

【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】

2024年 5 月20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 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：その他の者に対する割当
287,000,000円
(注) 発行価額の総額は、2024年 4 月30日（火）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

該当事項はありません。

【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)

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）【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「本第三者割当」といいます。）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】

2,200口

（注1）上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、S M B C日興証券株式会社を割当先として行う本第三者割当の発行数です。S M B C日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

（注2）割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は、以下の通りです。

割当予定先の氏名又は名称			S M B C 日興証券株式会社
割当口数			2,200口
払込金額			287,000,000円（注）
割当予定先の内容	本店所在地		東京都千代田区丸の内三丁目3番1号
	代表者の氏名		取締役社長 吉岡 秀二
	資本金の額（2024年3月31日現在）		135,000百万円
	事業の内容		金融商品取引業
	大株主（2024年3月31日現在）		株式会社三井住友フィナンシャルグループ 100%
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数（2024年4月30日現在）	1,249口
	取引関係		一般募集（後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」で定義します。以下同じです。）の事務主幹会社です。
	人的関係		該当事項はありません。
	本投資口の保有に関する事項		

（注）払込金額は、2024年4月30日（火）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。

（４）【発行価額の総額】

287,000,000円

（注）発行価額の総額は、2024年４月30日（火）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）【発行価格】

未定

（注）発行価格は、2024年５月23日（木）から2024年５月28日（火）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に一般募集において決定される発行価額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】

2024年６月24日（月）

（注）申込期間については、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する予定です。なお、上記申込期間については、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける申込期間の繰り下げに応じて繰り下げることがあります。申込期間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起算して30日目の日（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）の翌営業日であり、申込期間が最も繰り下がった場合は、「2024年７月１日（月）」となることがありますのでご注意ください。

（９）【申込証拠金】

該当事項はありません。

（１０）【申込取扱場所】

本投資法人 本店
東京都中央区日本橋兜町５番１号

（１１）【払込期日】

2024年６月25日（火）

（注）払込期日については、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する予定です。なお、上記払込期日については、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける申込期間の繰り下げに応じて繰り下げることがあります。払込期日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起算して30日目の日（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）の２営業日後の日であり、払込期日が最も繰り下がった場合は、「2024年７月２日（火）」となることがありますのでご注意ください。

（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

（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（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】

本第三者割当による新投資口発行の手取金上限（287,000,000円）については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 4 投資対象 （１） 本取得資産等の概要」に記載の取得予定資産（本投資法人による新たな特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）をいい、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 4 投資対象 （１） 本取得資産等の概要」で定義します。以下同じです。）の取得に付随する諸費用の一部並びに本第三者割当及び本第三者割当と同日付をもって決議された一般募集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。なお、本第三者割当と同日付をもって決議された一般募集における手取金（5,587,000,000円）については、取得予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）上記の各手取金は、2024年4月30日（火）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。

（１６）【その他】

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へ申込みを行い、前記「（11） 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

S M B C日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

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】

オーバーアロットメントによる売出し等について

- (1) 本投資法人は、2024年5月20日（月）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口42,800口の一般募集（以下「一般募集」といいます。）を決議していますが、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、S M B C日興証券株式会社が、本投資法人の投資主であり、かつ本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。）の株主である平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）から2,200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（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2,200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。本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

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

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

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

- (2) 上記(1)に記載の取引について、S M B C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。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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44期（自2023年6月1日 至2023年11月30日） 2024年2月29日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2024年2月29日付の第44期有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載の通りです。

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

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

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

1 本投資法人の基本理念と特色

本投資法人は、平和不動産株式会社（以下「平和不動産」又は「スポンサー」ということがあります。）をスポンサーとするオフィス及びレジデンスに投資する複合型の上場不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）です。テナント層が厚く、需要が豊富な東京都区部に所在するオフィス及びレジデンスに対し集中的に投資を行うことにより、オフィスの特性（注1）とレジデンスの特性（注1）を組み合わせた複合効果による「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（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。）に伴う本取得資産（後記「（１） 将来の内部成長の基礎となる資産の新規取得の実行 ４年連続となる公募増資の実施」で定義します。）の取得におけるオファリング・ハイライトは以下の通りです。

