新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

2026年11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6,156,000,000円（見込額）の募集（一般募集）及び投資口316,000,000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11月19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その行った空売り（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になります。

【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11月19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　　6,156,000,000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　　316,000,000円 （注１）発行価額の総額は、2026年11月６日（金）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11月６日（金）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）	6
第２	新投資口予約権証券	8
第３	投資法人債券（短期投資法人債を除く。）	8
第４	短期投資法人債	8
第５	募集又は売出しに関する特別記載事項	9
第二部	参照情報	12
第１	参照書類	12
第２	参照書類の補完情報	13
１	本投資法人の基本理念と特色	13
２	オファリング・ハイライト	14
３	補足情報	38
４	投資対象	44
５	投資リスク	83
６	課税上の取扱い	87
７	譲渡予定資産の譲渡	88
第３	参照書類を縦覧に供している場所	89
第三部	特別情報	90
第１	内国投資証券事務の概要	90
「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		91
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		92

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】

54,300口

（注１）一般募集においては、発行投資口数54,300口のうちの一部が、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ＳＭＢＣ日興証券株式会社が、平和不動産（後記「(16)　その他　⑥」で定義します。）から2,700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】

6,156,000,000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11月６日（金）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。）が2026年11月25日（水）又は2026年11月26日（木）の場合は、発行価格等決定日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11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。）4,030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、発行価格等決定日が2026年11月27日（金）又は2026年11月30日（月）の場合は、発行価格等決定日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上記予想分配金（予想利益超過分配金を含みません。）を控除した金額。但し、発行価格等決定日が2026年11月30日（月）の場合において、当日に終値がなく、かつ2026年11月27日（金）に終値があるときは、2026年11月27日（金）の終値）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（以下、発行価格等決定日が2026年11月25日（水）又は2026年11月26日（木）の場合における上記の仮条件及び発行価格等決定日が2026年11月27日（金）又は2026年11月30日（月）の場合における上記の仮条件を総称して、「本仮条件」といいます。）。

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、上記本仮条件により需要状況等を勘案した上で、2026年11月25日（水）から2026年11月30日（月）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11月26日（木）

（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11月20日（金）から、最短で2026年11月25日（水）まで、最長では2026年11月30日（月）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11月25日（水）から2026年11月30日（月）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11月25日（水）の場合、
申込期間は「2026年11月26日（木）」

② 発行価格等決定日が2026年11月26日（木）の場合、
申込期間は「2026年11月27日（金）」

③ 発行価格等決定日が2026年11月27日（金）の場合、
申込期間は「2026年11月30日（月）」

④ 発行価格等決定日が2026年11月30日（月）の場合、

申込期間は「2026年12月１日（火）」
となりますので、ご注意下さい。

（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12月１日（火）
（注）払込期日は、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、上記払込期日は、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11月20日（金）から、最短で2026年11月25日（水）まで、最長では2026年11月30日（月）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11月25日（水）から2026年11月30日（月）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11月25日（水）の場合、
払込期日は「2026年12月１日（火）」
② 発行価格等決定日が2026年11月26日（木）の場合、
払込期日は「2026年12月２日（水）」
③ 発行価格等決定日が2026年11月27日（金）の場合、
払込期日は「2026年12月３日（木）」
④ 発行価格等決定日が2026年11月30日（月）の場合、
払込期日は「2026年12月４日（金）」
となりますので、ご注意下さい。

（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11月25日（水）から2026年11月30日（月）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
ＳＭＢＣ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	
野村證券株式会社	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	－	54,300口

（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）ＳＭＢＣ日興証券株式会社、大和証券株式会社、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社及び三菱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、ＳＭＢＣ日興証券株式会社、大和証券株式会社及び野村證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6,156,000,000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）　取得予定資産等の概要」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）　取得予定資産等の概要」で定義します。以下同じです。）の一部であるＨＦ南品川ビルディングⅠ、ＨＦ南品川ビルディングⅡ及びＨＦ南品川ビルディングⅢの取得資金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（306,000,000円）については、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に充当します。また、残余があれば手元資金とし、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11月６日（金）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11月25日（水）の場合、
申込証拠金の入金期間は「2026年11月26日（木）から2026年11月27日（金）まで」

（ロ）発行価格等決定日が2026年11月26日（木）の場合、
申込証拠金の入金期間は「2026年11月27日（金）から2026年11月30日（月）まで」

（ハ）発行価格等決定日が2026年11月27日（金）の場合、
申込証拠金の入金期間は「2026年11月30日（月）から2026年12月１日（火）まで」

（ニ）発行価格等決定日が2026年11月30日（月）の場合、
申込証拠金の入金期間は「2026年12月１日（火）から2026年12月２日（水）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、払込期日の翌営業日です。

したがって、
（イ）発行価格等決定日が2026年11月25日（水）の場合、
受渡期日は「2026年12月２日（水）」
（ロ）発行価格等決定日が2026年11月26日（木）の場合、
受渡期日は「2026年12月３日（木）」
（ハ）発行価格等決定日が2026年11月27日（金）の場合、
受渡期日は「2026年12月４日（金）」
（ニ）発行価格等決定日が2026年11月30日（月）の場合、
受渡期日は「2026年12月７日（月）」
となりますので、ご注意下さい。

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。

⑥ 引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本資産運用会社及び本投資法人の投資主であり、かつ本資産運用会社の株主である平和不動産株式会社（本「第一部　証券情報」において以下「平和不動産」といいます。）に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、本資産運用会社に対して1,300口、平和不動産に対して10,000口を販売する予定です。

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」に同じです。

（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」に同じです。

（３）【売出数】

2,700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ＳＭＢＣ日興証券株式会社が、平和不動産から2,700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】

316,000,000円

（注）売出価額の総額は、2026年11月６日（金）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11月26日（木）

（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】

ＳＭＢＣ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12月２日（水）

（注）上記受渡期日は、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　④」に記載の受渡期日と同一とします。

（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ＳＭＢＣ日興証券株式会社が、平和不動産から2,700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2,700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、ＳＭＢＣ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11月19日（木）開催の本投資法人の役員会において、ＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする本投資口2,700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12月28日（月）を払込期日として行うことを決議しています。

また、ＳＭＢＣ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2026年12月24日（木）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。ＳＭＢＣ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、ＳＭＢＣ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、ＳＭＢＣ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、ＳＭＢＣ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、ＳＭＢＣ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、ＳＭＢＣ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）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11月25日（水）の場合、
「2026年11月27日（金）から2026年12月24日（木）までの間」

② 発行価格等決定日が2026年11月26日（木）の場合、
「2026年11月28日（土）から2026年12月24日（木）までの間」

③ 発行価格等決定日が2026年11月27日（金）の場合、
「2026年12月１日（火）から2026年12月24日（木）までの間」

④ 発行価格等決定日が2026年11月30日（月）の場合、
「2026年12月２日（水）から2026年12月24日（木）までの間」

となりますので、ご注意下さい。

（２）上記（１）に記載の取引について、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、大和証券株式会社及び野村證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）一般募集に際し、平和不動産に対し、共同主幹事会社との間で、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、共同主幹事会社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口の売却等及び一般募集により取得することを予定している本投資口10,000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。）を行わない旨を約するよう要請する予定です。

上記の場合において、共同主幹事会社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する予定です。

（２）一般募集に際し、本資産運用会社に対し、共同主幹事会社との間で、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、共同主幹事会社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口の売却等及び一般募集により取得することを予定している本投資口1,300口の売却等を行わない旨を約するよう要請する予定です。

上記の場合において、共同主幹事会社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する予定です。

（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54,300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）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」に記載の本仮条件により需要状況等を勘案した上で決定します。

（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12月１日（火）

（注）海外販売に係る発行年月日（払込期日）は、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）　(11)　払込期日」に記載の払込期日と同一とします。

（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49期（自2025年12月１日　至2026年５月31日）　2026年８月28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】

訂正報告書（上記１の有価証券報告書の訂正報告書）を2026年11月19日に関東財務局長に提出

第２【参照書類の補完情報】

参照書類である2026年８月28日付の第49期有価証券報告書（2026年11月19日に提出した有価証券報告書の訂正報告書により訂正済み。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。

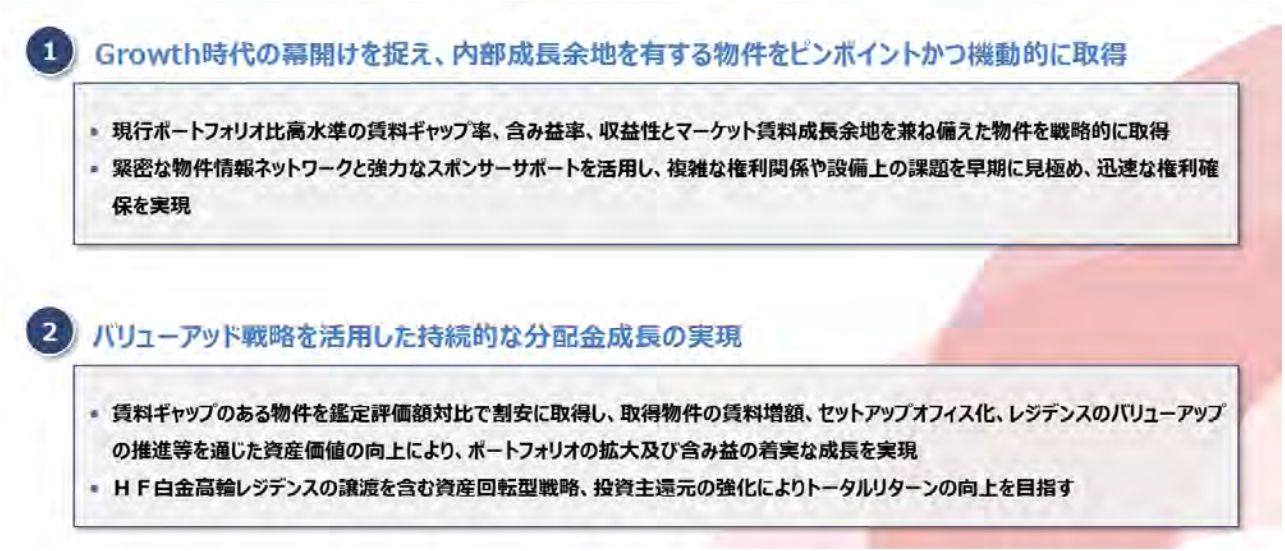
（注１）本投資法人は、東京都区部に所在するオフィス及びレジデンスは、入居対象となる潜在的なテナントの絶対数が多いため、中長期にわたって安定的な稼働率と賃料水準を維持することが可能である

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

本募集及び本募集取得予定資産（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。以下同じです。）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。



（注１）「Ｇｒｏｗｔｈ時代」とは、金利及び物価の上昇等を背景として社会全体がインフレ傾向にある環境下において、持続的な成長が相対的な投資魅力の維持・向上のために一層重要となる中で、継続的なＥＰＵ（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。以下同じです。）及びＤＰＵ（１口当たり分配金をいいます。以下同じです。）の成長を目指す局面を指します。以下同じです。

（注２）本募集取得予定資産の「(平均) 賃料ギャップ率」の詳細は、後記「（３）Ｇｒｏｗｔｈ時代の幕開けを捉え、内部成長余地を有する物件をピンポイントかつ機動的に取得　②内部成長余地のある物件取得、賃料増額の実績及び賃料増額予定　＜本募集取得予定資産の賃料ギャップ率並びに第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及び物件取得時の賃料ギャップ率＞」をご参照下さい。以下同じです。

（注３）「バリューアッド戦略」とは、賃料増額改定交渉を通じた賃料増額や、不動産を取得した後にバリューアップ投資（専有部及び共用部に関する各種設備更新等の工事（以下「バリューアップ工事」ということがあります。）等のうち、付加価値を追加する投資をいいます。以下同じです。）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４）「含み益（額)」とは、別途注記している場合を除き、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、「含み益率」は期末簿価（又は取得（予定）価格）に対する含み益額の比率をいいます。なお、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。以下同じです。

（注５）「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６）「トータルリターン」の詳細は、後記「（４）バリューアッド戦略を活用した持続的な分配金成長の実現　⑥着実な投資主還元の実現」をご参照下さい。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においては、2025年６月に２物件（取得価格合計48.2億円）、2025年12月に１物件（取得価格21.4億円）の合計３物件の取得を行い、第49期（2026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、2026年６月にＨＦ上野稲荷町ビルディング、ＨＦ北十条ビルディング及びＨＦ千葉富士見ビルディングの３物件（取得価格合計134.1億円）（以下、総称して「前回募集時取得済資産」といいます。）の取得を行いました。

また、第50期（2026年11月期）は、前回募集時取得済資産に加え、2026年８月にＨＦ瑞江レジデンス及びＨＦ東瑞江レジデンスの２物件の取得（取得価格合計28.0億円）、2026年９月にＨＦ昭島駅前ビルディング（取得価格22.3億円）（以下、前回募集時取得済資産、ＨＦ瑞江レジデンス及びＨＦ東瑞江レジデンスと併せて、総称して「第50期取得済資産」といいます。）の取得を行いました。

そして、2026年10月には、ＨＦ新大阪レジデンス、ＨＦ西日暮里レジデンス、ＨＦ志村坂上レジデンス及びＨＦ押上レジデンスⅡの４物件（取得予定価格合計80.2億円）（以下、総称して「本募集前取得決定取得予定資産」（注３）といい、第50期取得済資産と併せて「本募集前取得決定取得資産」といいます。また、本募集前取得決定取得予定資産と本募集取得予定資産を総称して「取得予定資産」といいます。）の取得を決定しました。さらに、2026年10月にはＨＦ白金高輪レジデンス（譲渡予定価格（注４）80億円）（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡を決定しています。

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、６年連続となる公募増資を実施しており、本募集においても、更なる外部成長による投資主価値の向上を目指し、現行ポートフォリオ比高水準の賃料ギャップ率、含み益率、収益性及び将来のマーケット賃料成長余地を兼ね備えたＨＦ南品川ビルディングⅠ、ＨＦ南品川ビルディングⅡ及びＨＦ南品川ビルディングⅢの３物件（取得予定価格合計101.4億円）（以下「本募集取得予定資産」といいます。）を取得する予定です。

本募集取得予定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。なお、ＨＦ白金高輪レジデンスに関しては2026年11月27日に共有持分54.5%、2027年３月29日に共有持分45.5%をそれぞれ譲渡する予定ですが、１物件の譲渡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、借地権設定者（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、ＪＳＲ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、ＪＳＲ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）本募集前取得決定取得資産（ＨＦ瑞江レジデンス、ＨＦ東瑞江レジデンス及びＨＦ押上レジデンスⅡを除きます。）の物件名称の変更については、後記「４　投資対象　（１）　取得予定資産等の概要」をご参照下さい。以下同じです。

（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。

＜本募集取得予定資産の概要＞



（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）本募集取得予定資産の「含み益率」の詳細は、後記「（３）Ｇｒｏｗｔｈ時代の幕開けを捉え、内部成長余地を有する物件をピンポイントかつ機動的に取得　①本募集取得予定資産の概要　ii　投資判断のポイント等　＜本募集取得予定資産と本取組み前ポートフォリオの比較＞」の（注３）をご参照下さい。

（注３）本募集取得予定資産の「平均ＮＯＩ利回り」の詳細は、後記「＜本取組みによる各指標の比較＞」の（注４）をご参照下さい。

また、本取組み（本募集及び本募集取得予定資産の取得をいいます。以下同じです。）に伴う、第49期（2026年５月期）末時点の各指標及び本取組み前に決定していた資産の取得及び譲渡の完了を仮定して試算した各指標と本取組み後の各指標の比較は以下の通りです。本投資法人は、本取組みにより、資産規模（保有資産の取得（予定）価格の合計を示しています。以下同じです。）の拡大のみならず、ポートフォリオの質の向上も実現できると考えています。

＜本取組みによる各指標の比較＞

	第49期末	本取組み前	本募集取得予定資産	本取組み後
物件数	136 物件	145 物件	3 物件	148 物件
取得（予定）価格合計	2,650 億円	2,874 億円	101 億円	2,976 億円
平均NOI利回り / 平均NOI利回り（償却後）	4.9 % / 4.0 %	4.8 % / 4.0 %	5.9 % / 5.4 %	4.9 % / 4.0 %
総資産LTV / 鑑定LTV	48.5 % / 41.9 %	47.9 % / 41.6 %		47.5 % / 41.0 %
1口当たりNAV	159,718 円			160,267 円

（注１）「本取組み前」とは、本募集前取得決定取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡が全て完了し、かつ、これらの取得及び譲渡に関連して実施することが予定されている借入れ及び期限前返済が全て完了したものと仮定した状態をいいます。本取組み前の各数値は、一定の仮定の下、本募集前取得決定取得予定資産についてはその全ての取得が、譲渡予定資産についてはその譲渡が、本募集前取得決定取得予定資産の取得に伴う2026年11月27日付及び2027年４月２日付で実施予定の借入れについてはその借入れが、譲渡予定資産の譲渡代金を原資として2026年12月１日付で実施予定の借入金の期限前返済についてはその期限前返済が完了したものとして、本募集前取得決定取得予定資産及び譲渡予定資産に係る指標、本書の日付現在の指標並びに本募集前取得決定取得予定資産の取得に伴う2026年11月27日付及び2027年４月２日付で実施予定の借入れ並びに譲渡予定資産の譲渡代金を原資として2026年12月１日付で実施予定の借入金の期限前返済に係る指標から算出したものであり、本募集前取得決定取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡並びにこれらの取得及び譲渡に関連して実施することが予定されている借入れ及び期限前返済以外の生じうる事情は反映しておらず、実際には上記以外の様々な事情が生じるため、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）「本取組み後」とは、本募集、取得予定資産の全ての取得及び譲渡予定資産の譲渡並びにこれらの取得及び譲渡に関連して実施することが予定されている借入れ及び期限前返済が完了した直後の時点をいいます。本取組み後の各数値は、一定の仮定の下、取得予定資産及び譲渡予定資産に係る指標、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2026年12月４日付借入れ、本募集前取得決定取得予定資産の取得に伴う2026年11月27日付及び2027年４月２日付で実施予定の借入れ、譲渡予定資産の譲渡代金を原資として2026年12月１日付で実施予定の借入金の期限前返済に係る指標から算出したものであり、また、取得予定資産の取得、譲渡予定資産の譲渡、本募集並びに一般募集と並行して実施予定の2026年12月４日付借入れ、本募集前取得決定取得予定資産の取得に伴う2026年11月27日付及び2027年４月２日付で実施予定の借入れ及び譲渡予定資産の譲渡代金を原資として2026年12月１日付で実施予定の借入金の期限前返済以外の今後生じうる事情は反映しておらず、実際には本募集前取得決定取得予定資産の全ての取得が完了する予定の2027年４月２日までに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３）「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４）「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。

各時点における保有資産及び本募集取得予定資産の「平均ＮＯＩ利回り」及び「平均ＮＯＩ利回り（償却後）」は、それぞれ以下の計算式により求められます。なお、本（注４）において、「期初帳簿価額」とは第49期（2026年５月期）の期初帳簿価額の50％相当額、「期末帳簿価額」とは第49期（2026年５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49期（2026年５月期）末の平均ＮＯＩ利回り

＝（第49期（2026年５月期）中に譲渡した資産（以下「第49期譲渡済資産」といいます。）の実績ＮＯＩを除く第49期（2026年５月期）実績ＮＯＩの合計（以下「第49期実績ＮＯＩ」といいます。））÷｛（第49期譲渡済資産を除く第49期（2026年５月期）初保有資産の期初帳簿価額合計＋第49期譲渡済資産を除く第49期（2026年５月期）初保有資産の期末帳簿価額合計）÷２＋第49期（2026年５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49期（2026年５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49期（2026年５月期）末の帳簿価額」といいます。）

・第49期（2026年５月期）末の平均ＮＯＩ利回り（償却後）

＝（第49期実績ＮＯＩから第49期譲渡済資産の減価償却費を除く第49期（2026年５月期）の減価償却費（以下「第49期減価償却費」といいます。）を差し引いた金額）÷第49期（2026年５月期）末の帳簿価額

