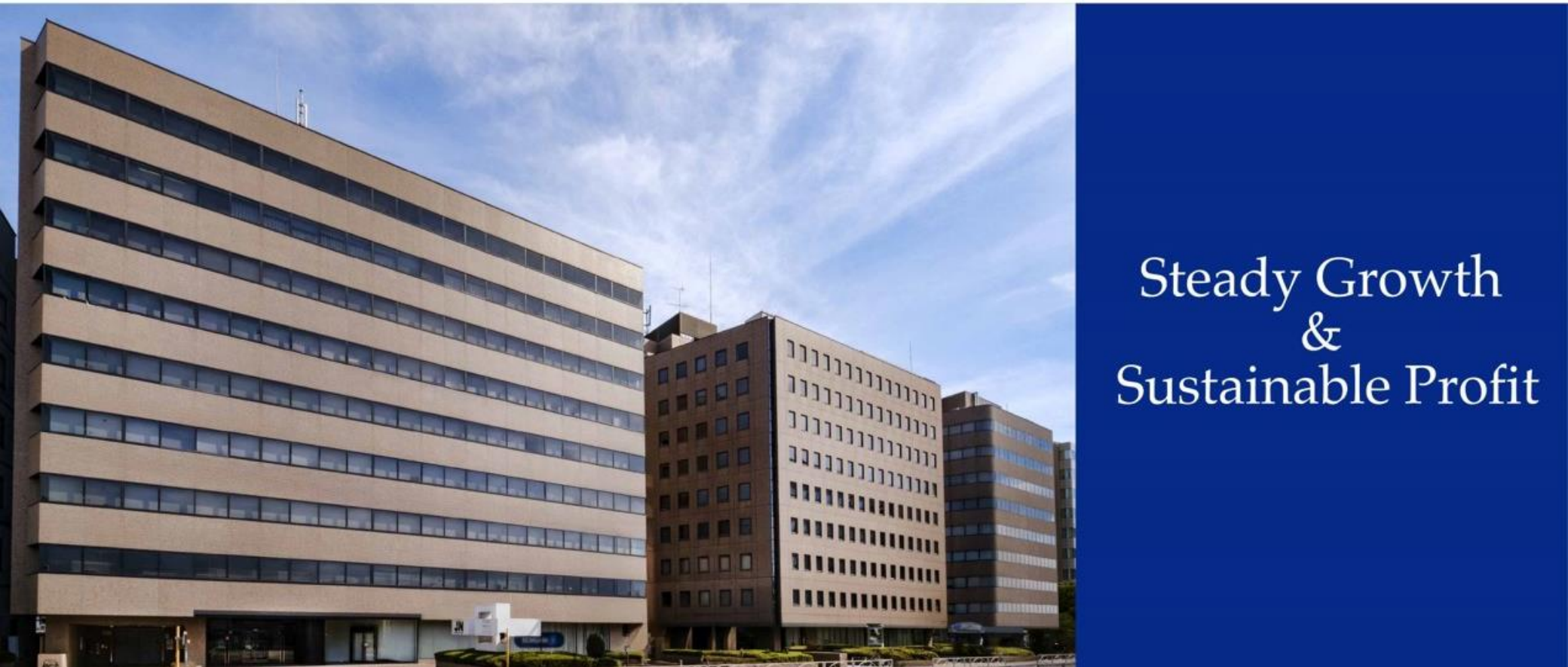
平和不動産リート投資法人

本日公表のプレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」等に関する補足説明資料

2026年11月19日



ディスクレーマー

本資料は、2026年11月19日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「国内資産の取得に関するお知らせ（ＨＦ南品川ビルディングⅠ、ＨＦ南品川ビルディングⅡ、ＨＦ南品川ビルディングⅢ）」及び「借入金の期限前返済及び資金の借入れに関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。本募集の詳細については、2026年11月19日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。
本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これに付随する政令、内閣府令及び規則に基づく開示書類や資産運用報告書ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず平和不動産リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようにお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人による特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。
本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想及びその業績に関するその他の将来の見通し並びにこれらに関する試算値に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、本投資法人及び資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）において本資料作成日時点において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想等に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。
本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の現時点での分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
本資料は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。以下同じです。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。
本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

不動産投資信託証券発行者　平和不動産リート投資法人（証券コード：8966）
資産運用会社　平和不動産アセットマネジメント株式会社（金融商品取引業者　関東財務局長（金商）第316号、一般社団法人資産運用業協会会員）

Intentionally Blank

Steady Growth & Sustainable Profit

1 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

- 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、収益性とマーケット賃料成長余地を兼ね備えた物件を戦略的に取得
- 緊密な物件情報ネットワークと強力なスポンサーサポートを活用し、複雑な権利関係や設備上の課題を早期に見極め、迅速な権利確保を実現

2 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

- 賃料ギャップのある物件を鑑定評価額対比で割安に取得し、取得物件の賃料増額、セットアップオフィス化、レジデンスのバリューアップの推進等を通じた資産価値の向上により、ポートフォリオの拡大及び含み益の着実な成長を実現
- ＨＦ白金高輪レジデンスの譲渡を含む資産回転型戦略、投資主還元の強化によりトータルリターンの向上を目指す

（注）「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及びDPUの成長を目指す局面をいいます。

本募集のサマリー

本募集取得予定資産の概要

物件数	取得予定価格合計	鑑定評価額合計	含み益率	平均NOI利回り	平均賃料ギャップ率
3 物件	101 億円	140 億円	38.5 %	5.9 %	-28.2 %



スポンサーサポート

ＨＦ南品川ビルディングⅠ　賃料ギャップ率 -34.6%



スポンサーサポート

ＨＦ南品川ビルディングⅡ　賃料ギャップ率 -35.9%



スポンサーサポート

ＨＦ南品川ビルディングⅢ　賃料ギャップ率 -10.2%

	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）「本取組み前」記載の物件数、取得（予定）価格合計、平均NOI利回り、平均NOI利回り（償却後）、総資産LTV、鑑定LTV及び1口当たりNAVは、本募集前に決定済みであった2026年11月取得予定のＨＦ新大阪レジデンス、ＨＦ西日暮里レジデンス、2026年11月及び2027年3月譲渡予定のＨＦ白金高輪レジデンス、2027年4月取得予定のＨＦ志村坂上レジデンス、ＨＦ押上レジデンスⅡの取得及び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すべて完了したものと仮定した状態の試算値です。

投資主価値の最大化に向けた取組み

■ 「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、分配金水準の向上を目指す

内部成長 の強化
- ✓ 原則、全テナントへの賃料増額改定依頼方針
- ✓ バリューアップによる賃料増額、資産価値の向上
- ✓ 成長資産の取得

投資主還元 の強化
- ✓ 賃料成長を基盤とした持続的な投資主還元
- ✓ 資産回転型戦略によって創出した譲渡益と内部留保を原資とした機動的な投資主還元

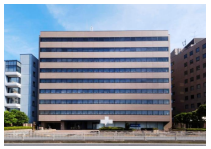
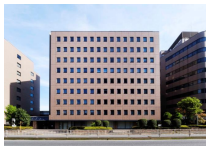
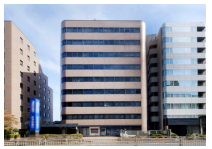
資産回転型戦略 の強化
- ✓ 将来の内部成長の基礎となる資産の取得
- ✓ バリューアッド戦略によるキャピタルゲインの拡大、含み益を上回る実現益の創出

３つの強化

資本効率を高め、投資主価値を最大化する施策を拡充

本募集での取組み

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を取得

取得予定価格合計	含み益率	平均賃料ギャップ率
101億円	**38.5**%	**-28.2**%

バリューアッド戦略への取組み

賃料改定交渉の進展やバリューアップ工事による賃料増額により、資産価値・売却価格を拡大


ＨＦ日本橋兜町ビルディング

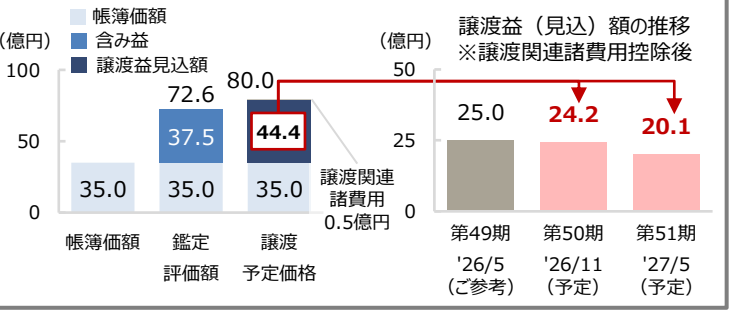

ＨＦ目黒行人坂レジデンス


ＨＦ池袋ビルディング

ＨＦ白金高輪レジデンスの譲渡

投資主還元の原資となる譲渡益を将来2期にわたり計上予定





（注）「全テナント」について、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。



1

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

ＨＦ南品川ビルディングⅠ

本募集取得予定資産の概要：ＨＦ南品川ビルディングⅠ・Ⅱ・Ⅲ①

■ 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

ＨＦ南品川ビルディングⅠ　スポンサーサポート







取得予定価格	4,220百万円
鑑定評価額	5,750百万円
対鑑定評価額率	73.4%
稼働率	98.2%（2026年9月末日時点）
賃料ギャップ率	-34.6%（2026年9月末日時点）
鑑定NOI利回り/償却後	5.8% / 5.3%
想定NOI利回り/償却後	4.5% / 4.0%
所在地	東京都品川区南品川
アクセス	京急本線「新馬場」駅徒歩3分 京急本線「青物横丁」駅徒歩6分
延床面積	9,621.66㎡
建築時期	1990年7月
取得予定日	2026年12月4日

■ 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

ＨＦ南品川ビルディングⅡ　スポンサーサポート







取得予定価格	3,440百万円
鑑定評価額	4,780百万円
対鑑定評価額率	72.0%
稼働率	100.0%（2026年9月末日時点）
賃料ギャップ率	-35.9%（2026年9月末日時点）
鑑定NOI利回り/償却後	6.0% / 5.5%
想定NOI利回り/償却後	4.6% / 4.2%
所在地	東京都品川区南品川
アクセス	京急本線「新馬場」駅徒歩4分 京急本線「青物横丁」駅徒歩5分
延床面積	8,570.72㎡
建築時期	1994年7月
取得予定日	2026年12月4日

■ 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

ＨＦ南品川ビルディングⅢ　スポンサーサポート







取得予定価格	2,480百万円
鑑定評価額	3,510百万円
対鑑定評価額率	70.7%
稼働率	97.9%（2026年9月末日時点）
賃料ギャップ率	-10.2%（2026年9月末日時点）
鑑定NOI利回り/償却後	6.0% / 5.5%
想定NOI利回り/償却後	5.4% / 5.0%
所在地	東京都品川区南品川
アクセス	京急本線「青物横丁」駅徒歩4分 京急本線「新馬場」駅徒歩5分
延床面積	5,529.02㎡
建築時期	1992年7月
取得予定日	2026年12月4日