Steady Growth & Sustainable Profit

① 将来の内部成長の基礎となる資産の新規取得の実行

- ・賃料ギャップ^{（注１）}の大きな物件の厳選取得により、将来の内部成長に資する成長原資を確保
- ・戦略的な資産入替、内部成長等を通じたポートフォリオの質の大幅な改善
- ・本募集により取得余力^{（注２）}を再度確保することで、機動的な物件取得の継続を目指す

② NEXT VISION II^{（注３）}達成に向け、バリューアップを通じた既存物件の内部成長を推進

- ・積極的なバリューアップ工事により賃料増額の更なる加速と不動産価値の最大化を目指す
- ・継続的な物件譲渡により含み益^{（注４）}を顕在化（15期連続で譲渡益^{（注５）}を計上予定）し、投資主還元強化と内部留保^{（注３）}のコントロールを両立
- ・含み益、内部留保を活用し、サステナブルな投資主還元と分配金成長を目指す

③ 新NISA口座からの投資先として潜在的な魅力

- ・2012年以降で「11年連続増配」を実現、今後も潤沢な内部留保を活用しながらサステナブルな分配金成長を目指す
- ・多様なコーポレートアクションを継続的に実行し、他のJ-REITや投資商品対比でも魅力的な利回り水準

（注１）「賃料ギャップ」の詳細は、後記「（１） 将来の内部成長の基礎となる資産の新規取得の実行 新規取得を通じた賃料ギャップを活用したオフィスの内部成長余地の拡大」をご参照下さい。

（注２）「取得余力」は、「借入余力」ということがあります。「借入余力」の詳細は、後記「（１） 将来の内部成長の基礎となる資産の新規取得の実行 公募増資及び借入余力等を活用した機動的な物件取得の継続」をご参照下さい。以下同じです。

（注３）「NEXT VISION II」及び「内部留保」の詳細は、後記「（２） NEXT VISION II 達成に向け、バリューアップを通じた既存物件の内部成長を推進 ポートフォリオのブラッシュアップ戦略」をご参照下さい。

（注４）「含み益（額）」の詳細は、後記「（１） 将来の内部成長の基礎となる資産の新規取得の実行 共有物件・区分所有物件への取組み」をご参照下さい。

（注５）「譲渡益」の詳細は、後記「（２） NEXT VISION II 達成に向け、バリューアップを通じた既存物件の内部成長を推進 継続的な資産入替により含み益を顕在化」をご参照下さい。

（１）将来の内部成長の基礎となる資産の新規取得の実行

４年連続となる公募増資の実施

本投資法人は、第39期（2021年５月期）に公表した公募増資（以下「第６回公募増資」といいます。）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（以下「第７回公募増資」といいます。）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（以下「前回募集」又は「第８回公募増資」といいます。）においては、2023年６月に２物件（取得価格合計50.2億円）（以下「前回募集時取得資産」といいます。）の取得を行いました。

また、第45期（2024年５月期）には、２物件の取得（取得価格合計38.9億円）（以下「第45期取得済資産」といい、取得予定資産と併せて「本取得資産」（注３）といいます。）と２物件の譲渡（譲渡価格（注４）合計23.3億円）（以下「第45期譲渡済資産」といいます。）を行いました。

さらに、第46期（2024年11月期）に１物件の譲渡（譲渡予定価格17.6億円）（以下「第46期譲渡予定資産」といい、第45期譲渡済資産と併せて「本譲渡資産」といいます。）を行う予定です。このように本投資法人は、公募増資等を通じた継続的な物件取得と時期を見据えた物件譲渡により継続的な資産入替を行い、ポートフォリオの質の向上を図ってきました。

本投資法人は、更なる外部成長による投資主価値の向上を目指し、４年連続となる公募増資である本募集を通じて取得予定資産３物件（取得予定価格合計76.6億円）を取得する予定です。

