿価額(の合計)} + \text{本取組み前取得済資産の取得価格(の合計)} + \text{本取得資産の取得(予定)価格(の合計)}}$$

・本取組み後の平均NOI利回り(予定)については、前記「(1)公募増資等を通じた継続的な資産入替 <本取組みによる各指標の推移>」の(注3)の「本取組み後の平均NOI利回り」に関する注記をご参照下さい。

・各本取組み前取得済資産の本取組み後のNOI利回り

$$= \frac{\text{本取組み前取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOI}}{\text{本取組み前取得済資産の各取得価格}}$$

・各本取得資産の本取組み後のNOI利回り(予定)

$$= \frac{\text{本取得資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOI}}{\text{本取得資産の各取得(予定)価格}}$$

・本取組み前取得済資産、本取得資産及び本譲渡資産を除く各物件の本取組み後のNOI利回り(予定)

$$= \frac{\text{各物件の第48期(2025年11月期)実績NOI}}{\{ \text{各物件の第48期(2025年11月期)期初帳簿価額} \div 2 + \text{各物件の第48期(2025年11月期)期末帳簿価額} \div 2 \}}$$

(注2) 「本取組み後のNOI(予定)」は以下の計算式により求められます。

本取組み後のNOI(予定) = 第48期実績NOI + 取得予定資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOI(期換算)の合計 + 第49期取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOI(期換算)の合計 - 本譲渡資産の第48期(2025年11月期)実績NOI

(注3) 上表の左図においては、JSRから承継した物件の公租公課等を含んだ巡航ベースの収益性

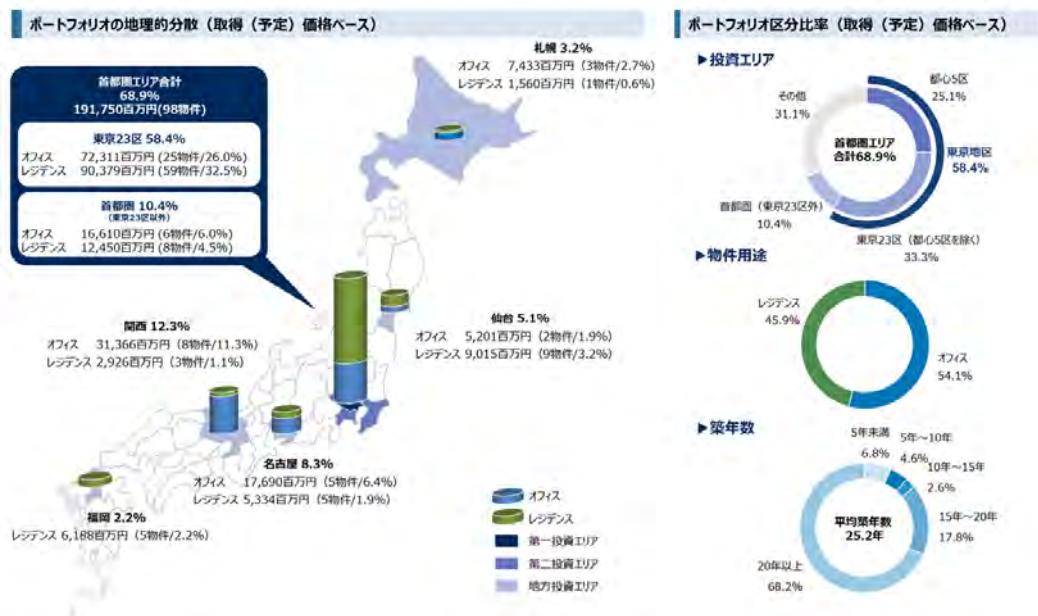
を示すため、第19期（2011年5月期）のデータを使ってNOI利回り及び含み損益率を計算しています。

(注4) 本取組み前取得済資産及び本取得資産については、現時点において運用実績が短く、公租公課が未計上であること又は未取得であることから正しい数値が計算できないため、巡航ベースのNOI利回りを示すために取得決定時における鑑定NOIを取得（予定）価格で除した数値を掲載しています。

(注5) 必ず含み益が実現されることが保証されているわけではありません。

⑤戦略的なポートフォリオの構築

本投資法人のポートフォリオは、取得（予定）価格ベースで7割近くが首都圏エリア（注1）の物件で構成され、中でも賃料成長期待の高い東京23区のレジデンスが、ポートフォリオ全体の3分の1近くを占める予定です。また、安定した需要の獲得が見込める主要な地方都市へも厳選投資を行う方針です。



(注1) 「首都圏エリア」とは第一投資エリア及び第二投資エリアに属する地域をいい、「第一投資エリア」とは東京23区、「第二投資エリア」とは第一投資エリアを除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県における主要市街地をいいます。「地方投資エリア」とは第一・第二投資エリアを除く大都市圏における主要市街地をいい、「大都市圏」とは、中心市及びこれに社会・経済的に結合している周辺市町村により構成されている都市地域をいい、大都市圏の「中心市」は、東京都特別区部及び政令指定都市とします。以下同じです。

(注2) 「ポートフォリオの地理的分散」は、本取組み後における保有資産の用途毎及び所在するエリア毎の取得（予定）価格の合計、物件数及び取得（予定）価格合計に対する各項目の取得（予定）価格の合計の割合を記載しています。

(注3) 「ポートフォリオ区分比率」の円グラフ中の各数値は、各区分における取得（予定）価格合計に対する各項目の取得（予定）価格の割合を記載しています。平均築年数は、登記上の竣工年月日から本取組み後までの日数を取得（予定）価格で加重平均して算出しています。

(注4) いずれも本投資法人が本取組み後時点で保有している予定の物件に関する情報に基づき算出しています。

⑥含み損益の推移（2025年11月期末時点）

本投資法人における、第16期（2009年11月期）以降の含み損益額（注1）及び含み損益率（注1）の推移は、以下の通りです。物件入替による含み益の顕在化が進む一方、賃料増額改定やマーケット賃料の上昇に伴う既存物件の鑑定評価額の上昇や、含み益を有する新規物件の取得により、第48期（2025年11月期）末における含み益額は、第47期（2025年5月期）末比+1,231百万円の66,749百万円へ増加しました。また、含み益率も第48期（2025年11月期）末において26.6%と、引き続き高い水準を維持しています。

<鑑定上のキャッシュ・フロー増加に伴い、鑑定評価額及び含み益額が増加>



（注1）各期末の「含み損益額」及び「含み損益率」は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。

各期末の含み損益額

=各期末における保有資産の鑑定評価額の合計－各期末における保有資産の帳簿価額の合計

各期末の含み損益率

=各期末の含み損益額÷各期末における保有資産の期末帳簿価額の合計

（注2）上表の右上に記載している「鑑定評価額」、「含み益額」及び「含み益率」は第48期（2025年11月期）末時点の数値です。

(4) 内部成長基盤の更なる強化に向けた6年連続の公募増資

①本投資法人の成長の軌跡

本投資法人は、第39期（2021年5月期）に公表した公募増資以降、6年連続で公募増資を実施しており、本取組み後の本投資法人の資産規模は、第39期（2021年5月期）末時点における保有資産の取得価格の合計1,841億円の1.5倍となる2,784億円まで拡大する予定です。マーケット環境が厳しい中であっても、本投資法人は、公募増資を着実に実行し、資産規模の拡大を実現しています。



(注1) 「公募増資に伴う取得（予定）資産」とは、本投資法人の公募増資又はそれに伴う第三者割当における手取金を充当して取得した又は取得する予定の物件をいいます。

(注2) 「資産規模」とは、各期末、本取組み前及び本取組み後の保有資産の取得（予定）価格の合計をいいます。

②多様な物件取得手段

本投資法人の外部成長は、スポンサーからのソーシングやウェアハウジング及び契約上の地位承継による取得といったスポンサー・パイプラインに加え、本資産運用会社独自のソーシングが源泉であり、多様な取得ルートを最大限活用して持続的に外部成長を継続しています。本投資法人は、激化する物件取得競争環境下においても幅広く物件の取得機会を捕捉し、継続的な資産規模拡大を目指します。

＜多様な物件取得手段＞

平和不動産へのスポンサー変更以降 合計 **1,995**億円取得

資産運用会社 43物件 / 814億円		スポンサー 23物件 / 508億円	スポンサーサポート 25物件 / 672億円
資産運用会社ネットワーク 		直接取得/資産入替 (スポンサー) 	ウェアハウジング
資産入替 	追加取得 	追加取得 	地位承継
普通借地権開発 			

多様な取得ルートを最大限活用し持続的な外部成長を実現

- (注1) 上表において、「資産運用会社」は、「スポンサー」及び「スポンサーサポート」に該当しない物件取得をいいます。「スポンサー」は、スポンサーからの物件取得又はブリッジファンドによる物件取得で、「スポンサーサポート」に該当しない物件取得をいいます。「スポンサーサポート」は、将来における本投資法人による取得を目的とした、スポンサーによる取得及び一時的な保有を経た物件取得並びにスポンサーからの契約上の地位承継による物件取得をいいます。なお、HF北千住レジデンスは、スポンサーからの契約上の地位承継により物件取得していますが、普通借地権を利用してスポンサーが開発に関与した物件であるため、上表においては「スポンサーサポート」ではなく「スポンサー」に分類しています。
- (注2) 上表において、「資産運用会社」における「資産運用会社ネットワーク」は、「資産入替」及び「追加取得」に該当しない物件取得をいい、「追加取得」は既に（準）共有持分又は区分所有権を保有している物件の追加取得にあたる物件取得をいい、「資産入替」は、本投資法人の保有物件を譲渡する際に、当該譲渡先から物件を取得する場合において「追加取得」に該当しない物件取得をいいます（それぞれ（注1）において「資産運用会社」に該当するものに限ります。）。資産運用会社及びスポンサーに該当する物件数について、アクロス新川ビル、ファーレイストビル及びHF日本橋兜町ビルディングは、追加取得を含めてそれぞれ1物件として計算しています。
- (注3) 上表において、「スポンサー」における「普通借地権開発」は、普通借地権を利用してスポンサーが開発した物件の取得をいい、「直接取得/資産入替（スポンサー）」は、「普通借地権開発」以外の物件取得をいいます（それぞれ（注1）において「スポンサー」に該当するものに限ります。）。スポンサーに該当する物件数について、北浜一丁目平和ビル及びパークイスト札幌は追加取得を含めて1物件として計算しています。
- (注4) 上表において、「スポンサーサポート」における「ウェアハウジング」は、「地位承継」に該当しない物件取得をいい、「地位承継」はスポンサーからの契約上の地位承継による物件取得をいいます（それぞれ（注1）において「スポンサーサポート」に該当するものに限ります。）。
- (注5) スポンサーサポートにはブリッジファンドによって取得した物件を含みます。
- (注6) 広小路アクアプレイス、三田平和ビル（底地）、HF日本橋浜町ビルディング及び麴町HFビルは、本書の日付現在譲渡していますが、スポンサー変更後の取得物件であるため、物件数及び金額に含めています（物件写真の掲載はしていません。）。広小路アクアプレイス、HF日本橋浜町ビルディング及び麴町HFビルはスポンサーサポートとして、三田平和ビル（底地）はスポンサーとして物件数・金額に含めています。

③ スポンサーとの協働体制

スポンサーである平和不動産の2025年9月末時点における主要な保有資産の状況は、以下の通りです。本投資法人は、平和不動産の販売用不動産から、押上レジデンス（HF押上レジデンス）を取得したほか、本取組みにおいても、名古屋栄オフィス（名古屋平和ビル（準共有持分割合70%））を取得しています。平和不動産の販売用不動産のストックは将来の本投資法人の外部成長をサポートすることが期待できるものであると、本投資法人は考えています。

主な保有資産	所在地	延床面積	竣工年月	取得年月
押上レジデンス	東京都豊田区	約4,000㎡	2025年3月	2025年3月
板橋本町レジデンス	東京都板橋区	約1,300㎡	2023年8月	2024年3月
三ノ輪レジデンス	東京都台東区	約3,000㎡	2024年1月	2024年1月
大鳥居レジデンス	東京都大田区	約4,000㎡	2023年2月	2023年2月
赤羽レジデンス	東京都北区	約2,000㎡	2022年11月	2022年12月
新江古田レジデンス	東京都練馬区	約2,500㎡	2021年7月	2022年9月
梅島レジデンス	東京都足立区	約4,000㎡	2022年1月	2022年1月
本所吾妻橋レジデンス	東京都豊田区	約1,300㎡	2021年6月	2021年9月
日本橋オフィス	東京都中央区	約5,300㎡	2003年4月	2015年12月
茅場町オフィス	東京都中央区	約3,500㎡	1991年9月	2013年12月
天神オフィス	福岡市	約7,500㎡	2004年7月	2008年3月
名古屋栄オフィス	名古屋市	約9,500㎡	2004年3月	2004年3月

本取得資産



名古屋平和ビル
(準共有持分割合70%)

販売用保有資産



HF押上レジデンス

(注1) 取得済みの物件を除き、本書の日付現在、平和不動産との間で「平和不動産の主要保有資産の状況（2025年9月末時点）」に記載された物件の取得について具体的な交渉を行っており、今後取得できる保証はありません。

(注2) 延床面積は平和不動産が2025年9月末時点で公表している面積を記載しています。したがって、押上レジデンス及び名古屋栄オフィスの延床面積は、HF押上レジデンス及び名古屋平和ビルの登記簿上の数値とは異なります。

平和不動産グループによる支援体制及びスポンサーサポートの活用による普通借地権開発の概要は、以下の通りです。



(注1) 上記の「スポンサーサポートの活用による普通借地権開発」に記載している平和不動産が現在開発中の物件について、これを取得するための交渉は行っており、現時点で当該資産を取得する予定はありません。したがって、将来的に当該資産がポートフォリオに組み入れられる保証はありません。

(注2) 「セიმポート出資」は、本書の日付現在の比率です。

3 補足情報

(1) 財務の状況 (2025年11月末日時点)

有利子負債の状況			
平均調達金利	長期有利子負債比率	総資産LTV	コミットメントライン
1.186%	100.0%	47.0%	80億円
平均調達年数/平均残存年数	固定比率 (長期有利子負債)	鑑定LTV	格付 (JCR)
7.2年 / 4.1年	70.6%	40.4%	AA- (安定的)



(注1) 「有利子負債の状況」における「平均調達金利」は、2025年11月末日時点の各有利子負債の残高で加重平均した数値を小数点第4位を四捨五入し、「平均調達年数」及び「平均残存年数」は、2025年11月末日時点の各有利子負債の残高でそれぞれ加重平均した数値を小数点第2位を切り捨てて記載しています。

(注2) 「長期有利子負債比率」は、2025年11月末日時点の有利子負債残高のうちの長期有利子負債残高の比率を記載しています。

(注3) 「固定比率 (長期有利子負債)」は、2025年11月末日時点の長期有利子負債残高のうちの固定金利である長期有利子負債の残高の比率を記載しています。

(注4) 「格付 (JCR)」は、本投資口についての格付けではなく、本投資法人が株式会社日本格付研究所 (JCR) から長期発行体格付として取得しているものです。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(注5) 「返済期限の分散」における「金利」は、各期に返済期限を迎える有利子負債の金利を2025年11月末日時点の当該有利子負債の残高で加重平均した数値を記載しています。

(注6) 「返済期限の分散」における「手元現金」は、前回公募増資の手取金及び自己資金を取得資金として充当した、2025年12月5日付のHF押上レジデンスの取得後の金額を記載しています。HF押上レジデンスの取得以降の物件取得や資産運用に伴う増減は反映していません。

(2) サステナビリティ

① 温室効果ガス (以下「GHG」といいます。) 排出量削減目標

本投資法人は、従来より、GHG排出量について原単位目標を設定してGHG排出量の削減に取り組んできました。「NEXT VISION II+」では、具体的な目標到達年を定めるとともに、対象をポートフォリオ全体に、原単位目標から総量目標に変更を行いました。本投資法人は、ポートフォリオのGHG (Scope 1、Scope 2) 総排出量を2030年迄に90%削減 (2018年比) することを目標とし、2024年度に90.9%削減達成済みです。また、本投資法人は既に取り組んでいる再生可能エネルギー由来の電力導入と併せて、非化石証書の購入、環境負荷の低い設備への更新等を行い、引き続き環境に配慮した企業運営を行っていきます。

- カーボンオフセット（再生可能エネルギー由来の電力導入、非化石証書の購入）
- 環境負荷の低い設備への更新（照明、空調、変圧器等の設備更新）
- 2050年ネットゼロに向けてScope3の把握と測定（レジデンス専有部電気量計測システムの導入）

②外部認証・国際イニシアティブ・外部評価

GRESBとは不動産会社やファンドを対象に、環境・社会・ガバナンス（ESG）の観点からサステナビリティへの配慮を測るベンチマークです。

本投資法人は、環境配慮やサステナビリティに対する取組みについて「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の2分野において優れている会社に付与される「Green Star」を9年連続で取得しています。また、スコアについては、評価基準の大幅な見直しが行われた2020年度を除いて継続的な改善を見せています。

<GRESB評価>



CDPは、世界で唯一の独立した環境情報開示システムを運営する国際的な非営利団体です。2025年は、22,100社を超える企業がCDPのプラットフォームを通じて情報を開示し、そのうち20,000社がスコアを付与されています。

CDP SME版評価では、マネジメントレベル（B、B-）、認識レベル（C、C-）、情報開示レベル（D、D-）の6段階で付与されます。

本投資法人は、2025年評価において初めてCDPに参加し、SME版「B」スコアを取得しました。

<CDP気候変動プログラム>



本投資法人は、環境への配慮と環境負荷の低減に努め、持続可能な社会の発展に貢献するため、環境性能の高い物件の取得に努めています。本取組み後において、本投資法人が保有する物件のうち、環境性能に関し外部評価・認証を取得している物件は延床面積割合で45.9%（注1）に達する見込みであり、その一覧は以下の通りです。