・本取組み前の平均ＮＯＩ利回り
＝（第49期実績ＮＯＩ＋本募集前取得決定取得資産の取得時又は取得決定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－譲渡予定資産の第49期（2026年５月期）実績ＮＯＩ）÷｛第49期（2026年５月期）末の帳簿価額＋本募集前取得決定取得資産の取得（予定）価格合計÷２－（譲渡予定資産の期初帳簿価額＋譲渡予定資産の期末帳簿価額）÷２｝
・本取組み前の平均ＮＯＩ利回り（償却後）
＝（第49期実績ＮＯＩから第49期減価償却費を差し引いた金額＋本募集前取得決定取得資産の取得時又は取得決定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－譲渡予定資産の第49期（2026年５月期）実績ＮＯＩから第49期（2026年５月期）の減価償却費を差し引いた金額）÷｛第49期（2026年５月期）末の帳簿価額＋本募集前取得決定取得資産の取得（予定）価格合計÷２－（譲渡予定資産の期初帳簿価額＋譲渡予定資産の期末帳簿価額）÷２｝
・本募集取得予定資産の平均ＮＯＩ利回り
＝本募集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÷本募集取得予定資産の取得予定価格合計
・本募集取得予定資産の平均ＮＯＩ利回り（償却後）
＝本募集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÷本募集取得予定資産の取得予定価格合計
・本取組み後の平均ＮＯＩ利回り
＝（第49期実績ＮＯＩ＋本募集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＋本募集前取得決定取得資産の取得時又は取得決定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－譲渡予定資産の第49期（2026年５月期）実績ＮＯＩ）÷｛第49期（2026年５月期）末の帳簿価額＋本募集取得予定資産の取得予定価格合計÷２＋本募集前取得決定取得資産の取得（予定）価格合計÷２－（譲渡予定資産の期初帳簿価額＋譲渡予定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49期実績ＮＯＩから第49期減価償却費を差し引いた金額＋本募集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＋本募集前取得決定取得資産の取得時又は取得決定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－譲渡予定資産の第49期（2026年５月期）実績ＮＯＩから第49期（2026年５月期）の減価償却費を差し引いた金額）÷｛第49期（2026年５月期）末の帳簿価額＋本募集取得予定資産の取得予定価格合計÷２＋本募集前取得決定取得資産の取得（予定）価格合計÷２－（譲渡予定資産の期初帳簿価額＋譲渡予定資産の期末帳簿価額）÷２｝

（注５）第49期（2026年５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49期（2026年５月期）末の「総資産ＬＴＶ」
＝第49期（2026年５月期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額（以下「第49期（2026年５月期）末の有利子負債の総額」といいます。）÷第49期（2026年５月期）末の貸借対照表上の総資産額（以下「第49期（2026年５月期）末の総資産額」といいます。）
・本取組み前の「総資産ＬＴＶ」
＝（第49期（2026年５月期）末の有利子負債の総額＋2026年６月３日付、同年８月７日付及び同年９月29日付で実施した借入金の借入額（以下「第50期借入金額」といいます。）＋同年11月27日付及び2027年４月２日付で実施する予定の借入れ（以下「本募集前取得決定取得予定資産借入れ」といいます。）の借入予定額（**）－2026年６月１日付及び同月30日付で実施した借入金の期限前返済額並びに同年12月１日付で実施する予定の借入金の期限前返済額の合計（以下「本取組み前期限前返済額」といいます。））（以下「本取組み前の有利子負債の総額」と総称します。）÷｛第49期（2026年５月期）末の総資産額＋前回募集における発行価額の総額（前回募集と同時に実施した第三者割当における発行価額の総額を含みます。以下同じです。）＋第50期借入金額－本取組み前期限前返済額－第49期（2026年５月期）計上譲渡益＋第49期（2026年５月期）計上内部留保繰入額＋本募集前取得決定取得予定資産借入れの借入予定額（**）＋本募集前取得決定取得資産の敷金（*）＋（譲渡予定資産の譲渡予定価格－譲渡予定資産の各譲渡予定日時点の帳簿価額見込額の合計）－譲渡予定資産の譲渡諸費用の見込額（****）－譲渡予定資産の敷金（*）－第50期（2026年11月期）計上予定譲渡益見込額（****）＋第50期（2026年11月期）計上予定内部留保繰入見込額（****）｝
・本取組み後の「総資産ＬＴＶ」
＝（第49期（2026年５月期）末の有利子負債の総額＋第50期借入金額－本取組み前期限前返済額＋2026年12月４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（**）＋本募集前取得決定取得予定資産借入れの借入予定額（**））（以下「本取組み後の有利子負債見込額」といいます。）÷｛第49期（2026年５月期）末の総資産額＋前回募集における発行価額の総額＋第50期借入金額－本取組み前期限前返済額－第49期（2026年５月期）計上譲渡益＋第49期

（2026年５月期）計上内部留保繰入額＋新規借入れの借入予定額（**）＋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（***）＋本募集前取得決定取得予定資産借入れの借入予定額（**）＋本募集前取得決定取得資産の敷金（*）＋本募集取得予定資産の敷金（*）＋（譲渡予定資産の譲渡予定価格－譲渡予定資産の各譲渡予定日時点の帳簿価額見込額の合計）－譲渡予定資産の譲渡諸費用の見込額（****）－譲渡予定資産の敷金（*）－第50期（2026年11月期）計上予定譲渡益見込額（****）＋第50期（2026年11月期）計上予定内部留保繰入見込額（****）｝

・第49期（2026年５月期）末の「鑑定ＬＴＶ」

＝第49期（2026年５月期）末の有利子負債の総額÷第49期（2026年５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49期（2026年５月期）末における保有資産の鑑定評価額＋本募集前取得決定取得資産の鑑定評価額の合計－譲渡予定資産の第49期（2026年５月期）末における鑑定評価額）

・本取組み後の「鑑定ＬＴＶ」

＝本取組み後の有利子負債見込額÷（第49期（2026年５月期）末における保有資産の鑑定評価額＋本募集前取得決定取得資産の鑑定評価額の合計＋本募集取得予定資産の鑑定評価額の合計－譲渡予定資産の第49期（2026年５月期）末における鑑定評価額）

（*）譲渡予定資産の敷金については第49期（2026年５月期）末時点の金額、本募集前取得決定取得資産及び本募集取得予定資産の敷金については2026年９月末日時点の金額を用いています。

（**）新規借入れ及び本募集前取得決定取得予定資産借入れについては、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11月６日（金）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。

（***）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11月６日（金）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、ＳＭＢＣ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ＳＭＢＣ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総資産ＬＴＶは前記よりも高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。

（****）譲渡予定資産の譲渡諸費用の見込額並びに第50期（2026年11月期）計上予定譲渡益見込額及び第50期（2026年11月期）計上予定内部留保繰入見込額は、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、実際の金額とは異なる可能性があります。なお、「第50期（2026年11月期）計上予定譲渡益見込額」は、譲渡予定資産のうち2026年11月27日付で譲渡する予定の共有持分54.5％に係る譲渡益の見込額をいいます。また、「第50期（2026年11月期）計上予定内部留保繰入見込額」は、当該譲渡益に係る内部留保繰入額の見込額をいいます。以下同じです。

（注６）第49期（2026年５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49期（2026年５月期）末の「１口当たりＮＡＶ」

＝｛（第49期（2026年５月期）末における貸借対照表上の簿価純資産額－第49期（2026年５月期）の分配金総額）＋（第49期（2026年５月期）末における保有資産に係る鑑定評価額の合計－第49期（2026年５月期）末における保有資産に係る帳簿価額の合計（*））｝÷第49期（2026年５月期）末の発行済投資口数

・本取組み後の「１口当たりＮＡＶ」

＝｛（第49期（2026年５月期）末における貸借対照表上の簿価純資産額－第49期（2026年５月期）計上譲渡益＋第49期（2026年５月期）計上内部留保繰入額－第50期（2026年11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）＋前回募集における発行価額の総額＋（譲渡予定資産の譲渡予定価格－譲渡予定資産の各譲渡予定日時点の帳簿価額見込額の合計）－譲渡予定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（**）＋（譲渡予定資産を除く第49期（2026年５月期）末における保有資産に係る鑑定評価額の合計－譲渡予定資産を除く第49期（2026年５月期）末における保有資産に係る帳簿価額の合計（*））＋（本募集前取得決定取得資産の取得時又は取得決定時の鑑定評価額の合計－本募集前取得決定取得資産の取得（予定）価格の合計）＋（本募集取得予定資産の鑑定評価額の合計－本募集取得予定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11月６日（金）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、ＳＭＢＣ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ＳＭＢＣ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、ＳＭＢＣ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）投資主価値の最大化に向けた取組み

本投資法人は、「資産回転型戦略の強化」、「内部成長の強化」及び「投資主還元の強化」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。「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を掲げているところ、将来の内部成長の基礎となる資産取得に加え、バリューアッド戦略によるキャピタルゲインの拡大、含み益を上回る実現益（注１）の創出を目指しています。「内部成長の強化」では、原則として全テナント（ただし、契約賃料が市場賃料水準を上回る一部の物件のテナントを除きます。）へ賃料改定を依頼する方針を掲げています。また、バリューアップ工事を通じた賃料増額による資産価値及び売却価格の拡大を目指します。その上で、「投資主還元の強化」では、賃料成長を基盤とした持続的な投資主還元を図り、また、資産回転型戦略によって創出した譲渡益と内部留保（注２）を原資とした投資主還元を目指します。なお、かかる方針に基づき、本取組みにおいて、将来の内部成長の基礎となる資産として、賃料ギャップが大きく早期に内部成長が期待できるオフィス３物件（本募集取得予定資産）を取得する予定です。また、本資産運用会社は2026年10月27日付でＨＦ白金高輪レジデンスの譲渡を決定しており、当該資産の含み益見込額37億円（注３）を上回る、44億円の譲渡益（注４）を見込んでいます。

本投資法人は、本募集を通じて、早期の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、投資主価値を最大化する施策を拡充し、分配金水準の向上を目指します。

＜投資主価値の最大化に向けた取組み＞



（注１）「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２）「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。

（注３）譲渡予定資産の「含み益（見込額）」は、第49期（2026年５月期）末時点の鑑定評価額及び譲渡予定日時点の帳簿価額（下記（注５）をご参照下さい。）を用いて算出しています。

（注４）譲渡予定資産の「譲渡益（見込額）」は、譲渡予定資産の各譲渡につき、各期の譲渡予定価格から、第50期（2026年11月期）又は第51期（2027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の総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５）譲渡予定資産の「帳簿価額」は、各譲渡予定日時点の帳簿価額見込額に共有持分割合を乗じて算出した値の合計を、「鑑定評価額」は第49期（2026年５月期）末時点の鑑定評価額を記載しています。

（３）Ｇｒｏｗｔｈ時代の幕開けを捉え、内部成長余地を有する物件をピンポイントかつ機動的に取得

①本募集取得予定資産の概要

本投資法人は、本募集においては、京急本線「青物横丁」駅徒歩４～６分、高い視認性を有するオフィスビル群を、スポンサーサポートを活用して取得します。本募集取得予定資産の周辺エリアの特徴や投資判断のポイント等の概要は以下の通りです。

ｉ　周辺エリアの特徴等

本募集取得予定資産の最寄駅である京急本線「青物横丁」駅及び「新馬場」駅のうち、「青物横丁」駅は京急本線の特急停車駅であり、「品川」駅や羽田空港、横浜方面へ良好なアクセス性を有しています。また、本募集取得予定資産の周辺には「大井町」駅及び東京臨海高速鉄道りんかい線「品川シーサイド」駅が所在しており、「大井町」駅は３路線が利用可能な品川区有数の交通結節点です。また、「品川シーサイド」駅についても、都心方面へのアクセスに優れ、駅周辺にはオフィス・商業施設等が集積しています。

まず、「青物横丁」駅は、上記の通り「品川」駅や羽田空港、横浜方面へのアクセス利便性が高く、品川駅周辺再開発の波及効果が期待されるエリアとなっています。

「大井町」駅は、京浜東北線、東急大井町線及び東京臨海高速鉄道りんかい線の３路

線が利用可能な交通の結節点であり、駅周辺のエリアには住宅、オフィス及び商業施設がバランスよく集積しています。加えて、2026年３月には、駅直結の大規模複合施設である「ＯＩＭＡＣＨＩ　ＴＲＡＣＫＳ」が開業しており、隣接地では品川区新庁舎の整備も進められるなど、駅周辺の再開発が進展している地域です。

「品川シーサイド」駅は、東京臨海高速鉄道りんかい線・埼京線直通で渋谷・新宿方面へのアクセスが可能です。駅直結の再開発街区が特徴であり、駅周辺にはオフィスビルや高層マンションが建ち並び、駅前には「オーバルガーデン」や「品川シーサイドフォレスト」等のオフィス・商業施設が集積しています。

そのため、本募集取得予定資産は、「品川」駅を中心とする広域への良好なアクセス性を背景として、品川エリア周辺における再開発による業務・交通機能の集積による需要の波及が期待できるものと、本投資法人は考えています。

＜本募集取得予定資産位置図及び周辺駅の特徴＞



青物横丁駅

品川駅へ直通約2分、都心・羽田空港へのアクセスが良好な交通拠点

- 京急本線特急停車駅であり、品川駅や羽田空港、横浜方面へのアクセス利便性が高い
- 品川駅周辺再開発の波及効果が期待されるエリア

大井町駅

3路線が利用可能な品川区有数の交通結節点

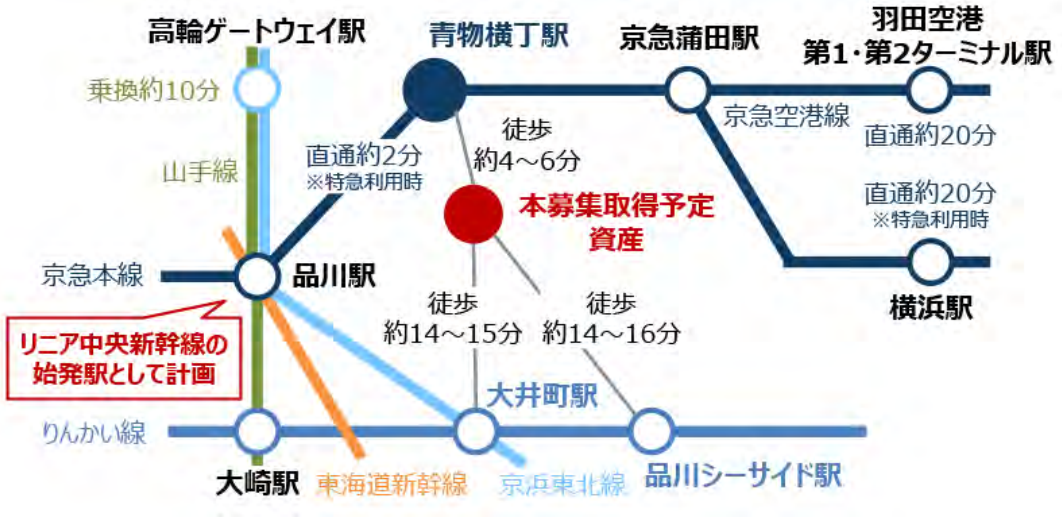
- 京浜東北線・東急大井町線・りんかい線の3路線が利用可能
- 住宅・オフィス・商業施設がバランスよく集積
- OIMACHI TRACKSや品川区新庁舎など駅周辺再開発が進展

品川シーサイド駅

都心へのアクセスと駅直結の再開発街区が特徴

- りんかい線・埼京線直通で渋谷・新宿方面へアクセス可能
- オフィスビルや高層マンションが建ち並び、駅前にはオーバルガーデンや品川シーサイドフォレスト等のオフィス、商業施設が集積

＜本募集取得予定資産からの広域アクセスＭＡＰ＞



（注）　「青物横丁」駅、「大井町」駅及び「品川シーサイド」駅は、本募集取得予定資産から徒歩での所要時間を記載しています。その他は「青物横丁」駅からの目安の所要時間を記載しています。なお、「品川」駅及び「横浜」駅は、特急利用時の所要時間を記載しています。

なお、本募集取得予定資産が所在する品川区及びそれに隣接する大田区における大規模賃貸オフィスビルの募集賃料及び空室率の状況は以下の通りです。

まず、空室率については、2021年以降上昇基調にあり、2024年中ごろには約８％程度まで上昇していましたが、その後は反転し、2026年には概ね３％程度で推移していま

す。また、募集賃料については、2025年中ごろ以降上昇基調で推移しています。
今後、品川エリア周辺における再開発の進展に伴い、業務・交通機能の集積が見込まれることから、本募集取得予定資産においても所在エリアにおける今後の需要の拡大を背景とした内部成長が期待できるものと、本投資法人は考えています。

＜ご参考：品川区・大田区の募集賃料・空室率（大規模賃貸オフィスビル）＞



出所：　三幸エステート株式会社が公開する「エリア別時系列データ」より本資産運用会社作成
（注）　品川区・大田区の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としています。

ⅱ　投資判断のポイント等

本投資法人は、視認性が高く、京急本線「青物横丁」駅から徒歩４～６分に位置する駅近の好立地物件であり、再開発が進む品川及び高輪ゲートウェイエリアに近接するとともに、山手線及び京浜東北線へのアクセスにも優れた、品川区所在の３物件を本募集取得予定資産として取得します。

本募集取得予定資産は、本書の日付時点で３物件の空調熱源設備が連動しているため物件ごとの売却が困難であり、また、３棟一体での取引を前提とするため借地権の物件としては取得規模が相対的に大きく、取得を検討しうる買主が限定されるため流動性が低いと本投資法人は考えています。本投資法人は、スポンサーサポートを活用し早期に取得機会を確保することで、スポンサーから鑑定評価額対比で割安な価格で取得する予定です。

本投資法人による本募集取得予定資産取得後には、共通設備の切り離しが完了する見込みであり、各物件を個別に売却することが可能となることが見込まれます。これにより、出口戦略の選択肢の拡大が期待でき、柔軟かつ機動的な資産入替えや売却を実施することが可能になり、資産価値の向上が期待できるものと、本投資法人は考えています。また、大幅な賃料ギャップ解消の実現による内部成長も期待できるものと考えています。

＜投資判断のポイント＞



また、本募集取得予定資産と、本投資法人の本取組み前ポートフォリオ（注１）の各種指標を比較すると、本募集取得予定資産の含み益率（注２）（注３）は本取組み前ポートフォリオに比べて高く、また、賃料ギャップ率（注４）も本取組み前ポートフォリオに比べて大きくなっています。さらに、本募集取得予定資産に係るテナントとの賃貸借契約は2027年11月期までに賃貸面積ベースで約58.8%が更新又は再契約を迎える予定であり、賃料の増額交渉の機会が早期に到来することが見込まれます。

そのため、本募集取得予定資産の取得後は、比較的早期の賃料ギャップの解消を通じた賃料増額による内部成長が期待されます。

＜本募集取得予定資産と本取組み前ポートフォリオの比較＞

	本募集取得予定資産	本取組み前ポートフォリオ
取得（予定）価格	101 億円	2,874 億円
鑑定評価額	140 億円	3,544 億円
含み益額	39 億円	704 億円
含み益率	38.5 %	24.8 %
賃料ギャップ率	-28.2 %	-9.9 %

（注１）「本取組み前ポートフォリオ」とは、譲渡予定資産を除く第49期（2026年５月期）末における保有資産及び本募集前取得決定取得資産をいいます。以下同じです。

（注２）本取組み前ポートフォリオ及び本募集取得予定資産の「含み益額」は以下の計算式により求められます。

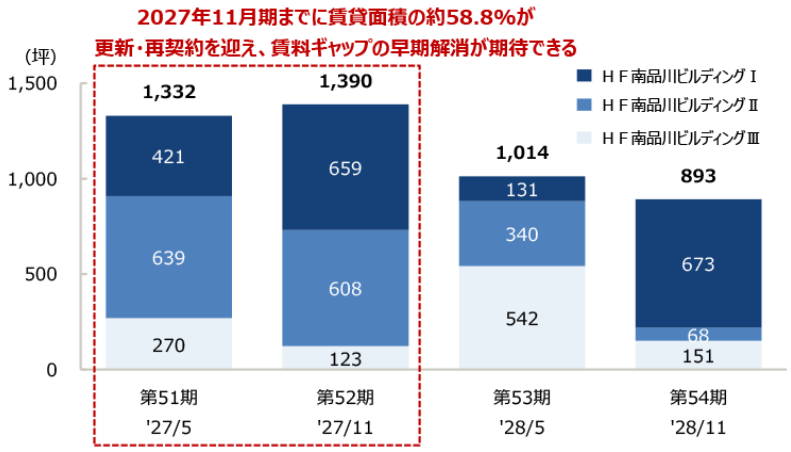
・本取組み前ポートフォリオの「含み益額」

＝譲渡予定資産を除く第49期（2026年５月期）末における保有資産の含み益額の合計＋（本募集前取得決定取得資産の鑑定評価額の合計－本募集前取得決定取得資産の取得（予定）価格の合計）
・本募集取得予定資産の「含み益額」
＝本募集取得予定資産の鑑定評価額の合計－本募集取得予定資産の取得予定価格の合計

（注３）本取組み前ポートフォリオ及び本募集取得予定資産の「含み益率」は以下の計算式により求められます。
・本取組み前ポートフォリオの「含み益率」
＝本取組み前ポートフォリオの含み益額÷（譲渡予定資産を除く第49期（2026年５月期）末における保有資産の期末簿価の合計＋本募集前取得決定取得資産の取得（予定）価格の合計）
・本募集取得予定資産の「含み益率」
＝本募集取得予定資産の含み益額÷本募集取得予定資産の取得予定価格の合計