本取得資産及び本譲渡資産の概要は以下の通りです。

- （注１）特に記載のない限り、同一の物件に関して複数回に分けて（準）共有持分又は区分所有建物の区画を取得又は譲渡した場合、各物件のそれぞれの取得又は譲渡を１物件として計算しています。以下同じです。
- （注２）「取得（予定）価格」とは、各資産の不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額、借地権者（土地所有者）に支払う借地権譲渡承諾料及び不動産売買契約又は信託受益権売買契約における買主の地位の承継対価等の取得に要する諸費用は含みません。）をいいます。但し、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 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）本書においては、本投資法人が第45期（2024年５月期）以降に取得した物件及び取得予定の物件を併せて「本取得資産」と定義しているため、「本取得資産」は本募集における手取金を充当して取得する物件に限りません。
- （注４）「譲渡（予定）価格」とは、各資産の不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額、固定資産税及び都市計画税等の精算分並びに譲渡に要する諸費用は含みません。）をいいます。以下同じです。

< 本取得資産及び本譲渡資産の概要並びに資産入替に関する戦略 >



（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」をご参照下さい。以下同じです。

（注2）「平均NOI利回り」の詳細は、後記「< 本取組みによる各指標の推移 >」の（注4）をご参照下さい。

（注3）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おり、かつ、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」及び「ウェアハウジング」の両方に分類しています。

また、本取組み（本募集、本取得資産の取得及び本譲渡資産の譲渡をいいます。以下同じです。）による、第44期（2023年11月期）末時点からの各指標の推移は以下の通りです。本投資法人は、本取組みにより、資産規模の拡大のみならず、ポートフォリオの質の向上も期待できると考えています。

< 本取組みによる各指標の推移 >

	第44期末	本取得資産	本譲渡資産	本取組み後（注1）
物件数（注2）	126 物件	5 物件 (借地受益権の追加取得1件を含む)	2 物件	128 物件
取得（予定）価格合計	2,284 億円	115 億円	23 億円	2,376 億円
オフィス / レジデンス比率（注3）	51.2 % / 48.8 %	66.3 % / 33.7 %	80.7 % / 19.3 %	51.6 % / 48.4 %
平均NOI利回り / 平均NOI利回り（償却後）（注4）	5.1 % / 4.1 %	4.9 % / 4.2 %	3.8 % / 2.9 % (譲渡（予定）価格に対するNOIの比率)	5.0 % / 4.1 %
総資産LTV / 鑑定LTV（注5）	46.7 % / 40.3 %			45.6 % / 39.4 %
1口当たりNAV（注6）	149,798 円			151,087 円

（注1）「本取組み後」とは、本募集、本取得資産の全ての取得及び本譲渡資産の譲渡が完了した直後の時点を含みます。本取組み後の各数値は、一定の仮定の下、本取得資産及び本譲渡資産に係る指標、本書の日付現在の指標と本募集に係る指標並びに一般募集と並行して実施予定の借入れ及び借入金の返済に係る指標から算出したものであり、また、本取得資産の取得、本譲渡資産の譲渡、本募集並びに一般募集と並行して実施予定の借入れ及び借入金の返済以外の今後生じうる事情は反映しておらず、本取組み後の実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。

（注2）「物件数」は、保有資産として既に（準）共有持分又は区分所有建物の一部区画を取得している物件について、同一の物件に関して追加の（準）共有持分又は区画を取得する場合、当該取得済（準）共有持分又は区画と当該追加取得する（準）共有持分又は区画を、合わせて1物件として計算しています。

また、本譲渡資産の「物件数」については、HF日本橋浜町ビルディングの信託受益権の準共有持分の50%を2024年4月12日付で譲渡しており、残りの準共有持分の50%を2024年6月3日付で譲渡する予定であるところ、合わせて1物件として計算しています。

（注3）「オフィス / レジデンス比率」は、取得（予定）価格ベースで算出しています。

（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。

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

各時点における保有資産及び本取得資産の「平均NOI利回り」及び「平均NOI利回り（償却後）」並びに本譲渡資産の「譲渡（予定）価格に対するNOIの比率」及び「譲渡（予定）価格に対するNOIの比率（償却後）」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44期（2023年11月期）の期初帳簿価額の50%相当額、「期末帳簿価額」とは第44期（2023年11月期）の期末帳簿価額の50%相当額をいいます。「期換算」とは、年額で示された金額を本投資法人の1営業期間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44期（2023年11月期）末の平均NOI利回り