<グリーンビルディング認証（本取組み後）>

	環境認証取得件数	保有建物における延床面積(m ²)	取得率 (保有建物における延床面積ベース)
DBJ Green Building認証	★★★★	1	3,636.49
	★★★	6	53,529.64
	★★	2	14,027.06
	計	9	71,193.19
CASBEE 不動産評価認証	S	13	69,744.88
	A	18	87,861.76
	計	31	157,606.64
BELS	★★★	1	1,376.66
	★★	2	10,201.69
	計	3	11,578.35
SMBCサステイナブルビルディング評価融資制度	★★★★	1	13,160.83
	計	1	13,160.83
合計		44	210,484.88
			45.9%

- (注1) 環境性能に関し外部評価・認証を取得している物件の延床面積割合並びに保有建物における延床面積及び取得率の合計欄は、複数の外部評価・認証を取得している物件については、重複を排除して算出しています。
- (注2) 環境認証取得件数の合計欄は、DBJ Green Building認証、CASBEE 不動産評価認証、BELS及びSMBCサステイナブルビルディング評価融資制度を含む延べ取得物件数に基づき掲載しています。
- (注3) 「DBJ Green Building認証」は、不動産のサステナビリティをESGに基づく5つの視点（建物の環境性能、危機に対する対応力、ステークホルダーとの協働、多様性・周辺環境への配慮、テナント利用者の快適性）による評価であり、「国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル」、「極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」、「非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」、「優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」、「十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル」の5段階で評価されます。
- (注4) 「CASBEE 不動産評価認証」は、建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。評価は「Sランク（素晴らしい）」から「Aランク（大変良い）」「B+ランク（良い）」「B-ランク（やや劣る）」「Cランク（劣る）」の5段階で評価されます。
- (注5) 「BELS（Building Energy-efficiency Labeling System）」とは、2013年に開始された、住宅・非住宅建築物の省エネルギー性能に関する評価・表示を行うことを目的とした制度です。BELSは、国土交通省が定めた評価基準に基づいて第三者機関が建築物の省エネルギー性能を評価する制度で、2024年4月1日以降の評価は非住宅建築物及び再エネ設備のある住宅については7段階（星なし～★★★★★★）で、再エネ設備のない住宅については5段階（星なし～★★★★）で表示されます。
- (注6) 「SMBCサステイナブルビルディング評価融資制度」とは、CSRデザイン&ランドスケープ株式会社と株式会社三井住友銀行が作成した独自の評価基準に基づき、企業が保有・建設するビルディングの環境性能等について評価を行うものです。評価基準には、「エネルギー」、「水」及び「マテリアル」等の環境性能や、持続可能性確保のために必要な耐震及びBCP・BCM等の「リスク管理」への取組み並びにそれらを推進する「サステイナブル経営の方針と実践」等があります。

(3) 物件売買及び資産入替の歴史（スポンサー変更後）

2009年10月のスポンサーシップ強化以降、本投資法人は継続的な物件売買及び資産入替により、着実な成長を続けてきました。スポンサー変更後の物件売買及び資産入替の歴史は以下の通りです。

The image displays a grid of 50 real estate projects, organized into two main sections: '前期' (Previous Period) and '後期' (Subsequent Period). Each project is represented by a small photograph and a title. The projects are grouped into columns labeled '公募増資' (Public Fundraising) and '定額増資' (Fixed Amount Fundraising). The grid is numbered from 16 to 50, corresponding to the periods mentioned in the text.

(注1) 2010年10月1日のJ S Rとの合併時に、同投資法人から承継した物件は除きます。

(注2) 上表において「公募増資」として記載している物件は、第23期から第29期にかけての4回の公募増資においては、当該公募増資に係る有価証券届出書において取得予定資産と定義している物件を、第40期から第49期にかけての5回の公募増資においては、当該公募増資に係る有価証券届出書において本取得資産と定義している物件をいいます。

4 投資対象

(1) 本取得資産等の概要

本投資法人は、第49期（自2025年12月1日 至2026年5月31日）に以下の資産を取得しています（以下、総称して「第49期取得済資産」といいます。）。

番号	物件名称	資産形態	投資区分	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI 利回り (%) (注2)	NOI 利回り (償却後) (%) (注2)	取得日	売主
Of-63	名古屋平和ビル (注1)	信託 受益権 (準共有 持分割合 70%)	オフィス	5,110	5,453	4.0	3.6	2026年 3月2日	平和 不動産
Re-115	HF押上 レジデンス	不動産	レジデンス	2,140	2,850	4.6	3.5	2025年 12月5日	平和 不動産
Re-118	HF下赤塚 レジデンス	信託 受益権	レジデンス	1,600	1,910	4.2	3.5	2025年 12月23日	非開示 (注3)
Re-119	HFときわ台 レジデンス	信託 受益権	レジデンス	1,980	2,470	4.0	3.3	2025年 12月23日	非開示 (注3)
Re-120	HF綾瀬 レジデンス	信託 受益権	レジデンス	1,250	1,530	4.3	3.4	2025年 12月23日	非開示 (注3)
合計/ 平均	—	—	—	12,080	14,213	4.2	3.5	—	—

(注1) Of-63 名古屋平和ビルは、本投資法人が取得している信託受益権の準共有持分割合（70%）に相当する数値を記載しています。

(注2) 第49期取得済資産に係る「NOI利回り」及び「NOI利回り（償却後）」は、以下の計算式によって求められる数値をいいます。

NOI利回り = 第49期取得済資産に係る運営純収益（NOI） ÷ 各取得価格

NOI利回り（償却後） = 第49期取得済資産に係る〔運営純収益（NOI） - 減価償却費〕 ÷ 各取得価格

第49期取得済資産に係る運営純収益（NOI）は、第49期取得済資産の取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間の運営純収益（NOI）を用いています。

第49期取得済資産に係る減価償却費は、本投資法人の既存の運用資産と同じく、耐用年数に応じた償却率により本投資法人が試算した1年間の試算値を用いています。

(注3) 国内の特定目的会社ですが、売主の同意が得られないため非開示とします。

また、本投資法人は、本募集の対象となる本投資口の発行により調達する手取金、自己資金及び借入金によって、以下の不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権（以下、本取得資産の各不動産信託受益権に係る不動産を本「4 投資対象」において「信託不動産」といいます。）を取得する予定です（以下、総称して「取得予定資産」といいます。）。

なお、本投資法人は、通常の投資活動の一環として本書に記載されている以外の資産の取得についても交渉中であり、随時、資産を追加取得することがあります。

本投資法人は、2026年5月18日付で取得予定資産のうちHF北十条ビルディングに係る不動産売買契約を締結しており、売主との間で、不動産の譲渡について合意しています。また、本投資法人は、2026年5月18日付で取得予定資産のうちHF上野稲荷町ビルディング及びHF千葉富士見ビルディングについて、平和不動産が売主から信託受益権を購入する売買契約上の買主の地位を本投資法人が承継する契約（以下、総称して「本件地位譲渡契約」といいます。）を締結しています。

番号	物件名称 (注1)	資産形態	投資区分	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI 利回り (%) (注2)	NOI 利回り (償却後) (%) (注2)	取得 予定日 (注3)	売主
O f -64	HF上野稲荷町 ビルディング	信託 受益権	オフィス	9,060 (注4)	10,100	4.1	3.4	2026年 6月3日	非開示 (注5)
O f -65	HF北十条 ビルディング	不動産	オフィス	1,758	1,950	4.1	3.2	2026年 6月3日	平和 不動産
O f -66	HF千葉富士見 ビルディング	信託 受益権	オフィス	2,600 (注4)	3,250	6.5	5.7	2026年 6月5日	非開示 (注6)
合計/ 平均	—	—	—	13,418	15,300	4.5	3.8	—	—

(注1) 本書の日付現在、取得予定資産の物件名称は、O f -64が「上野イーストビル」、O f -65が「N o b l e s s e S A P P O R O」、O f -66が「I M I 千葉富士見ビル」ですが、本投資法人による取得後、2027年5月31日付でO f -64を「HF上野稲荷町ビルディング」、O f -65を「HF北十条ビルディング」、O f -66を「HF千葉富士見ビルディング」に変更する予定であるため、変更後の名称を記載しています。以下同じです。

(注2) 取得予定資産に係る「NOI利回り」及び「NOI利回り(償却後)」は、以下の計算式によって求められる数値をいいます。

NOI利回り=取得予定資産に係る運営純収益(NOI)÷各取得予定価格

NOI利回り(償却後)=取得予定資産に係る{運営純収益(NOI)-減価償却費}÷各取得予定価格

取得予定資産に係る運営純収益(NOI)は、取得予定資産の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間の運営純収益(NOI)を用いています。

取得予定資産に係る減価償却費は、本投資法人の既存の運用資産と同じく、耐用年数に応じた償却率により本投資法人が試算した1年間の試算値を用いています。

(注3) 「取得予定日」は本書の日付現在の予定であり、今後変更される可能性があります。

(注4) HF上野稲荷町ビルディング及びHF千葉富士見ビルディングについては、平和不動産が各売主との間で2026年4月27日付及び2026年4月17日付信託受益権売買契約を締結しています。本投資法人は、当該契約上の買主の地位及びこれに基づく権利義務を平和不動産から承継することにより、上記取得予定資産を取得する予定です。本投資法人はかかる承継に関し、本件地位譲渡契約に従い地位承継対価として、平和不動産に対して合計65,000千円(消費税額を除きます。)を支払う予定です。なお、当該地位承継対価については、かかる地位承継実施以前に平和不動産が負担したリスクの程度、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。)に定める媒介報酬の範囲内の金額であること、並びに上記取得予定資産の取得予定価格及び当該地位承継対価の総額が、上記取得予定資産の鑑定評価額(合計13,350百万円)以下の金額であること等を総合的に考慮し、妥当であると判断しています。なお、当該地位承継対価の金額は、上記取得予定資産の各帳簿価額に算入する予定です。

(注5) 国内の特定目的会社ですが、売主の同意が得られないため非開示とします。

(注6) 国内の事業会社ですが、売主の同意が得られないため非開示とします。

取得予定資産のうちHF北十条ビルディングの不動産売買契約においては、本投資法人が売買代金の調達を目的として発行する募集投資口の全ての払込金額の支払及び本投資法人に対する売買代金の調達を目的とする貸付の実施により、本投資法人が売買代金の資金調達を完了することが、本投資法人の義務履行の条件とされています。なお、本投資法人がかかる資金調達を完了していない場合、本投資法人は違約金支払義務、損害賠償義務その他一切の責任を負わないものとされています。

また、取得予定資産のうちHF千葉富士見ビルディングの信託受益権売買契約においては、買主に対する売買代金の調達を目的とする貸付の実行により、買主が売買代金の資金調達を完了することが、買主の義務履行の条件とされています。なお、買主がかかる資金調達を完了していない場合、買主は違約金支払義務、損害賠償義務その他一切の責任を負わないものとされています。本投資法人は、本件地位譲渡契約に基づき、当該買主の権利を承継します。

なお、HF北十条ビルディングの売主並びにHF上野稲荷町ビルディング及びHF千葉富士見ビルディングの信託受益権を購入する売買契約上の買主の地位の譲渡人は、本資産運用会社の利害関係人等である平和不動産です。このため、本資産運用会社は、本投資法人に、取得予定資産を売主に有利な条件で取得させること、又は、譲渡人から買主の地位を承継させる際に

当該地位承継対価を譲渡人に有利に設定することにより、利害関係人等である平和不動産の利益を図ることが可能な立場にあります。本投資法人が売主からこれらの取得予定資産を取得する又は地位承継対価を支払うに当たっては、本資産運用会社の社内規則に従い、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会においてそれぞれ全会一致の承認を経た上で、2026年5月18日開催の本投資法人役員会において決議しています。

(2) 個別不動産及び個別信託不動産の内容

以下の各表には、本取得資産の各物件に関する建物状況調査報告書等の記載に基づき、当該各物件の概要を記載しています。なお、各表中の記載内容は、以下の基準に基づいて記載しています。

① 「物件概要」に関する記載

- i 「アクセス」は、本資産運用会社が算出した最寄駅からの距離を分速80mで歩いた場合の時間（単位未満切上げ）又はリーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社若しくはシービーアールイー株式会社から取得したマーケット・レポート、又は大和不動産鑑定株式会社若しくは株式会社谷澤総合鑑定所から取得した不動産鑑定評価書等に記載の数値を記載しています。
- ii 土地・建物の「所有形態」は、本投資法人又は信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- iii 「地積」及び「延床面積」は、登記簿上の数値を記載しており、現状とは一致しない場合があります。
- iv 「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- v 「建蔽率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- vi 「容積率」は、建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- vii 「用途」は、登記簿上記載されている用途のうち、主要なものを記載しています。
- viii 「構造・階層」の記載に当たっては、以下の略号を使用しています。
SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造
RC：鉄筋コンクリート造
S：鉄骨造
B：地下
F：階
たとえば、「7F1B」は、地下1階付地上7階建を表しています。

② 「関係者」に関する記載

- i 「信託受託者」は、第49期取得済資産のうち信託受益権の形態で取得した資産については本書の日付現在の信託受託者を記載し、取得予定資産のうち信託受益権の形態で取得する資産については取得予定資産の取得予定日時点で予定されている信託受託者を記載しています。
- ii 「PM会社」は、第49期取得済資産の本書の日付現在のPM会社又は取得予定資産の取得予定日時点で予定されているPM会社を記載しています。
- iii 「マスターリース会社」は、第49期取得済資産の本書の日付現在のマスターリース会社又は取得予定資産の取得予定日時点で予定されているマスターリース会社を記載しています。

③ 「テナント数」に関する記載

テナント数は、投資区分がオフィスである物件につき、2026年3月末日現在の、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を記載しています。但し、固定賃料型の物件については、「1」としています。

④ 「賃貸可能戸数」に関する記載

賃貸可能戸数は、投資区分がレジデンスである物件につき、2026年3月末日現在の、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。

⑤ 「PML」に関する記載

PML（予想最大損失（Probable Maximum Loss））は、本書においては、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（再現期間475年の地震に相当）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。

⑥ 「前所有者」に関する記載

情報の開示に関して承諾を得た物件について、前所有者を記載しています。

⑦ 「稼働率」に関する記載

稼働率は、2026年3月末日現在における実績の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2位を四捨五入して記載しています。

⑧ 「特記事項」に関する記載

「特記事項」の欄には、各物件の権利関係・利用等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

なお、本投資法人が保有する物件の一部において、建物の一部にアスベストを含有し又はその可能性のある建材が使用されていますが、建物解体時には適切な処理を要するものの、飛散性がないため通常の使用には問題がない旨の記載がある建物状況調査報告書を取得する等の方法により、通常の使用に問題がないことを確認しています。

⑨ 「その他」に関する記載

各物件の概要の各項目の記載にあたり、注記が必要な事項について、その説明を記載しています。

⑩ 本物件の概要

本資産運用会社が第49期取得済資産又は取得予定資産の取得の意思決定に際し、デュー・ディリジェンス手続においてリーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社又はシービーアールイー株式会社から取得したマーケット・レポートを含む資料及び情報に基づく本資産運用会社の判断を記載しています。なお、当該建物設備の概要における「天井高」については、原則として、基準階におけるOAフロア敷設前の階高（竣工時からOAフロアが敷設されている場合はOAフロア敷設後の階高）を、「エレベーター」については非常用及び荷物用を除いた基数を記載しています。

物件番号：O f -63 名古屋平和ビル

特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権 (準共有持分割合70%)		取得価格	5,110,000,000円
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区栄三丁目8番8号	取得日	2026年3月2日
	地番	愛知県名古屋市中区栄三丁目808番	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
アクセス	名古屋市営地下鉄東山線・名城線「栄」 駅徒歩5分		PM会社	平和不動産プロパティマネジメント株式会社
土地	所有形態	所有権	マスターリース会社	平和不動産プロパティマネジメント株式会社
	地積	敷地全体 1,512.96㎡ 持分部分 1,059.07㎡ (注1)	テナント数	14
	用途地域	商業地域	建物状況調査報告書の概要	
	建蔽率	80%	調査機関	株式会社ERIソリューション
	容積率 (注2)	700%	調査時点	2025年11月19日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	1,644,300,000円 (注3)
	用途	事務所・店舗・駐車場	PML	12.8%
	構造・階層	S・SRC 8F1B	長期修繕費 (15年以内)	216,167,000円 (注4)
	延床面積	建物全体 8,964.70㎡ 持分部分 6,275.29㎡ (注1)	前所有者	平和不動産株式会社
	建築時期	2004年3月22日	稼働率	100.0%
特記事項				
他の準共有者である平和不動産との間で、各受益者が信託受益権の準共有持分を譲渡する場合には、平和不動産が本投資法人に対して譲渡する場合、平和不動産が予め本投資法人に書面で通知した第三者に対して譲渡する場合、及び事前に他の受益者全員の書面による承諾を得た場合を除き、他の受益者が優先交渉権を有すること等を定めた準共有者間協定書を締結しています。				
その他				
(注1) 持分部分については、敷地面積又は1棟の建物の延床面積に準共有持分割合(70%)を乗じて算出した数値を小数点第3位以下を切り捨てて記載しています。				
(注2) 地区計画基準容積率は600%です。				
(注3) 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(70%)を乗じて算出した値を記載しています。				
(注4) 建物状況調査報告書記載の1棟の建物の長期修繕費(15年以内)に準共有持分割合(70%)を乗じて算出した値を記載しています。				

不動産鑑定評価書の概要 (注1) (注2)

鑑定評価額	5,453,000千円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2026年1月1日

項目	内容 (千円)	概要等
収益価格	5,453,000	D C F法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格にて検証を行って査定。
直接還元法による価格	5,607,000	
運営収益	313,872	
可能総収益	325,771	現在の賃料水準や周辺の賃貸事例等を参考にした市場賃料等を基に査定。
空室等損失等	11,899	中長期的に平準化した空室率を基に査定。
運営費用	109,340	
維持管理費	19,893	ヒアリング及び類似事例等を参考に査定。
PMフィー	6,515	ヒアリング及び類似事例等を参考に査定。
水道光熱費	34,449	収支実績等に基づき計上。
修繕費	4,112	建物状況調査報告書及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定。
テナント募集費用等	1,948	事務所及び店舗のテナントが年間10.0%入れ替わることを想定して査定。
公租公課	40,526	実績に基づき計上。
損害保険料	324	ヒアリング及び類似事例等を参考に査定。
その他費用	1,569	収支実績等に基づき査定。
運営純収益	204,531	
一時金の運用益	1,632	運用利回りを1.0%と査定し、計上。
資本的支出	9,870	建物状況調査報告書及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定。
純収益	196,293	
還元利回り	3.5%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意のうえ、査定。
D C F法による価格	5,390,000	
割引率	3.6%	金融商品の利回りを基にした積上法等によりオフィスビルのベース利回りを定め、対象不動産に係る個別リスクを勘案して査定。
最終還元利回り	3.7%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	6,328,000	
土地比率	87.8%	
建物比率	12.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	—	