（注４）本取組み前ポートフォリオの賃料ギャップ率は、以下の計算式により求められます。なお、「市場賃料」については、後記「（４）バリューアッド戦略を活用した持続的な分配金成長の実現　①積極的な賃料改定と内部成長余地　＜積極的な賃料改定と内部成長余地＞」において定義します。以下同じです。
｛（譲渡予定資産を除く第49期（2026年５月期）末における保有資産の月額坪単価契約賃料の合計＋本募集前取得決定取得資産の2026年９月末日の月額坪単価契約賃料の合計）－（譲渡予定資産を除く第49期（2026年５月期）末における保有資産の市場賃料の合計＋本募集前取得決定取得資産の各取得時点における市場賃料の合計）｝÷（譲渡予定資産を除く第49期（2026年５月期）末における保有資産の月額坪単価契約賃料の合計＋本募集前取得決定取得資産の2026年９月末日の月額坪単価契約賃料の合計）

＜テナント賃貸借契約期間の分散状況＞



（注）　「テナント賃貸借契約期間の分散状況」は、2026年９月末日時点で有効な本募集取得予定資産に係る賃貸借契約に基づいており、「約58.8%」の比率は、2027年11月期までに契約期間が満了する賃貸面積の割合を、2026年９月末日時点の総契約面積を基準として算出したものです。

②内部成長余地のある物件取得、賃料増額の実績及び賃料増額予定

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募集取得予定資産の平均賃料ギャップ率（注１）は－28.2%とポートフォリオ平均対比で大き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。

本募集取得予定資産の賃料ギャップ率並びに本投資法人が第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及び物件取得時の賃料ギャップ率は以下の通りです。

＜本募集取得予定資産の賃料ギャップ率並びに第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及び物件取得時の賃料ギャップ率＞



（注１）「本募集取得予定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）本募集取得予定資産の「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

＝（月額坪単価契約賃料－市場賃料）÷月額坪単価契約賃料×100

第43期（2023年５月期）以降に取得したオフィス物件の「賃料ギャップ率」は、以下の計算式で算出されます。なお、第43期（2023年５月期）以降に取得したオフィス物件の賃料ギャップ率は物件取得時点の数値を記載しており、物件取得後の変動を反映していませんので、ご留意下さい。

賃料ギャップ率

＝（当該物件の取得時点の月額坪単価契約賃料－当該物件の取得時点の市場賃料）÷当該物件の取得時点の月額坪単価契約賃料×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、本募集取得予定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。

本募集取得予定資産の「月額坪単価契約賃料」は、本募集取得予定資産の2026年９月末日時点で有効な賃貸借契約で定められた各物件の共益費込月額賃料合計額を本募集取得予定資産の各物件の賃貸面積合計で除して算出しています。

（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９月末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

＝（テナント毎改定・入替後（予定）契約時月額坪単価契約賃料÷テナント毎改定・入替前契約時月額坪単価契約賃料－１）×100

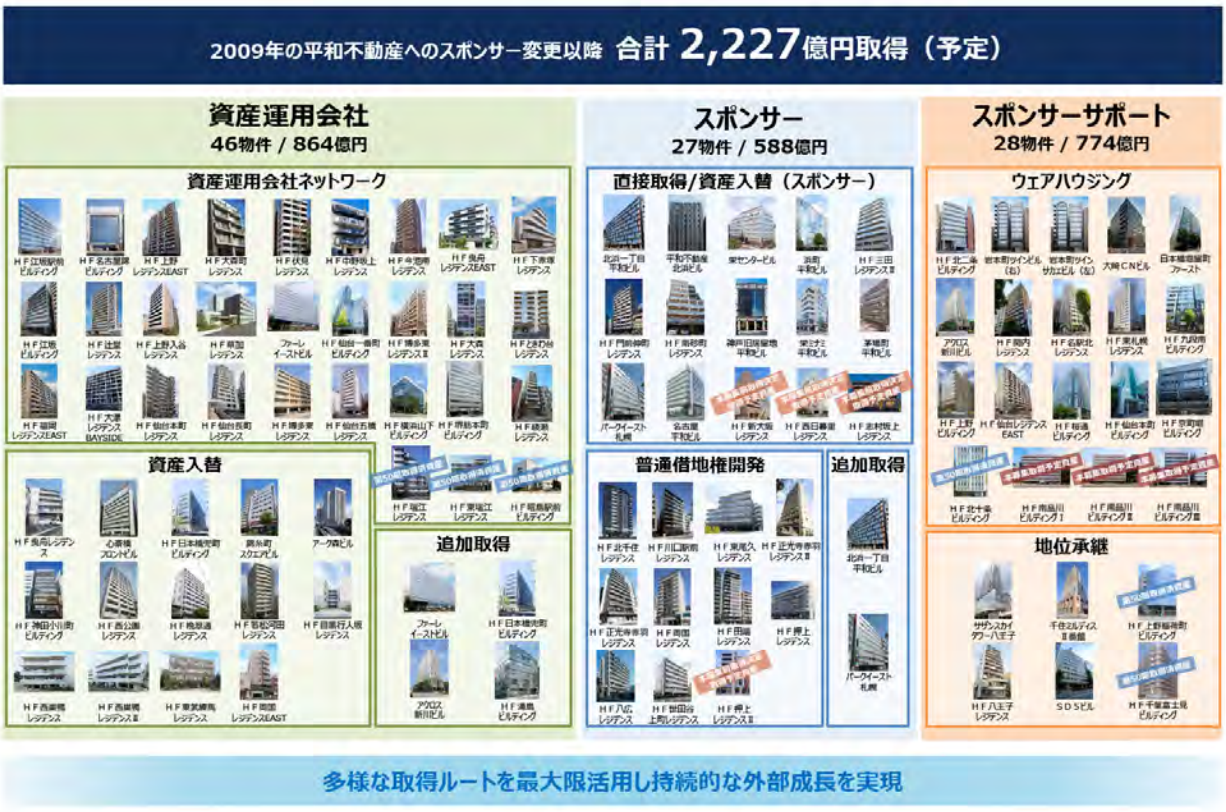
（注５）賃料増額率の左に記載されている坪数は賃料改定又はテナント入替を行った又は行う予定の区画の坪数です。

（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着実な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＞



（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、ファーレイーストビル及び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ー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麹町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麹町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。

④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2026年３月末時点における販売用不動産の状況は、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、前回募集において、札幌オフィス（ＨＦ北十条ビルディング）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と、本投資法人は考えています。

＜平和不動産の販売用不動産の状況（2026年３月末時点）＞

主な保有資産	所在地	延床面積	竣工年月	取得年月
茅場町オフィス	東京都中央区	約3,500㎡	1991年9月	2013年12月
日本橋オフィス	東京都中央区	約5,300㎡	2003年4月	2015年12月
名古屋オフィス1	名古屋市	約3,000㎡	2004年3月	2004年3月
名古屋オフィス2	名古屋市	約12,000㎡	1986年5月	2023年2月
天神オフィス	福岡市	約7,500㎡	2004年7月	2008年3月
仙台オフィス	仙台市	約11,000㎡	2011年12月	2011年12月
札幌オフィス	札幌市	約1,500㎡	2024年4月	2026年3月
大阪レジデンス	大阪市	約3,300㎡	1999年9月	2026年1月
札幌レジデンス	札幌市	約6,600㎡	2002年3月	2025年12月
板橋レジデンス	東京都板橋区	約2,600㎡	2007年4月	2025年12月
ORSUSシリーズ9棟（レジデンス）	-	-	-	-

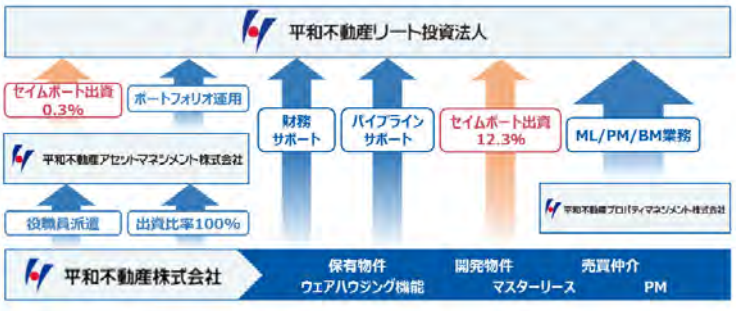


（注１）「ＯＲＳＵＳシリーズ９棟」のうち３物件は、本募集前取得決定取得予定資産です。

（注２）取得済のＨＦ北十条ビルディング及び本募集前取得決定取得予定資産を除き、本書の日付現在、平和不動産との間で「平和不動産の販売用不動産の状況（2026年３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らず、今後取得できる保証はありません。

（注３）延床面積は平和不動産が2026年３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、札幌オフィスの延床面積は、ＨＦ北十条ビルディング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物件の取得に関する概要は、以下の通りです。





（注）「セイムボート出資」の比率は、本書の日付現在の平和不動産及び本資産運用会社の保有投資口数に、本募集において両社に販売される予定の投資口数を加算した口数を、本募集後の発行済投資口数で除して算出しています。なお、本募集において両社に販売予定の投資口数の全てが販売され、かつ、本第三者割当における発行口数の全てについて払込みがなされることを前提とした予定口数に基づいて試算しています。

（４）バリューアッド戦略を活用した持続的な分配金成長の実現

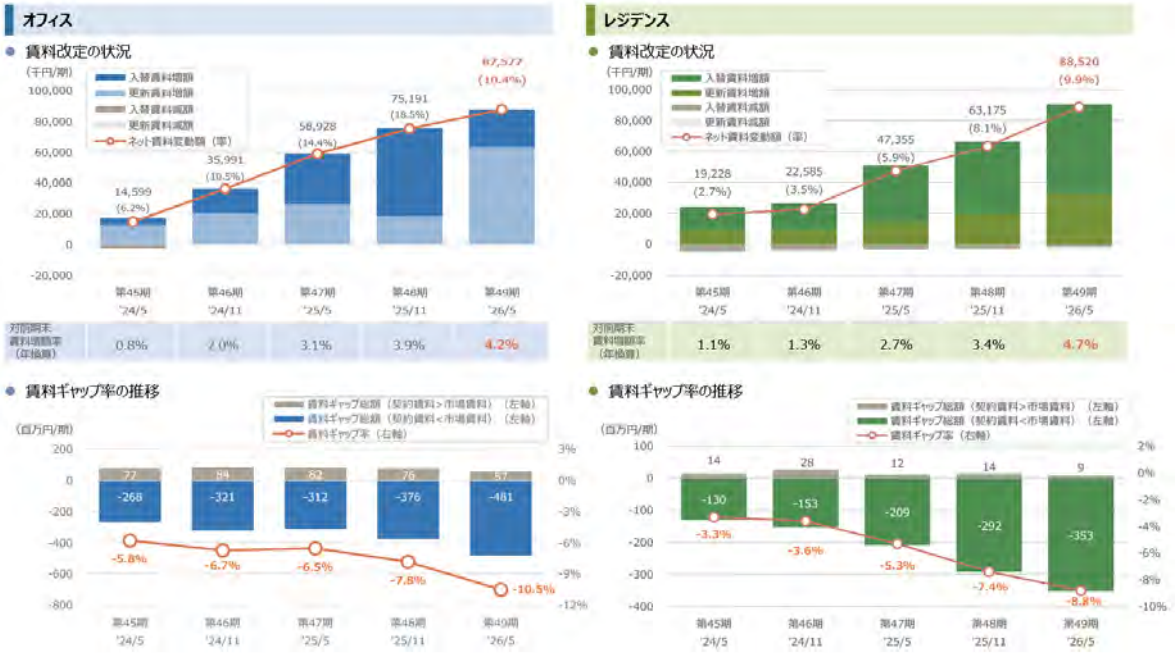
①積極的な賃料改定と内部成長余地

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45期（2024年５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ベースで賃料増額を実現しています（注１）。第49期（2026年５月期）においては、積極的な賃料増額改定によりオフィスについては期当たり87百万円の賃料増額を実現しており（注２）、対前期末賃料増額率（年換算）（注３）は4.2％と前期（第48期（2025年11月期））の3.9％から進展しています。また、レジデンスについても入替賃料及び更新賃料の双方の賃料増額が進展し、賃料収入は期当たり88百万円の増加を実現しており、対前期末賃料増額率（年換算）は4.7％と前期（第48期（2025年11月期））の3.4％から進展しています。

また、賃料ギャップ率（注４）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、既存契約賃料の増額改定を上回るペースで既存ポートフォリオの市場賃料が上昇していることから、第49期（2026年５月期）において、オフィスについては－10.5%、レジデンスについては－8.8%と、ともに前期比で賃料ギャップ率が拡大し、内部成長余地が拡大しています。

このように、今後の賃料増額改定余地も存在していることから、本投資法人は引き続き入替賃料及び更新賃料の双方で賃料増額改定を積極的に目指します。

＜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。）と旧賃料の変動額を示します（据置区画を除きます。）。

（注３）「対前期末賃料増額率（年換算）」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については、譲渡日までの賃料の増減を反映して算出し、譲渡日以降の増減については算出対象から除外しています。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ヵ月）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。

対前期末賃料増額率（年換算）
＝（当該期の賃料増減額÷当該期の前期末契約賃料総額（期換算））×２

（注４）「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ＳＤ５ビルを除きます。なお、賃料ギャップ率は、将来的に賃料ギャップが解消され、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において市場賃料と同等の賃料が得られることを保証又は示唆するものではありません。

賃料ギャップ率（オフィス）
＝（オフィス物件各期末月額坪単価契約賃料－市場賃料）÷オフィス物件各期末月額坪単価契約賃料×100

賃料ギャップ率（レジデンス）
＝（レジデンス物件各期末月額坪単価契約賃料－市場賃料）÷レジデンス物件各期末月額坪単価契約賃料×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いるため、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５）更新賃料の増減額は、契約更新区画における新賃料と旧賃料の変動額を示します（据置区画を除きます。）。

（注６）「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ヵ月）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））

②キャピタルゲインの拡大を見据えた「バリューアッド戦略」への取組み

本投資法人は、バリューアップ方針・戦略として、ソーシング、期中運営、外部売却における強みを活かすこと、すなわち取得時から売却先・出口戦略を見据え、バリューアップ余地のある物件を厳選取得すること、改修、リーシング、テナントマネジメント及び賃料増額を通じて収益力を高め、資産価値を向上させること、スポンサー及び本資産運用会社独自のリレーションを活かした売却により、キャッシュフローとキャピタルゲインの拡大を企図した不動産価値の向上を図る「バリューアッド戦略」を追求することを掲げています。

直近のバリューアップ事例として、2005年６月に本投資法人が取得し、2025年６月に譲渡したＨＦ浜松町ビルディングにおいて、2024年に２区画（フロアＡ及びフロアＢ）でバリューアップ投資によるセットアップオフィス化工事を実施し、賃料増額を図りました。その結果、ＲＯＩ（注１）はフロアＡが13.8%、フロアＢが10.0%となり、賃料増額率についてもフロアＡが33.3%、フロアＢが22.2%となりました。また、当該バリューアッド戦略によって、第46期（2024年11月期）末時点の鑑定評価額は前期比で270百万円増額し、譲渡価格は当該鑑定評価額をさらに上回る2,500百万円（譲渡益908百万円）にて譲渡しています。また、2007年５月に本投資法人が取得したＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴについても、第46期（2024年11月期）から第49期（2026年５月期）にかけて31戸について建具デザインや配色の見直し、可動棚設置等のバリューアップ投資を実施しました（注２）。その結果、第49期（2026年５月期）末時点の鑑定評価額は第45期（2024年５月期）比で840百万円増額しました。バリューアップを実施した住戸の一例としては、ＲＯＩは25.2%、賃料増額率は44.6%となりました（注３）。

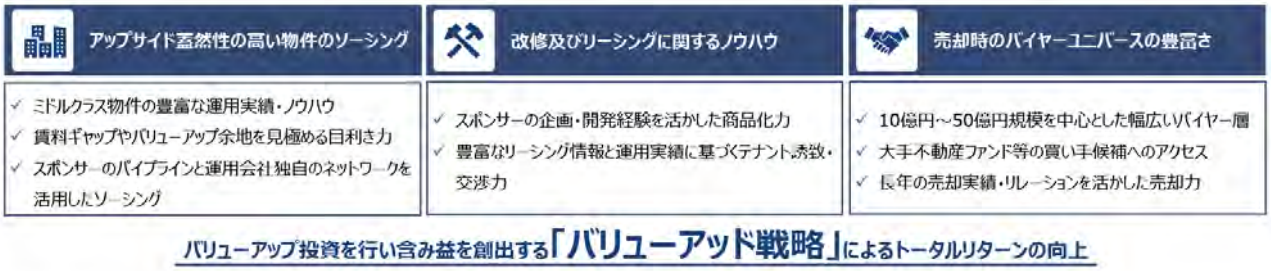


（注１）「ＲＯＩ」は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。なお、算定にあたりフリーレント及びレントホリデー（既存賃貸借における契約期間内の特定期間等の賃料支払を免除する取決めをいいます。以下同じです。）については考慮されていません。
ＲＯＩ＝バリューアップ工事を実施した区画における、工事完了後に生じた賃料改定又はテナント入替によって生じた月額賃料の増加額の合計額×12÷当該区画のバリューアップ工事費用の合計額
（注２）31戸を除く他の住戸については、バリューアップ工事を実施していません。
（注３）バリューアップを実施した住戸の一例における賃料増額率及びＲＯＩの数値は、他の住戸の賃料増額率及びＲＯＩの数値と異なります。
（注４）ＨＦ浜松町ビルディングの「帳簿価額」は譲渡日時点の数値です。

また、本資産運用会社は、以下の通りアップサイド蓋然性の高い物件ソーシング、改修及びリーシングに関するノウハウ、売却時のバイヤーユニバースの豊富さをバリューアッド戦略上の強みとして有しています。

これらの本資産運用会社が有するソーシング、期中運営及び外部売却の強みを活かし、キャッシュフローと出口でのキャピタルゲイン拡大を企図した不動産価値の向上を図る「バリューアッド戦略」への取組みを通じ、トータルリターン（注）の向上とＥＰＵ及びＤＰＵのサステナブルな成長を目指します。

＜本資産運用会社が有するバリューアッド戦略上の強み＞

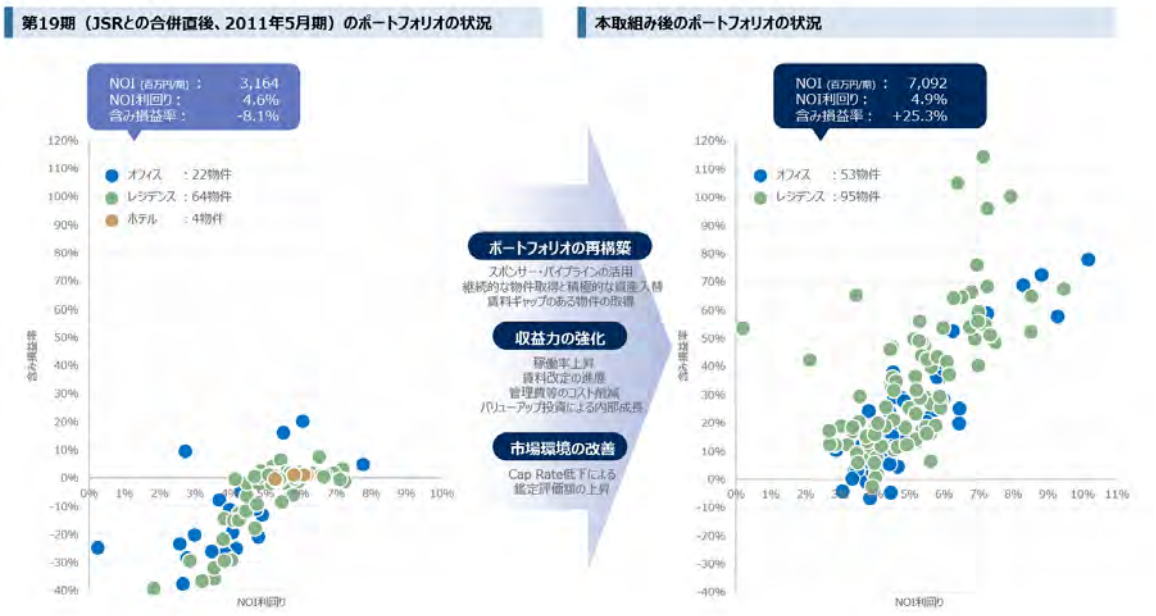


（注）「トータルリターン」の詳細は、後記「⑥着実な投資主還元の実現」をご参照下さい。

③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。



（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

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

・第19期（2011年５月期）末の含み損益率

＝（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）－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））÷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）

＝｛（第49期（2026年５月期）末における譲渡予定資産を除く保有資産の鑑定評価額（の合計）＋本募集前取得決定取得資産の取得時又は取得決定時の鑑定評価額（の合計）＋本募集取得予定資産の鑑定評価額（の合計））－（第49期（2026年５月期）末における譲渡予定資産を除く保有資産の期末帳簿価額（の合計）＋本募集前取得決定取得資産の取得（予定）価格（の合計）＋本募集取得予定資産の取得予定価格（の合計））｝÷（第49期（2026年５月期）末における譲渡予定資産を除く保有資産の期末帳簿価額（の合計）＋本募集前取得決定取得資産の取得（予定）価格（の合計）＋本募集取得予定資産の取得予定価格（の合計））