=（第44期（2023年11月期）中に譲渡した資産（以下「第44期譲渡済資産」といいます。）の実績NOIを除く第44期（2023年11月期）実績NOIの合計）÷{（第44期譲渡済資産を除く第44期（2023年11月期）初保有資産の期初帳簿価額合計+第44期譲渡済資産を除く第44期（2023年11月期）初保有資産の期末帳簿価額合計）÷2+前回募集時取得資産及び2023年8月3日付で取得した資産の第44期（2023年11月期）期末帳簿価額（保有期間換算（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44期（2023年11月期）末の帳簿価額」といいます。）

・第44期（2023年11月期）末の平均NOI利回り（償却後）

=（第44期譲渡済資産の実績NOIを除く第44期（2023年11月期）実績NOIから第44期譲渡済資産の減価償却費を除く第44期（2023年11月期）の減価償却費を差し引いた金額の合計）÷第44期（2023年11月期）末の帳簿価額

・本取得資産の平均NOI利回り

=（取得予定資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIの合計+第45期取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIの合計）÷（取得予定資産の取得予定価格合計+第45期取得済資産の取得価格合計）

・本取得資産の平均NOI利回り（償却後）

=（取得予定資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIから減価償却費の試算値（年換算）を差し引いた金額の合計+第45期取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIから減価償却費の試算値（年換算）を差し引いた金額の合計）÷（取得予定資産の取得予定価格合計+第45期取得済資産の取得価格合計）

・本譲渡資産の譲渡（予定）価格に対するNOIの比率

=本譲渡資産の第44期（2023年11月期）実績NOI÷本譲渡資産の譲渡（予定）価格（保有期間換算）

・本譲渡資産の譲渡（予定）価格に対するNOIの比率（償却後）

=本譲渡資産の第44期（2023年11月期）実績NOIから第44期（2023年11月期）の減価償却費を差し引いた金額÷本譲渡資産の譲渡（予定）価格（保有期間換算）

・本取組み後の平均NOI利回り

=（第44期（2023年11月期）末保有資産の第44期（2023年11月期）実績NOIの合計+取得予定資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOI（期換算）の合計+第45期取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOI（期換算）の合計-本譲渡資産の第44期（2023年11月期）実績NOI）÷{第44期（2023年11月期）末の帳簿価額+取得予定資産の取得予定価格合計÷2+第45期取得済資産の取得価格合計÷2-（本譲渡資産の期初帳簿価額+本譲渡資産の期末帳簿価額）÷2}

・本取組み後の平均NOI利回り（償却後）

=（第44期（2023年11月期）末保有資産の第44期（2023年11月期）実績NOIから第44期（2023年11月期）の減価償却費を差し引いた金額の合計+取得予定資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIから減価償却費の試算値を差し引いた金額（期換算）の合計+第45期取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIから減価償却費の試算値を差し引いた金額（期換算）の合計-本譲渡資産の第44期（2023年11月期）実績NOIから第44期（2023年11月期）の減価償却費を差し引いた金額の合計）÷{第44期（2023年11月期）末の帳簿価額+取得予定資産の取得予定価格合計÷2+第45期取得済資産の取得価格合計÷2-（本譲渡資産の期初帳簿価額+本譲渡資産の期末帳簿価額）÷2}

（注5）第44期（2023年11月期）末及び本取組み後の「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44期（2023年11月期）末の「総資産LTV」

=第44期（2023年11月期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額（以下「第44期（2023年11月期）末の有利子負債の総額」といいます。）÷（第44期（2023年11月期）末の貸借対照表上の総資産額（以下「第44期（2023年11月期）末の総資産額」といいます。））