■ 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

本募集取得予定資産の概要：ＨＦ南品川ビルディングⅠ・Ⅱ・Ⅲ②

- 最寄駅である青物横丁駅、新馬場駅のうち、青物横丁駅は京急本線の特急停車駅で、品川駅や羽田空港、横浜方面へ良好なアクセス性を有する
- 周辺には、3路線が利用可能な大井町駅や渋谷駅・新宿駅方面へアクセス可能な品川シーサイド駅が立地

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

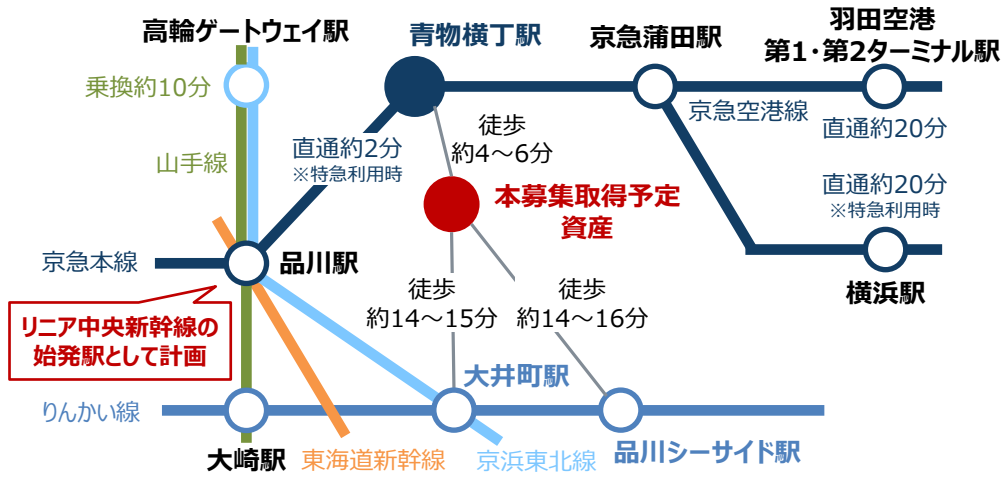
- 京浜東北線・東急大井町線・りんかい線の3路線が利用可能
- 住宅・オフィス・商業施設がバランスよく集積
- OIMACHI TRACKSや品川区新庁舎など駅周辺再開発が進展

品川シーサイド駅

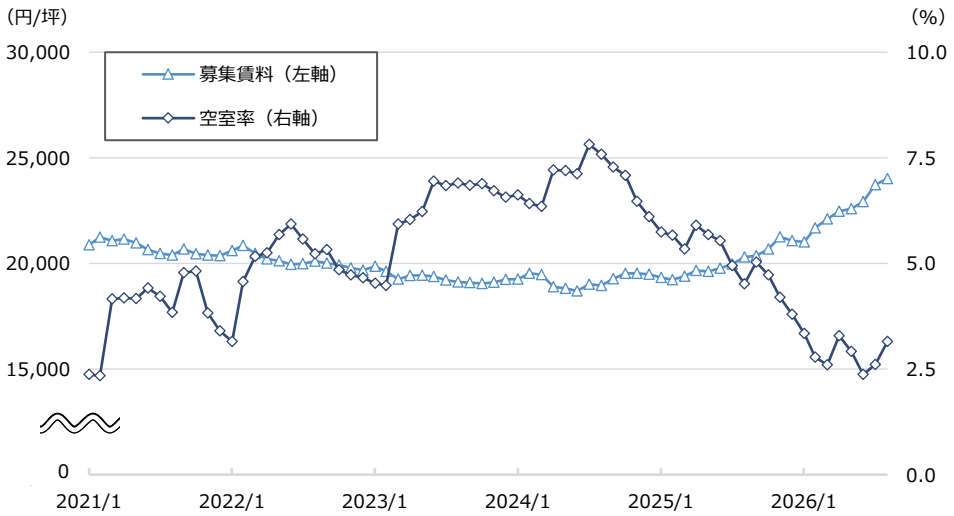
都心へのアクセスと駅直結の再開発街区が特徴

- 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



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）



本募集取得予定資産の概要：ＨＦ南品川ビルディングⅠ・Ⅱ・Ⅲ③

- スポンサーサポートを活用し、品川区アドレスで視認性が高く駅近の好立地物件の取得機会を早期に確保するとともに、3物件一体取引や借地権に起因する流動性の低さ等から割安に取得
- 取得後は、大幅な賃料ギャップ解消の実現による内部成長が期待されるとともに、共通設備の切り離しにより流動性を確保する見込み

投資判断のポイント

スポンサー取得時



3物件共通の空調熱源設備

個別売却が非常に困難

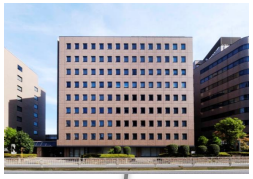
- 借地権の物件としては取得規模が約100億円と相対的に大きく、流動性が低い
- スポンサーサポートを活用し、早期に取得機会を確保

鑑定評価額対比で割安な価格での取得が実現

本投資法人取得後

取得後に共通設備の切り離しが完了する予定







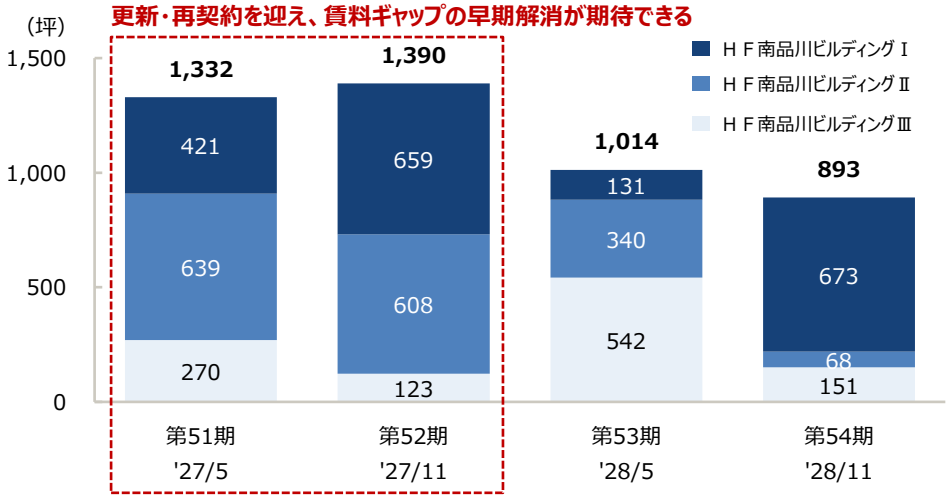
個別売却が可能となることで流動性が高まり、資産価値の向上が期待

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 %

テナント賃貸借契約期間の分散状況

2027年11月期までに賃貸面積の約58.8%が
更新・再契約を迎え、賃料ギャップの早期解消が期待できる



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平均賃料ギャップ率（2026年9月末日時点）
-28.2 %



ＨＦ南品川ビルディングⅠ
-34.6 %

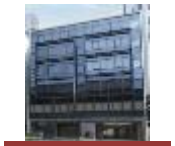
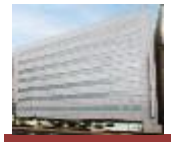


ＨＦ南品川ビルディングⅡ
-35.9 %

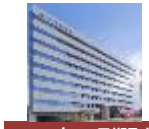
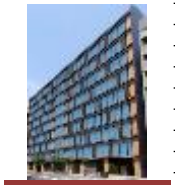


ＨＦ南品川ビルディングⅢ
-10.2 %

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と物件取得時の賃料ギャップ率

物件	増額(予定)月		賃料増額率	
名古屋平和ビル	2026/11	入替	5坪	10.3%
	2026/5	改定	661坪	10.4%
2026年5月期取得	2026/4	改定	29坪	8.6%
賃料ギャップ率-10.2%				
ＨＦ堺筋本町ビルディング	2027/4	改定	29坪	25.0%
	2026/8	入替	15坪	25.9%
2025年11月期取得	2026/4	改定	16坪	18.2%
賃料ギャップ率-15.2%	2026/3	改定	28坪	16.7%
	2025/11	入替	28坪	41.7%
ＨＦ京町堀ビルディング	2026/10	改定	75坪	26.3%
	2027/9	改定	44坪	4.2%
	2026/9			4.3%
2025年11月期取得	2026/9	改定	30坪	8.0%
賃料ギャップ率-19.1%	2026/9	改定	56坪	9.1%
	2026/6	改定	53坪	2.3%
	2026/5	改定	38坪	2.3%
	2028/3			12.5%
	2027/3	改定	56坪	14.3%
	2026/3			16.7%
	2026/1	改定	56坪	4.0%
	2025/10	入替	108坪	74.6%
	2026/10	入替	19坪	36.4%
	2026/7	改定	112坪	35.0%
	2028/6			7.1%
	2027/6	改定	62坪	7.7%
	2026/6			8.3%
パークイースト札幌	2026/4	改定	23坪	12.5%
	2026/4	改定	22坪	9.8%
	2026/4	改定	23坪	18.2%
	2026/4	改定	19坪	39.4%
	2028/4			8.3%
	2027/4	改定	111坪	9.1%
	2026/4			11.3%
2025年5月期及び2025年11月期取得	2026/4	改定	26坪	28.7%
賃料ギャップ率-32.1%	2026/4	入替	45坪	30.5%
	2026/4	改定	166坪	5.0%
	2025/12	入替	20坪	38.3%
	2025/8	改定	20坪	20.4%
	2025/8	改定	18坪	14.3%
	2025/7	改定	42坪	4.8%
	2025/6	改定	62坪	9.1%

物件	増額(予定)月		賃料増額率	
ＨＦ北二条ビルディング	2027/4	改定	15坪	38.9%
	2026/12	入替	8坪	57.2%
	2027/11			8.3%
	2027/5	改定	15坪	9.1%
	2026/11			10.0%
	2026/10	改定	15坪	3.8%
	2026/10	改定	14坪	16.7%
	2026/6	改定	8坪	20.0%
	2026/5	入替	15坪	40.0%
	2028/5			9.1%
	2027/5	改定	28坪	10.0%
	2026/5			13.6%
	2026/2	入替	8坪	44.4%
	2026/2	入替	8坪	8.3%
	2026/2	入替	8坪	8.3%
	2026/4	改定	15坪	11.1%
	2026/4	改定	8坪	20.0%
	2026/4	改定	15坪	9.1%
	2026/4	改定	8坪	10.0%
	2028/4			8.3%
	2027/4	改定	8坪	9.1%
	2026/4			10.0%
2024年11月期取得	2025/11	改定	15坪	22.7%
賃料ギャップ率-16.7%	2025/9	改定	8坪	9.1%
	2025/9	改定	16坪	33.3%
	2025/9	改定	29坪	33.3%
	2025/6	入替	8坪	8.3%
	2025/6	改定	22坪	36.3%
	2025/6	改定	16坪	11.1%
	2025/4	入替	14坪	20.4%
	2025/2	入替	14坪	44.4%
	2025/2	改定	31坪	13.6%
	2025/2	改定	14坪	11.1%
	2025/1	改定	8坪	33.3%
	2024/11	入替	14坪	33.3%
	2024/9	入替	8坪	8.3%
	2024/6	入替	16坪	8.3%