・本取組み後の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比較＞」の（注４）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。

・本募集前取得決定取得資産の本取組み後のＮＯＩ利回り（予定）

＝本募集前取得決定取得資産の取得時又は取得決定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÷本募集前取得決定取得資産の各取得（予定）価格

・本募集取得予定資産の本取組み後のＮＯＩ利回り（予定）

＝本募集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÷本募集取得予定資産の各取得予定価格

・名古屋平和ビル、ＨＦ押上レジデンス、ＨＦ下赤塚レジデンス、ＨＦときわ台レジデンス及びＨＦ綾瀬レジデンス（以下「第49期期中取得物件」といいます。以下同じです。）の本取組み後のＮＯＩ利回り（予定）

＝第49期期中取得物件の第49期（2026年５月期）の実績ＮＯＩ÷第49期期中取得物件の第49期（2026年５月期）の期末帳簿価額（保有期間換算）

・本募集前取得決定取得資産、本募集取得予定資産、第49期期中取得物件及び譲渡予定資産を除く各物件の本取組み後のＮＯＩ利回り（予定）

＝各物件の第49期（2026年５月期）の実績ＮＯＩ÷｛（各物件の第49期（2026年５月期）期初帳簿価額÷２＋各物件の第49期（2026年５月期）期末帳簿価額÷２）÷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49期実績ＮＯＩ＋本募集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＋本募集前取得決定取得資産の取得時又は取

得決定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－譲渡予定資産の第49期（2026年５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）本募集前取得決定取得資産及び本募集取得予定資産については、本書の日付現在、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。

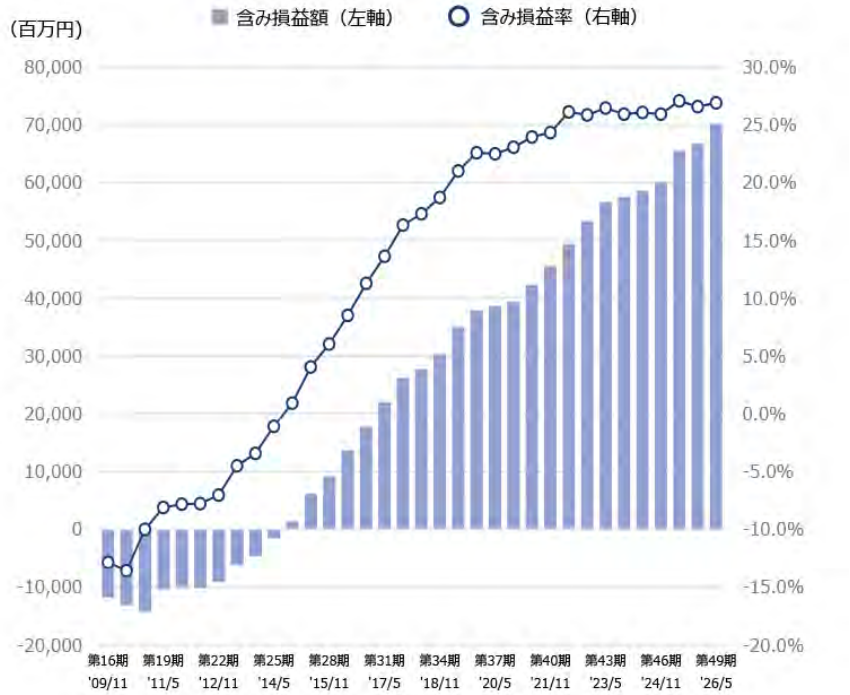
④含み損益の推移（第49期（2026年５月期）末時点）

本投資法人は、積極的に含み益顕在化を進める一方で、鑑定評価額及び含み益額を増加させています。本投資法人における、第49期（2026年５月期）の鑑定評価額、含み益額及び含み益率、第16期（2009年11月期）以降の含み損益額（注）及び含み損益率（注）の推移は、以下の通りです。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49期（2026年５月期）末における含み益額は、第48期（2025年11月期）末比＋3,486百万円の70,236百万円へ増加しました。また、含み益率も第49期（2026年５月期）末において26.9％と、引き続き高い水準を維持しています。

＜第49期（2026年５月期）の鑑定評価額、含み益額及び含み益率＞



＜第16期（2009年11月期）以降の含み損益額及び含み損益率の推移＞



（注）　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

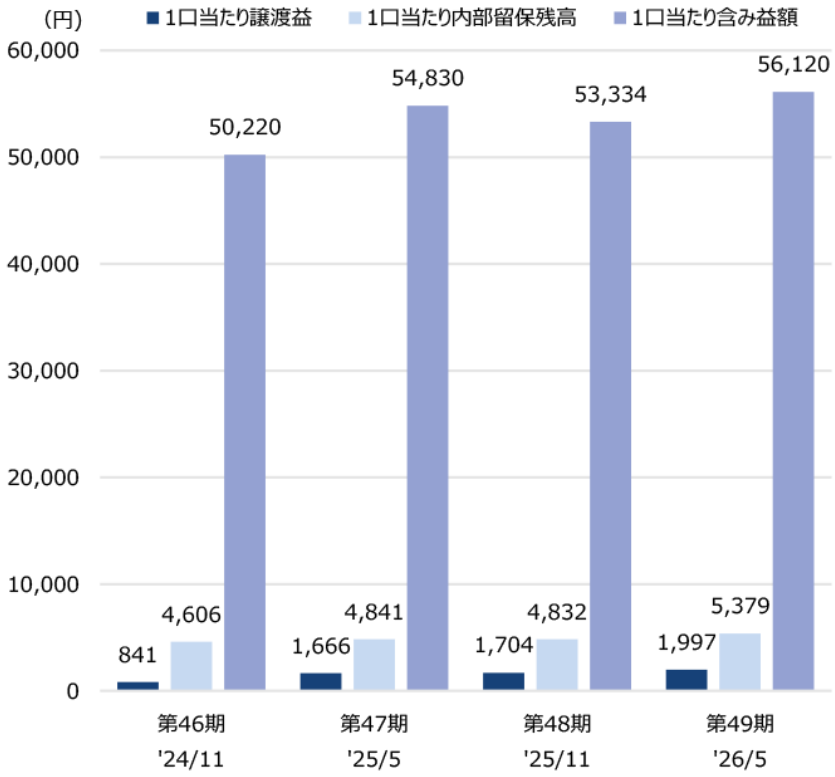
各期末の含み損益率

＝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

また、本投資法人は、第46期（2024年11月期）以降、毎期売却益を計上し投資主還元を強化しつつ、内部留保残高及び含み益を積み上げており、第46期（2024年11月期）末時点

では１口当たり内部留保残高は4,606円、１口当たり含み益額は50,220円であったところ、第49期（2026年５月期）末時点ではそれぞれ5,379円、56,120円へと拡大しています。
本投資法人は積み上げてきた含み益を活用し、今後も積極的な売却益の創出と投資主還元の強化を目指します。

＜投資主還元の継続性を裏付ける内部留保と含み益額＞



（注１）「譲渡益」とは、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の合計額をいいます。なお、「不動産等売却損益」と同義です。以下同じです。
（注２）「内部留保残高」は、各期末時点の任意積立金合計残高に当該期末時点の未処分利益残高を加え、当該期の金銭の分配に係る計算書における分配金の額を控除した金額をいいます。
（注３）「１口当たり譲渡益」、「１口当たり内部留保残高」及び「１口当たり含み益額」は、それぞれ各期の譲渡益、各期末時点の内部留保残高及び含み益額を、各期末の発行済投資口数で除して算出しています。

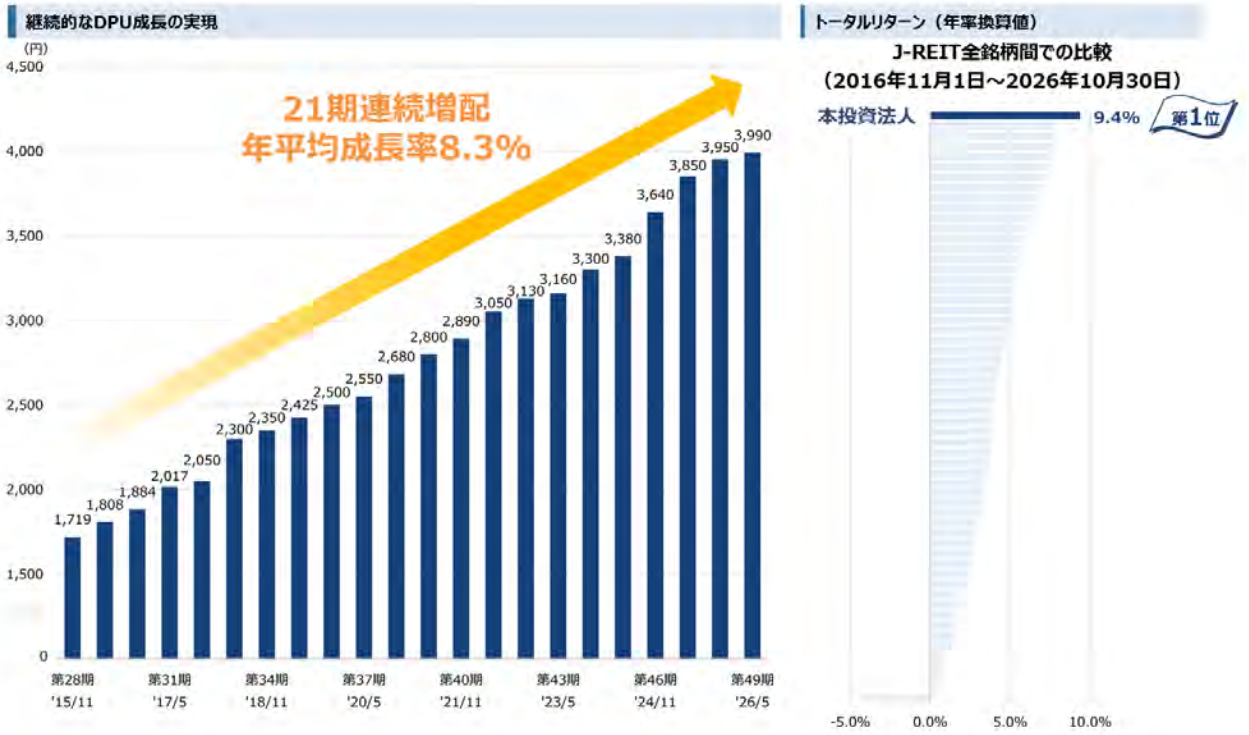
⑤資産回転型戦略の実績
本投資法人は、第32期（2017年11月期）以降第49期（2026年５月期）に至るまで継続して譲渡益を計上しつつ、第34期（2018年11月期）以降第49期（2026年５月期）に至るまで、着実に資産規模を拡大しています。
本投資法人は、第50期（2026年11月期）及び第51期（2027年５月期）を含む20期連続（予定）での資産入替の実行により、資産規模の拡大と含み益の顕在化を継続的に実現する予定です。



（注１）各期の「取得（予定）価格（各期）」は、当該期に取得した又は第50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50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までに取得した又は第50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までに譲渡した又は第50期以降に譲渡する予定の資産の取得（予定）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。
各期の「第32期以降の資産規模の累計増減額（予定）」は、各期の「取得（予定）価格（累計）」と「取得（予定）価格（各期）」の合計額から、「譲渡（予定）資産の取得価格（累計）」と「譲渡（予定）資産の取得価格（各期）」の合計額を控除した金額をいいます。
（注２）「累計譲渡益」の数値は、譲渡予定資産の譲渡以外に物件の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３）「資産規模拡大」の金額は、第51期（2027年５月期）末の「第32期以降の資産規模の累計増減額（予定）」を記載しています。

⑥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ＤＰＵを成長させ、足許では、第49期（2026年５月期）まで21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11月１日から2026年10月30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ＤＰＵから第49期（2026年５月期）の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11月１日から2026年10月30日までのトータルリターンの年率換算値であり、2016年11月１日から2026年10月30日までのトータルリターンに１を加えた数値を、2016年11月１日から2026年10月30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11月１日に取得した投資口を2026年10月30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11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10月30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11月１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（*）

・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10月30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11月１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11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10月30日までの期間に基づいて算出しています。

（注３）「Ｊ－ＲＥＩＴ全銘柄間での比較」は、本書の日付現在上場している銘柄を対象としています。

３　補足情報

（１）本投資法人のポートフォリオの優位性

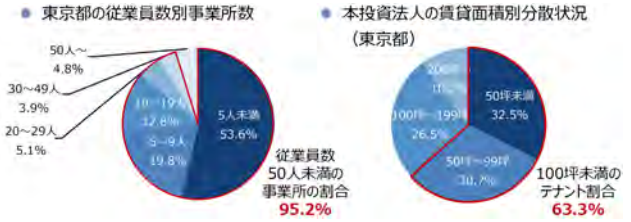
本投資法人のポートフォリオについては、オフィス及びレジデンスの双方において、以下のような優位性を有しているものと、本投資法人は考えています。

まず、オフィスについて、2026年５月末日時点における本投資法人の既存ポートフォリオのうち、東京都に所在するオフィスの賃貸面積別の分散状況は以下の通りであり、賃貸面積100坪未満のテナントが63.3％を占めています。一方で、東京都の事業所のうち従業員数50人未満の事業所が、2021年６月１日時点で95.2％を占めています。本投資法人の2026年５月末日時点のオフィスポートフォリオは、取得価格ベースで48.4％が東京都に所在する物件で構成されているところ、賃貸面積100坪未満のオフィスは、これらの従業員数50人未満の事業所のニーズに適した規模であることから、東京都において賃貸面積100坪未満のオフィスには安定した需要が見込まれます。

また、東京23区における築年別のオフィスストックの状況を見ると、株式会社ザイマックス総研「オフィスピラミッド2026」によれば、中小規模オフィス（延床面積300坪以上5,000坪未満）の平均築年数は36年となっており、本投資法人のオフィスポートフォリオの平均築年数32年を上回っています。

本投資法人のオフィスポートフォリオは、こうした中小規模オフィスを中心に構成されるとともに、東京23区の中小規模オフィスの平均築年数と比較して築年数が浅い物件を有していることから、賃料上昇局面においても競争力を発揮できるものと、本投資法人は考えています。

＜中小型オフィスの厚い需要層＞

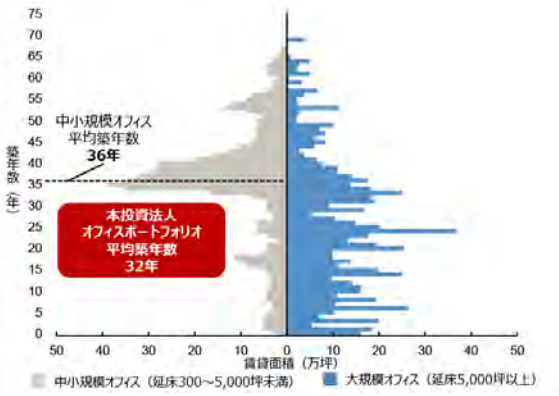


出所：東京都の従業員数別事業所数につき、東京都「令和３年経済センサス-活動調査報告」より本資産運用会社作成

（注１）東京都の従業員数別事業所数は、出向・派遣従業者のみの事業所数は除いて算出しています。

（注２）本投資法人の賃貸面積別分散状況は、東京都内に所在する物件の2026年５月末日時点のテナント数ベースで算出しています。

＜東京23区の築年別オフィスストック（賃貸面積ベース）＞



出所：株式会社ザイマックス総研「オフィスピラミッド2026」より本資産運用会社作成

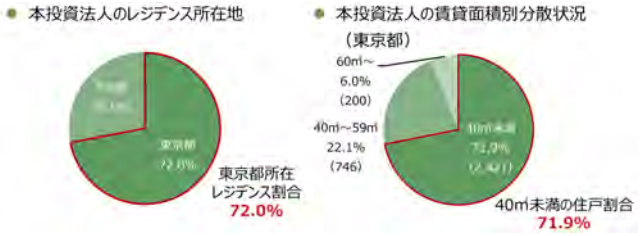
（注）本投資法人オフィスポートフォリオの平均築年数は、第49期（2026年５月期）末時点の平均築年数であり、取得価格ベースで算出しています。

次に、レジデンスについて、本投資法人のレジデンスのポートフォリオにおける所在地別構成比を見ると、東京都に所在する物件の割合は本募集前取得決定取得予定資産の取得と譲渡予定資産の譲渡が完了した時点で72.0％となる見込みであるところ、東京都に所在する物件の賃貸面積別の構成比を見ると、単身者向けである40㎡未満の物件の割合が2026年５月末日時点で71.9％を占めています。

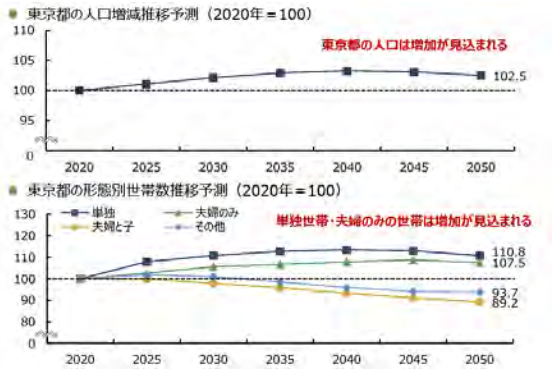
一方、東京都の人口増減推移の将来予測によると、東京都は2020年対比で人口増加が見込まれており、また、東京都の形態別世帯数推移の将来予測においても、単独世帯及び夫婦のみ世帯の増加が見込まれています。

このように、本投資法人のレジデンスのポートフォリオは、人口増加並びに単独世帯及び夫婦のみ世帯の増加が見込まれる東京都に多くの割合が所在しており、需要が拡大すると見込まれる単身者向け住戸を中心に構成されていることから、今後も安定的な需要の獲得が期待できるものと、本投資法人は考えています。

＜ポートフォリオに占める東京都所在物件の割合／賃貸面積分散＞



＜人口動態の変化＞

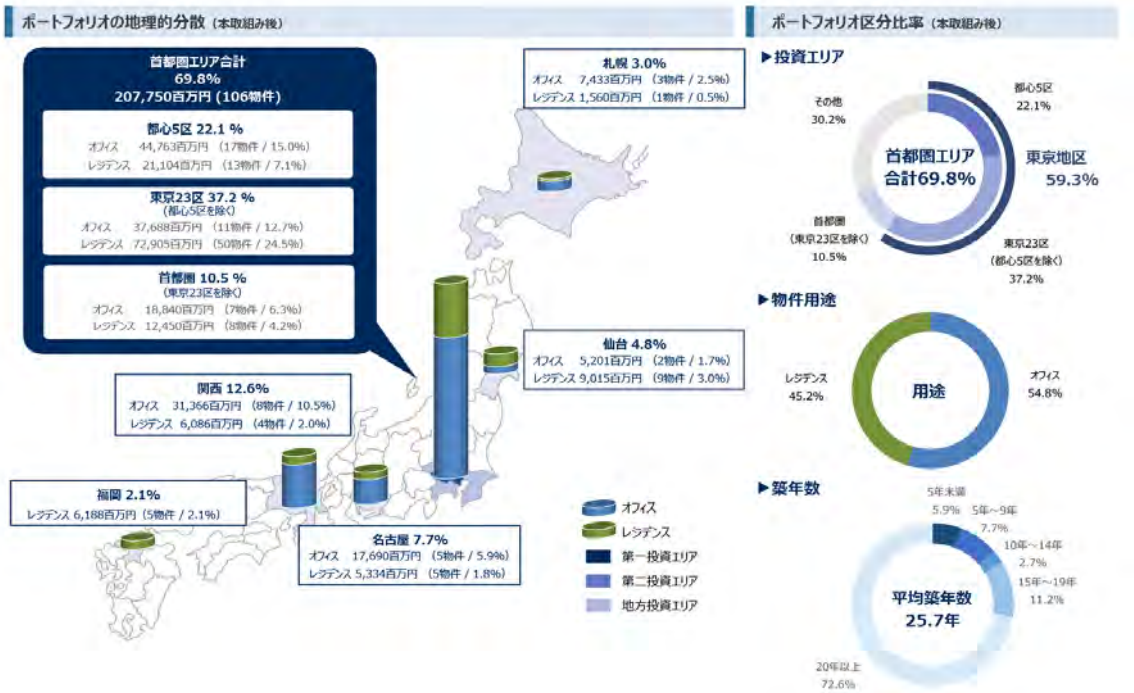


（注）レジデンス所在地は取得（予定）価格ベース、賃貸面積別分散状況は東京都内に所在する物件の2026年５月末日時点の賃貸可能戸数ベース（グラフ内括弧内は戸数）でそれぞれ算出しています。