(注1) 「鑑定評価額」は、鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、「内容」は、鑑定評価書に記載された一棟の建物及び敷地に関する数値に本投資法人が保有している信託受益権の準共有持分割合(70%)を乗じた数値を、それぞれ記載しています。

(注2) 上記は鑑定評価書に基づく収支であり、本投資法人又は本資産運用会社が予測する収支ではありません。以下同じです。

本物件の概要

- ・本物件は、名古屋市営地下鉄東山線・名城線「栄」駅より徒歩5分に位置し、また中部地方最大のターミナル駅である「名古屋」駅から地下鉄及び徒歩で10分と交通利便性に優れています。本物件の所在する栄エリアは松坂屋・三越などの百貨店や商業施設等が立ち並び、「名古屋」駅周辺のいわゆる名駅エリアと共に名古屋市を代表する繁華街となっています。また近隣には名古屋市美術館やF U J I なごや科学館といった文化施設も点在しており、名古屋エリアにおける商業・文化の中心地の一つとして発展を続けています。栄エリアは、本投資法人が複数物件を所有しており、最も物件運営の知見を有するエリアの一つです。
- ・本物件の設備水準は個別空調の他、45台収容可能な機械式駐車場を有しており、上述した地下鉄利用による交通利便性に加え、営業車の利用を前提としたテナント需要にも応えることが可能です。さらに本物件は基準階ワンフロア約234坪と十分なスペースがあり、最大で1フロア8分割対応が可能であることから、オフィスポートフォリオのうち本投資法人の主たる投資対象である中小型オフィスのテナント層に対する安定的な需要の確保も期待されます。
- ・本物件の対鑑定評価額率は93.7%であり、賃料ギャップ率は-10.2%（2026年3月末日時点）です。

(注) 「対鑑定評価額率」は、鑑定評価額に対する取得（予定）価格の割合を記載しています。以下同じです。



出所：三幸エステート株式会社「エリア別時系列データ」より本資産運用会社が作成

(注) 名古屋市栄エリアの1フロア面積の坪数を問わず賃貸オフィスビルを対象に、2026年3月末日までの月次数値を掲載しています。

物件番号：O f -64 物件名称：H F 上野稲荷町ビルディング

特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権	取得予定価格	9,060,000,000円	
所在地	住居表示	東京都台東区松が谷一丁目3番5号	取得予定日	2026年6月3日
	地番	東京都台東区松が谷一丁目53番他1筆	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
アクセス	東京メトロ銀座線「稲荷町」駅徒歩4分、都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅徒歩9分、JR山手線「上野」駅徒歩11分	PM会社	平和不動産プロパティマネジメント株式会社	
土地	所有形態	所有権	マスターリース会社	平和不動産プロパティマネジメント株式会社
	地積	1,242.97㎡	テナント数	10
	用途地域	商業地域	建物状況調査報告書の概要	
	建蔽率 (注1)	80%	調査機関	株式会社ERIソリューション
	容積率	700%	調査時点	2026年2月25日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	3,221,000,000円
	用途	事務所・店舗・駐車場	PML	6.1%
	構造・階層	S・SRC 8F1B	長期修繕費 (15年以内)	394,500,000円
	延床面積	8,490.44㎡	前所有者	非開示(注2)
	建築時期	1992年10月16日	稼働率	100.0%
特記事項				
物件概要書等において非常電源及び燃料噴射ポンプ(自家発電設備)の不具合に関する指摘事項がありますが、2026年7月末までに売主の責任と負担において是正される予定です。				
その他				
(注1) 信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
(注2) 前所有者の同意が得られていないため非開示とします。				

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	10,100,000千円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2026年4月1日

項目	内容 (千円)	概要等
収益価格	10,100,000	D C F法による収益価格を基準として、直接還元法による収益価格にて検証を行って査定。
直接還元法による価格	10,300,000	
運営収益	473,245	
可能総収益	494,649	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案して計上。
空室等損失等	21,403	類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して計上。
運営費用	102,427	
維持管理費	21,052	類似不動産の維持管理費及び見積額を参考に査定。
PMフィー	8,970	類似不動産の水準及び予定契約を参考に計上。
水道光熱費	30,408	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
修繕費	2,169	エンジニアリング・レポートの修繕費に基づき、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い、計上。
テナント募集費用等	3,508	類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上。
公租公課	32,165	実績額に基づき査定し、負担水準等を考慮して計上。
損害保険料	644	類似不動産の保険料を参考に、建物再調達価格の0.02%相当額と査定し、計上。
その他費用	3,508	その他雑費の予備費について、賃貸可能面積当月額150円/坪と査定し、計上。
運営純収益	370,818	
一時金の運用益	3,623	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	24,430	エンジニアリング・レポート記載の更新費及び大規模修繕年平均額に基づき、CMフィーを考慮して計上。
純収益	350,011	
還元利回り	3.4%	対象不動産の立地条件、建物条件等及び類似不動産の取引事例を総合的に勘案して査定。
D C F法による価格	10,000,000	
割引率	3.1%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	3.5%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	8,590,000	
土地比率	89.0%	
建物比率	11.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	—	

本物件の概要

- ・本物件は、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅より徒歩4分、都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅より徒歩9分、J R山手線「上野」駅より徒歩11分に位置し、交通利便性に優れています。本物件の所在する稲荷町駅周辺エリアは、上野と浅草をつなぐ中継地点に位置しており、寺社や住宅が混在する閑静なエリアである一方、上野駅まで徒歩圏内という立地から、前面道路である浅草通りや清洲橋通りにはオフィスや店舗ビルが並ぶエリアです。
- ・本物件の設備水準は個別空調の他、30台収容可能な機械式駐車場を有しており、営業車の利用を前提としたテナント需要にも応えることが可能です。2025年にエントランス、エレベーターホール、トイレ等共用部のリニューアル工事、外壁補修工事を実施しており、屋上もルーフトラスとして開放しています。さらに本物件は基準階ワンフロア約230坪と十分なスペースがあり、105～128坪の分割賃貸にも対応可能であるため、多様な面積帯の区画を提供できる点において高い競争力を有しており、オフィスポートフォリオのうち本投資法人の主たる投資対象である中小型オフィスのテナント層に対する安定的な需要の確保も期待されます。
- また、2025年12月に第三者認証としてC A S B E E 不動産評価認証制度で「Aランク認証」を取得しています。
- ・本物件の対鑑定評価額率は89.7%であり、賃料ギャップ率は-24.6%（2026年3月末日時点）です。

台東区・江東区・墨田区の空室率/募集賃料推移



出所：三幸エステート株式会社「エリア別時系列データ」より本資産運用会社が作成

(注) 台東区・江東区・墨田区の1フロア面積200坪以上の大規模賃貸オフィスビルを対象に、2026年3月末までの月次数値を掲載しています。

物件番号：O f -65 物件名称：H F 北十条ビルディング

特定資産の種類		不動産	取得予定価格	1,758,000,000円
所在地	住居表示	北海道札幌市北区北十条西三丁目1番地1(注1)	取得予定日	2026年6月3日
	地番	北海道札幌市北区北十条西三丁目1番1		
アクセス		J R「札幌」駅徒歩5分、札幌市営地下鉄南北線「北12条」駅徒歩3分	PM会社	大星ビル管理株式会社
土地	所有形態	所有権	マスターリース会社	大星ビル管理株式会社
	地積	404.33㎡	テナント数	10
	用途地域	商業地域	建物状況調査報告書の概要	
	建蔽率(注2)	80%	調査機関	株式会社ERIソリューション
	容積率	400%	調査時点	2026年4月3日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	476,000,000円
	用途	店舗・事務所	PML	0.1%
	構造・階層	R C 7 F	長期修繕費(15年以内)	12,340,000円
	延床面積	1,647.92㎡	前所有者	平和不動産株式会社
	建築時期	2024年3月29日	稼働率	75.1%
特記事項				
西側隣地から本件土地へブロック塀が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。				
その他				
(注1) 住居表示が実施されていないため、登記簿上の建物所在地を記載しています。				
(注2) 不動産は、商業地域、かつ、準防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が90%に緩和されています。				

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	1,950,000千円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2026年4月1日

項目	内容 (千円)	概要等
収益価格	1,950,000	D C F法による収益価格を基準として、直接還元法による収益価格にて検証を行って査定。
直接還元法による価格	1,970,000	
運営収益	91,656	
可能総収益	95,313	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案して計上。
空室等損失等	3,656	類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して計上。
運営費用	20,216	
維持管理費	3,661	類似不動産の維持管理費及び予定契約額を参考に査定。
PMフィー	1,712	類似不動産の水準及び予定契約を参考に計上。
水道光熱費	5,780	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
修繕費	571	類似不動産の修繕費を参考に、建物再調達価格の0.12%相当額と査定し、計上。また、テナント入替費用はテナントの原状回復義務を考慮して非計上。
テナント募集費用等	655	類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上。
公租公課	6,295	実績額に基づき査定し、負担水準等を考慮して計上。
損害保険料	95	類似不動産の保険料を参考に、建物再調達価格の0.02%相当額と査定し、計上。
その他費用	1,445	その他雑費の予備費について、類似事例等に基づき冬季のロードヒーティング費用をも考慮のうえ査定し、計上。
運営純収益	71,440	
一時金の運用益	662	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	1,332	類似不動産の更新費を参考に、建物再調達価格の0.28%相当額と査定し、計上。
純収益	70,770	
還元利回り	3.6%	対象不動産の立地条件、建物条件等及び類似不動産の取引事例を総合的に勘案して査定。
D C F法による価格	1,940,000	
割引率	3.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	3.7%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	1,690,000	
土地比率	70.1%	
建物比率	29.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	—	

本物件の概要

- ・本物件は、JR「札幌」駅より徒歩5分、札幌市営地下鉄南北線「北12条」駅より徒歩3分に位置し、交通利便性に優れています。本物件の所在する札幌駅周辺エリアは、多くのオフィスが集まるビジネス街及び店舗やホテルも混在する札幌の中心エリアの一つです。札幌駅周辺では多くの再開発計画が進められ、平和不動産も同様に再開発に参画するなど今後のさらなる発展が期待されるエリアです。
- ・本物件の設備水準は個別空調、OAフロア100mm、LED照明、天井高は2,650mmの他、基準階ワンフロア約59坪あり、17～41坪の分割対応が可能であることから、オフィスポートフォリオのうち本投資法人の主たる投資対象である中小型オフィスのテナント層に対する安定的な需要の確保も期待されます。札幌駅周辺エリアで希少性のある2024年竣工の築浅ビルであり、近隣物件と比較して十分な競争力を有しています。
- ・本物件の対鑑定評価額率は90.2%であり、賃料ギャップ率は-14.0%（2026年3月末日時点）です。



出所：三幸エステート株式会社「エリア別時系列データ」より本資産運用会社が作成

(注) 札幌市の1フロア面積50坪以上100坪未満の中型賃貸オフィスビルを対象に、2026年3月末までの月次数値を掲載しています。

物件番号：O f -66 物件名称：H F 千葉富士見ビルディング

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得予定価格	2,600,000,000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	取得予定日	2026年6月5日
	地番	千葉県千葉市中央区富士見二丁目15番4他5筆	信託受託者	株式会社S M B C信託銀行
アクセス		J R「千葉」駅徒歩8分、京成電鉄「千葉中央」駅徒歩3分、千葉都市モノレール「葭川公園」駅徒歩3分	P M会社	平和不動産プロパティマネジメント株式会社
土地	所有形態	所有権	マスターリース会社	平和不動産プロパティマネジメント株式会社
	地積	1,133.70㎡	テナント数	20
	用途地域	商業地域	建物状況調査報告書の概要	
	建蔽率 (注1)	80%	調査機関	株式会社ERIソリューション
	容積率	600%	調査時点	2026年2月17日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	2,379,000,000円
	用途	事務所・駐車場	P M L	7.8%
	構造・階層	S R C ・ S 9 F	長期修繕費 (15年以内)	297,230,000円
	延床面積	6,894.60㎡	前所有者	非開示(注2)
	建築時期	1982年7月30日	稼働率	89.5%
特記事項				
<p>1. 信託建物は、2002年8月、建築物の耐震改修の促進に関する法律による認定に基づき改修工事を実施しています。</p> <p>2. 西側隣地から信託不動産へコンクリートタタキの一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。</p> <p>3. 建物状況調査報告書等において工作物（広告塔）の検査済証の未確認、図面に記載のないガラリ・庇・自販機・リサイクルボックスの設置、鉄骨耐火被覆の剥がれ、図面に記載のない喫煙室への変更、避難通路の幅員の不足に関する指摘事項がありますが、本投資法人は、売主との間で、取得予定日又は取得予定日後の所定の期限までに売主の責任と費用で実施又は是正することを合意しています。</p>				
その他				
<p>(注1) 信託不動産の建蔽率は、角地加算により90%に緩和されています。</p> <p>(注2) 前所有者の同意が得られていないため非開示とします。</p>				

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	3,250,000千円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2026年4月1日

項目	内容 (千円)	概要等
収益価格	3,250,000	D C F法による収益価格を基準として、直接還元法による収益価格にて検証を行って査定。
直接還元法による価格	3,300,000	
運営収益	231,836	
可能総収益	242,845	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案して計上。
空室等損失等	11,009	類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して計上。
運営費用	63,907	
維持管理費	20,664	類似不動産の維持管理費及び見積額を参考に査定。
PMフィー	4,426	類似不動産の水準及び予定契約を参考に計上。
水道光熱費	20,007	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
修繕費	2,168	エンジニアリング・レポートの修繕費に基づき、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い、計上。また、テナント入替費用はテナントの原状回復義務を考慮して非計上。
テナント募集費用等	1,791	類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上。
公租公課	13,523	実績額に基づき査定し、負担水準等を考慮して計上。
損害保険料	475	類似不動産の保険料を参考に、建物再調達価格の0.02%相当額と査定し、計上。
その他費用	850	予備費について、過年度実績額等に基づき計上。
運営純収益	167,929	
一時金の運用益	2,024	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	17,946	エンジニアリング・レポート記載の修繕更新費用のうち、更新費部分及び大規模修繕費部分の15年間年平均額及びCMフィーを計上。
純収益	152,006	
還元利回り	4.6%	対象不動産の立地条件、建物条件等及び類似不動産の取引事例を総合的に勘案して査定。
D C F法による価格	3,230,000	
割引率	4.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	2,250,000	
土地比率	90.8%	
建物比率	9.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	—	

本物件の概要

- ・本物件は、J R「千葉」駅より徒歩8分、京成電鉄「千葉中央」駅より徒歩3分、千葉都市モノレール「葭川公園」駅より徒歩3分に位置し、交通利便性に優れています。本物件の所在する千葉駅周辺エリアは、多くのオフィスが集まるビジネス街及び店舗やホテルも混在する千葉の金融・ビジネスエリアの一つであり、「千葉」駅はJ R各線含め複数路線を使用でき、東京駅まで約40分の距離にあり、都心や成田空港へのアクセスも良好です。
- ・本物件の設備水準は個別空調の他、32台の機械式駐車場を有しており、営業車の利用を前提としたテナント需要にも応えることが可能です。共用部のリニューアル工事等を実施しており、基準階ワンフロア約182坪と十分なスペースがあり、分割対応が可能であることから、オフィスポートフォリオのうち本投資法人の主たる投資対象である中小型オフィスのテナント層に対する安定的な需要の確保も期待されます。
- ・本物件の対鑑定評価額率は80.0%であり、賃料ギャップ率は-14.7%（2026年3月末日時点）です。

千葉・船橋エリアの空室率/募集賃料推移



出所：三幸エステート株式会社「エリア別時系列データ」より本資産運用会社が作成

(注) 千葉市・船橋市の1フロア面積100坪以上200坪未満の大型賃貸オフィスビルを対象に、2026年3月末までの月次数値を掲載しています。

物件番号：R e-115 物件名称：HF押上レジデンス

特定資産の種類	不動産及び土地の貸借権		取得価格	2,140,000,000円
所在地	住居表示	東京都墨田区向島五丁目25番3号	取得日	2025年12月5日
	地番	東京都墨田区向島五丁目26番地1他2筆		
アクセス	東京メトロ半蔵門線「押上」駅徒歩11分		PM会社	東急住宅リース株式会社
土地	所有形態	借地権	マスターリース会社	東急住宅リース株式会社
	地積	3,691.13㎡（注1）	賃貸可能戸数	74戸
	用途地域	商業地域	建物状況調査報告書の概要	
	建蔽率（注2）	80%	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	容積率	400%	調査時点	2025年3月24日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	1,076,000,000円
	用途	共同住宅	PML	7.6%
	構造・階層	RC 7F	長期修繕費（15年以内）	21,210,000円
	延床面積	3,878.50㎡	前所有者	平和不動産株式会社
	建築時期	2025年3月7日	稼働率	100.0%
特記事項				
<p>本件土地の土地所有者兼賃貸人（注3）と取得先である平和不動産株式会社との間で土地賃貸借契約が締結されています。本投資法人は、当該土地賃貸借契約を平和不動産株式会社から承継することにより本件土地の貸借権を取得しました。なお、当該土地賃貸借契約の概要は以下の通りです。</p> <p>①賃貸権の目的：賃貸用共同住宅を所有するため。なお、賃借人は、借地上に第三者が通行可能な通抜けエリアを設け、賃貸借期間の終了までの間、当該エリアを維持するものとする。</p> <p>②借地期間：2022年11月25日～2052年11月24日（30年間）。但し、更新料を支払うことにより更新することができる。</p> <p>③優先交渉権：当該賃貸権の対象となっている土地の所有権を所有者兼賃貸人が譲渡しようとする場合、賃借人が優先交渉権を有する。</p>				
その他				
<p>（注1）不動産登記簿上の地積を記載しています。なお、土地賃貸借契約書に記載されている借地面積は809.90㎡です。</p> <p>（注2）不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。</p> <p>（注3）土地所有者兼賃貸人の同意が得られていないため非開示とします。</p>				