物件	増額(予定)月		賃料増額率	
ＨＦ江坂駅前ビルディング	2026/12	改定	42坪	18.2%
	2026/7	改定	102坪	11.8%
	2026/5	入替	85坪	68.7%
	2025/11	改定	171坪	27.1%
	2025/6	改定	270坪	18.8%
	2025/4	改定	240坪	18.2%
	2026/3	改定	949坪	16.7%
	2025/3			19.8%
2024年11月期取得	2025/1	改定	138坪	17.5%
賃料ギャップ率-53.7%	2024/12	改定	42坪	18.1%
	2024/12	改定	185坪	16.0%
平和不動産北浜ビル	2025/10	改定	23坪	10.0%
	2025/10	改定	48坪	9.4%
	2026/7	改定	48坪	3.6%
	2025/10			7.7%
	2025/8	改定	23坪	11.3%
	2025/7	入替	23坪	18.8%
	2024/11	改定	28坪	4.8%
	2024/4	改定	48坪	3.3%
	2023/10	改定	48坪	14.3%
2023年11月期取得	2023/8	入替	25坪	28.6%
賃料ギャップ率-21.8%	2023/8	改定	23坪	6.7%
	2026/6	入替	65坪	6.2%
	2026/5	入替	64坪	10.0%
	2026/4	改定	64坪	6.5%
	2026/3	改定	64坪	11.8%
北浜一丁目平和ビル	2027/1	改定	65坪	4.3%
	2026/1			5.2%
	2026/1	改定	35坪	7.1%
	2025/9	改定	64坪	5.3%
	2025/6	入替	65坪	10.5%
	2026/4	改定	40坪	6.3%
	2025/4			6.7%
	2027/3	改定	65坪	6.3%
	2025/3			6.7%
2023年11月期及び2024年11月期取得	2024/11	改定	129坪	6.3%
賃料ギャップ率-21.6%	2024/7	改定	64坪	5.6%
	2024/5	改定	29坪	8.8%
	2024/3	改定	64坪	6.3%
	2023/10	改定	40坪	3.4%
	2023/9	改定	65坪	4.4%
ＨＦ横浜山下ビルディング	2026/4	改定	75坪	8.3%
	2026/4	改定	189坪	23.8%
	2025/12	改定	12坪	7.0%
	2025/12	改定	84坪	9.5%
	2025/11	入替	30坪	2.7%
2023年11月期取得	2025/7	入替	190坪	4.6%
賃料ギャップ率-6.9%	2024/9	入替	180坪	4.2%
	2024/8	入替	86坪	8.4%

物件	増額(予定)月		賃料増額率	
ＨＦ名古屋錦ビルディング	2027/7	改定	41坪	4.3%
	2027/10	改定	58坪	8.3%
	2026/10			9.1%
	2026/9	改定	47坪	8.3%
	2026/9	改定	28坪	9.1%
	2026/8	改定	70坪	11.1%
	2027/7	改定	22坪	3.8%
	2026/7			4.0%
	2026/7	改定	41坪	4.5%
	2026/8	改定	70坪	11.1%
	2028/1	改定	22坪	8.3%
	2026/4			9.1%
	2027/6	改定	58坪	9.1%
	2026/6			10.0%
	2026/6	改定	46坪	8.3%
	2026/5	入替	31坪	12.5%
	2026/3	改定	22坪	3.8%
	2027/1	改定	28坪	4.0%
	2026/1			4.2%
2023年5月期取得	2025/12	入替	31坪	73.3%
賃料ギャップ率-31.9%	2025/11	入替	28坪	36.0%
	2025/10			31.6%
	2025/7	改定	44坪	15.8%
	2025/4	入替	31坪	8.3%
	2026/4	改定	31坪	9.1%
	2025/4			10.0%
	2025/2	改定	47坪	5.3%
	2025/2	入替	47坪	30.0%
	2025/1	入替	31坪	101.4%
	2024/10	改定	58坪	26.9%
	2025/9			21.2%
	2026/9			10.0%
	2024/10	改定	22坪	13.6%
	2025/3			10.0%
	2024/9	改定	31坪	5.6%
	2025/5			5.3%
	2027/5			10.0%
	2024/9	改定	47坪	12.5%
	2025/3			11.1%
	2027/3			10.0%
	2024/9	入替	47坪	74.9%
	2024/9	入替	28坪	99.6%
	2024/6	入替	41坪	52.3%

（注） 2026年9月末日時点までの契約締結案件のみを記載しています。また、各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います。なお、物件取得後の変動を反映していませんので、ご留意ください。

多様な物件取得手段

2009年の平和不動産へのスポンサー変更以降 合計 2,227億円取得（予定）

資産運用会社
46物件 / 864億円

資産運用会社ネットワーク



資産入替



追加取得



スポンサー
27物件 / 588億円

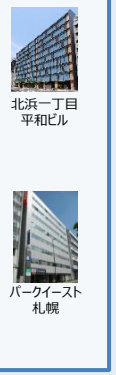
直接取得/資産入替（スポンサー）



普通借地権開発



追加取得



スポンサーサポート
28物件 / 774億円

ウェアハウジング



地位承継



多様な取得ルートを最大限活用し持続的な外部成長を実現

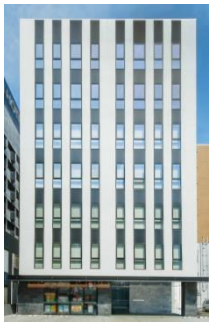
スポンサーとの協働体制

- 第50期初の公募増資により、スポンサーである平和不動産の販売用不動産からも物件を取得
- 平和不動産の販売用不動産のストックは本投資法人の将来の外部成長をサポートすることが期待できる

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）	-	-	-	-

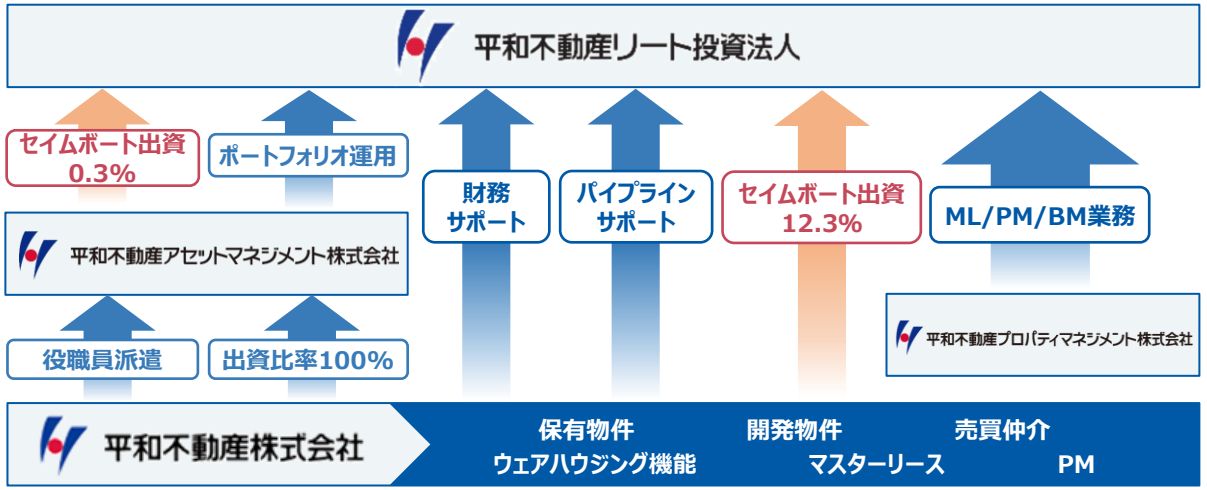
第50期取得済資産



ＨＦ北十条ビルディング

（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、本資料の日付現在、平和不動産との間でこれらの物件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。

平和不動産グループによる支援体制



（注） セイムボート出資の比率は、本募集後の予定口数に基づいて試算しています。

スポンサーサポート活用による普通借地権開発物件の取得

平和不動産株式会社 × 平和不動産アセットマネジメント株式会社

- スポンサーである平和不動産は普通借地権を活用したレジデンス開発を積極的に展開しています。2015年の第1号物件の竣工以降、現在までに11物件が竣工し、本投資法人は2025年12月5日付取得のＨＦ押上レジデンスを含め10物件を取得しました。11物件目のＨＦ押上レジデンスⅡは2027年4月に取得予定です。