出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」、東京都「2050東京戦略　附属資料　東京の将来人口」より本資産運用会社作成

（２）戦略的なポートフォリオの構築

本投資法人の本取組み後のポートフォリオは、取得（予定）価格ベースで約７割が首都圏エリア（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。今後も東京都区部を中心とする投資エリアに存するオフィス及びレジデンスを主軸として投資を行い、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ごと及び所在するエリアごとの取得（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、各区分における本取組み後の取得（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2027年４月２日までの日数を取得（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。
（注５）「都心５区」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区をいい、「東京地区」とは、東京23区をいいます。

（３）財務の状況

本投資法人の第49期（2026年５月期）末時点の各種財務指標は以下の通りです。平均調達年数及び平均残存年数並びに固定比率（長期有利子負債）は前期比同水準を維持しています。

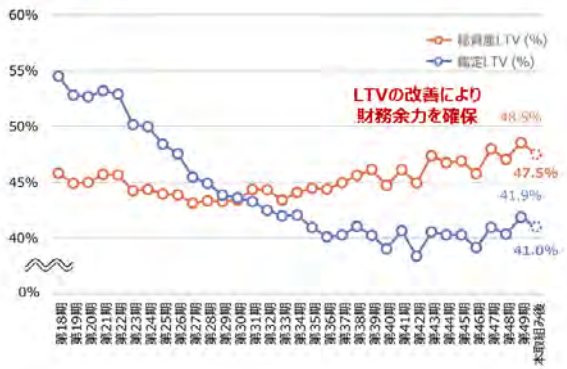
＜期末有利子負債サマリー（第49期（2026年５月期）末）＞

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
1.437%	100%	48.5%	80億円
平均調達/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	70.7%	41.9%	AA-（安定的）

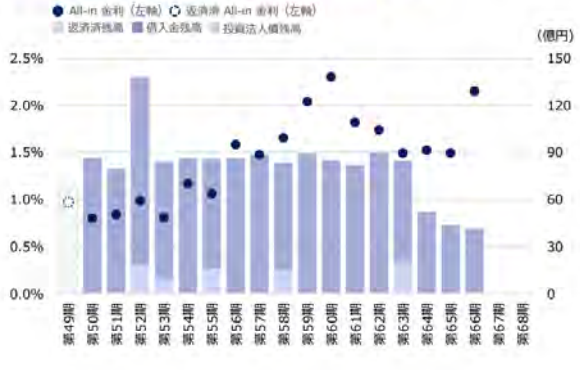
（注１）「平均調達金利」は、2026年５月末日時点の各有利子負債の残高で加重平均した数値を小数点第４位を四捨五入し、「平均調達年数」及び「平均残存年数」は、2026年５月末日時点の各有利子負債の残高でそれぞれ加重平均した数値を小数点第２位を切り捨てて記載しています。なお、物件取得に際して一時的に必要となる資金を調達することを目的としたブリッジローン（タームローン86）については特殊性が強いため、これを除いて算出しています。
（注２）「長期有利子負債比率」は、2026年５月末日時点の有利子負債残高のうちの長期有利子負債残高の比率を記載しています。
（注３）「固定比率（長期有利子負債）」は、2026年５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。なお、ブリッジローン（タームローン86）を除いた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。

また、本投資法人の第18期（2010年11月期）以降のＬＴＶ（総資産ＬＴＶ及び鑑定ＬＴＶ）の推移並びに2026年５月末（第49期末）時点の本投資法人の借入れの返済期限の分散状況は以下の通りです。ＬＴＶについては、本取組み及び鑑定評価額の上昇により、借入の上限を鑑定ＬＴＶ45%と仮定した場合、鑑定ＬＴＶを基準とする本取組み後の借入余力は266億円となります。

▶LTVの推移



▶返済期限の分散（第49期（2026年5月期）末）



（注）「返済期限の分散」における「All-in 金利」は、各期に返済期限を迎える有利子負債の金利（融資に関連する各種手数料等を含みます。）を2026年５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。

（４）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　ＶＩＳＩＯＮⅡ＋」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しました。本投資法人は、ポートフォリオのＧＨＧ（Scope１、Scope２）総排出量を2030年までに90％削減（2018年比）することを目標とし、2025年度に94.1％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あり、環境性能やテナント対応、ガバナンス等を総合評価して決定されます。

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10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＞

GRESB
REAL ESTATE
★★★☆☆ 2026

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。当該開示システムは企業の気候変動対応を評価する国際的な開示システムであり、ＣＯ２排出量や削減目標、気候リスク管理体制が評価されます。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、そのうち約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＞

CDP
Discloser
2025

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43.0%（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		延床面積(㎡)	取得率（延床面積ベース）
DBJ Green Building認証	★★★★	1	3,636.49	13.4%
	★★★	5	48,247.23	
	★★	2	14,027.06	
	計	8	65,910.78	
CASBEE 不動産評価認証	S	13	69,744.88	33.4%
	A	20	94,902.53	
	計	33	164,647.41	
BELS	★★★	1	1,376.66	2.3%
	★★	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	2.7%
	計	1	13,160.83	
合計		45	212,243.24	43.0%

（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（必須項目を満足）」の４段階で評価されます。

（注５）「ＢＥＬＳ（Building Energy-efficiency Labeling System）」とは、2014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。

（５）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。



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

４　投資対象

（１）取得予定資産等の概要

本投資法人は、第50期（自2026年６月１日　至2026年11月30日）に以下の資産を取得しています（以下、総称して「第50期取得済資産」といいます。）。

番号	物件名称（注１）	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-64	ＨＦ上野稲荷町ビルディング	信託受益権	オフィス	9,060	10,100	4.1	3.4	2026年６月３日	非開示（注３）
Ｏｆ-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
Ｏｆ-66	ＨＦ千葉富士見ビルディング	信託受益権	オフィス	2,600	3,250	6.5	5.7	2026年６月５日	非開示（注４）
Ｏｆ-67	ＨＦ昭島駅前ビルディング	信託受益権	オフィス	2,230	2,860	6.0	5.6	2026年９月29日	非開示（注４）
Ｒｅ-121	ＨＦ瑞江レジデンス	信託受益権	レジデンス	1,690	1,820	4.1	3.2	2026年８月７日	非開示（注３）
Ｒｅ-122	ＨＦ東瑞江レジデンス	信託受益権	レジデンス	1,110	1,240	4.2	3.4	2026年８月７日	非開示（注３）
合計／平均	―	―	―	18,448	21,220	4.7	4.0	―	―

（注１）本書の日付現在、Ｏｆ-64が「上野イーストビル」、Ｏｆ-65が「Ｎｏｂｌｅｓｓｅ　ＳＡＰＰＯＲＯ」、Ｏｆ-66が「ＩＭＩ千葉富士見ビル」、Ｏｆ-67が「昭島昭和第２ビル」ですが、2027年５月31日付でＯｆ-64を「ＨＦ上野稲荷町ビルディング」、Ｏｆ-65を「ＨＦ北十条ビルディング」、Ｏｆ-66を「ＨＦ千葉富士見ビルディング」に、2027年９月29日までにＯｆ-67を「ＨＦ昭島駅前ビルディング」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）第50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50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50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50期取得済資産に係る運営純収益（ＮＯＩ）は、第50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50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。

（注４）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。

また、本投資法人は、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、第50期取得済資産及び取得予定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。）のうちＨＦ南品川ビルディングⅠ、ＨＦ南品川ビルディングⅡ及びＨＦ南品川ビルディングⅢを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取得する予定であり、ＨＦ新大阪レジデンス、ＨＦ西日暮里レジデンス、ＨＦ志村坂上レジデンス及びＨＦ押上レジデンスⅡを自己資金及び借入金によって取得する予定です（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10月27日付で本募集前取得決定取得予定資産に係る不動産売買契約又は不動産信託受益権売買契約を、2026年11月19日付で本募集取得予定資産に係る不動産信託受益権売買契約を締結しており、売主との間で、不動産及び不動産信託受益権の譲渡について合意しています。

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
Ｏｆ-68	ＨＦ南品川ビルディングⅠ	信託 受益権	オフィス	4,220	5,750	5.8	5.3	2026年 12月４日	平和 不動産
Ｏｆ-69	ＨＦ南品川ビルディングⅡ	信託 受益権	オフィス	3,440	4,780	6.0	5.5	2026年 12月４日	平和 不動産
Ｏｆ-70	ＨＦ南品川ビルディングⅢ	信託 受益権	オフィス	2,480	3,510	6.0	5.5	2026年 12月４日	平和 不動産
Ｒｅ-123	ＨＦ新大阪レジデンス	信託 受益権	レジデンス	3,160	3,340	4.0	2.8	2026年 11月27日	平和 不動産
Ｒｅ-124	ＨＦ西日暮里レジデンス	不動産	レジデンス	1,140	1,320	4.0	3.3	2026年 11月27日	平和 不動産
Ｒｅ-125	ＨＦ志村坂上レジデンス	不動産	レジデンス	2,830	3,390	4.1	3.3	2027年 ４月２日	平和 不動産
Ｒｅ-126	ＨＦ押上レジデンスⅡ	不動産、 土地の賃借権 （注４）	レジデンス	890	1,170	4.6	3.6	2027年 ４月２日	平和 不動産
合計／ 平均	―	―	―	18,160	23,260	5.1	4.4	―	―

（注１）本書の日付現在、本募集前取得決定取得予定資産の物件名称はＲｅ-123が「ＯＲＳＵＳ新大阪」、Ｒｅ-124が「ＯＲＳＵＳ西日暮里」、Ｒｅ-125が「ＯＲＳＵＳ志村坂上」ですが、本投資法人による取得後、2027年６月１日付でＲｅ-123を「ＨＦ新大阪レジデンス」、Ｒｅ-124を「ＨＦ西日暮里レジデンス」、2027年11月１日付でＲｅ-125を「ＨＦ志村坂上レジデンス」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。また、本書の日付現在、本募集取得予定資産の物件名称はＯｆ-68が「南品川ＪＮビル」、Ｏｆ-69が「南品川Ｎビル」、Ｏｆ-70が「南品川Ｊビル」ですが、本投資法人による取得後、2027年９月25日付でＯｆ-68を「ＨＦ南品川ビルディングⅠ」、Ｏｆ-69を「ＨＦ南品川ビルディングⅡ」、Ｏｆ-70を「ＨＦ南品川ビルディングⅢ」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）資産形態は、借地権付建物（建物及び土地の借地権）です。土地の借地権は普通借地権です。

本募集取得予定資産の信託受益権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行により、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。

なお、ＨＦ南品川ビルディングⅠ、ＨＦ南品川ビルディングⅡ及びＨＦ南品川ビルディングⅢの売主は、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、本投資法人に本募集取得予定資産を売主に有利な条件で取得させることにより、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が、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際は、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11月19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、取得予定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、株式会社谷澤総合鑑定所若しくは一般財団法人 日本不動産研究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50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50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50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９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９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９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50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：Ｏｆ-64　　物件名称：ＨＦ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				
該当事項はありません。				
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（注）

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	ＤＣＦ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、賃貸可能面積当り月額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	運用的側面と調達的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。
	ＤＣＦ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			－	

（注）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。

物件番号：Ｏｆ-65　　物件名称：ＨＦ北十条ビルディング

特定資産の種類		不動産	取得価格	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		ＪＲ「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	11
	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	ＲＣ　７Ｆ	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	79.4％
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）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	ＤＣＦ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	運用的側面と調達的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。
	ＤＣＦ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			－	

物件番号：Ｏｆ-66　　物件名称：ＨＦ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ＳＭＢＣ信託銀行
アクセス		ＪＲ「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	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	1,133.70㎡	テナント数	21
	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	ＰＭＬ	7.8％
	構造・階層	ＳＲＣ・Ｓ　９Ｆ	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	100.0％
特記事項				
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。 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。				
その他				
（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。 （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	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	ＤＣＦ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	運用的側面と調達的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。
ＤＣＦ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	－	

物件番号：Ｏｆ-67　　物件名称：ＨＦ昭島駅前ビルディング

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	2,230,000,000円
所在地	住居表示	東京都昭島市代官山二丁目４番４号	取得日	2026年９月29日
	地番	東京都昭島市代官山二丁目568番１	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
アクセス		ＪＲ青梅線「昭島」駅徒歩２分	ＰＭ会社	東洋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	東洋不動産プロパティマネジメント株式会社
	地積	2,669.60㎡	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	200％	調査時点	2026年８月28日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	1,412,000,000円
	用途	事務所・店舗	ＰＭＬ	4.8％
	構造・階層	ＲＣ　５Ｆ	長期修繕費（15年以内）	171,320,000円
	延床面積	4,313.42㎡	前所有者	非開示（注）
	建築時期	1988年10月13日	稼働率	100.0％
特記事項				
１．東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、越境に関する確認書が締結されています。 ２．建物状況調査報告書において、排煙窓のはめ殺し窓への変更による必要排煙面積の不足、喫煙室の設置（廊下との同一防煙区画化）、間仕切壁の設置による保守員室等の設置に係る確認申請手続の未確認、診療所への用途変更に伴う建築物移動等円滑化基準への適合性及び避難器具設置の要否の未確認、携帯基地局に係る構造検討の未確認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、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。				
その他				
（注）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	2,860,000千円
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９月１日

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	2,860,000	ＤＣＦ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	2,920,000	
運営収益	177,921	
可能総収益	185,178	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	7,256	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	44,326	
維持管理費	10,834	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	3,731	類似不動産の水準及び予定契約を参考に査定。
水道光熱費	13,759	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
修繕費	2,440	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	1,162	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	10,492	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	282	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	1,625	その他雑費の予備費について、賃貸可能面積当たり月額150円／坪と査定し、計上。
運営純収益	133,595	
一時金の運用益	1,129	運用的側面と調達的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	9,317	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	125,406	
還元利回り	4.3%	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。
ＤＣＦ法による価格	2,830,000	
割引率	4.0%	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	4.4%	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	1,770,000	
土地比率	88.1%	
建物比率	11.9%	
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青梅線「昭島」駅から徒歩２分に位置し、大型商業施設「モリタウン」向かいの交差点角地に所在する視認性が高い物件です。また、駅周辺では分譲マンション開発が進んでいるほか、「モリタウン」を核として家族連れを含むファミリー層の来街者が多く、昭島駅周辺は活気あるエリアとなっています。
・本物件の設備水準は個別空調を完備している他、28台収容可能な平面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。2026年には外壁改修工事を実施しています。また、基準階ワンフロア約255坪と十分なスペースがあり、分割賃貸にも対応可能であるため、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、駅近・角地の視認性を活かした来店型テナント層に対する需要も期待されます。
・本物件の対鑑定評価額率は78.0%であり、賃料ギャップ率は－14.7%（2026年８月末日時点）です。

物件番号：Ｏｆ-68　　物件名称：ＨＦ南品川ビルディングⅠ

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	4,220,000,000円
所在地	住居表示	東京都品川区南品川二丁目２番13号	取得予定日	2026年12月４日
	地番	東京都品川区南品川二丁目13番１他３筆	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
アクセス		京急本線「青物横丁」駅徒歩６分、「新馬場」駅徒歩３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	借地権	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	1,799.31㎡	テナント数	24
	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	500％	調査時点	2026年７月10日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	3,117,000,000円
	用途	事務所・駐車場	ＰＭＬ	3.4％
	構造・階層	ＳＲＣ　10Ｆ２Ｂ	長期修繕費（15年以内）	313,210,000円
	延床面積	9,621.66㎡	前所有者	平和不動産株式会社
	建築時期	1990年７月30日	稼働率	98.2％

特記事項

１．本件土地（借地）の土地所有者兼賃貸人（注）と信託受託者との間で複数の土地賃貸借契約が締結されています。なお、当該土地賃貸借契約の概要は以下の通りです。
土地賃貸借契約①
①賃借権の目的：堅固建物所有
②借地期間：2017年２月13日～2047年２月12日（30年間）。本契約を更新する場合（法定更新を含みます。）、信託受託者は土地所有者兼賃貸人と協議のうえ、相当な更新料を支払います。
土地賃貸借契約②
①賃借権の目的：堅固建物所有
②借地期間：1987年２月13日～2037年２月12日（50年間）。本契約を更新する場合（法定更新を含みます。）、信託受託者は土地所有者兼賃貸人と協議のうえ、相当な更新料を支払います。
２．北側隣地から、木柵、擁壁の一部及びフェンスが本件土地（借地）に越境しています。木柵及びフェンスに関し、当該越境に関する覚書等はなく、今後是正及び覚書など締結予定もありませんが、本書の日付現在、当該隣地との間で紛争が発生する可能性はありません。擁壁に関し、北側隣地上に存する建物の所有者は、土地所有者兼賃貸人が建て替えなどにより越境解消を依頼した場合は、対応可能である旨確認しています。
３．西側公道について、都市計画道路（幹線道路放射第19号線。計画幅員35m）が計画決定されており、当該事業が施行され、本件土地（借地）の一部が当該道路用地として供された場合には、信託建物は、既存不適格となる可能性があります。
４．信託建物に関する2026年９月プロパティマネジメント報告書において、2026年８月４日実施の消防用設備点検で検出された複数の指摘事項がありますが、取得予定日又は所定の期限までに売主の責任と負担で前受益者をして是正することを予定しています。

その他

（注）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。

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	5,750,000千円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2026年10月１日

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	5,750,000	直接還元法による収益価格とＤＣＦ法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益価格を試算。
直接還元法による価格	5,830,000	
運営収益	376,273	
可能総収益	391,820	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を基に計上。
空室等損失等	15,547	中長期安定的な稼働率水準を前提に計上。
運営費用	131,203	
維持管理費	17,578	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
ＰＭフィー	6,934	契約条件等に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
水道光熱費	32,400	過年度実績額に基づき、賃貸部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修繕費	6,264	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
テナント募集費用等	2,508	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	18,348	建物については公租公課関係資料及び経年減点補正率等を考慮して計上。土地については借地のため計上しない。
損害保険料	623	見積等に基づき査定。
その他費用	46,548	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を考慮して土地の公租公課を査定し、借地契約に基づく改定後の地代を計上。
運営純収益	245,070	
一時金の運用益	2,916	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	14,920	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	233,066	
還元利回り	4.0%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
ＤＣＦ法による価格	5,660,000	
割引率	3.4%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	4,750,000	
土地比率	89.9%	
建物比率	10.1%	
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、京急本線「青物横丁」駅から徒歩６分、「新馬場」駅から徒歩３分に位置しています。「青物横丁」駅から「品川」駅まで京急特急で約２分、羽田空港へも直通であり、都心部、広域へのアクセスにも優れています。また、ＨＦ南品川ビルディングⅠ、ＨＦ南品川ビルディングⅡ及びＨＦ南品川ビルディングⅢは横並びに立地しており、青物横丁駅から向かってＨＦ南品川ビルディングⅢ、ＨＦ南品川ビルディングⅡ、ＨＦ南品川ビルディングⅠの順に位置しています。
・本物件の設備水準はフロア毎空調を完備している他、32台収容可能な機械式駐車場を有しており、営業車利用を前提としたテナント需要に応えることが可能です。基準階ワンフロア約230坪と十分なスペースがあり、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います。
・本物件の対鑑定評価額率は73.4%であり、賃料ギャップ率は－34.6%（2026年９月末日時点）です。
・製造業、情報通信業、専門サービス業等のオフィステナントを中心に、卸売業、小売業、サービス業も入居しており、多様な業種に分散したテナント構成です。
・鑑定ＮＯＩ利回りは5.8%、鑑定ＮＯＩ利回り（償却後）は5.3%、想定ＮＯＩ利回りは4.5%、想定ＮＯＩ利回り（償却後）は4.0%です（注１）（注２）。

（注１）本募集取得予定資産に係る「鑑定ＮＯＩ利回り」及び「鑑定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。以下同じです。
鑑定ＮＯＩ利回り＝本募集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÷本募集取得予定資産の取得予定価格

鑑定ＮＯＩ利回り（償却後）＝（本募集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）÷本募集取得予定資産の取得予定価格

（注２）本募集取得予定資産に係る「想定ＮＯＩ利回り」及び「想定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。なお、「想定ＮＯＩ」は、2026年９月末時点の賃貸借契約に基づく賃料から、本投資法人取得時点での契約、見積もり等に基づく運営費用の見込額を控除した金額を用いています。以下同じです。

想定ＮＯＩ利回り＝本募集取得予定資産の想定ＮＯＩ÷本募集取得予定資産の取得予定価格

想定ＮＯＩ利回り（償却後）＝（本募集取得予定資産の想定ＮＯＩから減価償却費の試算値（年換算）を差し引いた金額）÷本募集取得予定資産の取得予定価格

物件番号：Ｏｆ-69　　物件名称：ＨＦ南品川ビルディングⅡ

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	3,440,000,000円
所在地	住居表示	東京都品川区南品川二丁目２番10号	取得予定日	2026年12月４日
	地番	東京都品川区南品川二丁目15番１他10筆	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
アクセス		京急本線「青物横丁」駅徒歩５分、「新馬場」駅徒歩４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	借地権	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	1,821.10㎡	テナント数	17
	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	500％	調査時点	2026年７月10日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	2,641,000,000円
	用途	事務所・駐車場	ＰＭＬ	3.8％
	構造・階層	ＳＲＣ　10Ｆ２Ｂ	長期修繕費（15年以内）	307,840,000円
	延床面積	8,570.72㎡	前所有者	平和不動産株式会社
	建築時期	1994年７月22日	稼働率	100.0％