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	2,850,000千円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025年11月30日

項目	内容 (千円)	概要等
収益価格	2,850,000	D C F法による収益価格を基準として、直接還元法による収益価格にて検証を行って査定。
直接還元法による価格	2,880,000	
運営収益	168,994	
可能総収益	175,944	同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案して計上。
空室等損失等	6,950	類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して計上。
運営費用	71,087	
維持管理費	5,017	類似不動産の維持管理費及び見積額を参考に査定。
PMフィー	2,777	類似不動産の水準及び予定契約を参考に計上。
水道光熱費	2,230	類似不動産の水準及び実績額等に基づき、太陽光パネルの節電効果も考慮のうえ査定。
修繕費	2,347	類似不動産の修繕費を参考に、建物再調達価格の0.12%相当額と査定し、計上。また、テナント入替費用は類似不動産の水準を参考に、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上。
テナント募集費用等	5,436	類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上。
公租公課	8,322	土地は借地のため非計上。建物は想定額を計上。
損害保険料	215	類似不動産の保険料を参考に、建物再調達価格の0.02%相当額と査定し、計上。
その他費用	44,742	その他雑費の予備費について、類似不動産の水準を参考に査定し、計上。インターネット費用等を実績額に基づき計上。また、地代を計上。
運営純収益	97,907	
一時金の運用益	122	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	3,012	類似不動産の更新費を参考に、建物再調達価格の0.28%相当額と査定し、計上。
純収益	95,017	
還元利回り	3.3%	対象不動産の立地条件、建物条件等及び類似不動産の取引事例を総合的に勘案して査定。
D C F法による価格	2,830,000	
割引率	3.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	3.4%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	3,270,000	
土地比率	63.6%	
建物比率	36.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	—	

本物件の概要

<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、東武伊勢崎線「とうきょうスカイツリー」駅から徒歩約11分、東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄浅草線・京成押上線「押上」駅から徒歩11分の距離に位置し、2駅4路線が概ね徒歩圏内にて利用可能です。「押上」駅から「大手町」駅までは直通で約14分であり、新宿駅まで約30分、東京駅までは約20分と、都心部へのアクセスは良好です。そのほか、徒歩約11分に位置する駅ビル「東京ミズマチ」には日用品や食料品を取扱う店舗や飲食店が多数出店しており、南西方に存する墨田区役所までは、徒歩約14分でアクセスが可能となっています。 本物件は40.23㎡、41.99㎡の1LDKタイプ（70戸）、60.60㎡～60.96㎡の2LDKタイプ（4戸）の全74戸で構成されており、主に単身、D i n k s層を中心とした需要が見込まれます。設備水準については、オートロック、防犯カメラ、TVモニター付インターホン等防犯面に配慮されているほか、バス・トイレ別、浴室乾燥機、温水洗浄便座、宅配ボックス、CATV、CS、BS、無料インターネット等が備えられており、1階共用スペースには入居者が自由に利用できる「ラウンジスペース」が備えられています。また2025年竣工の築浅物件であり、近隣の競合物件と比較して競争力を有しています。 本物件の対鑑定評価率は75.1%です。

物件番号：R e-118 物件名称：HF下赤塚レジデンス

特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	1,600,000,000円	
所在地	住居表示	東京都練馬区北町三丁目15番11号		取得日	2025年12月23日
	地番	東京都練馬区北町三丁目830番2他3筆		信託受託者	株式会社SMB C信託銀行
アクセス	東京メトロ有楽町線・副都心線「地下鉄赤塚」駅徒歩9分、東武東上線「下赤塚」駅徒歩10分		PM会社	東急住宅リース株式会社	
土地	所有形態	所有権		マスターリース会社	東急住宅リース株式会社
	地積	651.18㎡		賃貸可能戸数	46戸
	用途地域	近隣商業地域	準工業地域	建物状況調査報告書の概要	
	建蔽率 (注1)	80%	60%	調査機関	株式会社ERIソリューション
	容積率 (注1)	300%	200%	調査時点	2025年10月16日
建物	所有形態	所有権		再調達価格	496,000,000円
	用途	共同住宅		PML	5.3%
	構造・階層	RC 6F		長期修繕費 (15年以内)	51,830,000円
	延床面積	1,812.91㎡(注2)		前所有者	非開示(注3)
	建築時期	2021年10月21日		稼働率	92.7%
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
(注1) 信託不動産の建蔽率及び容積率は、それぞれ北側道路境界線から20mまでの区域が80%及び300%、20mを超える区域が60%及び200%であり、両区域のそれぞれの加重平均は、76.69%及び283.45%となります。					
(注2) 延床面積に附属建物(物置:RC 1F 7.82㎡)が含まれます。					
(注3) 前所有者の同意が得られていないため非開示とします。					

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	1,910,000千円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025年12月1日

項目	内容 (千円)	概要等
収益価格	1,910,000	D C F法による収益価格を基準として、直接還元法による収益価格にて検証を行って査定。
直接還元法による価格	1,940,000	
運営収益	80,463	
可能総収益	83,776	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案して計上。
空室等損失等	3,313	類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して計上。
運営費用	13,626	
維持管理費	2,779	類似不動産の維持管理費及び見積額を参考に査定。
PMフィー	1,433	類似不動産の水準及び予定契約を参考に計上。
水道光熱費	817	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
修繕費	1,095	エンジニアリング・レポートの修繕費に基づき、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い、計上。また、テナント入替費用は類似不動産の水準を参考に、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上。
テナント募集費用等	2,795	類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上。
公租公課	4,003	実績額に基づき査定し、負担水準等を考慮して計上。
損害保険料	99	類似不動産の保険料を参考に、建物再調達価格の0.02%相当額と査定し、計上。
その他費用	603	その他雑費の予備費について、類似不動産の水準を参考に査定し、計上。また、インターネット費用等を実績額に基づき査定し、計上。
運営純収益	66,836	
一時金の運用益	62	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	2,986	エンジニアリング・レポート記載の修繕更新費用のうち、更新費部分の15年間年平均額にCMフィー相当額を査定のうえ加算し、計上。
純収益	63,912	
還元利回り	3.3%	対象不動産の立地条件、建物条件等及び類似不動産の取引事例を総合的に勘案して査定。
D C F法による価格	1,900,000	
割引率	3.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	3.4%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	1,890,000	
土地比率	74.4%	
建物比率	25.6%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	—	

本物件の概要

- ・本物件は東京メトロ有楽町線・副都心線「地下鉄赤塚」駅から徒歩9分に位置し、東武東上線「下赤塚」駅からも徒歩10分に位置します。東京都心部へのアクセスが良好であり、「下赤塚」駅周辺にはスーパーや飲食店舗、金融機関等が所在し生活利便性を有しています。
- ・本物件は25.67㎡～32.29㎡の1Kタイプ(28戸)、40.90㎡～45.77㎡の1LDKタイプ(18戸)の全46戸で構成されており、主に单身、D i n k s層を中心とした需要が見込まれます。設備水準については、オートロック、防犯カメラ、TVモニター付インターホン等防犯面に配慮されているほか、バス・トイレ別、追焚機能浴室、浴室乾燥機、温水洗浄便座、宅配ボックス等が備えられています。また、2021年10月竣工の築浅物件であり、他の物件と比較して競争力を有しています。さらに、2024年2月に第三者認証としてC A S B E E 不動産評価認証制度で「Aランク認証」を取得しています。これは、環境性能が高く良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産に対する評価であり、本投資法人の掲げる低炭素社会の実現への取組みにも寄与することが期待されます。
- ・本物件の対鑑定評価額率は83.8%であり、賃料ギャップ率は-18.2%(2025年10月末日時点)です。

物件番号：R e-119 物件名称：HFときわ台レジデンス

特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,980,000,000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	取得日	2025年12月23日
	地番	東京都板橋区南常盤台一丁目2番7他2筆	信託受託者	株式会社S M B C信託銀行
アクセス	東武東上線「ときわ台」駅徒歩7分	P M会社	東急住宅リース株式会社	
土地	所有形態	所有権	マスターリース会社	東急住宅リース株式会社
	地積	596.31㎡	賃貸可能戸数	53戸
	用途地域	近隣商業地域	建物状況調査報告書の概要	
	建蔽率 (注1)	80%	調査機関	株式会社ERIソリューション
	容積率	300%	調査時点	2025年10月16日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	551,000,000円
	用途	共同住宅	P M L	5.8%
	構造・階層	R C 8 F	長期修繕費 (15年以内)	38,940,000円
	延床面積	1,893.97㎡	前所有者	非開示(注2)
	建築時期	2022年12月21日	稼働率	93.9%
特記事項				
南東側隣地から信託不動産へブロック塀の一部並びにポール及びポール基礎の一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。				
その他				
(注1) 信託不動産は、近隣商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。				
(注2) 前所有者の同意が得られていないため非開示とします。				

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	2,470,000千円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025年12月1日

項目	内容 (千円)	概要等
収益価格	2,470,000	D C F法による収益価格を基準として、直接還元法による収益価格にて検証を行って査定。
直接還元法による価格	2,500,000	
運営収益	93,925	
可能総収益	98,423	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案して計上。
空室等損失等	4,498	類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して計上。
運営費用	14,353	
維持管理費	2,249	類似不動産の維持管理費及び見積額を参考に査定。
PMフィー	1,673	類似不動産の水準及び予定契約を参考に計上。
水道光熱費	642	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
修繕費	1,144	エンジニアリング・レポートの修繕費に基づき、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い、計上。また、テナント入替費用は類似不動産の水準を参考に、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上。
テナント募集費用等	3,268	類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上。
公租公課	4,238	実績額に基づき査定し、負担水準等を考慮して計上。
損害保険料	110	類似不動産の保険料を参考に、建物再調達価格の0.02%相当額と査定し、計上。
その他費用	1,027	その他雑費の予備費について、類似不動産の水準を参考に査定し、計上。また、インターネット費用等を実績額に基づき査定し、計上。
運営純収益	79,571	
一時金の運用益	72	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	2,145	エンジニアリング・レポート記載の修繕更新費用のうち、更新費部分の15年間年平均額にCMフィー相当額を査定のうえ加算し、計上。
純収益	77,498	
還元利回り	3.1%	対象不動産の立地条件、建物条件等及び類似不動産の取引事例を総合的に勘案して査定。
D C F法による価格	2,450,000	
割引率	2.8%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	3.2%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	2,340,000	
土地比率	76.0%	
建物比率	24.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	—	

本物件の概要

- ・本物件は、東武東上線「ときわ台」駅から徒歩7分の距離に位置し、東京都心部へのアクセスが良好であり、交通利便性に優れています。「ときわ台」駅周辺には常盤台銀座商店街が所在し、多彩な業種が集積しており生活利便性を有しています。
- ・本物件は25.73㎡～25.77㎡の1Rタイプ(14戸)、35.68㎡～37.65㎡の1LDKタイプ(39戸)の全53戸で構成されており、主に単身、D i n k s層を中心とした需要が見込まれます。設備水準については、オートロック、防犯カメラ、TVモニター付インターホン等防犯面に配慮されているほか、バス・トイレ別、追焚機能浴室、浴室乾燥機、温水洗浄便座、宅配ボックス等が備えられています。また、2022年12月竣工の築浅物件であり、他の物件と比較して競争力を有しています。さらに、2024年9月に第三者認証としてC A S B E E 不動産評価認証制度で最高ランクである「Sランク認証」を取得しています。これは、環境性能が高く良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産に対する評価であり、本投資法人の掲げる低炭素社会の実現への取組みにも寄与することが期待されます。
- ・本物件の対鑑定評価額率は80.2%であり、賃料ギャップ率は-14.7%(2025年10月末日時点)です。

物件番号：R e-120 物件名称：HF綾瀬レジデンス

特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,250,000,000円	
所在地	住居表示	東京都葛飾区小菅四丁目8番8	取得日	2025年12月23日
	地番	東京都葛飾区小菅四丁目8番4他2筆	信託受託者	株式会社SMB C信託銀行
アクセス	J R常磐線及び東京メトロ千代田線「綾瀬」駅徒歩3分	PM会社	東急住宅リース株式会社	
土地	所有形態	所有権（注1）	マスターリース会社	東急住宅リース株式会社
	地積	312.81㎡（注1）	賃貸可能戸数	44戸
	用途地域	商業地域	建物状況調査報告書の概要	
	建蔽率	80%	調査機関	株式会社ERIソリューション
	容積率	400%	調査時点	2025年10月17日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	430,000,000円
	用途	共同住宅	PML	8.8%
	構造・階層	R C 12F	長期修繕費 （15年以内）	37,990,000円
	延床面積	1,447.42㎡	前所有者	非開示（注2）
	建築時期	2023年3月9日	稼働率	100.0%
特記事項				
<p>1. 北東側隣地から信託不動産へ柵の一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。</p> <p>2. 信託不動産から北東側隣地へ配管の一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。</p>				
その他				
<p>（注1）信託土地3筆のうち1筆は共有の私道であり、信託受託者は、持分4分の2を保有しています。なお、登記簿上の共有者の総数は信託受託者を含め3名です。地積の欄には、信託受託者が単独所有する2筆の面積と、上記私道の面積に上記共有持分割合を乗じて算出した値（15.76㎡）の合計を記載しています。</p> <p>（注2）前所有者の同意が得られていないため非開示とします。</p>				

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	1,530,000千円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025年12月1日

項目	内容 (千円)	概要等
収益価格	1,530,000	D C F法による収益価格を基準として、直接還元法による収益価格にて検証を行って査定。
直接還元法による価格	1,550,000	
運営収益	64,621	
可能総収益	67,289	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案して計上。
空室等損失等	2,667	類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して計上。
運営費用	11,206	
維持管理費	2,324	類似不動産の維持管理費及び見積額を参考に査定。
PMフィー	1,152	類似不動産の水準及び予定契約を参考に計上。
水道光熱費	516	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
修繕費	865	エンジニアリング・レポートの修繕費に基づき、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い、計上。また、テナント入替費用は類似不動産の水準を参考に、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上。
テナント募集費用等	2,277	類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上。
公租公課	3,454	実績額に基づき査定し、負担水準等を考慮して計上。
損害保険料	86	類似不動産の保険料を参考に、建物再調達価格の0.02%相当額と査定し、計上。
その他費用	532	その他雑費の予備費について、類似不動産の水準を参考に査定し、計上。また、インターネット費用等を実績額に基づき査定し、計上。
運営純収益	53,414	
一時金の運用益	50	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	2,156	エンジニアリング・レポート記載の修繕更新費用のうち、更新費部分の15年間年平均額にCMフィー相当額を査定のうえ加算し、計上。
純収益	51,308	
還元利回り	3.3%	対象不動産の立地条件、建物条件等及び類似不動産の取引事例を総合的に勘案して査定。
D C F法による価格	1,520,000	
割引率	3.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	3.4%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	1,590,000	
土地比率	72.5%	
建物比率	27.5%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	—	

本物件の概要

- ・本物件は、JR常磐線及び東京メトロ千代田線「綾瀬」駅から徒歩3分の距離に位置し、東京都心部へのアクセスが良好であり、交通利便性に優れています。「綾瀬」駅周辺には大型スーパーが所在し、多数の飲食店も集積しており生活利便性を有しています。
- ・本物件は26.72㎡～27.16㎡の1Kタイプの全44戸で構成されており、主に単身層の需要が見込まれます。設備水準については、オートロック、防犯カメラ、TVモニター付インターホン等防犯面に配慮されているほか、浴室乾燥機、温水洗浄便座、宅配ボックス等が備えられています。また、2023年3月竣工の築浅物件であり、他の物件と比較して競争力を有しています。さらに、2024年8月に第三者認証としてCASBE 不動産評価認証制度で最高ランクである「Sランク認証」を取得しています。これは、環境性能が高く良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産に対する評価であり、本投資法人の掲げる低炭素社会の実現への取組みにも寄与することが期待されます。
- ・本物件の対鑑定評価額率は81.7%であり、賃料ギャップ率は-13.6%（2025年10月末日時点）です。