2

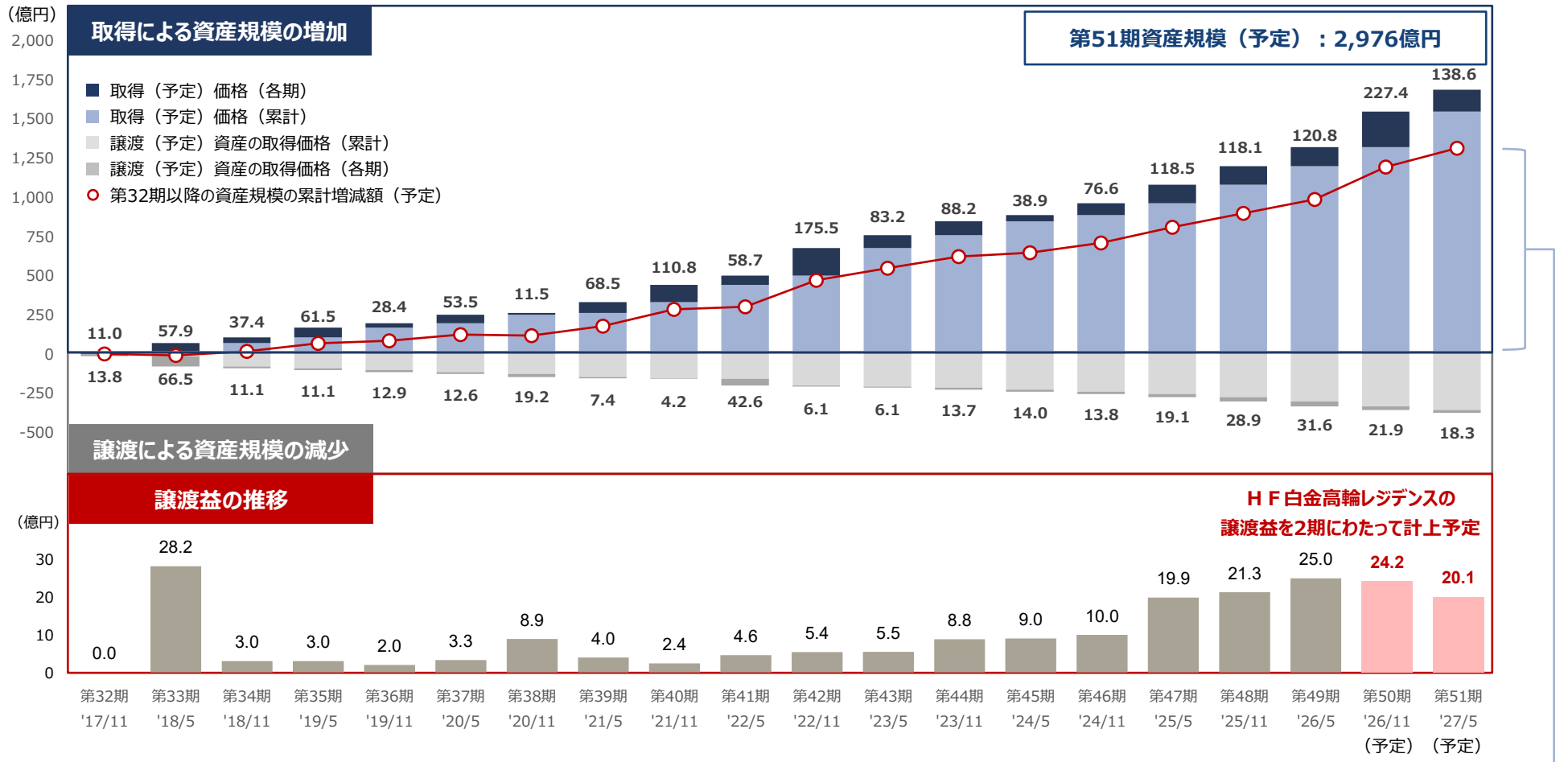
バリューアッド戦略を活用した持続的な分配金成長の実現

ＨＦ南品川ビルディングⅡ

資産回転型戦略の実績

■ 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

物件取得及び譲渡の推移（第32期（2017年11月期）以降）



譲渡益計上

20期連続（予定）

累計譲渡益

209億円（予定）

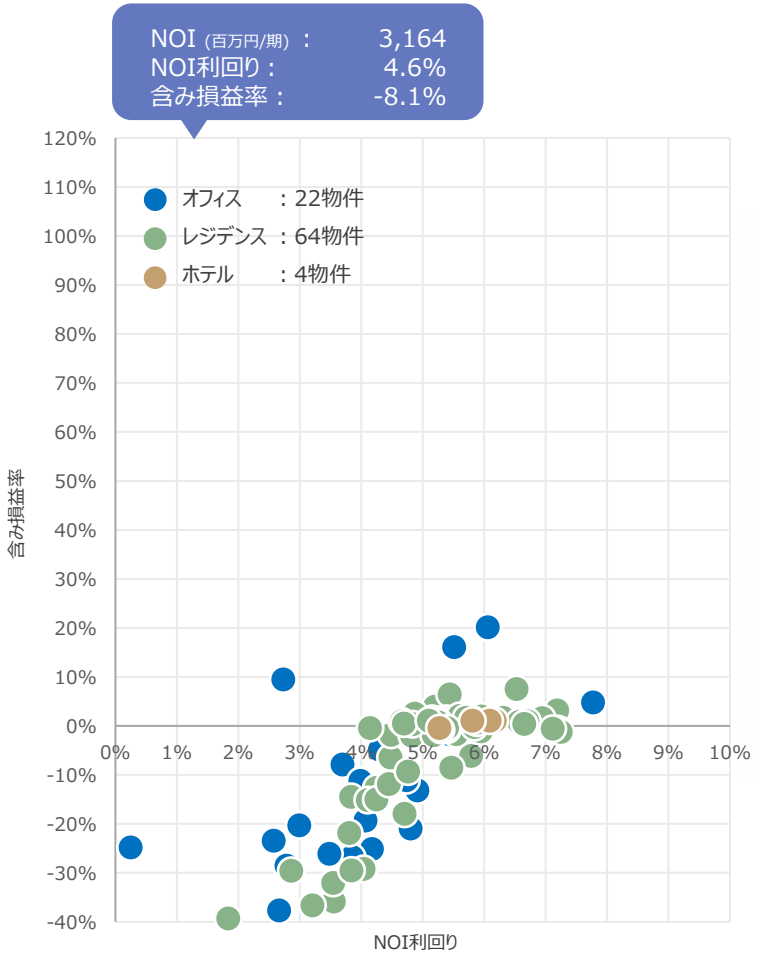
資産規模拡大

1,313億円（予定）

ポートフォリオクオリティの向上

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

第19期（JSRとの合併直後、2011年5月期）のポートフォリオの状況



ポートフォリオの再構築

スポンサー・パイプラインの活用
継続的な物件取得と積極的な資産入替
賃料ギャップのある物件の取得

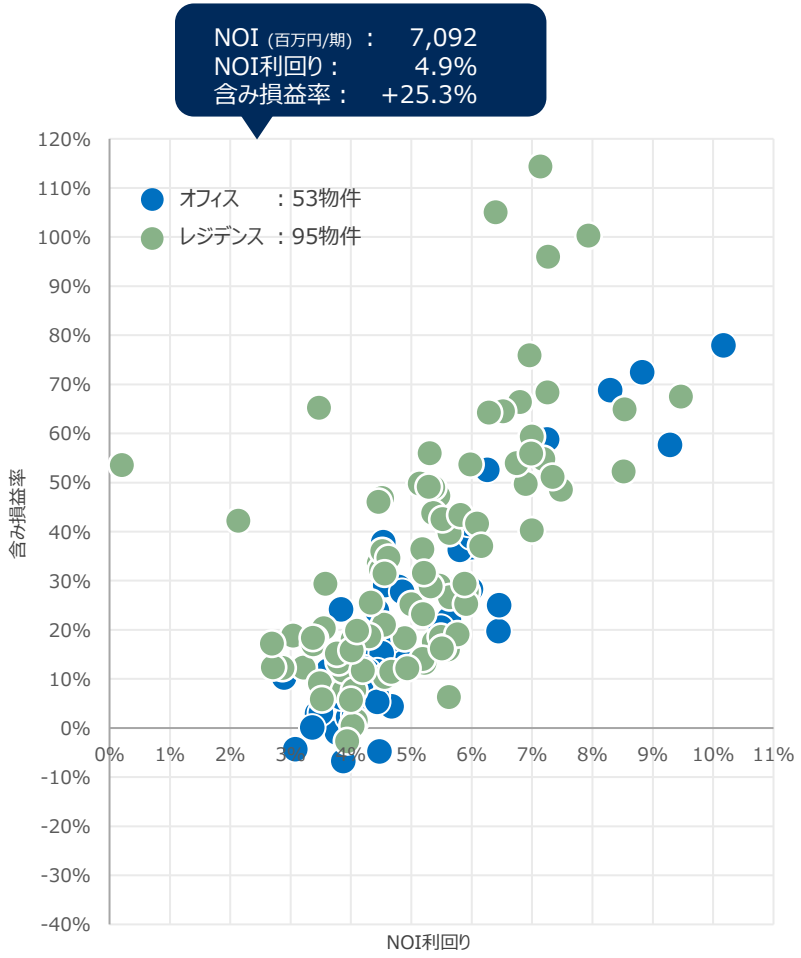
収益力の強化

稼働率上昇
賃料改定の進展
管理費等のコスト削減
バリューアップ投資による内部成長

市場環境の改善

Cap Rate低下による
鑑定評価額の上昇

本取組み後のポートフォリオの状況



（注）本投資法人は、2010年10月1日付（第18期）でジャパン・シングルレジデンス投資法人（JSR）を吸収合併しています。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。

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

■ 本資産運用会社が持つソーシング、期中運営、外部売却の強みを活かし、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」への取組みを通じ、EPU・DPUのサステナブルな成長を目指す

バリューアップ方針・戦略

- バリューアップ余地のある物件を厳選取得
- 改修・リーシング・リテナント・賃料増額を通じて収益力を高め、資産価値を向上
- スポンサーや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、キャピタルゲインの拡大を追求

バリューアップ事例①：ＨＦ浜松町ビルディング（2025年6月30日譲渡済）



所在地	東京都港区芝大門
建築時期	1991年12月
帳簿価額	1,552百万円
鑑定評価額	1,780百万円（第45期末）
	2,050百万円（第46期末）

セットアップオフィス化による賃料増額鑑定評価額上昇

+270百万円

賃料増額率	フロアA：**33.3%** フロアB：**22.2%**
ROI	フロアA：**13.8%** フロアB：**10.0%**

譲渡価格	2,500百万円

鑑定評価額を上回る価格での譲渡を実現

バリューアップ事例②：ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴ



所在地	東京都中央区築地
建築時期	2005年3月
取得価格	5,940百万円
鑑定評価額	6,490百万円（第45期末）
	7,330百万円（第49期末）

第46期から第49期にかけて31戸のバリューアップを実施

+840百万円

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を実施
賃料増額、鑑定評価額の上昇を実現

- バリューアップ実施住戸の事例

賃料増額率	**44.6%**
ROI	**25.2%**

（注1）31戸を除いた住戸については、バリューアップ工事を実施していません。
（注2）バリューアップ実施住戸事例の賃料増額率及びROIは、他の住戸の賃料増額率及びROIとは異なります。

本資産運用会社が有するバリューアッド戦略上の強み

アップサイド蓋然性の高い物件のソーシング

- ✓ ミドルクラス物件の豊富な運用実績・ノウハウ
- ✓ 賃料ギャップやバリューアップ余地を見極める目利き力
- ✓ スポンサーのパイプラインと運用会社独自のネットワークを活用したソーシング

改修及びリーシングに関するノウハウ

- ✓ スポンサーの企画・開発経験を活かした商品化力
- ✓ 豊富なリーシング情報と運用実績に基づくテナント誘致・交渉力

売却時のバイヤーユニバースの豊富さ

- ✓ 10億円～50億円規模を中心とした幅広いバイヤー層
- ✓ 大手不動産ファンド等の買い手候補へのアクセス
- ✓ 長年の売却実績・リレーションを活かした売却力

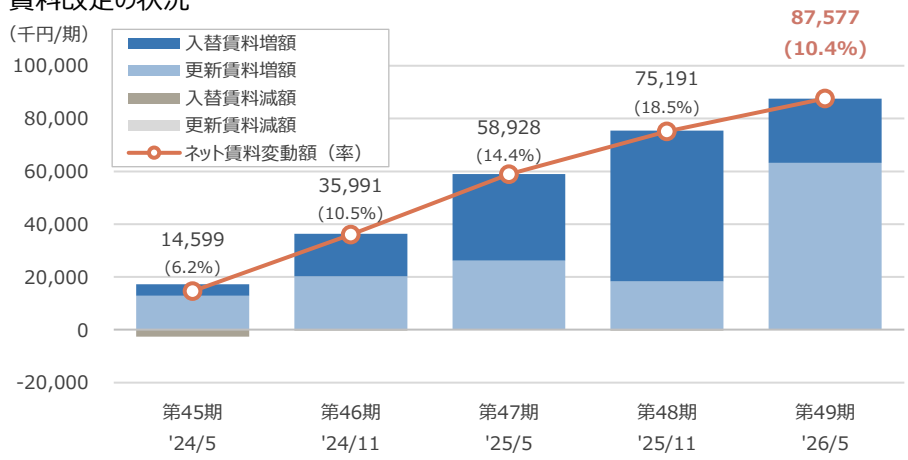
バリューアップ投資を行い含み益を創出する「バリューアッド戦略」によるトータルリターンの向上