特記事項

１．本件土地（借地）の土地所有者兼賃貸人（注）と信託受託者との間で複数の土地賃貸借契約が締結されています。なお、当該土地賃貸借契約の概要は以下の通りです。
①賃借権の目的：堅固建物所有
②借地期間：2048年２月17日まで
２．本件土地（借地）から北側隣地に門の一部が越境しています。当該越境に関する覚書等はなく、今後是正及び覚書等締結予定もありませんが、本書の日付現在、当該隣地との間で紛争が発生する可能性はありません。
３．西側公道について、都市計画道路（幹線道路放射第19号線。計画幅員35m）が計画決定されており、当該事業が施行され、本件土地（借地）の一部が当該道路用地として供された場合には、信託建物は、既存不適格となる可能性があります。

その他

（注）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。

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	4,780,000千円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2026年10月１日

項目			内容（千円）	概要等
収益価格			4,780,000	直接還元法による収益価格とＤＣＦ法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益価格を試算。
	直接還元法による価格		4,850,000	
		運営収益	320,015	
		可能総収益	333,199	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を基に計上。
		空室等損失等	13,184	中長期安定的な稼働率水準を前提に計上。
		運営費用	113,759	
		維持管理費	14,000	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
		ＰＭフィー	5,809	契約条件等に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
		水道光熱費	31,700	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ査定。
		修繕費	6,156	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
		テナント募集費用等	2,247	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
		公租公課	17,493	建物については公租公課関係資料及び経年減点補正率等を考慮して計上。土地については借地のため計上しない。
		損害保険料	528	見積等に基づき査定。
		その他費用	35,826	地代を計上。
		運営純収益	206,256	
		一時金の運用益	2,590	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して運用利回りを1.0%と査定。
		資本的支出	14,670	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
		純収益	194,176	
		還元利回り	4.0%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
	ＤＣＦ法による価格		4,700,000	
		割引率	3.4%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
		最終還元利回り	4.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格			4,580,000	
	土地比率		89.3%	
	建物比率		10.7%	
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、京急本線「青物横丁」駅から徒歩５分、「新馬場」駅から徒歩４分に位置しています。「青物横丁」駅から「品川」駅まで京急特急で約２分、羽田空港へも直通であり、都心部、広域へのアクセスにも優れています。
・本物件の設備水準はフロア毎空調を完備している他、36台収容可能な機械式駐車場を有しており、営業車利用を前提としたテナント需要に応えることが可能です。基準階ワンフロア約187坪と十分なスペースがあり、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います。
・本物件の対鑑定評価額率は72.0%であり、賃料ギャップ率は－35.9%（2026年９月末日時点）です。
・製造業テナントを中心に、建設業、情報通信業、卸売業、専門サービス業及び業界団体等が入居しており、企業の営業所・事業所ニーズに対応するテナント構成です。
・鑑定ＮＯＩ利回りは6.0%、鑑定ＮＯＩ利回り（償却後）は5.5%、想定ＮＯＩ利回りは4.6%、想定ＮＯＩ利回り（償却後）は4.2%です。

物件番号：Ｏｆ-70　　物件名称：ＨＦ南品川ビルディングⅢ

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	2,480,000,000円
所在地	住居表示	東京都品川区南品川二丁目２番７号	取得予定日	2026年12月４日
	地番	東京都品川区南品川二丁目18番１他９筆	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
アクセス		京急本線「青物横丁」駅徒歩４分、「新馬場」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	借地権	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	1,285.46㎡	テナント数	12
	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	500％	調査時点	2026年７月10日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	1,672,000,000円
	用途	事務所・店舗	ＰＭＬ	8.3％
	構造・階層	ＳＲＣ　10Ｆ１Ｂ	長期修繕費（15年以内）	251,160,000円
	延床面積	5,529.02㎡	前所有者	平和不動産株式会社
	建築時期	1992年７月31日	稼働率	97.9％

特記事項

１．本件土地（借地）の土地所有者兼賃貸人（注）と信託受託者との間で土地賃貸借契約が締結されています。なお、当該土地賃貸借契約の概要は以下の通りです。
　①賃借権の目的：堅固建物所有
　②借地期間：1989年１月１日から2048年12月31日まで（60年間）
２．本件土地（借地）と南側隣地との間でフェンス及び縁石が相互越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。
３．西側公道について、都市計画道路（幹線道路放射第19号線。計画幅員35m）が計画決定されており、当該事業が施行され、本件土地（借地）の一部が当該道路用地として供された場合には、信託建物は、既存不適格となる可能性があります。

その他

（注）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。

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	3,510,000千円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2026年10月１日

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	3,510,000	直接還元法による収益価格とＤＣＦ法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益価格を試算。
直接還元法による価格	3,550,000	
運営収益	228,902	
可能総収益	238,398	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を基に計上。
空室等損失等	9,496	中長期安定的な稼働率水準を前提に計上。
運営費用	81,222	
維持管理費	11,148	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
ＰＭフィー	4,163	契約条件等に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
水道光熱費	22,700	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ査定。
修繕費	5,023	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,493	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	11,074	建物については公租公課関係資料及び経年減点補正率等を考慮して計上。土地については借地のため計上しない。
損害保険料	334	見積等に基づき査定。
その他費用	25,287	地代を計上。なお、公租公課関係資料及び負担調整措置の内容を考慮して土地の公租公課を査定し、借地契約に基づく改定後の地代を計上。
運営純収益	147,680	
一時金の運用益	2,698	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	12,030	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	138,348	
還元利回り	3.9%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
ＤＣＦ法による価格	3,460,000	
割引率	3.4%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	3,170,000	
土地比率	90.2%	
建物比率	9.8%	
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、京急本線「青物横丁」駅から徒歩４分、「新馬場」駅から徒歩５分に位置しています。「青物横丁」駅から「品川」駅まで京急特急で約２分、羽田空港へも直通であり、都心部、広域へのアクセスにも優れています。
・本物件の設備水準はフロア毎空調を完備しています。基準階ワンフロア約121坪と十分なスペースがあり、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います。
・本物件の対鑑定評価額率は70.7%であり、賃料ギャップ率は－10.2%（2026年９月末日時点）です。
・低層階に金融機関、上層階には運輸業、情報通信業、建設業、製造業等が入居し、地下１階はフィットネスジムが入居するテナント構成です。
・鑑定ＮＯＩ利回りは6.0%、鑑定ＮＯＩ利回り（償却後）は5.5%、想定ＮＯＩ利回りは5.4%、想定ＮＯＩ利回り（償却後）は5.0%です。

物件番号：Ｒｅ-121　　物件名称：ＨＦ瑞江レジデンス

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	1,690,000,000円
所在地	住居表示	東京都江戸川区瑞江二丁目31番８号	取得日	2026年８月７日
	地番	東京都江戸川区瑞江二丁目31番２	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
アクセス		都営新宿線「瑞江」駅徒歩９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	708.34㎡	賃貸可能戸数	44戸
	用途地域	第一種住居地域	建物状況調査報告書の概要	
	建蔽率	60％	調査機関	株式会社ＥＲＩソリューション
	容積率	300％	調査時点	2026年６月12日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	558,000,000円
	用途	共同住宅	ＰＭＬ	7.5％
	構造・階層	ＲＣ　８Ｆ	長期修繕費（15年以内）	44,810,000円
	延床面積	1,791.77㎡	前所有者	非開示（注）
	建築時期	2024年３月26日	稼働率	88.5％
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注）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	1,820,000千円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2026年７月１日

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	1,820,000	直接還元法による収益価格とＤＣＦ法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益価格を試算。
直接還元法による価格	1,850,000	
運営収益	83,014	
可能総収益	86,815	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を基に計上。
空室等損失等	3,801	中長期安定的な稼働率水準を前提に計上。
運営費用	14,478	
維持管理費	3,200	類似不動産の維持管理費及び実績額を参考に査定。
ＰＭフィー	1,428	類似不動産の水準等を参考に計上。
水道光熱費	600	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
修繕費	1,542	過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
テナント募集費用等	3,210	契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、広告宣伝費等、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
公租公課	3,735	建物については公租公課関係資料及び経年減点補正率等を考慮し計上（新築住宅の軽減措置は考慮しない。）。土地については公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を考慮し計上。
損害保険料	403	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	360	インターネット使用料等をその他費用として計上。
運営純収益	68,536	
一時金の運用益	91	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	2,091	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ計上。
純収益	66,536	
還元利回り	3.6%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
ＤＣＦ法による価格	1,790,000	
割引率	3.4%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性 等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	3.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	1,760,000	
土地比率	70.0%	
建物比率	30.0%	
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

・本物件は都営新宿線「瑞江」駅から徒歩９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。「瑞江」駅周辺には、スーパー、飲食店やコンビニ等の商業施設が充実しており、生活利便性に優れたエリアです。
・本物件は25.08㎡～30.41㎡の１Ｋ・１ＤＫタイプ（25戸）、35.64㎡～43.40㎡の１ＬＤＫ・１ＳＬＤＫタイプ（９戸）、44.35㎡～52.82㎡の２ＬＤＫタイプ（８戸）、62.10㎡～71.41㎡の３ＬＤＫタイプ（２戸）の全44戸で構成されており、主に単身、ＤＩＮＫｓ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、独立洗面台、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、敷地内には電気自動車（ＥＶ）用充電ポートが設置されており、環境意識の高まりやＥＶ普及を背景とした入居者ニーズへの対応が図られており、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92.9%であり、賃料ギャップ率は－17.0%（2026年６月末日時点）です。

物件番号：Ｒｅ-122　　物件名称：ＨＦ東瑞江レジデンス

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	1,110,000,000円
所在地	住居表示	東京都江戸川区東瑞江一丁目６番６号	取得日	2026年８月７日
	地番	東京都江戸川区東瑞江一丁目106番４	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
アクセス		都営新宿線「瑞江」駅徒歩７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	368.78㎡	賃貸可能戸数	32戸
	用途地域	第一種住居地域	建物状況調査報告書の概要	
	建蔽率	60％	調査機関	株式会社ＥＲＩソリューション
	容積率	300％	調査時点	2026年６月12日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	366,000,000円
	用途	共同住宅	ＰＭＬ	9.7％
	構造・階層	ＲＣ　６Ｆ	長期修繕費（15年以内）	32,450,000円
	延床面積	1,143.40㎡	前所有者	非開示（注）
	建築時期	2024年１月22日	稼働率	92.9％
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注）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	1,240,000千円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2026年７月１日

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	1,240,000	直接還元法による収益価格とＤＣＦ法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益価格を試算。
直接還元法による価格	1,250,000	
運営収益	58,202	
可能総収益	60,821	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を基に計上。
空室等損失等	2,619	中長期安定的な稼働率水準を前提に計上。
運営費用	11,575	
維持管理費	2,800	類似不動産の維持管理費及び実績額を参考に査定。
ＰＭフィー	1,000	類似不動産の水準等を参考に計上。
水道光熱費	600	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
修繕費	1,131	過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
テナント募集費用等	2,481	契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、広告宣伝費等、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
公租公課	3,119	建物については公租公課関係資料及び経年減点補正率等を考慮し計上（新築住宅の軽減措置は考慮しない。）。土地については公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を考慮し計上。
損害保険料	264	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	180	インターネット利用料を計上。
運営純収益	46,627	
一時金の運用益	57	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	1,530	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	45,154	
還元利回り	3.6%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
ＤＣＦ法による価格	1,220,000	
割引率	3.4%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	3.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	1,200,000	
土地比率	71.6%	
建物比率	28.4%	
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

・本物件は都営新宿線「瑞江」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。「瑞江」駅周辺には、スーパー、飲食店やコンビニ等の商業施設が充実しており、生活利便性に優れたエリアです。
・本物件は25.35㎡～28.38㎡の１Ｋ・１ＤＫタイプ（22戸）、46.19㎡～51.44㎡の１ＬＤＫ・１ＳＬＤＫタイプ（５戸）、50.25㎡の２ＬＤＫタイプ（５戸）の全32戸で構成されており、主に単身、ＤＩＮＫｓ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、独立洗面台、追焚機能付き浴室、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、敷地内には電気自動車（ＥＶ）用充電ポートが設置されており、環境意識の高まりやＥＶ普及を背景とした入居者ニーズへの対応が図られており、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89.5%であり、賃料ギャップ率は－13.0%（2026年６月末日時点）です。

物件番号：Ｒｅ-123　　物件名称：ＨＦ新大阪レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得予定価格	3,160,000,000円
所在地	住居表示	大阪府大阪市淀川区宮原一丁目19番15号	取得予定日	2026年11月27日
	地番	大阪府大阪市淀川区宮原一丁目19番10	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
アクセス		大阪メトロ御堂筋線「東三国」駅徒歩４分、大阪メトロ御堂筋線・ＪＲ京都線・おおさか東線及び新幹線「新大阪」駅徒歩５分	ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
	地積	401.63㎡	賃貸可能戸数	84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	800％	調査時点	2026年６月26日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	1,105,000,000円
	用途	共同住宅	ＰＭＬ	12.5％
	構造・階層	ＲＣ　15Ｆ	長期修繕費（15年以内）	147,740,000円
	延床面積	3,855.61㎡	前所有者	平和不動産株式会社
	建築時期	2021年３月３日	稼働率	95.5％
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注）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。				

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	3,340,000千円
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８月１日

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	3,340,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準とし、直接還元法による検証を行って収益価格を査定。
直接還元法による価格	3,430,000	
運営収益	155,075	
可能総収益	162,831	周辺の賃貸事例や取引事例、類似不動産の収益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	7,756	中長期的に平準化した空室率を基に査定。
運営費用	28,562	
維持管理費	3,103	ＭＬＰＭ条件表に基づき計上。
ＰＭフィー	2,735	ＭＬＰＭ条件表に基づき計上。
水道光熱費	1,248	収支実績等に基づき計上。
修繕費	4,682	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して求めた額を修繕費：資本的支出＝３：７に配分して査定（ＣＭフィーを含む。）。
テナント募集費用等	6,349	年間20.0%のテナントが入れ替わることを想定し査定。
公租公課	9,384	実績に基づき計上。
損害保険料	127	保険料一覧に基づき計上。
その他費用	930	収支実績等に基づき計上。
運営純収益	126,513	
一時金の運用益	57	運用利回りを1.0%と査定し、計上。
資本的支出	6,660	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して求めた額を修繕費：資本的支出＝３：７に配分して査定（ＣＭフィーを含む。）。
純収益	119,910	
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上、査定。
ＤＣＦ法による価格	3,300,000	
割引率	3.7%	金融商品の利回りを基にした積上法等により賃貸マンションのベース利回りを定め、本物件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	2,690,000	
土地比率	60.0%	
建物比率	40.0%	
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

・本物件は大阪メトロ御堂筋線「東三国」駅から徒歩４分、大阪メトロ御堂筋線・ＪＲ京都線・おおさか東線及び新幹線「新大阪」駅から徒歩５分に位置します。大型オフィスビルが集積する「新大阪」駅周辺は大阪有数の交通拠点であり、大阪中心部へのアクセスが良好です。また、新幹線を利用した全国主要都市への広域移動も可能であることから、ビジネスパーソンを中心とした安定的な需要が見込まれます。
・本物件は29.14㎡～35.08㎡の１ＤＫタイプ（28戸）及び38.94㎡～41.52㎡の１ＬＤＫタイプ（56戸）で構成されており、主に単身、ＤＩＮＫｓ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、宅配ボックス等が備えられています。また、本物件は上述の「ＯＲＳＵＳ」シリーズのレジデンス物件であり、2021年竣工の築浅物件であることから、設備水準及び築年数の両面から近隣物件に対して十分な競争力を有しています。さらに、2026年５月に第三者認証としてＣＡＳＢＥＥ 不動産評価認証制度にて「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、本投資法人が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94.6%です。

物件番号：Ｒｅ-124　　物件名称：ＨＦ西日暮里レジデンス

特定資産の種類		不動産		取得予定価格	1,140,000,000円
所在地	住居表示	東京都荒川区西日暮里六丁目26番11号		取得予定日	2026年11月27日
	地番	東京都荒川区西日暮里六丁目654番１他２筆			
アクセス		京成本線「新三河島」駅徒歩５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	325.29㎡		賃貸可能戸数	24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	80％	60％	調査機関	株式会社ＥＲＩソリューション
	容積率	300％	300％	調査時点	2026年６月24日
建物	所有形態	所有権		再調達価格	320,000,000円
	用途	共同住宅		ＰＭＬ	10.1％
	構造・階層	ＲＣ　８Ｆ		長期修繕費（15年以内）	47,380,000円
	延床面積	1,118.35㎡		前所有者	平和不動産株式会社
	建築時期	2021年６月11日		稼働率	100.0％
特記事項					
１．南側隣地から本件土地へ土留め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。 ２．東側隣地から本件土地へ万年塀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）角地加算により、近隣商業地域については90％に、準工業地域については70％に緩和されており、建蔽率の加重平均は84.47％となります。					

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	1,320,000千円
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８月１日

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	1,320,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って収益価格を査定。
直接還元法による価格	1,380,000	
運営収益	56,308	
可能総収益	58,656	周辺の賃貸事例や取引事例、類似不動産の収益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	2,348	中長期的に平準化した空室率を基に査定。
運営費用	10,558	
維持管理費	2,184	ＢＭ契約見積書等に基づき計上。
ＰＭフィー	969	ＭＬＰＭ契約提案書に基づき計上。
水道光熱費	656	収支実績等に基づき計上。
修繕費	1,396	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して求めた額を修繕費：資本的支出＝３：７に配分して査定（ＣＭフィーを含む。）。
テナント募集費用等	1,845	１Ｋについては年間25.0%のテナントが入れ替わることを、２ＬＤＫについては年間20.0%のテナントが入れ替わることを想定し査定。
公租公課	2,762	実績に基づき計上。
損害保険料	67	保険料見積に基づき計上。
その他費用	675	収支実績等に基づき計上。
運営純収益	45,750	
一時金の運用益	41	運用利回りを1.0%と査定し、計上。
資本的支出	1,760	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して求めた額を修繕費：資本的支出＝３：７に配分して査定（ＣＭフィーを含む。）。
純収益	44,031	
還元利回り	3.2%	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上、査定。
ＤＣＦ法による価格	1,300,000	
割引率	3.4%	金融商品の利回りを基にした積上法等によりマンションのベース利回りを定め、本物件に係る個別リスクを勘案して査定。
最終還元利回り	3.4%	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	1,350,000	
土地比率	77.0%	
建物比率	23.0%	
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

・本物件は京成本線「新三河島」駅から徒歩５分に位置し、東京メトロ千代田線・ＪＲ山手線及び京浜東北線・日暮里・舎人ライナー「西日暮里」駅からも徒歩圏であることから、「東京」駅や「大手町」駅等の東京都心の主要エリアへのアクセスが良好です。また、「西日暮里」駅前地区では再開発事業が進められており、当該再開発によりエリアの利便性の更なる向上が期待されます。
・本物件は26.40㎡～30.42㎡の１Ｋタイプ（13戸）、41.59㎡～50.63㎡の２ＬＤＫタイプ（11戸）で構成されており、主に単身、ＤＩＮＫｓ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、宅配ボックス等が備えられています。また、本物件は上述の「ＯＲＳＵＳ」シリーズのレジデンス物件であり、2021年竣工の築浅物件であることから、設備水準及び築年数の両面から近隣物件に対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86.4%です。

物件番号：Ｒｅ-125　　物件名称：ＨＦ志村坂上レジデンス

特定資産の種類		不動産	取得予定価格	2,830,000,000円
所在地	住居表示	東京都板橋区前野町四丁目33番２号	取得予定日	2027年４月２日
	地番	東京都板橋区前野町四丁目参参番壱		
アクセス		都営地下鉄三田線「志村三丁目」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	1,713.61㎡	賃貸可能戸数	78戸
	用途地域	第一種住居地域	建物状況調査報告書の概要	
	建蔽率	60％	調査機関	株式会社ＥＲＩソリューション
	容積率	200％	調査時点	2026年６月24日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	877,000,000円
	用途	共同住宅	ＰＭＬ	7.8％
	構造・階層	ＲＣ　５Ｆ	長期修繕費（15年以内）	23,030,000円
	延床面積	3,185.16㎡	前所有者	平和不動産株式会社
	建築時期	2025年２月14日	稼働率	96.9％
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注１）準防火地域内の耐火建築物、かつ、角地であるため、建蔽率が80％に緩和されています。 （注２）不動産は、前面道路幅員による規制により、容積率が160％に制限されています。				