(3) 本取組み後のポートフォリオ全体に係る事項

物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格(百万円)(注1)	投資比率(%) (注2)	鑑定評価額(百万円)(注3)	取得(予定)年月	賃貸可能面積(m ²)(注4)	稼働率(%) (注5)	資産形態(注6)	所有形態(注7)		PML(%) (注8)
										土地	建物	
○f-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	1,550	0.56	1,915	2005年3月	1,897.71	100.00	信託受益権	所有権	所有権	10.0
○f-06	HF 門前仲町ビルディング	東京都江東区	2,500	0.90	3,260	2005年3月	3,736.61	100.00	信託受益権	所有権	所有権	5.7
○f-08	HF 溜池ビルディング	東京都港区	2,700	0.97	3,500	2005年7月	2,274.91	100.00	信託受益権	所有権	所有権	7.3
○f-11	HF 日本橋大伝馬町ビルディング	東京都中央区	2,150	0.77	2,720	2006年3月	2,626.77	100.00	信託受益権	所有権	所有権	16.5
○f-12	HF 八丁堀ビルディング	東京都中央区	3,092	1.11	2,840	2007年5月、2011年8月	2,255.96	100.00	不動産	所有権	区分所有権(注9)	12.5
○f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	1,110	0.40	1,180	2007年7月	1,209.69	100.00	不動産	所有権	所有権	14.7
○f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	3,418	1.23	5,055	2004年11月	1,178.57	100.00	信託受益権	所有権	所有権	9.8
○f-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	3,900	1.40	3,580	2007年5月	2,520.22	100.00	不動産	所有権(敷地権)	区分所有権(注10)	5.9
○f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	640	0.23	579	2007年6月	318.82	100.00	不動産	所有権	所有権	11.1
○f-23	HF 池袋ビルディング	東京都豊島区	1,314	0.47	1,650	2008年3月	1,213.26	100.00	不動産	所有権	所有権	5.5
○f-24	HF 湯島ビルディング	東京都文京区	1,624	0.58	1,810	2008年3月	1,771.66	100.00	不動産	所有権	所有権	10.9
○f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	4,798	1.72	7,790	2010年3月	4,156.53	100.00	信託受益権	所有権	所有権	11.7
○f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	2,310	0.83	3,950	2012年12月	4,839.37	100.00	信託受益権	所有権	所有権	7.5
○f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	1,580	0.57	2,430	2012年12月	2,889.49	100.00	信託受益権	所有権	所有権	10.8
○f-30	HF 桜通ビルディング	愛知県名古屋市	4,900	1.76	7,100	2013年12月	9,934.77	97.41	信託受益権	地上権(注11)	所有権	9.2
○f-32	HF 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	2,700	0.97	3,560	2013年12月	6,577.21	100.00	信託受益権	所有権	所有権	2.6
○f-33	HF 上野ビルディング	東京都台東区	3,400	1.22	4,100	2014年12月	4,168.79	100.00	信託受益権	所有権	所有権	2.5
○f-35	HF 九段南ビルディング	東京都千代田区	2,720	0.98	3,290	2014年12月	2,616.42	100.00	信託受益権	所有権	所有権	6.7
○f-36	HF 神田小川町ビルディング	東京都千代田区	3,150	1.13	4,130	2015年10月	2,747.14	100.00	信託受益権	所有権	所有権	4.0
○f-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	3,100	1.11	4,190	2015年12月	4,607.34	100.00	信託受益権	所有権	所有権	14.2
○f-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	3,750	1.35	4,330	2017年1月、2021年3月	3,828.89	98.06	信託受益権	所有権(分有)	区分所有権(注12)	2.3
○f-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	1,650	0.59	1,900	2016年12月	2,100.26	100.00	信託受益権	所有権(敷地権)	区分所有権(注13)	0.7
○f-40	アーク森ビル	東京都港区	3,085	1.11	3,420	2018年3月	1,682.92	100.00	信託受益権	所有権(敷地権)	区分所有権(注14)	1.2
○f-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	2,140	0.77	2,350	2018年8月	1,788.58	100.00	信託受益権	所有権(敷地権)	区分所有権(注15)	7.3
○f-42	サザンスカイトワー八王子	東京都八王子市	1,600	0.57	1,900	2018年6月	2,879.99	100.00	信託受益権	所有権(敷地権)	区分所有権(注16)	2.4

物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格(百万円)(注1)	投資比率(%) (注2)	鑑定評価額(百万円)(注3)	取得(予定)年月	賃貸可能面積(m ²)(注4)	稼働率(%) (注5)	資産形態(注6)	所有形態(注7)		PML(注8)
										土地	建物	
○f-43	浜町平和ビル	東京都中央区	3,100	1.11	3,230	2018年12月	2,916.35	100.00	信託受益権	所有権	所有権	5.5
○f-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	2,840	1.02	2,780	2019年9月	2,061.01	100.00	信託受益権	所有権	所有権	10.8
○f-45	HF日本橋兜町ビルディング	東京都中央区	3,580	1.29	4,010	2020年5月、2021年3月	2,737.77	82.58	信託受益権	所有権(分有)	区分所有権(注17)	5.9
○f-46	HF仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	2,501	0.90	2,660	2020年12月	3,212.50	100.00	不動産	所有権	所有権	1.6
○f-47	大崎CNビル	東京都品川区	5,160	1.85	5,510	2021年6月	3,237.86	100.00	信託受益権	所有権(分有)	所有権(共有)(注18)	4.5
○f-48	ファーレイーストビル	東京都立川市	1,610	0.58	1,880	2021年10月、2021年12月	2,342.07	100.00	不動産	所有権(敷地権)	区分所有権(注19)	3.6
○f-49	HF江坂ビルディング	大阪府吹田市	2,500	0.90	2,670	2021年12月	3,048.07	100.00	信託受益権	所有権	所有権	12.7
○f-50	心齋橋フロントビル	大阪府大阪市	7,300	2.62	8,430	2022年6月	4,251.24	100.00	信託受益権	所有権	区分所有権(注20)	12.8
○f-51	栄センタービル	愛知県名古屋市	4,000	1.44	4,250	2022年6月	5,370.23	99.21	信託受益権	所有権	所有権	8.4
○f-52	岩本町ツインビル	東京都千代田区	3,380	1.21	4,090	2022年6月	2,607.75	100.00	信託受益権	所有権	所有権	8.0
○f-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	400	0.14	552	2022年6月	569.88	88.67	信託受益権	所有権	所有権	5.9
○f-54	HF名古屋錦ビルディング	愛知県名古屋市	2,100	0.75	2,520	2023年4月	3,263.83	100.00	不動産	所有権	所有権	9.4
○f-55	北浜一丁目平和ビル	大阪府大阪市	4,500	1.62	4,810	2023年6月、2024年6月	3,619.05	100.00	信託受益権	所有権	所有権	14.1
○f-56	平和不動産北浜ビル	大阪府大阪市	1,650	0.59	1,860	2023年6月	1,623.62	100.00	信託受益権	所有権	所有権	15.8
○f-57	HF横浜山下ビルディング	神奈川県横浜市	3,800	1.36	4,040	2023年8月	4,446.52	100.00	信託受益権	所有権	所有権	6.2
○f-58	HF江坂駅前ビルディング	大阪府吹田市	5,001	1.80	5,840	2024年6月	7,510.30	100.00	信託受益権	所有権	所有権	10.4
○f-59	HF北二条ビルディング	北海道札幌市	1,535	0.55	1,640	2024年6月	2,070.85	100.00	信託受益権	所有権	所有権	0.2
○f-60	パークイースト札幌	北海道札幌市	4,140	1.49	5,313	2025年3月、2025年6月	5,337.31	100.00	信託受益権	所有権	所有権(注21)	0.2
○f-61	HF京町堀ビルディング	大阪府大阪市	3,385	1.22	3,700	2025年6月	3,713.74	100.00	信託受益権	所有権	所有権	13.7
○f-62	ルーシッドスクエア船場	大阪府大阪市	4,720	1.70	5,210	2025年8月	4,451.56	100.00	信託受益権	所有権	所有権	10.5
○f-63	名古屋平和ビル	愛知県名古屋市	5,110	1.84	5,453	2026年3月	4,043.34	100.00	信託受益権	所有権	所有権(注22)	12.8
○f-64	HF上野稲荷町ビルディング	東京都台東区	9,060	3.25	10,100	2026年6月	6,406.78	100.00	信託受益権	所有権	所有権	6.1
○f-65	HF北十条ビルディング	北海道札幌市	1,758	0.63	1,950	2026年6月	1,327.08	75.08	不動産	所有権	所有権	0.1
○f-66	HF千葉富士見ビルディング	千葉県千葉市	2,600	0.93	3,250	2026年6月	5,010.54	89.54	信託受益権	所有権	所有権	7.8
オフィス 小計	—	—	150,611	54.09	178,277	—	161,001.13	98.90	—	—	—	—

物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格(百万円)(注1)	投資比率(%) (注2)	鑑定評価額(百万円)(注3)	取得(予定)年月	賃貸可能面積(m ²)(注4)	稼働率(%) (注5)	資産形態(注6)	所有形態(注7)		PML(%) (注8)
										土地	建物	
Re-05	HF 目黒レジデンス	東京都目黒区	660	0.24	868	2004年11月	836.36	89.94	信託受益権	所有権	所有権	6.2
Re-09	HF 葛西レジデンス	東京都江戸川区	650	0.23	1,072	2004年11月	1,167.36	97.87	信託受益権	所有権	所有権	8.8
Re-11	HF 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	3,610	1.30	6,283	2004年11月	5,490.36	92.90	信託受益権	所有権	所有権	6.7
Re-12	HF 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	1,560	0.56	2,133	2004年11月	1,897.46	95.84	信託受益権	所有権	所有権	6.4
Re-14	HF 南麻布レジデンス	東京都港区	1,370	0.49	1,682	2005年3月	1,325.20	95.00	信託受益権	所有権	所有権	3.6
Re-16	HF 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	1,000	0.36	1,310	2005年6月	1,217.46	85.19	信託受益権	所有権	所有権	9.8
Re-17	HF 東神田レジデンス	東京都千代田区	1,100	0.40	1,740	2005年6月	1,462.18	100.00	信託受益権	所有権	所有権	5.7
Re-18	HF 東日本橋レジデンス	東京都中央区	1,210	0.43	2,080	2005年6月	1,684.40	92.75	信託受益権	所有権	所有権	10.0
Re-19	HF 練馬レジデンス	東京都練馬区	690	0.25	1,020	2005年6月	1,024.52	98.08	信託受益権	所有権	所有権	5.5
Re-20	HF 白金高輪レジデンス	東京都港区	4,030	1.45	7,130	2005年9月	4,457.76	98.43	不動産	所有権	所有権	3.9
Re-21	HF 明大前レジデンス	東京都世田谷区	1,070	0.38	1,230	2006年3月	1,187.25	96.09	不動産	所有権	所有権	6.0
Re-22	HF 日本橋レジデンス	東京都中央区	1,130	0.41	1,330	2006年6月	1,418.23	95.33	信託受益権	所有権	所有権	3.3
Re-23	HF 上石神井レジデンス	東京都練馬区	950	0.34	1,150	2006年6月	1,494.91	98.56	不動産	所有権	所有権	6.2
Re-24	HF 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	1,100	0.40	1,480	2007年3月	1,427.58	96.41	不動産	所有権	所有権	10.1
Re-25	HF 銀座レジデンスEAST	東京都中央区	5,940	2.13	7,190	2007年5月	5,459.49	96.98	不動産	所有権	所有権	5.7
Re-26	HF 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	3,350	1.20	3,220	2007年5月	4,224.61	99.18	不動産	所有権	所有権	13.2
Re-30	HF 馬込レジデンス	東京都大田区	1,630	0.59	1,780	2007年5月	2,643.97	100.00	不動産	所有権	所有権	4.6
Re-31	HF 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	1,650	0.59	1,560	2007年6月	1,643.53	90.99	信託受益権	所有権	所有権	14.6
Re-33	HF 亀戸レジデンス	東京都江東区	1,050	0.38	1,420	2008年2月	1,332.86	98.35	不動産	所有権	所有権	7.6
Re-34	HF 田無レジデンス	東京都西東京市	911	0.33	943	2008年6月	2,970.00	94.15	不動産	所有権	所有権	8.6
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	730	0.26	1,210	2010年10月	1,089.98	100.00	信託受益権	所有権(敷地権)	区分所有権(注23)	3.3
Re-39	HF 銀座レジデンスEAST II	東京都中央区	1,460	0.52	2,010	2010年10月	2,072.39	96.24	信託受益権	所有権(敷地権)	区分所有権(注24)	6.9
Re-40	HF 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	1,890	0.68	2,460	2010年10月	2,750.56	92.31	信託受益権	所有権(敷地権)	区分所有権(注25)	6.0
Re-42	HF 銀座レジデンス	東京都中央区	944	0.34	1,390	2010年10月	1,118.84	93.82	信託受益権	所有権	所有権	3.0
Re-43	HF 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	6,520	2.34	8,510	2010年10月	8,141.02	97.45	信託受益権	所有権(敷地権)	区分所有権(注26)	2.7
Re-47	HF 丸の内レジデンス	愛知県名古屋	624	0.22	699	2010年10月	1,981.26	98.61	信託受益権	所有権	所有権	16.5
Re-48	HF 平尾レジデンス	福岡県福岡市	1,780	0.64	2,360	2010年10月	6,262.12	98.43	信託受益権	所有権	所有権	3.4
Re-49	HF 河原町二条レジデンス	京都府京都市	534	0.19	654	2010年10月	1,155.03	100.00	信託受益権	所有権	所有権	6.5

物件 番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価 額 (百万円) (注3)	取得 (予定) 年月	賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	資産 形態 (注6)	所有形態 (注7)		PML (%) (注8)
										土地	建物	
R e-53	HF 四条河原町 レジデンス	京都府 京都市	1,820	0.65	2,730	2010年 10月	4,045.94	94.47	信託 受益権	所有権	所有権	5.5
R e-54	ラ・レジダンス・ド・ 千駄木	東京都 文京区	820	0.29	1,030	2010年 10月	1,109.97	96.33	信託 受益権	所有権 (敷地権)	区分 所有権 (注27)	4.4
R e-55	HF 千駄木レジデンス	東京都 文京区	870	0.31	1,180	2010年 10月	1,340.12	100.00	信託 受益権	所有権 (敷地権)	区分 所有権 (注28)	9.2
R e-56	HF 駒沢公園 レジデンス	東京都 世田谷区	615	0.22	801	2010年 10月	901.88	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	4.3
R e-57	HF 武蔵小山 レジデンス	東京都 品川区	842	0.30	1,300	2010年 10月	1,121.88	96.45	信託 受益権	所有権	所有権	6.3
R e-58	HF 国分寺レジデンス	東京都 国分寺市	839	0.30	1,210	2010年 10月	1,222.45	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	6.3
R e-59	HF 久屋大通 レジデンス	愛知県 名古屋	1,080	0.39	1,290	2010年 10月	2,757.33	99.03	信託 受益権	所有権	所有権	9.3
R e-60	HF 烏丸鞍馬口 レジデンス	京都府 京都市	572	0.21	777	2010年 10月	1,297.62	95.26	信託 受益権	所有権	所有権	9.9
R e-65	HF 北四番丁 レジデンス	宮城県 仙台市	809	0.29	1,100	2010年 10月	2,234.20	98.89	信託 受益権	所有権	所有権	1.0
R e-66	HF 愛宕橋レジデンス	宮城県 仙台市	684	0.25	873	2010年 10月	1,964.87	97.53	信託 受益権	所有権	所有権	1.0
R e-68	HF 浅草橋レジデンス	東京都 台東区	771	0.28	1,180	2010年 10月	1,209.78	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	6.3
R e-69	HF 一番町レジデンス	宮城県 仙台市	834	0.30	1,180	2010年 10月	2,106.38	95.22	信託 受益権	所有権	所有権	1.1
R e-70	HF 東中野レジデンス	東京都 中野区	942	0.34	1,260	2010年 10月	1,341.66	93.56	信託 受益権	所有権	所有権	3.0
R e-72	HF 早稲田レジデンス	東京都 新宿区	2,090	0.75	2,890	2010年 10月	2,964.81	96.96	信託 受益権	所有権	所有権	4.0
R e-73	HF 早稲田レジデンスII	東京都 新宿区	872	0.31	1,150	2010年 10月	1,223.79	98.27	信託 受益権	所有権	所有権	3.6
R e-74	HF 若松河田 レジデンス	東京都 新宿区	1,158	0.42	1,870	2013年 9月	1,607.43	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	5.0
R e-75	HF 仙台 レジデンスEAST	宮城県 仙台市	1,638	0.59	2,030	2014年 12月	4,088.40	95.61	信託 受益権	所有権	区分 所有権 (注29)	1.8
R e-76	HF 西公園レジデンス	宮城県 仙台市	1,310	0.47	1,410	2015年 10月	2,825.54	95.15	信託 受益権	所有権	所有権	2.7
R e-77	HF 晩翠通レジデンス	宮城県 仙台市	790	0.28	912	2015年 10月	1,914.00	96.97	信託 受益権	所有権	所有権	1.7
R e-78	HF 関内レジデンス	神奈川県 横浜市	1,800	0.65	2,420	2015年 12月	2,499.64	98.27	信託 受益権	所有権	所有権	2.5
R e-79	HF 名駅北レジデンス	愛知県 名古屋市	2,160	0.78	2,280	2015年 12月	4,076.11	99.03	信託 受益権	所有権	所有権	11.2
R e-80	HF 東札幌レジデンス	北海道 札幌市	1,560	0.56	2,010	2015年 12月	5,522.62	98.51	信託 受益権	所有権	所有権	0.1
R e-81	HF 博多東レジデンス	福岡県 福岡市	880	0.32	1,030	2017年 1月	2,486.82	98.72	不動産	所有権	所有権	8.0
R e-82	HF 仙台五橋 レジデンス	宮城県 仙台市	850	0.31	957	2017年 2月	1,893.21	98.18	不動産	所有権	所有権	2.0
R e-83	HF 田端レジデンス	東京都 北区	1,100	0.40	1,530	2017年 8月	1,917.51	97.01	不動産	借地権	所有権	3.5
R e-84	HF 両国レジデンス	東京都 墨田区	1,400	0.50	1,780	2017年 12月	2,149.95	95.49	不動産	借地権 (注30)	所有権	10.2
R e-85	HF 八王子レジデンス	東京都 八王子市	1,120	0.40	1,310	2017年 12月	1,600.38	97.94	不動産	所有権	所有権	7.1
R e-86	HF 三田レジデンスII	東京都 港区	1,210	0.43	1,620	2018年 12月	1,160.60	100.00	不動産	所有権	所有権	5.8