積極的な賃料改定と内部成長余地

- 積極的な賃料増額改定により、第49期は期当たり87百万円の賃料増額、対前期末賃料増額率（年換算）は4.2%と前期の3.9%から進展
- 賃料ギャップ率は-7.8%から-10.5%と、内部成長余地が拡大

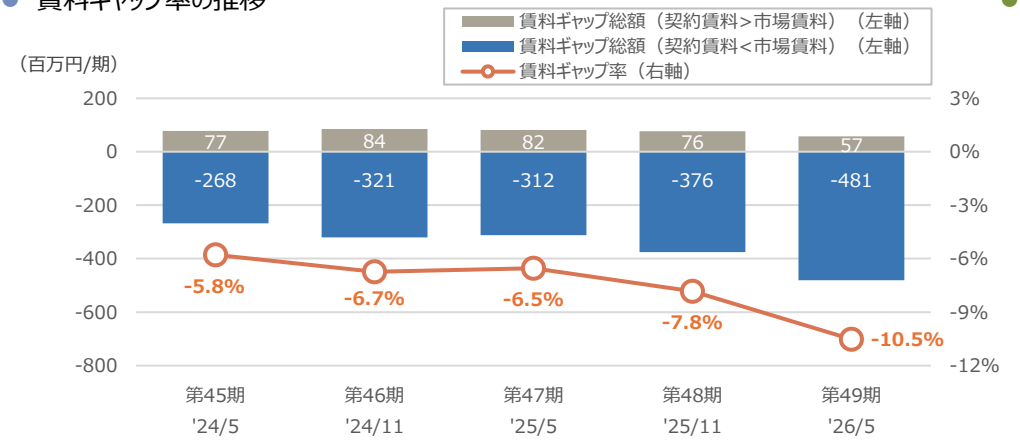
オフィス

賃料改定の状況



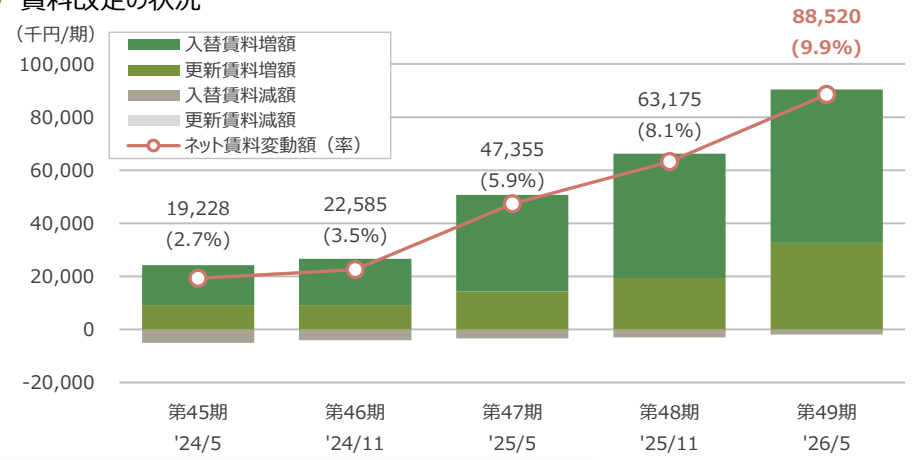
	第45期 '24/5	第46期 '24/11	第47期 '25/5	第48期 '25/11	第49期 '26/5
対前期末賃料増額率（年換算）	0.8%	2.0%	3.1%	3.9%	4.2%

賃料ギャップ率の推移



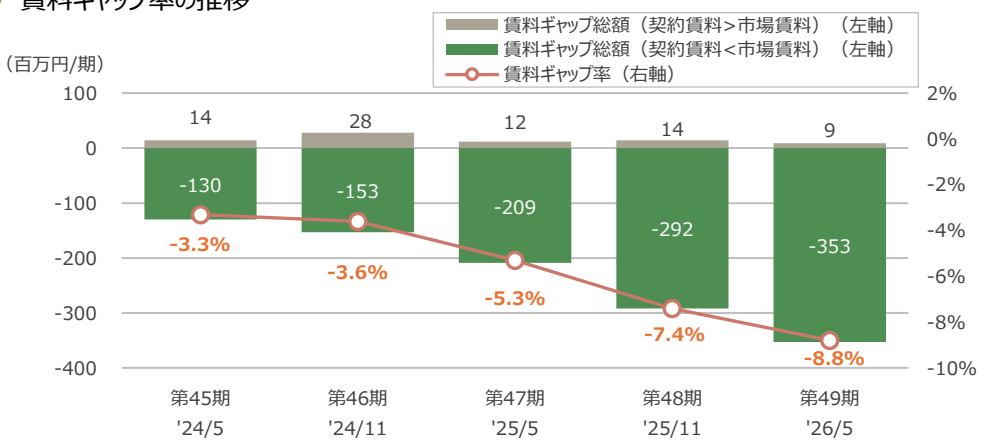
レジデンス

賃料改定の状況



	第45期 '24/5	第46期 '24/11	第47期 '25/5	第48期 '25/11	第49期 '26/5
対前期末賃料増額率（年換算）	1.1%	1.3%	2.7%	3.4%	4.7%

賃料ギャップ率の推移



- テナント入替時及び契約更新時の双方の賃料増額が進展し、第49期は期当たり88百万円の賃料増額、対前期末賃料増額率（年換算）は4.7%と前期の3.4%から進展
- 賃料ギャップ率は-7.4%から-8.8%と、内部成長余地が拡大

（注）対前期末賃料増額率（年換算）は、対象期の賃料増減額（期換算）を前期末契約賃料総額（期換算）で除し、年換算するにあたり、2を乗じて計算しています。

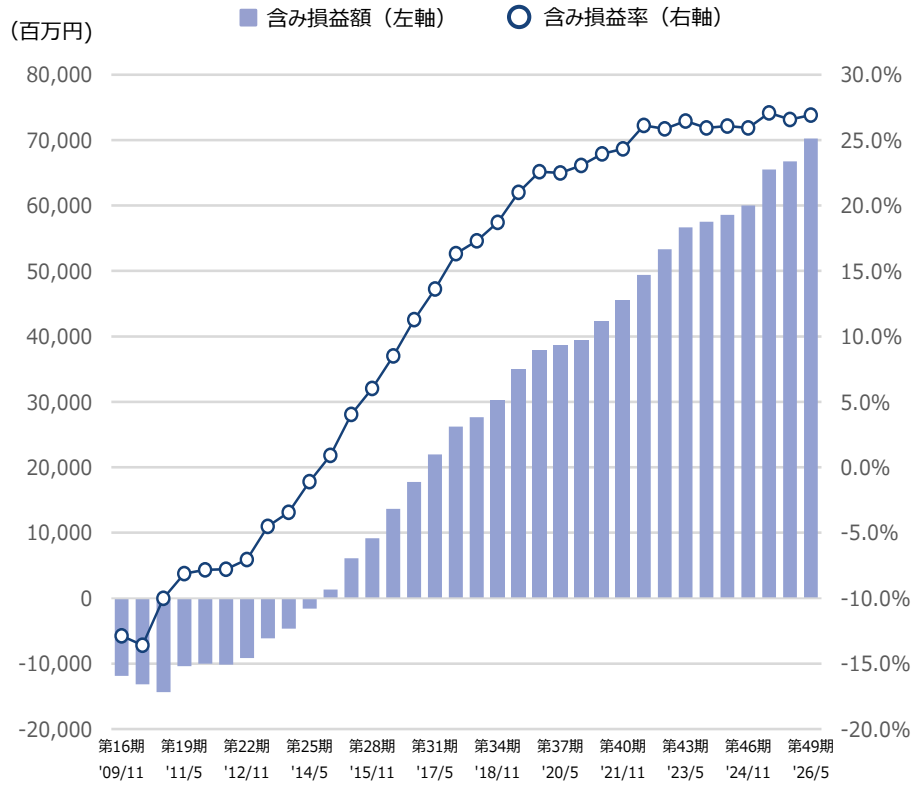
平和不動産リート投資法人

積極的な含み益の顕在化を進める一方、鑑定評価額及び含み益額が増加

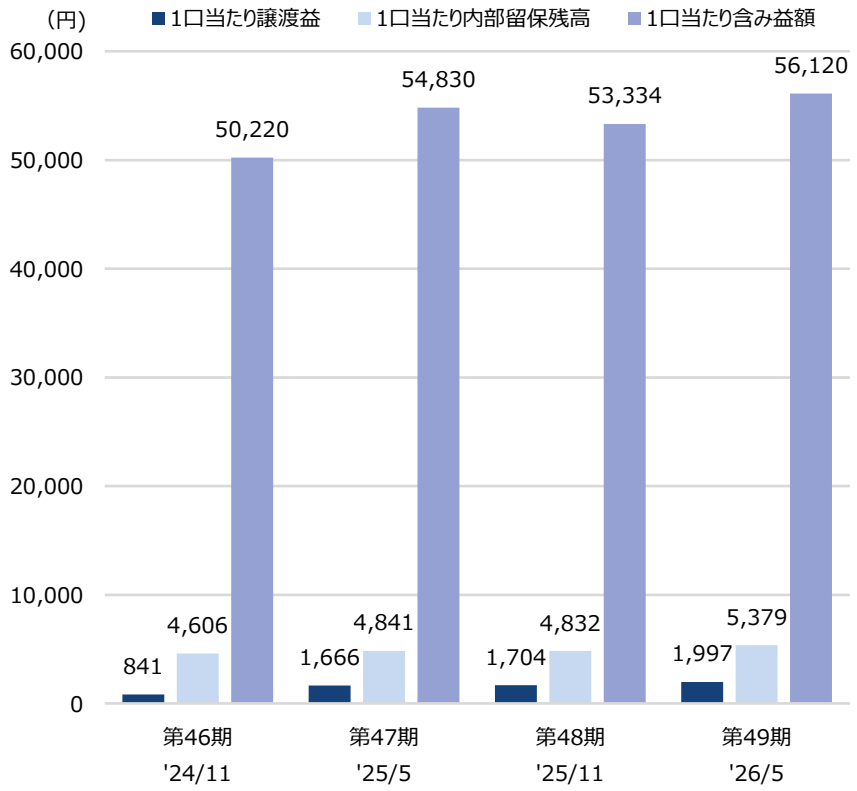
- 賃料増額改定やマーケット賃料の上昇に伴う既存物件の鑑定評価額の上昇、含み益を有する新規物件の取得により含み益額は第49期（2026年5月期）末時点で前期比+3,486百万円の70,236百万円へ増加
- 含み益率も26.9%と引き続き高い水準を維持
- 投資主還元を強化しつつ、内部留保残高及び含み益を着実に積み上げ、第49期末時点でそれぞれ1口当たり5,379円、56,120円へと拡大