・本取組み後の「総資産LTV」

=（第44期（2023年11月期）末の有利子負債の総額+2024年2月29日付で実施した借入金の借入額-2024年5月31日付で全額償還する予定の投資法人債（第4回債）の残高）（以下「本取組み後の有利子負債見込額」といいます。）÷{第44期（2023年11月期）末の総資産額+2024年2月29日付で実施した借入金の借入額-2024年5月31日付で全額償還する予定の投資法人債（第4回債）の残高+一般募集における発行価額の総見込額（*）+本第三者割当における発行価額の総見込額（*）+本取得資産の敷金（**）+（第45期譲渡済資産の譲渡価格合計-譲渡日の第45期譲渡済資産の帳簿価額合計）-第45期譲渡済資産の譲渡諸費用の総額-第45期譲渡済資産の敷金（**）合計+（第46期譲渡予定資産の譲渡予定価格-第46期譲渡予定日時点の譲渡予定資産の帳簿価額見込額）-第46期譲渡予定資産の譲渡諸費用の見込額（***）-第46期譲渡予定資産の敷金（**）}

・第44期（2023年11月期）末の「鑑定LTV」

= 第44期（2023年11月期）末の有利子負債の総額 ÷ 第44期（2023年11月期）末における保有資産の鑑定評価額

・本取組み後の「鑑定 L T V」

= 本取組み後の有利子負債見込額 ÷ (第44期（2023年11月期）末における保有資産の鑑定評価額 - 本譲渡資産の第44期（2023年11月期）末における鑑定評価額 + 本取得資産の鑑定評価額の合計 + 北浜一丁目平和ビルの完全保有化による鑑定評価額の増加分（****）)

(*) 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、2024年4月30日（火）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、S M B C日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてS M B C日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本取組み後の総資産 L T V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 L T Vは前記よりも低くなる可能性があります。以下同じです。

(**) 第45期譲渡済資産の敷金については譲渡時点の金額、本取得資産及び第46期譲渡予定資産の敷金については2024年3月末日時点の金額を用いています。

(***) 第46期譲渡予定資産の譲渡諸費用の見込額は、本資産運用会社による一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込額であり、実際のコストとは異なる可能性があります。以下同じです。

(****) 北浜一丁目平和ビルの完全保有化による鑑定評価額の増加分は、2024年4月1日を調査時点とする北浜一丁目平和ビルの1棟全体に関する株式会社谷澤総合鑑定所から取得した調査報告書の調査価格から、第44期（2023年11月期）末における北浜一丁目平和ビル（保有持分部分）の鑑定評価額及び2024年4月1日時点における北浜一丁目平和ビル（追加取得部分）の鑑定評価額の合計額を控除して算出しています。

(注6) 第44期（2023年11月期）末及び本取組み後の「1口当たりNAV」は以下の計算式により求められます。以下同じです。

・第44期（2023年11月期）末の「1口当たりNAV」

= { (第44期（2023年11月期）末における貸借対照表上の簿価純資産額 - 第44期（2023年11月期）の分配金総額) + (第44期（2023年11月期）末における保有資産に係る鑑定評価額の合計 - 第44期（2023年11月期）末における保有資産に係る帳簿価額の合計 (*)) } ÷ 第44期（2023年11月期）末の発行済投資口数

・本取組み後の「1口当たりNAV」

= { (第44期（2023年11月期）末における貸借対照表上の簿価純資産額 - 第44期（2023年11月期）の一口当たり分配金 × 本募集後の発行済投資口数) + (第45期譲渡済資産の譲渡価格 - 第45期譲渡済資産の帳簿価額) - 第45期譲渡済資産の譲渡諸費用の総額 + (第46期譲渡予定資産の譲渡予定価格 - 第46期譲渡予定資産の帳簿価額見込額) - 第46期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 (**) + (本譲渡資産を除く第44期（2023年11月期）末における保有資産に係る鑑定評価額の合計 - 本譲渡資産を除く第44期（2023年11月期）末における保有資産に係る帳簿価額の合計 (*)) + (本取得資産の鑑定評価額の合計 - 本取得資産の取得 (予定) 価格の合計) } ÷ 本募集後の発行済投資口数 (***)