物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格(百万円)(注1)	投資比率(%) (注2)	鑑定評価額(百万円)(注3)	取得(予定)年月	賃貸可能面積(m ²)(注4)	稼働率(%) (注5)	資産形態(注6)	所有形態(注7)		PML(%) (注8)
										土地	建物	
R e-87	H F 門前仲町レジデンス	東京都江東区	945	0.34	1,380	2018年12月	1,145.76	100.00	不動産	所有権	所有権	7.0
R e-88	H F 南砂町レジデンス	東京都江東区	900	0.32	1,130	2018年12月	1,141.16	97.88	不動産	所有権	所有権	6.1
R e-89	H F 仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	1,030	0.37	1,090	2020年1月	2,305.11	98.47	不動産	所有権	所有権	1.7
R e-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	1,150	0.41	1,300	2020年3月	1,683.26	98.51	不動産	借地権	所有権	6.1
R e-91	H F 仙台本町レジデンス	宮城県仙台市	1,070	0.38	1,200	2020年4月	1,654.38	98.55	不動産	所有権	所有権	1.2
R e-92	H F 大濠レジデンス BAYSIDE	福岡県福岡市	1,150	0.41	1,320	2020年9月	2,868.95	100.00	不動産	所有権	所有権	4.5
R e-93	H F 博多東レジデンスII	福岡県福岡市	1,198	0.43	1,510	2021年3月	3,533.50	99.30	不動産	所有権	所有権	2.9
R e-94	H F 福岡レジデンス EAST	福岡県福岡市	1,180	0.42	1,540	2021年3月	4,187.98	99.28	不動産	所有権	所有権	2.1
R e-95	H F 正光寺赤羽レジデンスII	東京都北区	1,690	0.61	2,010	2021年6月	2,438.42	98.94	不動産	借地権	所有権	6.3
R e-96	H F 八広レジデンス	東京都墨田区	1,220	0.44	1,570	2021年6月	1,919.50	98.69	不動産	借地権	所有権	11.8
R e-97	H F 世田谷上町レジデンス	東京都世田谷区	700	0.25	844	2021年6月	759.24	96.66	不動産	借地権	所有権	6.1
R e-98	H F 草加レジデンス	埼玉県草加市	1,300	0.47	1,530	2021年9月	2,508.00	99.00	不動産	所有権	所有権	3.1
R e-99	H F 上野入谷レジデンス	東京都台東区	900	0.32	1,090	2021年12月	993.85	95.96	不動産	借地権	所有権	9.6
R e-100	H F 辻堂レジデンス	神奈川県藤沢市	1,870	0.67	2,160	2022年2月	3,352.21	95.17	不動産	所有権(敷地権)	区分所有権(注31)	10.3
R e-101	H F 川口駅前レジデンス	埼玉県川口市	1,260	0.45	1,640	2022年6月	2,325.00	98.01	不動産	借地権	所有権	10.6
R e-102	H F 東尾久レジデンス	東京都荒川区	1,210	0.43	1,530	2022年6月	2,084.20	94.42	不動産	借地権	所有権	14.8
R e-103	H F 今池南レジデンス	愛知県名古屋市	860	0.31	928	2023年1月	1,946.35	94.51	不動産	所有権	所有権	11.8
R e-104	H F 伏見レジデンス	愛知県名古屋市	610	0.22	640	2023年1月	1,353.42	97.03	不動産	所有権	所有権	11.8
R e-105	H F 中野坂上レジデンス	東京都中野区	1,050	0.38	1,320	2023年3月	1,289.94	97.55	不動産	所有権	所有権	5.3
R e-106	H F 上野レジデンス EAST	東京都台東区	2,500	0.90	2,900	2023年2月	2,317.84	98.09	不動産	借地権	所有権	3.3
R e-107	H F 大森町レジデンス	東京都大田区	1,200	0.43	1,340	2023年4月	1,282.70	95.83	不動産	所有権	所有権	11.2
R e-108	H F 北千住レジデンス	東京都足立区	2,510	0.90	3,260	2024年2月	3,234.72	100.00	不動産	借地権	所有権	6.3
R e-109	H F 曳舟レジデンス	東京都墨田区	1,380	0.50	1,680	2024年3月	1,424.77	93.20	信託受益権	所有権	所有権	10.0
R e-110	H F 目黒行人坂レジデンス	東京都目黒区	5,300	1.90	6,320	2025年3月	3,177.19	93.65	信託受益権	所有権	所有権	3.4
R e-111	H F 西巢鴨レジデンス	東京都北区	1,040	0.37	1,270	2025年5月	901.54	94.34	不動産	所有権	所有権	1.2
R e-112	H F 西巢鴨レジデンスII	東京都北区	880	0.32	1,080	2025年5月	766.83	96.67	不動産	所有権	所有権	0.9
R e-113	H F 東武練馬レジデンス	東京都板橋区	1,050	0.38	1,240	2025年5月	1,088.72	97.65	不動産	所有権	所有権	2.3
R e-114	H F 両国レジデンス EAST	東京都墨田区	880	0.32	1,070	2025年5月	787.98	93.49	不動産	所有権	所有権	14.0
R e-115	H F 押上レジデンス	東京都墨田区	2,140	0.77	2,850	2025年12月	3,071.54	100.00	不動産	借地権	所有権	7.6

物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格(百万円)(注1)	投資比率(%) (注2)	鑑定評価額(百万円)(注3)	取得(予定)年月	賃貸可能面積(m ²)(注4)	稼働率(%) (注5)	資産形態(注6)	所有形態(注7)		PML(%) (注8)
										土地	建物	
Re-116	HF 曳舟レジデンスEAST	東京都墨田区	970	0.35	1,190	2025年8月	852.40	95.14	不動産	所有権	所有権	12.0
Re-117	HF 大森レジデンス	東京都大田区	1,300	0.47	1,610	2025年8月	1,054.90	89.07	不動産	借地権	所有権	4.0
Re-118	HF 下赤塚レジデンス	東京都練馬区	1,600	0.57	1,910	2025年12月	1,501.01	92.66	信託受益権	所有権	所有権	5.3
Re-119	HF ときわ台レジデンス	東京都板橋区	1,980	0.71	2,470	2025年12月	1,769.81	93.95	信託受益権	所有権	所有権	5.8
Re-120	HF 綾瀬レジデンス	東京都葛飾区	1,250	0.45	1,530	2025年12月	1,185.36	100.00	信託受益権	所有権	所有権	8.8
レジデンス 小計		—	127,852	45.91	164,476	—	193,429.12	97.03	—	—	—	—
ポートフォリオ合計		—	278,463	100.00	342,753	—	354,430.25	97.88	—	—	—	3.7

(注1) 「取得(予定)価格」の欄には、運用資産及び取得予定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、借地権者(土地所有者)に支払う借地権譲渡承諾料及び不動産売買契約又は信託受益権売買契約における買主の地位の承継対価等の取得に要した又は要する諸費用を除きます。)を記載しており、取得諸経費、固定資産税、都市計画税等を含みません。但し、J S Rとの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 HF 早稲田レジデンスIIまで)については、J S Rとの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2) 「投資比率」の欄には、運用資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の総額に対する各物件の取得(予定)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。

(注3) 「鑑定評価額」の欄には、運用資産(第49期取得済資産を除きます。)については、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又は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を、Of-63 名古屋平和ビルについては株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書に基づき2026年1月1日時点における評価対象不動産の価格に関する意見を、Of-64 HF 上野稲荷町ビルディング、Of-65 HF 北十条ビルディング及びOf-66 HF 千葉富士見ビルディングについては大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書に基づき2026年4月1日時点における評価対象不動産の価格に関する意見を、Re-115 HF 押上レジデンスについては大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書に基づき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を、Re-118 HF 下赤塚レジデンス、Re-119 HF ときわ台レジデンス及びRe-120 HF 綾瀬レジデンスについては大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書に基づき2025年12月1日時点における評価対象不動産の価格に関する意見を、それぞれ記載しています。

(注4) 「賃貸可能面積」の欄には、運用資産については2026年3月末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。以下同じです。)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=3.305785m²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。また、取得予定資産に関しては、その現所有者等から提供を受けた数値及び情報に基づいて記載しています。なお、Of-63 名古屋平和ビルについては、信託受益権の準共有持分割合(70%)を賃貸可能面積に乗じて得た面積を、小数点第3位を切り捨てて記載しています。

(注5) 「稼働率」の欄には、2026年3月末日時点における実績の各物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。本表における稼働率は、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「資産形態」の欄には、本投資法人の運用資産及び取得予定資産の保有(予定)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又は記載される予定の場合には「信託受益権」、所有者として記載され又は記載される予定の場合には「不動産」と記載しています。

(注7) 土地・建物の「所有形態」の欄には、上記(注6)における(i) 信託受益権については、信託受託者が保有し又は保有する予定の権利の種類、(ii) 不動産については、本投資法人が保有し又は保有する予定の権利の種類のうち、主要なものを記載しています。

(注8) 各物件のPML及びポートフォリオ地震PMLは、株式会社E R I ソリューションのポートフォリオ地震PML報告書(算出日は2026年4月16日です。)及び建物状況調査報告書に基づいて記載しています。

(注9) Of-12 HF 八丁堀ビルディングは区分所有建物ですが、本投資法人がその区分所有部分の100%を保有しています。

(注10) Of-20 船橋F a c eビルは区分所有建物であり、本投資法人が1棟の建物のうち9.14%(専有面積割合)を保有しています。

(注11) Of-30 HF 桜通ビルディングの土地の所有形態は地上権です。2007年11月30日付で地上権設定登記(地上権

者：三井住友信託銀行株式会社、目的：建物所有、存続期間：60年、地代：有償）がなされています。

- (注12) O f -38 アクロス新川ビルは区分所有建物であり、信託受託者が1棟の建物のうち34.51%（専有面積割合）を保有しています。
- (注13) O f -39 千住ミルディスII番館は区分所有建物であり、信託受託者が1棟の建物のうち10.98%（専有面積割合）を保有しています。
- (注14) O f -40 アーク森ビルは区分所有建物であり、信託受託者が1棟の建物のうち約1.47%（専有面積割合（約4.90%）に信託受益権の準共有持分割合（30%）を乗じて算出した割合）を保有しています。
- (注15) O f -41 日本橋堀留町ファーストは区分所有建物であり、信託受託者が管理規約に基づき1棟の建物のうち36.54%（建物持分割合）を保有しています。
- (注16) O f -42 サザンスカイトワー八王子は区分所有建物であり、信託受託者が1棟の建物のうち管理規約の全体共用部分に基づく持分割合5.827275%（建物持分割合）を保有しています。
- (注17) O f -45 HF日本橋兜町ビルディングは区分所有建物ですが、信託受託者がその区分所有部分の100%を保有しています。
- (注18) O f -47 大崎CNビルは共有建物であり、信託受託者が1棟の建物のうち78.16%（共有持分割合）を保有しています。
- (注19) O f -48 ファーレイーストビルは区分所有建物であり、本投資法人が1棟の建物のうち23.0611%（敷地権割合）を保有しています。
- (注20) O f -50 心斎橋フロントビルは区分所有建物ですが、信託受託者がその区分所有部分の100%を保有しています。
- (注21) O f -60 パークイースト札幌は、本投資法人が1棟の建物のうち69%（信託受益権の準共有持分割合）を保有しています。
- (注22) O f -63 名古屋平和ビルは、本投資法人が1棟の建物のうち70%（信託受益権の準共有持分割合）を保有しています。
- (注23) R e -38 ラ・レジダンス・ド・白金台は区分所有建物であり、信託受託者が1棟の建物のうち72.35%（専有面積割合）を保有しています。
- (注24) R e -39 HF銀座レジデンスEASTIIは区分所有建物ですが、信託受託者がその区分所有部分の100%を保有しています。
- (注25) R e -40 HF八丁堀レジデンスIIは区分所有建物ですが、信託受託者がその区分所有部分の100%を保有しています。
- (注26) R e -43 HF駒沢公園レジデンスTOWERは区分所有建物ですが、信託受託者がその区分所有部分の100%を保有しています。
- (注27) R e -54 ラ・レジダンス・ド・千駄木は区分所有建物であり、信託受託者が1棟の建物のうち73.74%（専有面積割合）を保有しています。
- (注28) R e -55 HF千駄木レジデンスは区分所有建物であり、信託受託者が1棟の建物のうち95.03%（専有面積割合）を保有しています。
- (注29) R e -75 HF仙台レジデンスEASTは区分所有建物ですが、信託受託者がその区分所有部分の100%を保有しています。
- (注30) R e -84 HF両国レジデンスの土地の所有形態は一部が借地権、一部が所有権です。
- (注31) R e -100 HF辻堂レジデンスは区分所有建物ですが、本投資法人がその区分所有部分の100%を保有しています。
- (注32) R e -61 HF西新宿レジデンスWESTは、2026年5月29日付で譲渡予定価格3,500百万円で、R e -62 HF西新宿レジデンスEASTは、2026年5月29日付で譲渡予定価格2,050百万円で、それぞれ譲渡する予定です。

5 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクに関し、参照有価証券報告書提出日以後本書の提出日現在までに、その内容について変更又は追加があった項目のみを抜粋の上、変更又は追加があった箇所につき下線で示しています。なお、リスク項目については参照有価証券報告書から変更がない項目も含み参照有価証券報告書記載のリスク項目を全て列挙した上で、参照有価証券報告書提出日以後変更又は追加があった項目に※を付しています。

(1) リスク要因

以下には、本投資法人の投資証券又は本投資法人が発行する投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資法人の投資証券又は投資法人債券への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が2025年11月30日現在保有し、本書の日付現在保有している資産（詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (イ) 保有資産の概要」をご参照下さい。)並びに本取得資産特有のリスクについては、前記「4 投資対象 (1) 本取得資産等の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (へ) 各物件の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスク発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資法人の投資証券又は投資法人債券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配金の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項並びに参照有価証券報告書の記載事項を慎重に検討した上で、本投資法人の投資証券又は投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書又は参照有価証券報告書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び資産運用会社の判断又は仮定に基づく予測等によるものであり、実際の結果と異なる可能性があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

- a. 投資証券又は投資法人債券に関するリスク
 - (イ) 投資証券の商品性に関するリスク
 - (ロ) 投資証券又は投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
 - (ハ) 投資口の価値の希薄化に関するリスク
 - (ニ) 金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク
 - (ホ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク
 - (ヘ) 投資法人債券の償還・利払等に関するリスク
- b. 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
 - (イ) 収入、費用及びキャッシュ・フローの変動に関するリスク※
 - (ロ) 借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク※
 - (ハ) 有利子負債比率に関するリスク
 - (ニ) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク
 - (ホ) PM会社に関するリスク※
 - (ヘ) 本投資法人及び資産運用会社の人材に依存しているリスク
 - (ト) 業務提携先に依存しているリスク
 - (チ) 本投資法人が倒産し又は登録を取消されるリスク
 - (リ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
 - (ヌ) 本投資法人による敷金・保証金等の利用に関するリスク
- c. 不動産及び信託受益権に関するリスク
 - (イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
 - (ロ) 不動産の欠陥・瑕疵等に関するリスク
 - (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失、劣化及び感染症の発生等のリスク
 - (ニ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

- (ホ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (ヘ) 地球温暖化対策及びESGに関するリスク
- (ト) 売主等に関するリスク
- (チ) 共有に関するリスク
- (リ) 区分所有に関するリスク
- (ヌ) 借地物件に関するリスク
- (ル) 借家物件に関するリスク
- (ヲ) 底地物件に関するリスク
- (ワ) 開発物件に関するリスク
- (カ) 有害物質に関するリスク
- (ヨ) 賃料収入等に関するリスク
- (タ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (レ) 転貸に関するリスク
- (ソ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ツ) マスターリースに関するリスク
- (ネ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク
- (ナ) テナント集中に関するリスク
- (ラ) 信託受益権に関するリスク
- (ム) フォワード・コミットメント等に関するリスク
- (ウ) ヘルスケアタイプレジデンス（ヘルスケア施設）に関するリスク
- d. 税制等に関するリスク
 - (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
 - (ロ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
 - (ハ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
 - (ニ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
 - (ホ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
 - (ヘ) 投資証券を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
 - (ト) 税務調査等による更正処分のために追加的な税金が発生するリスク
 - (チ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (リ) 一般的な税制の変更に関するリスク
 - (ヌ) 減損会計の適用に関するリスク
 - (ル) 納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク
- e. その他
 - (イ) 今後の資産の取得及び譲渡に関するリスク※
 - (ロ) 投資対象不動産取得前の情報に関するリスク
 - (ハ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
 - (ニ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
 - (ホ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

(前略)

b. 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) 収入、費用及びキャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人は、主として不動産等（規約第26条第2項各号に定める資産をいいます。以下同じです。）及び不動産対応証券（規約第26条第3項各号に定める資産をいいます。以下同じです。）等の特定資産（以下、不動産等及び不動産対応証券等の特定資産を併せて「投資対象不動産等」といいます。以下同じです。）に投資しますが、投資対象たる不動産及び投資対象とする資産対応証券等の引当てとなる不動産（以下「投資対象不動産」といいます。）からの収入が減少し、又は投資対象不動産に関する費用が増大することにより、投資主への分配がなされず若しくは分配金額が減少し、又は投資法人債券の弁済に悪影響を与えることがあります。

① 収入に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する投資対象不動産の賃料収入に主として依存しています。投資対象不動産に係る賃料収入は、投資対象不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少し、キャ

キャッシュ・フローを減ずる要因となります。本書及び参照有価証券報告書において開示されている、運用資産、期中取得資産及び取得予定資産（本投資法人が本書の日付以降に資産を取得しようとする場合がありますが、その場合の取得対象となる資産をいい、前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（15）手取金の使途」に定義される取得予定資産を含みます。以下、本「5 投資リスク」において同じです。）の過去の収支の状況や賃料総額は、当該資産の今後の収支と必ずしも一致するものではありません。また、当該投資対象不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

（中略）

（ロ）借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

本投資法人は、本書及び参照有価証券報告書記載の投資方針に従い、機関投資家からの金銭の借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことがあります。その限度額は、金銭の借入れ及び投資法人債についてそれぞれ1兆円（但し、合計して1兆円を上限とします。）としています（規約第31条）。

① 借入コストに係るリスク

本投資法人は、新たな投資対象不動産の取得等を目的として、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行っています。しかし、借入金利が著しく上昇すること、及び資金の追加借入れ又は借換えに時間を要すること等により、借入コストが増大する可能性があります。

また、本投資法人の資産の売却等に伴って、借入金等の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（ブレイクファンディングコスト等）が発生します。このコストは、その発生時点における金利情勢によって決定されることがあり、予測し得ない経済状況の変動によりコストが増大する可能性があります。

② 調達条件に関するリスク

金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。本投資法人が一般募集と並行して実施予定の新規借入れも同様です。

借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合、その後の市場動向にも左右されます。一般的に、市場金利が上昇傾向にある場合、本投資法人の利払額は増加します。