鑑定評価額	含み益額	含み益率
331,289 百万円	70,236 百万円	26.9%

含み損益額／含み損益率の推移



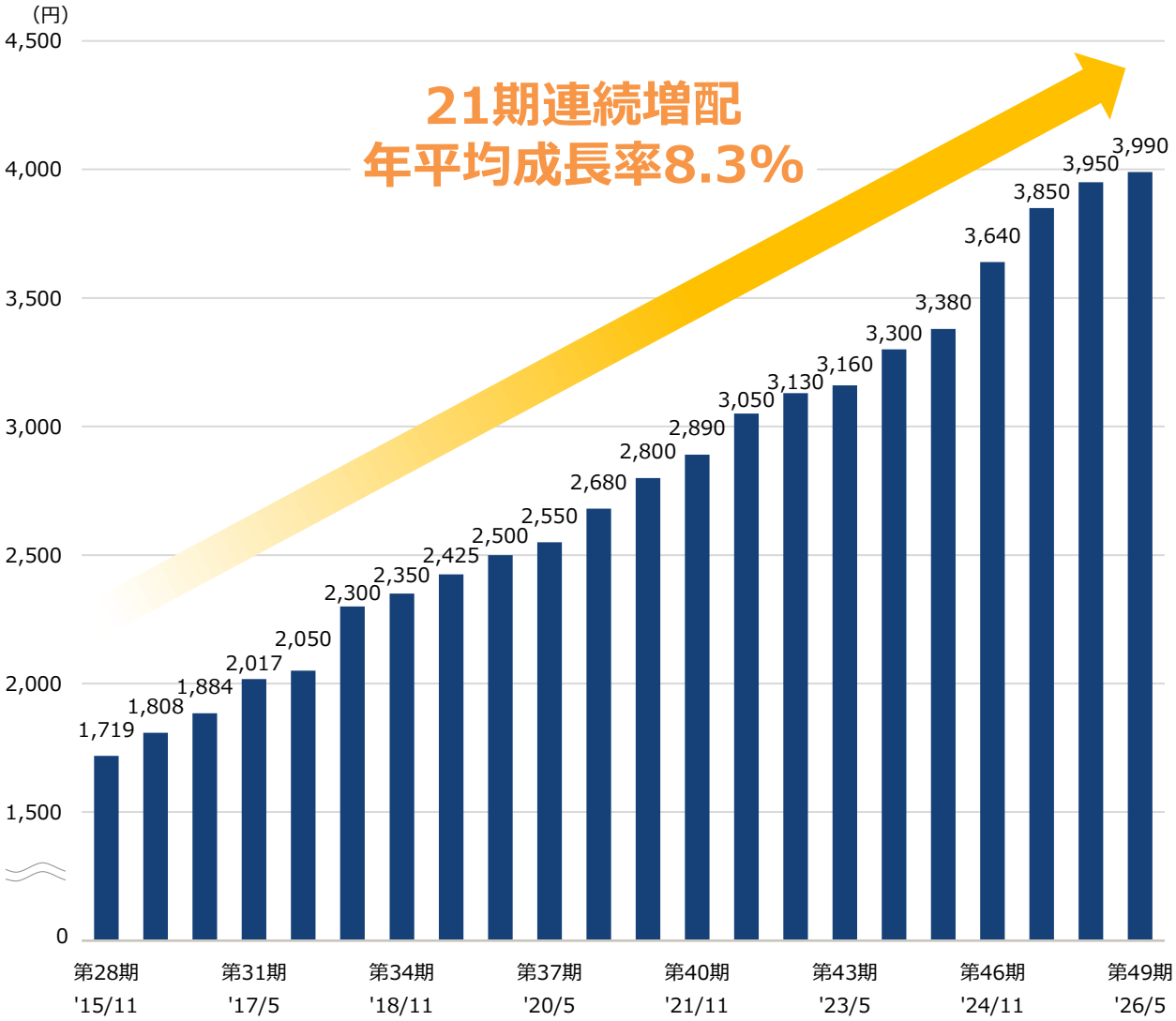
投資主還元の継続性を裏付ける内部留保と含み益額



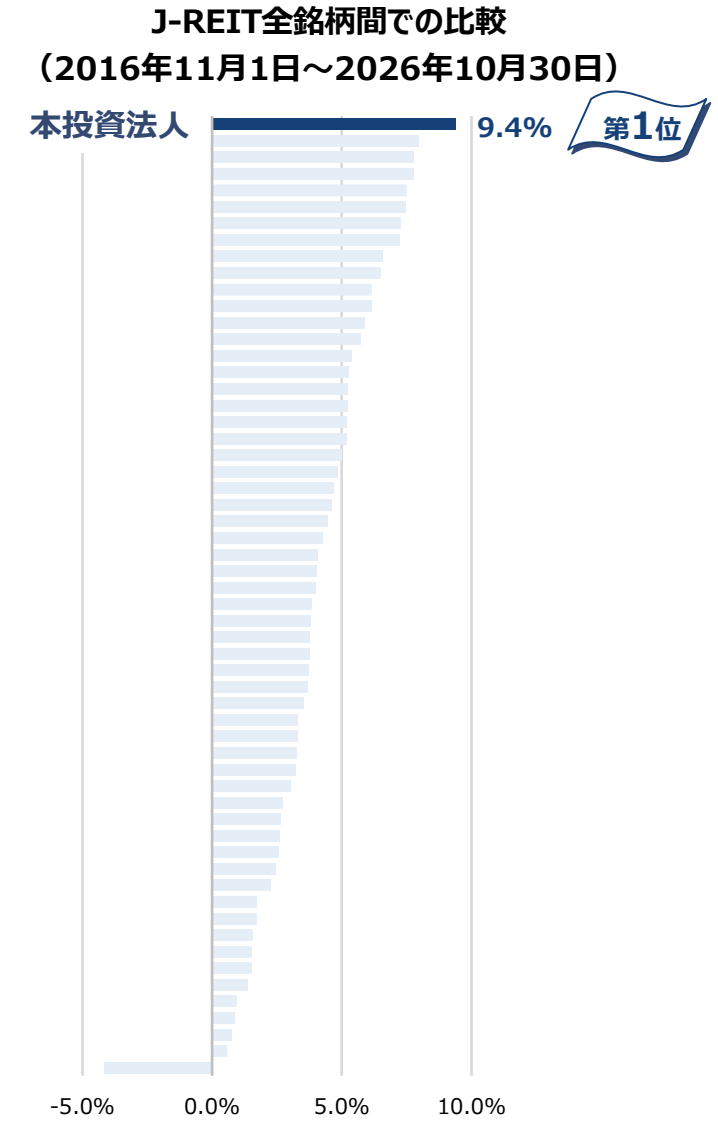
着実な投資主還元の実現

- 2015年11月期以降着実にDPUを成長させ、21期連続の増配を実現
- 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～2026年10月30日のトータルリターン（年率換算値）はJ-REITにおいてNo.1

継続的なDPU成長の実現



トータルリターン（年率換算値）



（注）トータルリターン（年率換算値）は2016年11月1日～2026年10月30日の期間から算出しています。2016年11月1日時点で上場していなかった銘柄については、上場日～2026年10月30日の年率換算値を算出しています。

参考資料

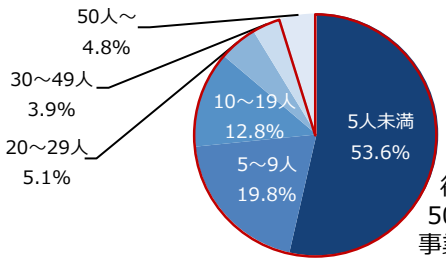
本投資法人のポートフォリオの優位性

平和不動産リート投資法人

オフィス

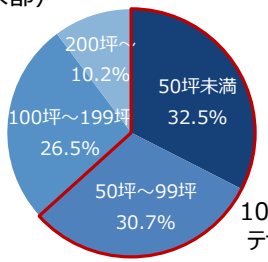
中小型オフィスの厚い需要層

● 東京都の従業員数別事業所数



従業員数50人未満の事業所の割合
95.2%

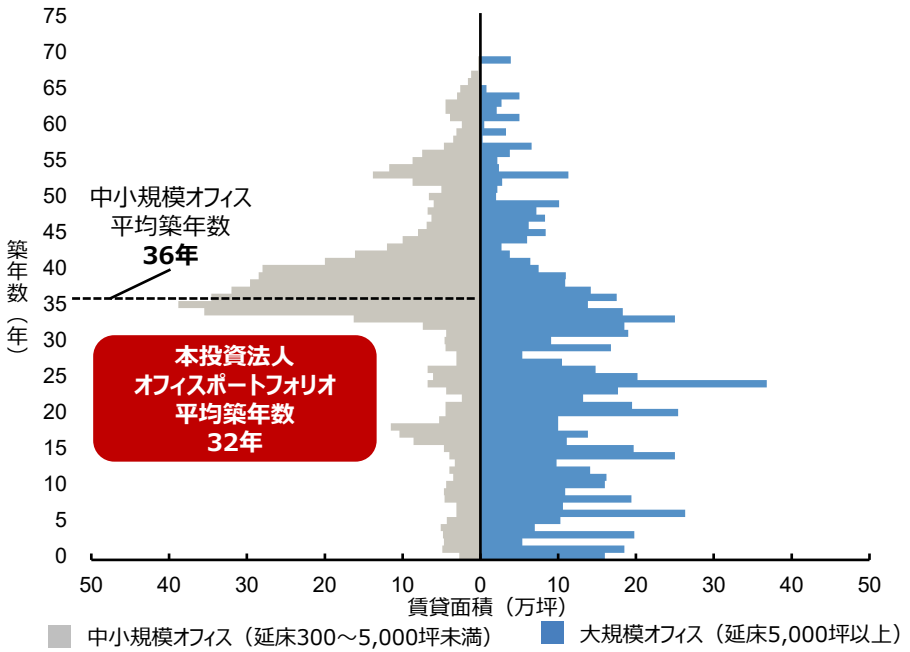
● 本投資法人の賃貸面積別分散状況（東京都）



100坪未満のテナント割合
63.3%

（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は除いて算出。
（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テナント数ベースで算出。
（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。

東京23区の築年別オフィスストック（賃貸面積ベース）

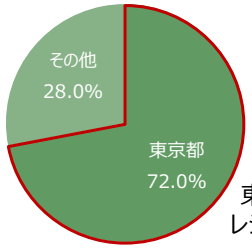


（注）本投資法人オフィスポートフォリオの平均築年数は取得価格ベースで算出。
（出所）株式会社ザイマックス総研「オフィスピラミッド2026」より本資産運用会社作成。