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	3,390,000千円
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８月１日

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	3,390,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って収益価格を査定。
直接還元法による価格	3,470,000	
運営収益	141,085	
可能総収益	146,833	周辺の賃貸事例や取引事例、類似不動産の収益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	5,747	中長期的に平準化した空室率を基に査定。
運営費用	24,959	
維持管理費	5,190	ＢＭ契約見積書に基づき計上。
ＰＭフィー	2,479	ＭＬＰＭ提案書に基づき計上。
水道光熱費	1,125	収支実績等に基づき計上。
修繕費	2,672	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して求めた額を修繕費：資本的支出＝３：７に配分して査定（ＣＭフィーを含む。）。
テナント募集費用等	4,962	１Ｋについては年間25.0%のテナントが入れ替わることを、２ＬＤＫについては年間20.0%のテナントが入れ替わることを想定し査定。
公租公課	7,117	実績に基づき計上。
損害保険料	142	保険料見積に基づき計上。
その他費用	1,269	収支実績等に基づき計上。
運営純収益	116,125	
一時金の運用益	103	運用利回りを1.0%と査定し、計上。
資本的支出	1,756	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して求めた額を修繕費：資本的支出＝３：７に配分して査定（ＣＭフィーを含む。）。
純収益	114,473	
還元利回り	3.3%	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上、査定。
ＤＣＦ法による価格	3,350,000	
割引率	3.5%	金融商品の利回りを基にした積上法等によりマンションのベース利回りを定め、本物件に係る個別リスクを勘案して査定。
最終還元利回り	3.5%	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	3,810,000	
土地比率	73.4%	
建物比率	26.6%	
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

・本物件は都営地下鉄三田線「志村三丁目」駅から徒歩10分に位置し、「大手町」駅や「日比谷」駅等の東京都心の主要エリアへのアクセスが良好です。「志村三丁目」駅周辺には商業施設やスーパーマーケットが所在し、生活利便性に優れています。
・本物件は25.11㎡～25.30㎡の１Ｋタイプ（57戸）、55.40㎡～55.92㎡の２ＬＤＫタイプ（21戸）で構成されており、主に単身、ＤＩＮＫｓ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、宅配ボックス等が備えられています。また、本物件は上述の「ＯＲＳＵＳ」シリーズのレジデンス物件であり、2025年竣工の築浅物件であることから、設備水準及び築年数の両面から近隣物件に対して十分な競争力を有しています。さらに、2026年５月に第三者認証としてＣＡＳＢＥＥ 不動産評価認証制度にて「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、本投資法人が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83.5%です。

物件番号：Ｒｅ-126　　物件名称：ＨＦ押上レジデンスⅡ

特定資産の種類		不動産及び土地の賃借権	取得予定価格	890,000,000円
所在地	住居表示	東京都墨田区向島五丁目４番６号	取得予定日	2027年４月２日
	地番	東京都墨田区向島五丁目４番13		
アクセス		東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄浅草線・京成押上線「押上」駅徒歩12分、東武伊勢崎線「とうきょうスカイツリー」駅徒歩13分	ＰＭ会社	未定
土地	所有形態	借地権	マスターリース会社	未定
	地積	401.65㎡（注１）	賃貸可能戸数	19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ＥＲＩソリューション
	容積率	400％	調査時点	2026年９月30日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	388,000,000円
	用途	共同住宅、駐輪場	ＰＭＬ	13.2％
	構造・階層	ＲＣ　７Ｆ	長期修繕費（15年以内）	26,490,000円
	延床面積	1,233.25㎡	前所有者	平和不動産株式会社
	建築時期	2026年９月17日	稼働率	0.0％（注３）

特記事項

１．本件土地（借地）の土地所有者兼賃貸人（注４）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賃借権を取得する予定です。なお、当該土地賃貸借契約の概要は以下の通りです。
①賃借権の目的：賃貸用共同住宅を所有するため。
②借地期間：2024年10月31日～2054年10月30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ます。
③優先交渉権：当該賃借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します。
２．北東側隣地から本件土地（借地）へ桝が越境しています。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）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302.26㎡です。
（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。
（注３）2026年９月竣工の新築物件であり、本書の日付現在、リーシング中です。
（注４）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。

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	1,170,000千円
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９月１日

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	1,170,000	ＤＣＦ法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行って査定。
直接還元法による価格	1,200,000	
運営収益	61,081	
可能総収益	63,533	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	2,452	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	20,505	
維持管理費	2,106	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	1,002	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	451	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
修繕費	1,149	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計上。
テナント募集費用等	1,703	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	2,872	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	77	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	11,143	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査定し、計上。また、地代を計上。
運営純収益	40,576	
一時金の運用益	45	運用的側面と調達的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	1,004	エンジニアリング・レポート記載の更新費に基づき、類似不動産の更新費の水準による検証を行い、計上。
純収益	39,617	
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。
ＤＣＦ法による価格	1,150,000	
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	3.4%	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	1,270,000	
土地比率	64.8%	
建物比率	35.2%	
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

・本物件は本投資法人が長期的に所有・運営していくことを想定して、本資産運用会社のスポンサーである平和不動産が立地・仕様・設備水準を含め細部に至るまで綿密に企画・開発を行ったレジデンス物件です。
・本物件は、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12分、東武伊勢崎線「とうきょうスカイツリー」駅から徒歩13分の距離に位置し、２駅４路線が概ね徒歩圏内で利用可能です。「押上」駅から「大手町」駅までは直通で約14分であり、また、「新宿」駅や「東京」駅等の東京都心の主要エリアへのアクセスが良好です。押上エリア周辺には大型商業施設である「東京ソラマチ」や、鉄道高架下複合商業施設である「東京ミズマチ」等が所在し、生活利便性に優れています。
・本物件は49.85㎡～59.83㎡の２ＬＤＫタイプ（19戸）で構成されており、主にＤＩＮＫｓ、ファミリー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、宅配ボックス等が備えられており、また、2026年９月竣工の新築物件であることから、近隣物件に対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76.1%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（㎡）（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	
Ｏｆ-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	1,550	0.52	1,924	2005年３月	1,897.71	100.00	信託受益権	所有権	所有権	10.0
Ｏｆ-06	ＨＦ門前仲町ビルディング	東京都江東区	2,500	0.84	3,440	2005年３月	3,736.61	100.00	信託受益権	所有権	所有権	5.7
Ｏｆ-08	ＨＦ溜池ビルディング	東京都港区	2,700	0.91	3,530	2005年７月	2,274.91	100.00	信託受益権	所有権	所有権	7.3
Ｏｆ-11	ＨＦ日本橋大伝馬町ビルディング	東京都中央区	2,150	0.72	2,740	2006年３月	2,626.77	100.00	信託受益権	所有権	所有権	16.5
Ｏｆ-12	ＨＦ八丁堀ビルディング	東京都中央区	3,092	1.04	2,870	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
Ｏｆ-17	八丁堀ＭＦビル	東京都中央区	1,110	0.37	1,220	2007年７月	1,209.69	100.00	不動産	所有権	所有権	14.7
Ｏｆ-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	3,418	1.15	4,967	2004年11月	1,178.57	100.00	信託受益権	所有権	所有権	9.8
Ｏｆ-20	船橋Ｆａｃｅビル	千葉県船橋市	3,900	1.31	3,590	2007年５月	2,520.22	100.00	不動産	所有権（敷地権）（注10）	区分所有権（注10）	5.9
Ｏｆ-21	アデッソ西麻布	東京都港区	640	0.22	579	2007年６月	318.82	100.00	不動産	所有権	所有権	11.1
Ｏｆ-23	ＨＦ池袋ビルディング	東京都豊島区	1,314	0.44	1,660	2008年３月	1,213.26	100.00	不動産	所有権	所有権	5.5
Ｏｆ-24	ＨＦ湯島ビルディング	東京都文京区	1,624	0.55	1,860	2008年３月	1,771.66	93.66	不動産	所有権	所有権	10.9
Ｏｆ-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	4,798	1.61	7,790	2010年３月	4,156.53	100.00	信託受益権	所有権	所有権	11.7
Ｏｆ-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	2,310	0.78	4,160	2012年12月	4,839.37	97.44	信託受益権	所有権	所有権	7.5
Ｏｆ-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	1,580	0.53	2,430	2012年12月	2,889.49	100.00	信託受益権	所有権	所有権	10.8
Ｏｆ-30	ＨＦ桜通ビルディング	愛知県名古屋市	4,900	1.65	7,100	2013年12月	9,934.77	95.24	信託受益権	地上権（注11）	所有権	9.2
Ｏｆ-32	ＨＦ仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	2,700	0.91	3,750	2013年12月	6,577.21	100.00	信託受益権	所有権	所有権	2.6
Ｏｆ-33	ＨＦ上野ビルディング	東京都台東区	3,400	1.14	4,170	2014年12月	4,168.79	100.00	信託受益権	所有権	所有権	2.5
Ｏｆ-35	ＨＦ九段南ビルディング	東京都千代田区	2,720	0.91	3,290	2014年12月	2,616.42	100.00	信託受益権	所有権	所有権	6.7
Ｏｆ-36	ＨＦ神田小川町ビルディング	東京都千代田区	3,150	1.06	4,140	2015年10月	2,747.15	100.00	信託受益権	所有権	所有権	4.0
Ｏｆ-37	ＳＤ５ビル	神奈川県横浜市	3,100	1.04	4,330	2015年12月	4,607.34	100.00	信託受益権	所有権	所有権	14.2
Ｏｆ-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	3,750	1.26	4,590	2017年１月、2021年３月	3,828.89	100.00	信託受益権	所有権（分有）（注12）	区分所有権（注12）	2.3
Ｏｆ-39	千住ミルディスⅡ番館	東京都足立区	1,650	0.55	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
Ｏｆ-40	アーク森ビル	東京都港区	3,085	1.04	3,360	2018年３月	1,681.23	100.00	信託受益権	所有権（敷地権）（注14）	区分所有権（注14）	1.2
Ｏｆ-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	2,140	0.72	2,460	2018年８月	1,788.58	100.00	信託受益権	所有権（敷地権）（注15）	区分所有権（注15）	7.3
Ｏｆ-42	サザンスカイタワー八王子	東京都八王子市	1,600	0.54	1,930	2018年６月	2,879.99	100.00	信託受益権	所有権（敷地権）（注16）	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（㎡）（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	
Ｏｆ-43	浜町平和ビル	東京都中央区	3,100	1.04	3,460	2018年12月	2,895.57	88.53	信託受益権	所有権	所有権	5.5
Ｏｆ-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	2,840	0.95	2,780	2019年９月	2,061.01	100.00	信託受益権	所有権	所有権	10.8
Ｏｆ-45	ＨＦ日本橋兜町ビルディング	東京都中央区	3,580	1.20	4,160	2020年５月、2021年３月	2,738.28	100.00	信託受益権	所有権（分有）（注17）	区分所有権（注17）	5.9
Ｏｆ-46	ＨＦ仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	2,501	0.84	2,590	2020年12月	3,212.50	100.00	不動産	所有権	所有権	1.6
Ｏｆ-47	大崎ＣＮビル	東京都品川区	5,160	1.73	5,450	2021年６月	3,237.77	100.00	信託受益権	所有権（分有）（注18）	所有権（共有）（注18）	4.5
Ｏｆ-48	ファーレイーストビル	東京都立川市	1,610	0.54	1,880	2021年10月、2021年12月	2,342.07	100.00	不動産	所有権（敷地権）（注19）	区分所有権（注19）	3.6
Ｏｆ-49	ＨＦ江坂ビルディング	大阪府吹田市	2,500	0.84	2,620	2021年12月	3,048.07	100.00	信託受益権	所有権	所有権	12.7
Ｏｆ-50	心斎橋フロントビル	大阪府大阪市	7,300	2.45	8,440	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
Ｏｆ-51	栄センタービル	愛知県名古屋市	4,000	1.34	4,280	2022年６月	5,360.48	98.80	信託受益権	所有権	所有権	8.4
Ｏｆ-52	岩本町ツインビル	東京都千代田区	3,380	1.14	4,050	2022年６月	2,607.75	100.00	信託受益権	所有権	所有権	8.0
Ｏｆ-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	400	0.13	581	2022年６月	569.88	100.00	信託受益権	所有権	所有権	5.9
Ｏｆ-54	ＨＦ名古屋錦ビルディング	愛知県名古屋市	2,100	0.71	2,550	2023年４月	3,263.83	100.00	不動産	所有権	所有権	9.4
Ｏｆ-55	北浜一丁目平和ビル	大阪府大阪市	4,500	1.51	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
Ｏｆ-56	平和不動産北浜ビル	大阪府大阪市	1,650	0.55	1,830	2023年６月	1,623.62	100.00	信託受益権	所有権	所有権	15.8
Ｏｆ-57	ＨＦ横浜山下ビルディング	神奈川県横浜市	3,800	1.28	4,040	2023年８月	4,446.52	100.00	信託受益権	所有権	所有権	6.2
Ｏｆ-58	ＨＦ江坂駅前ビルディング	大阪府吹田市	5,001	1.68	5,860	2024年６月	7,510.27	100.00	信託受益権	所有権	所有権	10.4
Ｏｆ-59	ＨＦ北二条ビルディング	北海道札幌市	1,535	0.52	1,640	2024年６月	2,070.85	100.00	信託受益権	所有権	所有権	0.2
Ｏｆ-60	パークイースト札幌	北海道札幌市	4,140	1.39	5,326	2025年３月、2025年６月	5,337.38	98.78	信託受益権	所有権	所有権（注21）	0.2
Ｏｆ-61	ＨＦ京町堀ビルディング	大阪府大阪市	3,385	1.14	3,710	2025年６月	3,713.74	100.00	信託受益権	所有権	所有権	13.7
Ｏｆ-62	ＨＦ堺筋本町ビルディング	大阪府大阪市	4,720	1.59	5,210	2025年８月	4,451.56	100.00	信託受益権	所有権	所有権	10.5
Ｏｆ-63	名古屋平和ビル	愛知県名古屋市	5,110	1.72	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
Ｏｆ-64	ＨＦ上野稲荷町ビルディング	東京都台東区	9,060	3.04	10,100	2026年６月	6,414.05	100.00	信託受益権	所有権	所有権	6.1
Ｏｆ-65	ＨＦ北十条ビルディング	北海道札幌市	1,758	0.59	1,950	2026年６月	1,327.07	79.39	不動産	所有権	所有権	0.1
Ｏｆ-66	ＨＦ千葉富士見ビルディング	千葉県千葉市	2,600	0.87	3,250	2026年６月	5,010.52	100.00	信託受益権	所有権	所有権	7.8
Ｏｆ-67	ＨＦ昭島駅前ビルディング	東京都昭島市	2,230	0.75	2,860	2026年９月	2,984.69	100.00	信託受益権	所有権	所有権	4.8

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(㎡)(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	
Ｏｆ-68	ＨＦ南品川ビルディングⅠ	東京都品川区	4,220	1.42	5,750	2026年12月	6,350.03	98.18	信託受益権	借地権	所有権	3.4
Ｏｆ-69	ＨＦ南品川ビルディングⅡ	東京都品川区	3,440	1.16	4,780	2026年12月	5,476.73	100.00	信託受益権	借地権	所有権	3.8
Ｏｆ-70	ＨＦ南品川ビルディングⅢ	東京都品川区	2,480	0.83	3,510	2026年12月	3,673.61	97.90	信託受益権	借地権	所有権	8.3
オフィス　小計		—	162,981	54.76	196,700	—	179,461.68	99.09	—	—	—	—
Ｒｅ-05	ＨＦ目黒レジデンス	東京都目黒区	660	0.22	891	2004年11月	836.36	100.00	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	0.22	1,102	2004年11月	1,167.36	100.00	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	1.21	6,426	2004年11月	5,490.36	95.49	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	0.52	2,153	2004年11月	1,897.46	98.17	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	0.46	1,700	2005年３月	1,325.20	88.36	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	0.34	1,390	2005年６月	1,217.46	95.75	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	0.37	1,790	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	0.41	2,160	2005年６月	1,684.40	100.00	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	0.23	1,080	2005年６月	1,024.52	98.08	信託受益権	所有権	所有権	5.5
Ｒｅ-21	ＨＦ明大前レジデンス	東京都世田谷区	1,070	0.36	1,290	2006年３月	1,187.25	97.90	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	0.38	1,360	2006年６月	1,418.23	86.45	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	0.32	1,190	2006年６月	1,494.91	97.22	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	0.37	1,540	2007年３月	1,427.58	98.23	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	2.00	7,330	2007年５月	5,459.49	93.44	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	1.13	3,250	2007年５月	4,224.61	97.33	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	0.55	1,840	2007年５月	2,643.97	91.31	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	0.55	1,600	2007年６月	1,643.53	95.90	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	0.35	1,450	2008年２月	1,332.86	96.75	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	0.31	1,010	2008年６月	2,970.00	94.01	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	0.25	1,210	2010年10月	1,089.98	92.84	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ＥＡＳＴⅡ	東京都中央区	1,460	0.49	2,050	2010年10月	2,072.39	96.13	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	0.64	2,540	2010年10月	2,750.56	99.08	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	0.32	1,390	2010年10月	1,118.84	100.00	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	2.19	8,570	2010年10月	8,141.02	97.04	信託受益権	所有権(敷地権)	区分所有権(注26)	2.7

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	
Ｒｅ-47	ＨＦ丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	624	0.21	699	2010年10月	1,981.26	97.24	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	0.60	2,400	2010年10月	6,262.12	96.61	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	0.18	655	2010年10月	1,155.03	95.54	信託受益権	所有権	所有権	6.5
Ｒｅ-53	ＨＦ四条河原町レジデンス	京都府京都市	1,820	0.61	2,730	2010年10月	4,045.94	98.75	信託受益権	所有権	所有権	5.5
Ｒｅ-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	820	0.28	1,070	2010年10月	1,109.97	100.00	信託受益権	所有権（敷地権）	区分所有権（注27）	4.4
Ｒｅ-55	ＨＦ千駄木レジデンス	東京都文京区	870	0.29	1,200	2010年10月	1,340.12	94.56	信託受益権	所有権（敷地権）	区分所有権（注28）	9.2
Ｒｅ-56	ＨＦ駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	615	0.21	806	2010年10月	901.88	100.00	信託受益権	所有権	所有権	4.3
Ｒｅ-57	ＨＦ武蔵小山レジデンス	東京都品川区	842	0.28	1,300	2010年10月	1,121.88	98.20	信託受益権	所有権	所有権	6.3
Ｒｅ-58	ＨＦ国分寺レジデンス	東京都国分寺市	839	0.28	1,220	2010年10月	1,222.45	96.17	信託受益権	所有権	所有権	6.3
Ｒｅ-59	ＨＦ久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	1,080	0.36	1,290	2010年10月	2,757.33	99.01	信託受益権	所有権	所有権	9.3
Ｒｅ-60	ＨＦ烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	572	0.19	777	2010年10月	1,297.62	91.79	信託受益権	所有権	所有権	9.9
Ｒｅ-65	ＨＦ北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	809	0.27	1,100	2010年10月	2,234.20	94.45	信託受益権	所有権	所有権	1.0
Ｒｅ-66	ＨＦ愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	684	0.23	874	2010年10月	1,964.87	95.01	信託受益権	所有権	所有権	1.0
Ｒｅ-68	ＨＦ浅草橋レジデンス	東京都台東区	771	0.26	1,180	2010年10月	1,209.78	92.31	信託受益権	所有権	所有権	6.3
Ｒｅ-69	ＨＦ一番町レジデンス	宮城県仙台市	834	0.28	1,180	2010年10月	2,106.38	94.08	信託受益権	所有権	所有権	1.1
Ｒｅ-70	ＨＦ東中野レジデンス	東京都中野区	942	0.32	1,300	2010年10月	1,341.66	91.89	信託受益権	所有権	所有権	3.0
Ｒｅ-72	ＨＦ早稲田レジデンス	東京都新宿区	2,090	0.70	3,020	2010年10月	2,964.81	94.80	信託受益権	所有権	所有権	4.0
Ｒｅ-73	ＨＦ早稲田レジデンスⅡ	東京都新宿区	872	0.29	1,190	2010年10月	1,223.79	98.27	信託受益権	所有権	所有権	3.6
Ｒｅ-74	ＨＦ若松河田レジデンス	東京都新宿区	1,158	0.39	1,880	2013年９月	1,607.43	93.43	信託受益権	所有権	所有権	5.0
Ｒｅ-75	ＨＦ仙台レジデンスＥＡＳＴ	宮城県仙台市	1,638	0.55	2,050	2014年12月	4,088.40	95.15	信託受益権	所有権	区分所有権（注29）	1.8
Ｒｅ-76	ＨＦ西公園レジデンス	宮城県仙台市	1,310	0.44	1,410	2015年10月	2,825.54	90.90	信託受益権	所有権	所有権	2.7
Ｒｅ-77	ＨＦ晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	790	0.27	912	2015年10月	1,914.00	96.97	信託受益権	所有権	所有権	1.7
Ｒｅ-78	ＨＦ関内レジデンス	神奈川県横浜市	1,800	0.60	2,440	2015年12月	2,499.64	100.00	信託受益権	所有権	所有権	2.5
Ｒｅ-79	ＨＦ名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	2,160	0.73	2,290	2015年12月	4,076.11	96.59	信託受益権	所有権	所有権	11.2
Ｒｅ-80	ＨＦ東札幌レジデンス	北海道札幌市	1,560	0.52	1,980	2015年12月	5,522.62	99.06	信託受益権	所有権	所有権	0.1
Ｒｅ-81	ＨＦ博多東レジデンス	福岡県福岡市	880	0.30	1,050	2017年１月	2,486.82	100.00	不動産	所有権	所有権	8.0
Ｒｅ-82	ＨＦ仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	850	0.29	961	2017年２月	1,893.21	98.18	不動産	所有権	所有権	2.0
Ｒｅ-83	ＨＦ田端レジデンス	東京都北区	1,100	0.37	1,540	2017年８月	1,917.51	97.01	不動産	借地権	所有権	3.5