本投資法人が資金を調達しようとする場合、投資口の発行の方法によることもあります。この場合、投資口の発行時期及び発行価格はその時の市場環境に左右され、場合により、本投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないこともあり得ます。また、投資口が発行された場合、前記「a. 投資証券又は投資法人債券に関するリスク（ハ）投資口の価値の希薄化に関するリスク」に記載の通り、本投資法人の投資口の市場価格に悪影響を及ぼすおそれがあります。

③ 財務制限条項に関するリスク

本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらす、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、金銭の借入れ若しくは投資法人債の発行の際に（又はその後において）運用資産に担保を設定した場合には、本投資法人が当該担保の設定された運用資産の売却を希望する際に、担保の解除の手續等を要することが考えられ、希望通りの時期又は価格で売却できない可能性があります。なお、本書の日付現在、本投資法人の借入れについては、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持することを定める等の財務制限条項が設けられています。本投資法人が一般募集と並行して実施予定の新規借入れも同様です。

（中略）

（ホ）PM会社に関するリスク

① 能力に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等、不動産の管理全般の成否は、PM会社の能

力、経験及びノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する又は取得を予定している不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に大きく依拠することとなります。管理委託先を選定するに当たっては、当該PM会社の能力、経験及びノウハウを十分考慮することが前提となりますが、そのPM会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。

(中略)

e. その他

(イ) 今後の資産の取得及び譲渡に関するリスク

本書及び参照有価証券報告書等において開示した取得予定資産又は譲渡予定資産について締結された不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書において定められた条件が成就しない場合又は相手方に何らかの事由が生じた場合等には、当該取得予定資産又は譲渡予定資産を取得又は譲渡できない可能性や予定していた時期に取得又は譲渡できない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得又は譲渡のための努力を行う予定ですが、取得予定資産については、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつ、かかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、譲渡予定資産については、本投資法人が企図していた譲渡代金による借入金の返済や将来の資産の取得等ができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人は、本書の日付現在保有する資産の運用のみを目的としているものではなく、常時、新たな資産取得に向けた市場調査や情報の入手並びに資産譲渡の実現可能性の把握等に努めています。したがって、本書の日付時点において取得予定資産又は譲渡予定資産以外に具体的に取得の決定を行った資産又は譲渡の決定を行った資産はありませんが、今後、本投資法人が取得予定資産以外の資産の取得、又は譲渡予定資産以外の本書の日付現在保有する資産の一部の譲渡を決定することがあり得ます。かかる資産取得又は譲渡の決定は、本書提出から間もない時点で公表される可能性もあります。

(後略)

6 課税上の取扱い

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」に記載された課税上の取扱いに関し、参照有価証券報告書提出日以後本書の提出日現在までに、その内容について変更又は追加があった箇所につき下線で示しています。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

a. 個人投資主の税務

(イ) 配当等の額に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る金銭の分配のうち、本投資法人の利益及び一時差異等調整引当額の増加額からなる金額（以下本「(5) 課税上の取扱い」において「配当等の額」といいます。）は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。

従って、配当等の額を受け取る際に原則20%の税率（所得税）により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。但し、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。なお、2047年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して復興特別所得税が源泉徴収されます（2026年12月31日までは2.1%、2027年1月1日以後は1.1%の税率が適用されます。）。加えて、2027年1月1日以後、当分の間、所得税の額に対して1%の税率により防衛特別所得税が源泉徴収されます。

（※）一時差異等調整引当額は、利益を超える金銭の分配で、投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定義される金額をいいます。

① 発行済投資口総口数の100分の3未満の口数を有する個人投資主の取扱い

本投資法人の配当等の額の支払に関する基準日において、本投資法人の発行済投資口総口数の100分の3未満の口数を有する個人投資主が、本投資法人の配当等の額を受け取る際の源泉徴収税率は、以下の通りとなります。なお、2047年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して復興特別所得税が源泉徴収されます（2026年12月31日までは2.1%、2027年1月1日以後は1.1%の税率が適用されます。）。加えて、2027年1月1日以後、当分の間、所得税の額に対して1%の税率により防衛特別所得税が源泉徴収されます。

本投資法人の配当等の額の 支払開始時期	源泉徴収税率 (所得税及び 住民税の合計)	所得税	住民税
2014年1月1日から 2026年12月31日まで	20.315%	15.315% (※1)	5%
2027年1月1日以降	20.315%	15.315% (※2)	5%

（※1）2014年1月1日から2026年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税（所得税の2.1%相当）を含みます。

（※2）2027年1月1日以降の所得税率には、復興特別所得税（所得税の1.1%相当）及び防衛特別所得税（所得税の1%相当）を含みます。現在公表されている復興特別所得税の課税期間は2047年12月31日まで、防衛特別所得税の課税期間は2027年1月1日以後、当分の間とされています。

また、本投資法人の配当等の額の支払に関する基準日において、本投資法人の発行済投資口総口数の100分の3未満の口数を有する個人投資主（2023年10月1日以後に本投資法人の配当等の支払を受ける場合は、当該配当等の支払を受ける個人投資主を判定の基礎となる株主とした場合に同族会社に該当することとなる法人が有する本投資法人の投資口と合算して、発行済投資口総数の100分の3未満の口数を有することとなる個人投資主をいいます。以下「小口個人投資主」といいます。）については、以下のような取扱いがなされます。

- i 小口個人投資主は、上場株式等の配当等の金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の特例の選択が可能となります。
- ii 小口個人投資主が支払を受けるべき上場株式等の配当等に係る配当所得については、20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税を選択することができます（復興特別所得税（2027年1月1日以後は防衛特別所得税も含む。）が併せて課されます。）。
- iii 小口個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当等については、金融商品取引業者等

における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。

- iv 2014年1月1日から2027年12月31日までの期間、少額投資非課税制度（NISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（2014年1月1日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年100万円を上限。但し、2016年分以降は120万円を上限。）に係る配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。
- v 2024年1月1日以後、少額投資非課税制度に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、特定非課税管理勘定（成長投資枠）に係るもの（2024年1月1日以後における新規投資額で毎年240万円、総額1,200万円を上限とします。）に係る配当等で、非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた日以後に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課税されません。
- vi 未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（2016年4月1日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年80万円を上限。）又は継続管理勘定に係るものに係る配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間又は継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年1月1日において18歳である年の前年12月31日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

（ご参考）

- (1) 非課税口座及び未成年者口座で買付けた上場株式の配当金等を非課税とするためには、証券会社等で分配金等を受け取る「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。「配当金額取証方式」や「登録配当金受領口座方式」等を選択される場合には、非課税口座及び未成年者口座で買付けた上場株式の配当金等は非課税とならず20%（復興特別所得税を含めると20.315%）にて課税されることとなります。
- (2) 2018年1月1日から2042年12月31日までの25年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（2018年1月1日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年40万円を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年以内に支払を受けるべきものについても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。
- (3) 2024年1月1日以後、特定非課税累積投資契約に係る非課税措置に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した特定累積投資勘定（つみたて投資枠）に管理されている一定の公募等株式投資信託（2024年1月1日以後における新規投資額で毎年120万円、総額1,800万円を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に特定累積投資勘定を設けた日以後に支払を受けるべきものについても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体は対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。
- (4) 2023年12月31日までに非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定又は累積投資勘定のいずれかに限ります。
- (5) 2024年1月1日以後に非課税口座に設けられる勘定は、特定非課税管理勘定（成長投資枠）及び特定累積投資勘定（つみたて投資枠）の併用が可能です。特定非課税管理勘定及び特定累積投資勘定における投資額の総額は1,800万円が上限となります。
- (6) 2027年1月1日以後、特定非課税累積投資契約に係る非課税措置に基づき、非課税口座において設定した未成年者特定累積投資勘定（特定累積投資勘定（つみたて投資枠）のうち、非課税口座を開設している居住者等がその年1月1日において18歳未満である年及び出生した日の属する年に設けられるもの。）に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年60万円、総額600万円が上限。）に係る配当等で、その非課税口座に特定累積投資勘定を設けた日以後に支払を受けるべきものについても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体は対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

② 発行済投資口総口数の100分の3以上の口数を有する個人投資主の取扱い

本投資法人の配当等の支払に関する基準日において、本投資法人の発行済投資口総口数の100分の3以上を有する個人投資主が、1回に受ける配当金額が5万円超（6ヵ月決算換算）の場合には、総合課税となります。本投資法人より配当等の額を受け取る際の源泉徴収税率は、所得税20%（住民税は課されません。）となります。なお、2047年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して復興特別所得税が源泉徴収されます（2026年12月31日までは2.1%、2027年1月1日以後は1.1%の税率が適用されます。）。加えて、2027年1月1日以後、当分の間、所得税の額に対して1%の税率により

防衛特別所得税が源泉徴収されます。

(ロ) 出資等減少分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配（分割型分割及び株式分配並びに組織変更による事由を除きます。）のうち、一時差異等調整引当額の増加額以外のもの（以下本「（5）課税上の取扱い」において「出資等減少分配」といいます。）は、出資総額等の減少額として扱われ、この金額のうち本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記（イ）における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額のうち、みなし配当を上回る金額は投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益の額を計算します。この譲渡損益の取扱いは下記（ハ）の投資口の譲渡の場合と同様になります。

出資等減少分配を受けた後の投資口の取得価額は、この出資等減少分配を受ける直前の投資口の取得価額から、出資等減少分配に係る上記譲渡原価を控除した金額となります。

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税20%（所得税15%、住民税5%）の対象となります。なお、2047年12月31日までの各年分の株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対して復興特別所得税が課されます（2026年12月31日までは2.1%、2027年1月1日以後は1.1%の税率が適用されます。）。加えて、2027年1月1日以後、当分の間、所得税の額に対して1%の税率により防衛特別所得税が源泉徴収されます。

<u>本投資法人の投資口を譲渡した時期</u>	<u>申告分離課税による税率（所得税及び住民税の合計）</u>	<u>所得税</u>	<u>住民税</u>
<u>2014年1月1日から2026年12月31日まで</u>	<u>20.315%</u>	<u>15.315%（※1）</u>	<u>5%</u>
<u>2027年1月1日以降</u>	<u>20.315%</u>	<u>15.315%（※2）</u>	<u>5%</u>

（※1）2014年1月1日から2026年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税（所得税の2.1%相当）を含みます。

（※2）2027年1月1日以降の所得税率には、復興特別所得税（所得税の1.1%相当）及び防衛特別所得税（所得税の1%相当）を含みます。現在公表されている復興特別所得税の課税期間は2047年12月31日まで、防衛特別所得税の課税期間は2027年1月1日以後、当分の間とされています。

本投資法人の投資口の譲渡に際し譲渡損が生じた場合には、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺は認められますが、一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に係る譲渡所得等の金額との通算は認められません。また、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することができません。但し、金融商品取引業者等を通じて上場株式等たる本投資法人の投資口を譲渡した場合には、以下の特例の対象となります。

- i その年分の上場株式等に係る譲渡損失の金額があるとき、又はその年の前年以前3年内の各年に生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額（前年以前に既に控除したものを除きます。）があるときは、これらの損失の金額を上場株式等に係る配当所得等の金額（上場株式等に係る利子所得の金額及び配当所得の金額で、申告分離課税を選択したものに限り、）から控除することができます（以下「損益通算の特例」といいます。）。
- ii 金融商品取引業者等を通じて上場株式等たる本投資法人の投資口を譲渡したこと等により生じた譲渡損失のうち、その譲渡日の属する年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額（上記の損益通算の特例の適用を受けている場合には適用後の金額）は、一定の要件の下で、その年の翌年以後3年内の各年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。譲渡損失の繰越控除を受ける場合には、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の提出が必要です。
- iii 「特定口座内上場株式等の申告不要制度」が設けられており、個人投資主が金融商品取引業者等に特定口座を開設し、上場株式等保管委託契約に基づいてその特定口座に

保管されている上場株式等の譲渡所得等について、その年の最初の譲渡のときまでに、金融商品取引業者等に対して「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、本投資法人の投資口の譲渡益に相当する金額に対しては、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が認められています。源泉税率は、20%（所得税15%、住民税5%）となります（2047年12月31日までの間の譲渡等については復興特別所得税（2027年1月1日以後、当分の間、防衛特別所得税も含む。）が併せて源泉徴収されます。）。

- iv 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内に上場株式等の配当等を受け入れることを選択した場合において、その年中にその源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その年中に受け入れた源泉徴収選択口座内における上場株式等の配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。
- v 2014年1月1日から2027年12月31日までの期間、少額投資非課税制度（NISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（2014年1月1日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年100万円を上限。但し、2016年分以降は120万円を上限。）について、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。
- vi 2024年1月1日以後、少額投資非課税制度に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、特定非課税管理勘定（成長投資枠）に係るもの（2024年1月1日以後における新規投資額で毎年240万円、総額1,200万円を上限とします。）について、非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた日以後に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。
- vii 未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（2016年4月1日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年80万円を上限。）又は継続管理勘定に係るものについて、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間又は継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年1月1日において18歳である年の前年12月31日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

(ご参考)

- (1) 2016年1月1日以降、株式等は上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式等や国債、地方債、公募公社債等をいいます。）と一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に区分され、株式等を譲渡した場合はそれぞれ別々の申告分離課税制度となりました。
- (2) 本（ハ）v及びviにおける非課税口座並びに本（ハ）viiにおける未成年者口座で譲渡損失が生じて、本（ハ）iの配当所得の金額からの控除及び本（ハ）ivの配当等の額からの控除、並びに本（ハ）iiの譲渡損失の繰越控除は適用できません。
- (3) 2018年1月1日から2042年12月31日までの25年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年以内に、その累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（2018年1月1日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年40万円を上限。）の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。
- (4) 2024年1月1日以後、特定非課税累積投資契約に係る非課税措置に基づき、非課税口座に特定累積投資勘定（つみたて投資枠）を設けた日以後に、その特定累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（2024年1月1日以後における新規投資額で毎年120万円、総額1,800万円を上限。）の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体は対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。
- (5) 2023年12月31日までに非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定又は累積投資勘定のいずれかに限ります。
- (6) 2024年1月1日以後に非課税口座に設けられる勘定は、特定非課税管理勘定（成長投資枠）及び特定累積投資勘定（つみたて投資枠）の併用が可能です。特定非課税管理勘定及び特定累積投資勘定における投資額の総額は1,800

万円が上限となります。

(7) 2027年1月1日以後、特定非課税累積投資契約に係る非課税措置に基づき、非課税口座において設定した未成年者特定累積投資勘定（特定累積投資勘定（つみたて投資枠）のうち、非課税口座を開設している居住者等がその年1月1日において18歳未満である年及び出生した日の属する年に設けられるもの。）に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年60万円、総額600万円が上限。）に係る配当等で、その非課税口座に特定累積投資勘定を設けた日以後に支払を受けるべきものについても、所得税及び住民税が課税されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体は対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

b. 法人投資主の税務

(イ) 配当等の額に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る配当等の額は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。配当等の額を受け取る際には原則20%の税率（所得税）により源泉徴収されますが、この源泉税は法人投資主の法人税の申告上、税額控除の対象となります。また、受取配当金等の益金不算入の規定の適用はありません。

但し、配当等の額を受け取る際の源泉徴収税率に関しては15%に軽減されています（源泉徴収される地方税はありません。）。なお、2047年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して、復興特別所得税が源泉徴収されます（2026年12月31日までは2.1%、2027年1月1日以後は1.1%の税率が適用されます。）。加えて、2027年1月1日以後、当分の間、所得税の額に対して1%の税率により防衛特別所得税が源泉徴収されます。源泉徴収された復興特別所得税は、法人税の額から控除されます。

2023年10月1日以後において、本投資法人の発行済投資口総数の3分の1超を配当等の額に係る基準日等において保有する一定の法人投資主が本投資法人から配当等の額を受け取る場合には、所得税の源泉徴収はありません。

(ロ) 出資等減少分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配のうち本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記（イ）における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額のうち、みなし配当を上回る金額は投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益の額を計算します。この譲渡損益の取扱いは下記（二）の投資口の譲渡の場合と同様になります。

出資等減少分配を受けた後の投資口の取得価額は、この出資等減少分配を受ける直前の投資口の取得価額から、出資等減少分配に係る上記譲渡原価を控除した金額となります。

(ハ) 投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資法人の投資口の期末評価方法については、税務上、投資口が売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。

(ニ) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資法人の投資口を譲渡した際の取り扱いについては、原則約定日の属する事業年度に益金又は損金として計上されます。

c. 投資法人の税務

(イ) 配当等の額の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。

配当等の額を損金算入するために留意すべき主要な要件は以下の通りです。

- ① 次のいずれかに該当するものであること。
 - i その設立時における投資口の発行が公募でかつその発行価額の総額が1億円以上であること
 - ii 事業年度終了のときにおいて、その発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
- ② 投資法人の規約において投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が100分の50を超える旨の記載又は記録があること。
- ③ 事業年度終了のときにおいて、法人税法（昭和40年法律第34号、その後の改正を含みます。）第2条第10号に規定する同族会社のうち租税特別措置法施行令に定めるものに該当

- していないこと。
- ④ 事業年度に係る配当等の額の支払額が当該事業年度の租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額の90%超であること。
 - ⑤ 他の法人（租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号、その後の改正を含みます。）に規定するものを除きます。）の発行済株式又は出資（匿名組合契約等に基づく出資を含みます。）の総数又は総額の50%以上（割合の判定にあたっては、匿名組合を通じて間接的に保有する株式等を含みます。）を有していないこと。
 - ⑥ 借入れは、機関投資家からのものであること。
- (ロ) 不動産流通課税の軽減措置
- ① 登録免許税
不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価格の2%の税率により課されます。なお、売買により取得した土地については税率が2029年3月31日までは1.5%に軽減されています。なお、投資法人の規約に資産運用の方針として、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合である特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の定めがあることその他の要件を満たす投資法人が取得する不動産に対しては、2027年3月31日までは登録免許税の税率が1.3%に軽減されています。
 - ② 不動産取得税
不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価格の4%の税率により課されます。なお、この税率は住宅の取得及び土地の取得については2027年3月31日までは3%となります。また、2027年3月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地に係る不動産取得税については、その課税標準は当該土地の価格の2分の1に軽減されます。なお、投資法人の規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が、2027年3月31日までに規約に従い特定資産のうち一定の不動産を取得した場合には、当該不動産の取得に係る不動産取得税の上記課税標準が5分の2に軽減されます（共同住宅等の場合には、全ての区画が50㎡以上等の一定の要件を満たす必要があります。）。
 - ③ 特別土地保有税
2003年度以降、当分の間、不動産の取得（及び保有）に係る特別土地保有税の課税は停止されています。