レジデンス

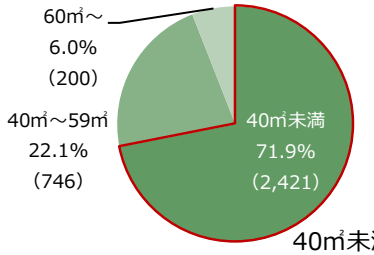
ポートフォリオに占める東京都所在物件の割合 / 賃貸面積分散

● 本投資法人のレジデンス所在地



東京都所在レジデンス割合
72.0%

● 本投資法人の賃貸面積別分散状況（東京都）

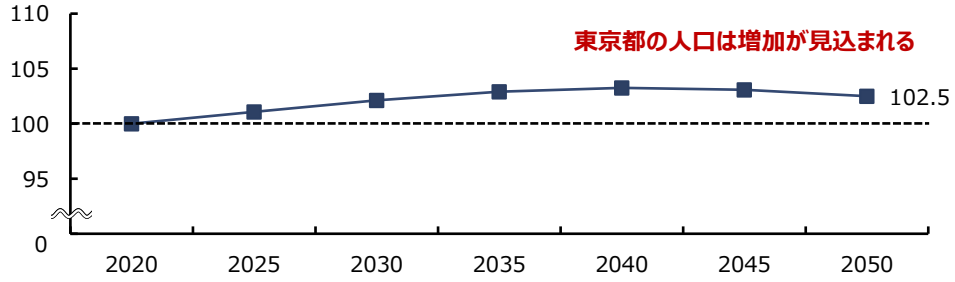


40㎡未満の住戸割合
71.9%

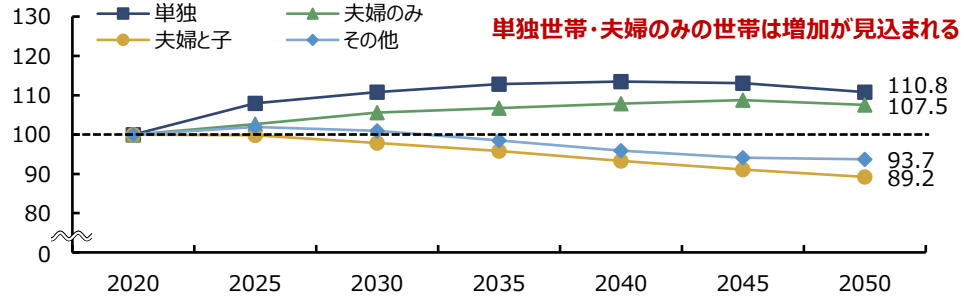
（注）レジデンス所在地は取得（予定）価格ベース、賃貸面積別分散状況は東京都内に所在する物件の戸数ベース（グラフ内括弧内は戸数）で算出。

人口動態の変化

● 東京都の人口増減推移予測（2020年＝100）



● 東京都の形態別世帯数推移予測（2020年＝100）



（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。

戦略的なポートフォリオの構築

■ ポートフォリオの約7割が首都圏エリアの物件で構成され、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

ポートフォリオの地理的分散（本取組み後）

首都圏エリア合計
69.8%
207,750百万円 (106物件)

都心5区 22.1 %
オフィス　44,763百万円 （17物件 / 15.0%）
レジデンス　21,104百万円 （13物件 / 7.1%）

東京23区 37.2 %
（都心5区を除く）
オフィス　37,688百万円 （11物件 / 12.7%）
レジデンス　72,905百万円 （50物件 / 24.5%）

首都圏 10.5 %
（東京23区を除く）
オフィス　18,840百万円 （7物件 / 6.3%）
レジデンス　12,450百万円 （8物件 / 4.2%）

札幌 3.0%
オフィス　7,433百万円 （3物件 / 2.5%）
レジデンス 1,560百万円 （1物件 / 0.5%）

仙台 4.8%
オフィス　5,201百万円 （2物件 / 1.7%）
レジデンス 9,015百万円 （9物件 / 3.0%）

関西 12.6%
オフィス　31,366百万円 （8物件 / 10.5%）
レジデンス 6,086百万円 （4物件 / 2.0%）

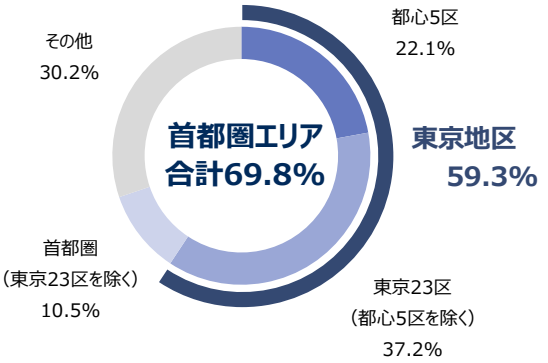
福岡 2.1%
レジデンス 6,188百万円（5物件 / 2.1%）

名古屋 7.7%
オフィス　17,690百万円 （5物件 / 5.9%）
レジデンス 5,334百万円 （5物件 / 1.8%）

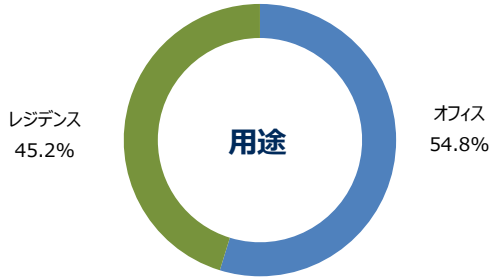
オフィス
レジデンス
第一投資エリア
第二投資エリア
地方投資エリア

ポートフォリオ区分比率（本取組み後）

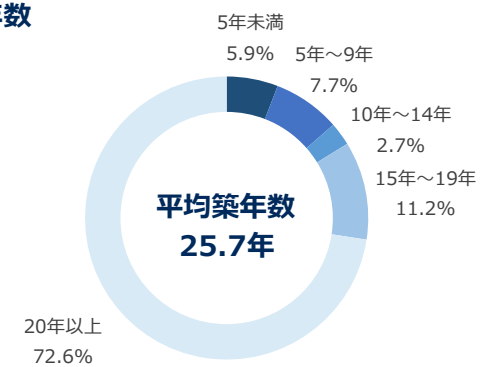
▶投資エリア



▶物件用途



▶築年数



（注1）グラフ中の各数値は、各区分における取得価格の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。
（注2）()内の数値は物件数及び取得（予定）価格の割合を表しています。

健全な財務基盤を維持

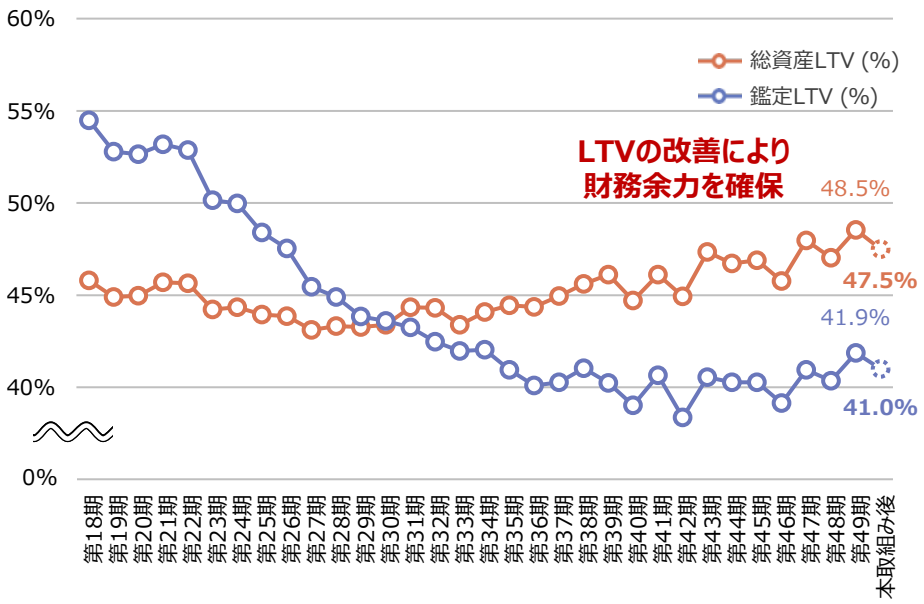
- 第49期（2026年5月期）末の平均調達/残存年数及び固定比率（長期有利子負債）は前期比同水準を維持
- 本取組み及び鑑定評価額の上昇により、本取組み後の鑑定LTVを基準とする本取組み後の借入余力は266億円（鑑定LTVの上限を45%と仮定）

▶有利子負債サマリー（第49期（2026年5月期）末）

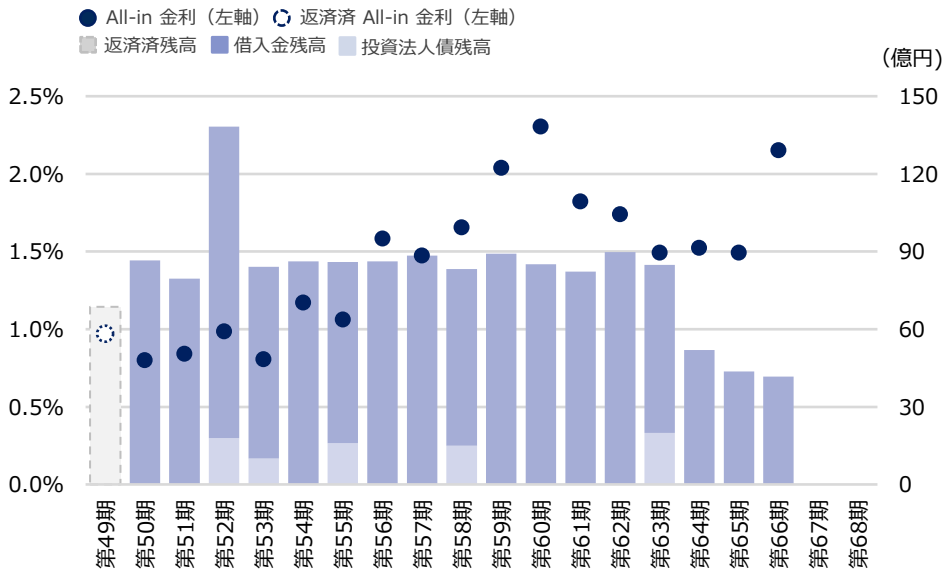
平均調達金利	長期有利子負債比率	総資産LTV	コミットメントライン
1.437%	100%	48.5%	80億円
平均調達/残存年数	**固定比率（長期有利子負債）**	**鑑定LTV**	**格付（JCR）**
7.2年 / 4.1年	70.7%	41.9%	AA-（安定的）