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	
Ｒｅ-84	ＨＦ両国レジデンス	東京都墨田区	1,400	0.47	1,800	2017年12月	2,149.95	95.53	不動産	借地権(注30)	所有権	10.2
Ｒｅ-85	ＨＦ八王子レジデンス	東京都八王子市	1,120	0.38	1,310	2017年12月	1,600.38	100.00	不動産	所有権	所有権	7.1
Ｒｅ-86	ＨＦ三田レジデンスⅡ	東京都港区	1,210	0.41	1,680	2018年12月	1,160.60	97.12	不動産	所有権	所有権	5.8
Ｒｅ-87	ＨＦ門前仲町レジデンス	東京都江東区	945	0.32	1,400	2018年12月	1,145.76	97.73	不動産	所有権	所有権	7.0
Ｒｅ-88	ＨＦ南砂町レジデンス	東京都江東区	900	0.30	1,180	2018年12月	1,141.16	100.00	不動産	所有権	所有権	6.1
Ｒｅ-89	ＨＦ仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	1,030	0.35	1,090	2020年１月	2,305.11	91.93	不動産	所有権	所有権	1.7
Ｒｅ-90	ＨＦ正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	1,150	0.39	1,320	2020年３月	1,683.26	96.73	不動産	借地権	所有権	6.1
Ｒｅ-91	ＨＦ仙台本町レジデンス	宮城県仙台市	1,070	0.36	1,200	2020年４月	1,654.38	95.66	不動産	所有権	所有権	1.2
Ｒｅ-92	ＨＦ大濠レジデンスＢＡＹＳＩＤＥ	福岡県福岡市	1,150	0.39	1,330	2020年９月	2,868.95	98.60	不動産	所有権	所有権	4.5
Ｒｅ-93	ＨＦ博多東レジデンスⅡ	福岡県福岡市	1,198	0.40	1,510	2021年３月	3,533.50	98.02	不動産	所有権	所有権	2.9
Ｒｅ-94	ＨＦ福岡レジデンスＥＡＳＴ	福岡県福岡市	1,180	0.40	1,540	2021年３月	4,187.98	98.09	不動産	所有権	所有権	2.1
Ｒｅ-95	ＨＦ正光寺赤羽レジデンスⅡ	東京都北区	1,690	0.57	2,040	2021年６月	2,438.42	98.93	不動産	借地権	所有権	6.3
Ｒｅ-96	ＨＦ八広レジデンス	東京都墨田区	1,220	0.41	1,600	2021年６月	1,919.50	88.42	不動産	借地権	所有権	11.8
Ｒｅ-97	ＨＦ世田谷上町レジデンス	東京都世田谷区	700	0.24	844	2021年６月	759.24	96.61	不動産	借地権	所有権	6.1
Ｒｅ-98	ＨＦ草加レジデンス	埼玉県草加市	1,300	0.44	1,570	2021年９月	2,508.00	97.00	不動産	所有権	所有権	3.1
Ｒｅ-99	ＨＦ上野入谷レジデンス	東京都台東区	900	0.30	1,110	2021年12月	993.85	97.48	不動産	借地権	所有権	9.6
Ｒｅ-100	ＨＦ辻堂レジデンス	神奈川県藤沢市	1,870	0.63	2,160	2022年２月	3,352.21	100.00	不動産	所有権(敷地権)	区分所有権(注31)	10.3
Ｒｅ-101	ＨＦ川口駅前レジデンス	埼玉県川口市	1,260	0.42	1,720	2022年６月	2,325.00	97.02	不動産	借地権	所有権	10.6
Ｒｅ-102	ＨＦ東尾久レジデンス	東京都荒川区	1,210	0.41	1,620	2022年６月	2,084.20	100.00	不動産	借地権	所有権	14.8
Ｒｅ-103	ＨＦ今池南レジデンス	愛知県名古屋市	860	0.29	929	2023年１月	1,946.35	98.63	不動産	所有権	所有権	11.8
Ｒｅ-104	ＨＦ伏見レジデンス	愛知県名古屋市	610	0.20	640	2023年１月	1,353.42	100.00	不動産	所有権	所有権	11.8
Ｒｅ-105	ＨＦ中野坂上レジデンス	東京都中野区	1,050	0.35	1,320	2023年３月	1,289.94	100.00	不動産	所有権	所有権	5.3
Ｒｅ-106	ＨＦ上野レジデンスＥＡＳＴ	東京都台東区	2,500	0.84	2,910	2023年２月	2,317.84	93.48	不動産	借地権	所有権	3.3
Ｒｅ-107	ＨＦ大森町レジデンス	東京都大田区	1,200	0.40	1,340	2023年４月	1,282.70	91.66	不動産	所有権	所有権	11.2
Ｒｅ-108	ＨＦ北千住レジデンス	東京都足立区	2,510	0.84	3,290	2024年２月	3,234.72	95.33	不動産	借地権	所有権	6.3
Ｒｅ-109	ＨＦ曳舟レジデンス	東京都墨田区	1,380	0.46	1,690	2024年３月	1,424.77	98.23	信託受益権	所有権	所有権	10.0
Ｒｅ-110	ＨＦ目黒行人坂レジデンス	東京都目黒区	5,300	1.78	6,330	2025年３月	3,177.19	83.10	信託受益権	所有権	所有権	3.4
Ｒｅ-111	ＨＦ西巣鴨レジデンス	東京都北区	1,040	0.35	1,270	2025年５月	901.54	92.68	不動産	所有権	所有権	1.2

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	
Ｒｅ-112	ＨＦ西巣鴨レジデンスⅡ	東京都北区	880	0.30	1,080	2025年５月	766.83	100.00	不動産	所有権	所有権	0.9
Ｒｅ-113	ＨＦ東武練馬レジデンス	東京都板橋区	1,050	0.35	1,240	2025年５月	1,088.72	96.74	不動産	所有権	所有権	2.3
Ｒｅ-114	ＨＦ両国レジデンスＥＡＳＴ	東京都墨田区	880	0.30	1,070	2025年５月	787.98	93.15	不動産	所有権	所有権	14.0
Ｒｅ-115	ＨＦ押上レジデンス	東京都墨田区	2,140	0.72	2,850	2025年12月	3,071.54	100.00	不動産	借地権	所有権	7.6
Ｒｅ-116	ＨＦ曳舟レジデンスＥＡＳＴ	東京都墨田区	970	0.33	1,190	2025年８月	852.50	95.21	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	0.44	1,610	2025年８月	1,054.90	100.00	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	0.54	1,920	2025年12月	1,501.01	92.77	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	0.67	2,470	2025年12月	1,769.81	97.98	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	0.42	1,540	2025年12月	1,185.36	93.16	信託受益権	所有権（注32）	所有権	8.8
Ｒｅ-121	ＨＦ瑞江レジデンス	東京都江戸川区	1,690	0.57	1,820	2026年８月	1,573.09	88.47	信託受益権	所有権	所有権	7.5
Ｒｅ-122	ＨＦ東瑞江レジデンス	東京都江戸川区	1,110	0.37	1,240	2026年８月	1,063.93	92.85	信託受益権	所有権	所有権	9.7
Ｒｅ-123	ＨＦ新大阪レジデンス	大阪府大阪市	3,160	1.06	3,340	2026年11月	3,153.50	95.53	信託受益権	所有権	所有権	12.5
Ｒｅ-124	ＨＦ西日暮里レジデンス	東京都荒川区	1,140	0.38	1,320	2026年11月	896.62	100.00	不動産	所有権	所有権	10.1
Ｒｅ-125	ＨＦ志村坂上レジデンス	東京都板橋区	2,830	0.95	3,390	2027年４月	2,605.59	96.90	不動産	所有権	所有権	7.8
Ｒｅ-126	ＨＦ押上レジデンスⅡ	東京都墨田区	890	0.30	1,170	2027年４月	1,036.15	0.00	不動産	借地権	所有権	13.2
レジデンス　小計		―	134,643	45.24	171,809	―	199,300.34	95.73	―	―	―	―
ポートフォリオ合計		―	297,624	100.00	368,509	―	378,762.02	97.32	―	―	―	3.8

（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、借地権設定者（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、ＪＳＲ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、ＪＳＲ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50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不動産鑑定評価書、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、ＪＬＬ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2026年５月31日時点における評価対象不動産の価格に関する意見を、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、Ｏｆ-67 ＨＦ昭島駅前ビルディング及びＲｅ-126 ＨＦ押上レジデンスⅡ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９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-68 ＨＦ南品川ビルディングⅠ、Ｏｆ-69 ＨＦ南品川ビルディングⅡ及びＯｆ-70 ＨＦ南品川ビルディングⅢについて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2026年10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-121 ＨＦ瑞江レジデンス及びＲｅ-122 ＨＦ東瑞江レジデンスについて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2026年７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-123 ＨＦ新大阪レジデンス、Ｒｅ-124 ＨＦ西日暮里レジデンス及びＲｅ-125 ＨＦ志村坂上レジデンス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８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９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＝3.305785㎡として計算し、小数点第３位を切り捨てて記載しています。なお、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９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ＥＲＩ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10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Ｆａｃｅビルの土地は敷地権登記がなされており、本投資法人が10.45%（敷地権割合）を保有しています。また、建物の所有形態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）Ｏｆ-38 アクロス新川ビルの土地は各区分所有者等がそれぞれの一部を所有しています（いわゆる分有）。また、建物の所有形態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）Ｏｆ-39 千住ミルディスⅡ番館の土地は敷地権登記がなされており、信託受託者が12.05%（敷地権割合）を保有しています。また、建物の所有形態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）Ｏｆ-40 アーク森ビルの土地は敷地権登記がなされており、信託受託者が約0.88%（敷地権割合（約2.92%）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。また、建物の所有形態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）Ｏｆ-41 日本橋堀留町ファーストの土地は敷地権登記がなされており、信託受託者が36.54%（敷地権割合）を保有しています。また、建物の所有形態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）Ｏｆ-42 サザンスカイタワー八王子の土地は敷地権登記がなされており、信託受託者が4.8326%（敷地権割合）を保有しています。また、建物の所有形態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）Ｏｆ-45 ＨＦ日本橋兜町ビルディングの土地は各区分所有者がそれぞれの一部を所有しており（いわゆる分有）、また、建物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）Ｏｆ-47 大崎ＣＮビルの土地は各区分所有者がそれぞれの一部を所有しています（いわゆる分有）。また、建物の所有形態は共有建物であり、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）Ｏｆ-48 ファーレイーストビルの土地は敷地権登記がなされており、本投資法人が23.0611%（敷地権割合）を保有しています。また、建物の所有形態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）Ｏｆ-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）Ｏｆ-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）Ｏｆ-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）Ｒｅ-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）Ｒｅ-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）Ｒｅ-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）Ｒｅ-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）Ｒｅ-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）Ｒｅ-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）Ｒｅ-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）Ｒｅ-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）Ｒｅ-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）Ｒｅ-120 ＨＦ綾瀬レジデンスは、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。

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ものではなく、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2026年５月31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。）、第50期取得済資産並びに取得予定資産特有のリスクについては、前記「４　投資対象　（１）取得予定資産等の概要」及び同「（２）個別不動産及び個別信託不動産の内容」並びに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　（ヘ）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「第二部　参照情報　第２　参照書類の補完情報　２　オファリング・ハイライト　（１）公募増資等を通じた継続的な資産入替」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（ブレー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、このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、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、担保の解除の手続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

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いについては、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　４　手数料等及び税金　（５）　課税上の取扱い」をご参照下さい。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。

7　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11月27日付及び2027年３月29日付で以下の資産を譲渡する予定です。なお、2026年10月27日付で以下の資産の不動産売買契約を締結しています。

（１）物件番号 物件名称	Ｒｅ-20 ＨＦ白金高輪レジデンス
（２）特定資産の種類	国内不動産
（３）譲渡予定価格（注１）	①4,360百万円（持分54.5%） ②3,640百万円（持分45.5%）
（４）帳簿価額（注２）	①1,913百万円（持分54.5%） ②1,593百万円（持分45.5%）
（５）譲渡予定価格と帳簿価額の差額	①2,446百万円（持分54.5%） ②2,046百万円（持分45.5%）
（６）契約締結日	2026年10月27日
（７）譲渡予定日	①2026年11月27日（持分54.5%） ②2027年３月29日（持分45.5%）
（８）譲渡先	平和不動産株式会社

（注１）「譲渡予定価格」については、不動産売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、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に共有持分割合を乗じて算出した値を記載しています。

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　名義書換の手続、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になります（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。

172,856百万円

（参考）

（2024年９月30日の上場時価総額）

東京証券取引所における最終価格		発行済投資口総数		
129,500円	×	1,194,933口	＝	154,743百万円

（2025年９月30日の上場時価総額）

東京証券取引所における最終価格		発行済投資口総数		
151,900円	×	1,251,533口	＝	190,107百万円

（2026年９月30日の上場時価総額）

東京証券取引所における最終価格		発行済投資口総数		
129,300円	×	1,343,533口	＝	173,718百万円

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

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40期 2021年11月	第41期 2022年５月	第42期 2022年11月	第43期 2023年５月	第44期 2023年11月
営業成績						
営業収益	百万円	6,876	7,322	7,836	8,049	8,656
営業費用	百万円	3,514	3,713	3,818	4,034	4,161
営業利益	百万円	3,361	3,609	4,018	4,015	4,495
経常利益	百万円	2,972	3,193	3,566	3,559	3,995
当期純利益（注３）	百万円	2,971	3,193	3,565	3,558	3,995
１口当たり当期純利益（注３，４）	円	2,816	3,024	3,202	3,195	3,474
事業収支						
不動産賃貸事業収益	百万円	6,632	6,859	7,286	7,496	7,772
不動産賃貸事業費用	百万円	2,697	2,831	2,936	3,106	3,198
減価償却費	百万円	970	954	980	992	1,037
賃貸ＮＯＩ（注５）	百万円	4,904	4,983	5,329	5,382	5,612
資本的支出額	百万円	490	604	592	697	855
ＦＦＯ（注６）	百万円	3,697	3,685	3,996	3,997	4,148
１口当たりＦＦＯ（注７）	円	3,502	3,490	3,588	3,589	3,607
財産等の状況						
総資産額	百万円	203,206	209,794	221,531	231,994	240,874
有利子負債額（注８）	百万円	90,857	96,757	99,557	109,817	112,537
期末総資産有利子負債比率（注９）	%	44.7	46.1	44.9	47.3	46.7
純資産額	百万円	104,192	104,618	113,007	112,811	118,532
１口当たり純資産額	円	98,692	99,095	101,467	101,291	103,077
期末自己資本比率（注10）	%	51.3	49.9	51.0	48.6	49.2
出資総額	百万円	90,063	90,063	97,799	97,799	102,992
分配金の状況						
発行済投資口の総口数	口	1,055,733	1,055,733	1,113,733	1,113,733	1,149,933
分配総額	百万円	3,051	3,219	3,485	3,519	3,794
配当性向（注11）	%	102.7	100.8	97.8	98.9	95.0
１口当たり分配金額（注３）	円	2,890	3,050	3,130	3,160	3,300
うち１口当たり利益分配金額（注３）	円	2,890	3,050	3,130	3,160	3,300
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40期 2021年11月	第41期 2022年５月	第42期 2022年11月	第43期 2023年５月	第44期 2023年11月
経営指標						
総資産経常利益率（注12）	%	1.5	1.5	1.7	1.6	1.7
年換算（注12）	%	3.0	3.1	3.3	3.1	3.4
自己資本利益率（注12）	%	3.0	3.1	3.3	3.2	3.5
年換算（注12）	%	5.9	6.1	6.5	6.3	6.9
DSCR（注13）	倍	12.2	11.7	12.0	11.6	11.2
ポートフォリオ						
当期運用日数	日	183	182	183	182	183
不動産等の帳簿価額（注14,15）	百万円	187,279	189,189	206,173	214,157	221,926
期末投資物件数（注14）	件	114	114	120	125	126
期末総賃貸可能面積（注14）	㎡	273,746.54	276,861.63	293,158.57	303,541.90	309,260.44
期末テナント数（注14,16）	件	5,591	5,526	5,736	5,948	5,921
期末稼働率（注14）	%	97.70	97.59	98.01	97.63	97.71

期別 決算年月	単位	第45期 2024年５月	第46期 2024年11月	第47期 2025年５月	第48期 2025年11月	第49期 2026年５月
営業成績						
営業収益	百万円	8,735	9,045	10,154	10,704	11,525
営業費用	百万円	4,251	4,350	4,598	4,719	4,897
営業利益	百万円	4,483	4,694	5,556	5,985	6,627
経常利益	百万円	3,939	4,099	4,882	5,207	5,678
当期純利益（注３）	百万円	3,938	4,098	4,881	5,206	5,677
１口当たり当期純利益（注３，４）	円	3,424	3,432	4,085	4,162	4,536
事業収支						
不動産賃貸事業収益	百万円	7,835	8,040	8,162	8,571	9,025
不動産賃貸事業費用	百万円	3,275	3,357	3,566	3,623	3,782
減価償却費	百万円	1,035	1,059	1,076	1,120	1,165
賃貸ＮＯＩ（注５）	百万円	5,594	5,742	5,672	6,067	6,408
資本的支出額	百万円	1,005	1,193	1,153	1,144	1,275
ＦＦＯ（注６）	百万円	4,073	4,152	3,966	4,193	4,343
１口当たりＦＦＯ（注７）	円	3,542	3,475	3,319	3,350	3,470
財産等の状況						
総資産額	百万円	243,163	249,190	262,404	272,935	285,667
有利子負債額（注８）	百万円	114,037	114,037	125,887	128,370	138,680
期末総資産有利子負債比率（注９）	%	46.9	45.8	48.0	47.0	48.5
純資産額	百万円	118,953	124,894	125,610	133,158	134,650
１口当たり純資産額	円	103,443	104,520	105,119	106,396	107,588
期末自己資本比率（注10）	%	48.9	50.1	47.9	48.8	47.1
出資総額	百万円	102,992	108,578	108,578	115,314	115,314
分配金の状況						
発行済投資口の総口数	口	1,149,933	1,194,933	1,194,933	1,251,533	1,251,533
分配総額	百万円	3,886	4,349	4,600	4,943	4,993
配当性向（注11）	%	98.7	106.1	94.2	94.9	88.0
１口当たり分配金額（注３）	円	3,380	3,640	3,850	3,950	3,990
うち１口当たり利益分配金額（注３）	円	3,380	3,640	3,850	3,950	3,990
うち１口当たり利益超過分配金額	円	－	－	－	－	－

期　別 決算年月	単位	第45期 2024年５月	第46期 2024年11月	第47期 2025年５月	第48期 2025年11月	第49期 2026年５月
経営指標						
総資産経常利益率（注12）	%	1.6	1.7	1.9	1.9	2.0
年換算（注12）	%	3.2	3.3	3.8	3.9	4.1
自己資本利益率（注12）	%	3.3	3.4	3.9	4.0	4.2
年換算（注12）	%	6.6	6.7	7.8	8.0	8.5
DSCR（注13）	倍	10.2	9.4	7.9	7.2	6.1
ポートフォリオ						
当期運用日数	日	183	183	182	183	182
不動産等の帳簿価額（注14,15）	百万円	224,644	231,341	241,870	251,280	261,053
期末投資物件数（注14）	件	127	127	131	133	136
期末総賃貸可能面積（注14）	㎡	311,140.23	319,240.38	326,131.40	334,286.63	341,660.22
期末テナント数（注14,16）	件	5,999	5,977	6,167	6,197	6,298
期末稼働率（注14）	%	97.70	97.48	97.06	97.76	97.65

（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、比率については期末稼働率を除き、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、第49期に250百万円を分配金に充当しています。なお、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、第49期に934百万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みません。）÷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８月28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。なお、期末稼働率については、小数点第３位を四捨五入しています。
（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。