7 第49期譲渡予定資産の譲渡

参照有価証券報告書提出後、本投資法人は、2026年5月29日付で以下の資産を譲渡する予定です。なお、2026年4月27日付で以下の資産の信託受益権売買契約を締結しています。

(1) 物件番号 物件名称	Re-61 HF西新宿レジデンスWEST
(2) 特定資産の種類	信託受益権（国内不動産）
(3) 譲渡予定価格（注1）	3,500百万円
(4) 帳簿価額（注2）	1,875百万円
(5) 譲渡予定価格と帳簿価額の 差額	1,624百万円
(6) 契約締結日	2026年4月27日
(7) 譲渡予定日	2026年5月29日
(8) 譲渡先	非開示（注3）

(1) 物件番号 物件名称	Re-62 HF西新宿レジデンスEAST
(2) 特定資産の種類	信託受益権（国内不動産）
(3) 譲渡予定価格（注1）	2,050百万円
(4) 帳簿価額（注2）	1,096百万円
(5) 譲渡予定価格と帳簿価額の 差額	953百万円
(6) 契約締結日	2026年4月27日
(7) 譲渡予定日	2026年5月29日
(8) 譲渡先	非開示（注3）

(注1) 「譲渡予定価格」については、信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、固定資産税、都市計画税等の精算分を含みません。

(注2) 「帳簿価額」については、譲渡予定日時点の帳簿価額見込額を記載しています。

(注3) 国内の特定目的会社ですが、譲渡先の同意が得られないため非開示とします。なお、当該譲渡先は、本投資法人及び本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。

8 本資産運用会社における取締役の異動

本資産運用会社は、2026年3月26日開催の取締役会において、取締役の異動及び役職の変更を決定し、同日開催の株主総会において、取締役の異動を決定し、2026年4月1日に新任取締役が就任し、2026年3月31日に退任取締役が退任しました。

(1) 新任取締役

取締役（非常勤） 富安 祐司（2026年4月1日付就任）

略歴については、以下の通りです。

役職名	氏名 (ふりがな)	略歴	
取締役 (非常勤)	富安 祐司 (とみやす ゆうじ)	1994年4月	平和不動産株式会社 入社
		2009年10月	カナル投信株式会社（現平和不動産アセットマネジメント株式会社） 取締役（非常勤）
		2010年10月	平和不動産アセットマネジメント株式会社 社長補佐
		2011年4月	平和不動産株式会社 総務本部企画財務グループ次長
		2011年6月	同社 総務企画本部企画財務グループ次長 平和不動産アセットマネジメント株式会社 取締役
		2015年6月	平和不動産株式会社 企画総務部次長
		2020年6月	同社 ビルディング事業部長
		2025年4月	同社 総務部長兼法務室長（現任）
2026年4月	平和不動産アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任）		

取締役（非常勤） 本保 明香（2026年4月1日付就任）
略歴については、以下の通りです。

役職名	氏名 (ふりがな)	略歴	
取締役 (非常勤)	本保 明香 (ほんぼ あきか)	2016年3月	平和不動産株式会社 入社
		2022年4月	同社 ビルディング事業部次長兼国際資産運用センター推進機構
		2022年6月	同社 ビルディング事業部次長
		2024年4月	同社 ビルディング事業部次長兼ビルディング事業部ホテル事業室長
		2025年4月	同社 ビルディング事業部部長兼ビルディング事業部ホテル事業室長（現任）
		2026年4月	平和不動産アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任）

（2）退任取締役

取締役（非常勤） 松本 直之（2026年3月31日付退任）

取締役（非常勤） 我妻 一郎（2026年3月31日付退任）

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

平和不動産リート投資法人 本店
(東京都中央区日本橋兜町5番1号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下の通りです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
取次所	なし
代理人の名称	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
手数料	なし

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面

投資法人名 平和不動産リート投資法人
代表者の役職氏名 執行役員 本村 彩

- 1 当法人は1年間継続して有価証券報告書を提出しています。
- 2 当法人の発行する投資証券は、東京証券取引所に上場されています。
- 3 当法人の発行済投資証券は、3年平均上場時価総額が250億円以上です。

168,260百万円

(参考)

(2024年3月27日の上場時価総額) 東京証券取引所における最終価格 143,100円	×	発行済投資口総数 1,149,933口	=	164,555百万円
(2025年3月27日の上場時価総額) 東京証券取引所における最終価格 129,400円	×	発行済投資口総数 1,194,933口	=	154,624百万円
(2026年3月27日の上場時価総額) 東京証券取引所における最終価格 148,300円	×	発行済投資口総数 1,251,533口	=	185,602百万円

1 投資法人の目的及び基本的性格

(1) 投資法人の目的及び基本的性格

平和不動産リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、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。）に基づき、投資法人の資産を主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。）に定めるものをいいます。以下同じです。）のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的とします（投資法人規約（以下「規約」といいます。）第2条）。

本投資法人は、以下の投資対象に投資します。なお、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなします（規約第26条第5項）。

- (イ) 不動産等（以下の①から⑦に掲げる各資産をいいます。以下同じです。）（規約第26条第2項）
- ① 不動産
 - ② 不動産の賃借権
 - ③ 地上権
 - ④ 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。）
 - ⑤ 不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - ⑥ 当事者の一方が相手方の行う上記①から⑤までに定める資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
 - ⑦ 不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- (ロ) 不動産対応証券（資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に定める各資産をいいます。以下同じです。）（規約第26条第3項）
- ① 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。）
 - ② 受益証券（投信法第2条第7項に定める受益証券をいいます。）
 - ③ 投資証券（投信法第2条第15項に定める投資証券をいいます。）
 - ④ 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第13項及び第15項に定める特定目的信託の受益証券をいいます。但し、上記（イ）④、⑤又は⑦に定める資産に該当するものを除きます。）
- (ハ) 預金（譲渡性預金を含みます。）（規約第26条第4項第1号）
- (ニ) 有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第1号に定めるものをいいます。以下同じです。但し、上記（イ）及び（ロ）に定めるものに該当するものを除きます。）（規約第26条第4項第2号）
- (ホ) 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるものをいいます。但し、上記（ハ）に定めるものに該当するものを除きます。）（規約第26条第4項第3号）
- (ヘ) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるものをいいます。）（規約第26条第4項第4号）
- (ト) 商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に定める商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（以下「商標権等」といいます。）のうち、本投資法人

- の商号に係る商標権等その組織運営に伴い保有するもの及び上記（イ）に定める不動産等と併せて取得することが適当と認められるもの（規約第26条第4項第5号）
- (チ) 温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）第2条第1項に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備（規約第26条第4項第6号）
 - (リ) 地役権（規約第26条第4項第7号）
 - (ヌ) 建設仮勘定（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）第37条第3項第2号へに定めるものをいいます。）（規約第26条第4項第8号）
 - (ル) 資産流動化法第2条第6項に定める特定出資（規約第26条第4項第9号）
 - (ヲ) 著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に定める著作権等（規約第26条第4項第10号）
 - (ワ) 動産（民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）第86条第2項に定めるものをいいます。）（規約第26条第4項第11号）
 - (カ) 組合の出資持分（民法第667条に定めるもののうち、有価証券に該当するものを除きます。）（規約第26条第4項第12号）
 - (ヨ) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）（規約第26条第4項第13号）
 - (タ) 再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法（平成23年法律第108号、その後の改正を含みます。）第2条第2項に定める再生可能エネルギー発電設備（但し、不動産に該当するものを除きます。）（規約第26条第4項第14号）
 - (レ) 中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号、その後の改正を含みます。）に定める出資（規約第26条第4項第15号）
 - (ソ) 信用金庫法（昭和26年法律第238号、その後の改正を含みます。）に定める出資（規約第26条第4項第16号）
 - (ツ) 上記（ハ）から（ソ）までに定めるもののほか、不動産等の投資に付随して取得が必要となるその他の運用資産（規約第26条第4項第17号）

（2）投資法人の特色

本投資法人は、主として不動産等資産のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に投資し、また、不動産等資産以外の不動産等及び不動産対応証券等の特定資産（投信法第2条第1項に定める特定資産をいいます。）に投資し、運用資産の着実な成長及び中長期的な安定収益の確保を実現すべく運用を行うことを資産運用の基本方針としています（規約第24条）。また、本投資法人の投資する不動産及び信託財産である不動産の用途は、主にオフィスビル及び居住用マンションとし、投資対象地域は、我が国の都心部を中心として、政令指定都市をはじめとする全国の主要都市とします（規約第25条第3項）。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です（規約第6条）。本投資法人の資産運用は全て、投信法上の資産運用会社に委託してこれを行います。

2 主要な経営指標等の推移

期 別 決算年月	単位	第39期	第40期	第41期	第42期	第43期
		2021年 5 月	2021年11月	2022年 5 月	2022年11月	2023年 5 月
営業成績						
営業収益	百万円	6,730	6,876	7,322	7,836	8,049
営業費用	百万円	3,421	3,514	3,713	3,818	4,034
営業利益	百万円	3,309	3,361	3,609	4,018	4,015
経常利益	百万円	2,916	2,972	3,193	3,566	3,559
当期純利益(注3)	百万円	2,916	2,971	3,193	3,565	3,558
1口当たり当期純利益(注3,4)	円	2,916	2,816	3,024	3,202	3,195
事業収支						
不動産賃貸事業収益	百万円	6,325	6,632	6,859	7,286	7,496
不動産賃貸事業費用	百万円	2,617	2,697	2,831	2,936	3,106
減価償却費	百万円	955	970	954	980	992
賃貸NOI(注5)	百万円	4,664	4,904	4,983	5,329	5,382
資本的支出額	百万円	368	490	604	592	697
FFO(注6)	百万円	3,467	3,697	3,685	3,996	3,997
1口当たりFFO(注7)	円	3,467	3,502	3,490	3,588	3,589
財産等の状況						
総資産額	百万円	190,986	203,206	209,794	221,531	231,994
有利子負債額(注8)	百万円	88,067	90,857	96,757	99,557	109,817
期末総資産有利子負債比率(注9)	%	46.1	44.7	46.1	44.9	47.3
純資産額	百万円	95,183	104,192	104,618	113,007	112,811
1口当たり純資産額	円	95,189	98,692	99,095	101,467	101,291
期末自己資本比率(注10)	%	49.8	51.3	49.9	51.0	48.6
出資総額	百万円	81,370	90,063	90,063	97,799	97,799
分配金の状況						
発行済投資口の総口数	口	999,933	1,055,733	1,055,733	1,113,733	1,113,733
分配総額	百万円	2,799	3,051	3,219	3,485	3,519
配当性向(注11)	%	96.0	102.7	100.8	97.8	98.9
1口当たり分配金額(注3)	円	2,800	2,890	3,050	3,130	3,160
うち1口当たり利益分配金額(注3)	円	2,800	2,890	3,050	3,130	3,160
うち1口当たり利益超過分配金額	円	—	—	—	—	—

期 別 決算年月	単位	第39期	第40期	第41期	第42期	第43期
		2021年 5 月	2021年11月	2022年 5 月	2022年11月	2023年 5 月
経営指標						
総資産経常利益率（注12）	%	1.5	1.5	1.5	1.7	1.6
年換算（注12）	%	3.1	3.0	3.1	3.3	3.1
自己資本利益率（注12）	%	3.1	3.0	3.1	3.3	3.2
年換算（注12）	%	6.2	5.9	6.1	6.5	6.3
DSCR（注13）	倍	11.3	12.2	11.7	12.0	11.6
ポートフォリオ						
当期運用日数	日	182	183	182	183	182
不動産等の帳簿価額（注14, 15）	百万円	176,621	187,279	189,189	206,173	214,157
期末投資物件数（注14）	件	109	114	114	120	125
期末総賃貸可能面積（注14）	m ²	263,123.23	273,746.54	276,861.63	293,158.57	303,541.90
期末テナント数（注14, 16）	件	5,346	5,591	5,526	5,736	5,948
期末稼働率（注14）	%	97.4	97.7	97.6	98.0	97.6

期 別 決算年月	単位	第44期	第45期	第46期	第47期	第48期
		2023年11月	2024年 5 月	2024年11月	2025年 5 月	2025年11月
営業成績						
営業収益	百万円	8,656	8,735	9,045	10,154	10,704
営業費用	百万円	4,161	4,251	4,350	4,598	4,719
営業利益	百万円	4,495	4,483	4,694	5,556	5,985
経常利益	百万円	3,995	3,939	4,099	4,882	5,207
当期純利益(注3)	百万円	3,995	3,938	4,098	4,881	5,206
1口当たり当期純利益(注3,4)	円	3,474	3,424	3,432	4,085	4,162
事業収支						
不動産賃貸事業収益	百万円	7,772	7,835	8,040	8,162	8,571
不動産賃貸事業費用	百万円	3,198	3,275	3,357	3,566	3,623
減価償却費	百万円	1,037	1,035	1,059	1,076	1,120
賃貸NOI(注5)	百万円	5,612	5,594	5,742	5,672	6,067
資本的支出額	百万円	855	1,005	1,193	1,153	1,144
FFO(注6)	百万円	4,148	4,073	4,152	3,966	4,193
1口当たりFFO(注7)	円	3,607	3,542	3,475	3,319	3,350
財産等の状況						
総資産額	百万円	240,874	243,163	249,190	262,404	272,935
有利子負債額(注8)	百万円	112,537	114,037	114,037	125,887	128,370
期末総資産有利子負債比率(注9)	%	46.7	46.9	45.8	48.0	47.0
純資産額	百万円	118,532	118,953	124,894	125,610	133,158
1口当たり純資産額	円	103,077	103,443	104,520	105,119	106,396
期末自己資本比率(注10)	%	49.2	48.9	50.1	47.9	48.8
出資総額	百万円	102,992	102,992	108,578	108,578	115,314
分配金の状況						
発行済投資口の総口数	口	1,149,933	1,149,933	1,194,933	1,194,933	1,251,533
分配総額	百万円	3,794	3,886	4,349	4,600	4,943
配当性向(注11)	%	95.0	98.7	106.1	94.2	94.9
1口当たり分配金額(注3)	円	3,300	3,380	3,640	3,850	3,950
うち1口当たり利益分配金額(注3)	円	3,300	3,380	3,640	3,850	3,950
うち1口当たり利益超過分配金額	円	—	—	—	—	—

期 別 決算年月	単位	第44期	第45期	第46期	第47期	第48期
		2023年11月	2024年 5 月	2024年11月	2025年 5 月	2025年11月
経営指標						
総資産経常利益率（注12）	%	1.7	1.6	1.7	1.9	1.9
年換算（注12）	%	3.4	3.2	3.3	3.8	3.9
自己資本利益率（注12）	%	3.5	3.3	3.4	3.9	4.0
年換算（注12）	%	6.9	6.6	6.7	7.8	8.0
DSCR（注13）	倍	11.2	10.2	9.4	7.9	7.2
ポートフォリオ						
当期運用日数	日	183	183	183	182	183
不動産等の帳簿価額（注14, 15）	百万円	221,926	224,644	231,341	241,870	251,280
期末投資物件数（注14）	件	126	127	127	131	133
期末総賃貸可能面積（注14）	m ²	309,260.44	311,140.23	319,240.38	326,131.40	334,286.63
期末テナント数（注14, 16）	件	5,921	5,999	5,977	6,167	6,197
期末稼働率（注14）	%	97.7	97.7	97.5	97.1	97.8

- (注1) 本投資法人の計算期間は、毎年6月1日から11月30日まで及び12月1日から翌年5月31日までの各6ヵ月間です。
- (注2) 記載した金額は、特に記載のない限りいずれも記載した単位未満の桁数を切り捨て、比率については小数点第2位を四捨五入しています。
- (注3) 安定的な分配の維持・向上を目的として、一時差異等調整積立金から、第39期に39百万円、第40期に79百万円、第41期に42百万円、第42期に44百万円、第43期に44百万円、第44期に45百万円、第45期に45百万円、第46期に238百万円、第47期に238百万円、第48期に250百万円を分配金に充当しています。なお、第39期に156百万円、第41期に15百万円、第42期に124百万円、第43期に83百万円、第44期に246百万円、第45期に97百万円、第47期に520百万円、第48期に513百万円を内部留保しています。
- (注4) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。
- (注5) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
- (注6) FFO＝当期純利益－不動産等売却損益＋減価償却費＋減損損失
- (注7) 1口当たりFFO＝FFO÷期末発行済投資口の総口数
- (注8) 有利子負債額＝短期借入金＋1年内償還予定の投資法人債＋1年内返済予定の長期借入金＋投資法人債＋長期借入金
- (注9) 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
- (注10) 期末自己資本比率＝期末純資産額÷期末総資産額×100
- (注11) 配当性向＝分配総額（利益超過分配総額は含まない）÷当期純利益×100
- (注12) それぞれ以下の算式により算出しています。
- 総資産経常利益率＝経常利益÷{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}×100
 (年換算) 総資産経常利益率＝経常利益÷{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}÷運用日数×365×100
 自己資本利益率＝当期純利益÷{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}×100
 (年換算) 自己資本利益率＝当期純利益÷{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}÷運用日数×365×100
- (注13) DSCR＝(金利償却前当期純利益－不動産等売却損益＋減損損失)÷支払利息（投資法人債利息を含みます。）
 金利償却前当期純利益＝当期純利益＋支払利息（投資法人債利息を含みます。）＋減価償却費＋投資法人債発行費償却＋投資口交付費償却＋融資関連費用
- (注14) ポートフォリオの詳細については、参照書類である2026年2月25日付の有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの」をご参照下さい。
- (注15) 不動産等の帳簿価額＝有形固定資産合計（建設仮勘定及び信託建設仮勘定を含みません。）＋借地権＋信託借地権
- (注16) 期末テナント数については、本投資法人、信託受託者及びマスターリース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。