（注）平均調達金利、平均調達/残存年数、固定比率（長期有利子負債）はブリッジローン(タームローン86)を除く

▶LTVの推移



▶返済期限の分散（第49期（2026年5月期）末）



温室効果ガス（GHG）排出量削減目標

► ポートフォリオのGHG（Scope1、Scope2）総排出量を2030年迄に90%削減（2018年比）することを目標とする

2025年度に94.1%削減達成済（2018年比）

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）

外部認証・国際イニシアティブ・外部評価

► GRESB評価

不動産会社・ファンドのESGへの取組みを評価する国際的なベンチマーク。環境性能やテナント対応、ガバナンス等を総合評価

GRESB REAL ESTATE ★★★☆☆ 2026

► CDP気候変動プログラム

企業の気候変動対応を評価する国際的な情報開示システム。CO_2排出量や削減目標、気候リスク管理体制を評価

CDP Discloser 2025

► 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%

物件売買及び資産入替の歴史（スポンサー変更後）

取得

第17期 '10/5	第19期 '11/5	第21期 '12/5	第23期 '13/5	第24期 '13/11	第25期 '14/5	第27期 '15/5	第28期 '15/11	第29期 '16/5	第30期 '16/11	第31期 '17/5	第32期 '17/11	第33期 '18/5	第34期 '18/11	第35期 '19/5	第36期 '19/11	第37期 '20/5	第38期 '20/11
茅場町平和ビル	広小路アクアプレイス	神戸旧居留地平和ビル	三田平和ビル（底地） 栄ミナミ平和ビル	ＨＦ若松河田レジデンス	ＨＦ桜通ビルディング ＨＦ日本橋浜町ビルディング	ＨＦ上野ビルディング ＨＦ仙台レジデンスEAST ＨＦ九段南ビルディング 麹町ＨＦビル	ＨＦ神田小川町ビルディング	ＳＤ５ビル ＨＦ東札幌レジデンス ＨＦ晩翠通レジデンス ＨＦ西公園レジデンス ＨＦ名駅北レジデンス ＨＦ関内レジデンス	ＨＦ博多東レジデンス 千住ミルディスⅡ番館 アクロス新川ビル	ＨＦ仙台五橋レジデンス	ＨＦ田端レジデンス	ＨＦ湯島ビルディング（底地）（追加取得） アーク森ビル ＨＦ八王子レジデンス ＨＦ両国レジデンス	サザンスカイタワー八王子 日本橋堀留町ファースト	ＨＦ門前仲町レジデンス ＨＦ三田レジデンスⅡ 浜町平和ビル	ＨＦ南砂町レジデンス	錦糸町スクエアビル	ＨＦ正光寺赤羽レジデンス ＨＦ仙台長町レジデンス	ＨＦ仙台本町レジデンス ＨＦ日本橋兜町ビルディング	ＨＦ大濠レジデンスＢＡＹＳＩＤＥ

譲渡

第17期 '10/5	第19期 '11/5	第21期 '12/5	第23期 '13/5	第24期 '13/11	第25期 '14/5	第27期 '15/5	第28期 '15/11	第29期 '16/5	第30期 '16/11	第31期 '17/5	第32期 '17/11	第33期 '18/5	第34期 '18/11	第35期 '19/5	第36期 '19/11	第37期 '20/5	第38期 '20/11
	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾			ＨＦ南六条レジデンス ＨＦ天神南レジデンス ＨＦ南五条レジデンス		ＫＣＡビル	スーパーホテル大阪・天王寺 スーパーホテル京都・烏丸五条 スーパーホテル仙台・広瀬通り スーパーホテルさいたま・大宮		渋谷 ＡＸヒルズ	ＨＦ中目黒ビルディング	安和司町ビル	ＨＦ新横浜ビルディング ＨＦ虎ノ門ビルディング 広小路アクアプレイス ＨＦ天神東レジデンス	三田平和ビル（底地の50%）	三田平和ビル（底地の50%）	ＨＦ五反田ビルディング	ＨＦ麻布十番レジデンス	ＨＦ梅田レジデンスTOWER

第39期 '21/5	第40期 '21/11	第41期 '22/5	第42期 '22/11	第43期 '23/5	第44期 '23/11	第45期 '24/5	第46期 '24/11	第47期 '25/5	第48期 '25/11	第49期 '26/5	第50期 '26/11	第51期 '27/5
ＨＦ高輪レジデンス	ＨＦ九大病院前レジデンス	ＨＦ白山レジデンス ＨＦ芝公園レジデンス ＨＦ三田レジデンス	グレイスビル泉岳寺前（準共有持分割合50%）	グレイスビル泉岳寺前（準共有持分割合50%）	ＨＦ八丁堀レジデンスⅢ ＨＦ阿波座レジデンス	ＨＦ中之島レジデンス ＨＦ日本橋浜町ビルディング（準共有持分割合50%）	ＨＦ日本橋浜町ビルディング（準共有持分割合50%） ＨＦ市川レジデンス	麹町ＨＦビル ＨＦ東心斎橋レジデンス	ＨＦ浜松町ビルディング ＨＦ東新宿レジデンス	ＨＦ西新宿レジデンスＷＥＳＴ ＨＦ西新宿レジデンスEAST	ＨＦ白金高輪レジデンス（共有持分割合54.5%）	ＨＦ白金高輪レジデンス（共有持分割合45.5%）

注記

本資料に記載する数値は、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。

３ページ

（注１） 本ページに記載の各用語の定義は、４ページ以降の各ページの注記をご参照ください。

（注２） 「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。

４ページ

（注１） 「本募集」とは、2026年11月19日提出の有価証券届出書に従って行われる一般募集（以下「一般募集」といいます。）、オーバーアロットメントによる売出し及び第三者割当（以下「本第三者割当」といいます。）を併せていいます。以下同じです。

（注２） 「本募集取得予定資産」とは、本投資法人が本募集に際して取得を予定している「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３物件をいいます。以下同じです。

（注３） 本投資法人は、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（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、2026年９月に「ＨＦ昭島駅前ビルディング」（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（以下、総称して「本募集前取得決定取得予定資産」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。以下同じです。

（注４） 「譲渡予定資産」とは、本投資法人が2026年10月に譲渡を決定した「ＨＦ白金高輪レジデンス」をいいます。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。また、「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。

（注５） 「本取組み」とは、本募集及び本募集取得予定資産の取得をいいます。「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、本資料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。「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、本資料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６） 「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７） 「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、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。）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８） 「鑑定評価額」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。以下同じです。

（注９） 本資料の日付現在、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、本資料の日付現在、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Ｌ」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。また、本資料の日付現在、本投資法人の保有資産のうち、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10） 「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。本募集取得予定資産の「含み益率」の詳細は、９ページの（注３）をご参照ください。

（注11） 本募集取得予定資産の「（平均）賃料ギャップ率」の詳細は、10ページの（注２）及び（注３）をご参照ください。以下同じです。

（注12） 「スポンサーサポート」は11ページの「スポンサーサポート」と同義です。以下同じです。

（注13） 「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。以下同じです。
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13）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14） 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、本資料の日付現在、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資料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15） 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×本資料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。

5ページ
（注１）「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（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。）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２）「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３）「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４）「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（上場不動産投資法人をいいます。以下同じです。）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５）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７）をご参照ください。）を用いて算出しています。
（注６）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。
（注７）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。
（注８）ＨＦ白金高輪レジデンスの帳簿価額は譲渡予定日時点の帳簿価額見込額、鑑定評価額は第49期末時点です。また、ＨＦ白金高輪レジデンス譲渡益見込額は譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用の差額として算定された参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。

7ページ
（注１）「対鑑定評価額率」は、鑑定評価額に対する取得予定価格の割合を記載しています。以下同じです。
（注２）「稼働率」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。以下同じです。
（注３）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。
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４）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
（注５）「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。以下同じです。
（注６）「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。以下同じです。
（注７）「取得予定日」は本資料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８）各物件のテナント構成等に関する記載は、本資産運用会社が本募集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。

注記

8ページ
（注１）「本募集取得予定資産からの広域アクセスＭＡＰ」において、「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。
（注２）「品川区・大田区の募集賃料・空室率」は、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が作成したものであり、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。

9ページ
（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）本募集取得予定資産及び本取組み前ポートフォリオの「含み益額」は以下の計算式により求められます。
・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
・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）
（注３）本募集取得予定資産及び本取組み前ポートフォリオの「含み益率」は以下の計算式により求められます。
・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
・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）
（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、「月額坪単価契約賃料」及び「市場賃料」については、17ページの（注５）をご参照ください。
｛（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）
（注５）「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。

10ページ
（注１）「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日から本資料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日から本資料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２）「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３）において定義します。）の合計から、各物件の市場賃料（後記（注３）において定義します。）の合計を控除して得られた金額を、各物件の月額坪単価契約賃料の合計で除して得られた比率をいいます。以下同じです。
（注３）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。なお、保有資産の「賃料ギャップ率」の詳細は、17ページの（注５）をご参照ください。以下同じです。
・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。

注記

11ページ
（注１）「平和不動産」は、平和不動産株式会社をいい、「スポンサー」ということもあります。以下同じです。
（注２）本図において、「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、本図においては「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３）本図において、「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２）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４）本図において、「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２）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５）本図において、「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２）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６）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７）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、本資料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。

12ページ
（注１）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。
（注２）「セイムボート出資」の比率は、本資料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。

14ページ
（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）「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３）「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４）「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。

注記

15ページ

（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４ページの（注13）の「本取組み後の平均ＮＯＩ利回り」に関する注記をご参照ください。
・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） 本図においては、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、本資料の日付現在、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。

16ページ

（注１） ＨＦ浜松町ビルディングは、2005年６月に本投資法人が取得し、2025年６月に譲渡した物件です。「帳簿価額」は譲渡日時点、「鑑定評価額」は第46期（2024年11月期）末時点の数値です。

（注２） ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴの「鑑定評価額」は第49期（2026年５月期）末時点の数値です。

（注３） 「ＲＯＩ」は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。なお、算定にあたりフリーレント及びレントホリデー（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４） ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴについて、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５） 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６） 「トータルリターン」の詳細は、19ページの（注２）をご参照ください。

17ページ

（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、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それぞれ示します（いずれも据置区画を除きます。）。

（注３） 「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））

（注４） 「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。また、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５） 「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ください。

「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。

18ページ

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

各期末の含み損益額

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

各期末の含み損益率

＝各期末の含み損益額÷各期末における保有資産の期末帳簿価額の合計

（注２） 本図の右上に記載している「鑑定評価額」、「含み益額」及び「含み益率」は第49期（2026年５月期）末時点の数値です。

（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。なお、「内部留保残高」とは、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。

19ページ
（注１）「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、本資料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（2016年11月１日～2026年10月30日）」は、本資料の日付現在上場している銘柄を対象としています。

21ページ
（注１）「東京都の従業員数別事業所数」は、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が作成しており、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。また、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。
（注２）「東京23区の築年別オフィスストック（賃貸面積ベース）」は、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が作成しています。また、本投資法人の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。
（注３）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。
（注４）「東京都の人口増減推移予測（2020年＝100）」及び「東京都の形態別世帯数推移予測（2020年＝100）」は、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」及び東京都「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が作成しています。

22ページ
（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。

23ページ
（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ではなく、本投資法人が株式会社日本格付研究所（ＪＣＲ）から長期発行体格付として取得しているものです。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。
（注５）鑑定ＬＴＶを基準とする借入余力は、本取組み及び鑑定評価額の上昇を反映した鑑定ＬＴＶを基準とし、借入れの上限を鑑定ＬＴＶ45%と仮定した場合の本取組み後の借入余力を記載しています。
（注６）「ＬＴＶの推移」における本取組み後の総資産ＬＴＶ及び鑑定ＬＴＶの計算式は、前記４ページの（注14）をご参照ください。
（注７）「返済期限の分散」における「ＡＩＩ-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。

注記

24ページ

（注１）「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。

（注２）「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。

（注３）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４）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５）「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６）「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）」「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７）「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８）「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。

25ページ

（注） 本図において「公募増資」として記載している物件は、第23期から第29期にかけての４回の公募増資においては、当該公募増資に係る有価証券届出書において取得予定資産と定義している物件を、第39期から第49期にかけての６回の公募増資においては、当該公募増資に係る有価証券届出書において本取得資産と定義している物件をいいます。