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

保有資産に係る帳簿価額の合計 = 有形固定資産の帳簿価額合計 (建設仮勘定及び信託建設仮勘定を含みません。) + 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、2024年4月30日（火）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、S M B C日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてS M B C日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本取組み後の1口当たりNAVは前記よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の本取組み後の1口当たりNAVは前記よりも高くなる可能性があります。以下同じです。

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

新規取得を通じた賃料ギャップを活用したオフィスの内部成長余地の拡大

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（注1）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取得予定資産についても、ポートフォリオ平均対比で高い賃料ギャップ率（注2）を有しており、賃料増額余地を多く残しています。

本投資法人が第40期（2021年11月期）以降に取得したオフィス物件の賃料増額実績及び取得予定資産の賃料ギャップ率は以下の通りです。

< 新規取得を通じた賃料ギャップを活用したオフィスの内部成長余地の拡大 >

第40期（2021年11月期）以降に取得したオフィス物件の賃料増額実績（注3）						取得予定資産の賃料ギャップ	
物件名	増額（予定）月	賃料増額率（注4）	物件名	増額月	賃料増額率	取得予定資産	賃料ギャップ率
北浜一丁目事務所ビル	2027年3月	賃料改定 48坪 6.3%	新本町ビル（仮）	2023年10月	賃料改定 94坪 8.1%	進和江坂ビル	-53.7% (2024年3月末時点)
	2025年3月	賃料改定 48坪 6.7%					
	2024年7月	賃料改定 48坪 5.6%		2023年2月	賃料改定 94坪 3.6%		
	2024年3月	賃料改定 48坪 6.2%		2024年1月	賃料改定 19坪 12.7%		
	2023年10月	賃料改定 30坪 3.4%		2024年1月	賃料改定 19坪 9.1%		
平松不動産北浜ビル	2023年9月	賃料改定 48坪 4.4%	サカエビル（仮）	2023年12月	賃料改定 19坪 11.3%	北浜一丁目平和ビル (追加取得：25%)	-21.5% (2024年3月末時点)
	2024年4月	賃料改定 48坪 3.3%		2023年11月	賃料改定 19坪 6.5%		
	2023年10月	賃料改定 48坪 14.3%		2023年10月	テナント入替 19坪 71.2%		
	2023年8月	賃料改定 23坪 6.7%					
	2025年12月	賃料改定 40坪 9.1%	フレイズビル	2024年4月	賃料改定 46坪 1.9%	北浜一丁目平和ビル (追加取得：25%)	-16.7% (2024年3月末時点)
栄センタービル	2024年12月	賃料改定 40坪 10.0%		2023年4月	テナント入替 92坪 13.4%		
	2024年7月	賃料改定 70坪 4.3%		2024年4月	賃料改定 84坪 10.0%		
	2024年5月	テナント入替 19坪 13.6%		2024年4月	賃料改定 86坪 9.1%		
	2024年3月	賃料改定 63坪 9.1%	H F 江坂ビルディング	2024年4月	賃料改定 21坪 9.1%		
フロントビル	2024年2月	賃料改定 42坪 18.2%		2024年4月	賃料改定 475坪 8.3%	北2条ビル	
	2023年12月	賃料改定 16坪 5.0%		2023年4月	賃料改定 53坪 22.2%		
	2023年5月	賃料改定 84坪 9.1%		2023年4月	テナント入替 58坪 20.0%		
	2023年4月	賃料改定 70坪 4.5%		2022年11月	テナント入替 112坪 5.0%		
	2023年4月	賃料改定 42坪 4.5%	大崎Cビル	2022年6月	賃料改定 237坪 11.1%		
フロントビル	2023年3月	賃料改定 48坪 10.0%		2022年6月	賃料改定 114坪 11.1%		
	2023年9月	賃料改定 74坪 6.7%		2022年1月	テナント入替 125坪 16.2%		
	2023年9月	賃料改定 32坪 6.7%					
	2023年9月	賃料改定 40坪 5.7%					

複数の物件で取得後早期に賃料増額を実現

（注1）「賃料ギャップ」は、本投資法人の保有物件の現行賃料が市場賃料を下回る場合の差額を意味します。

（注2）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

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

オフィスポートフォリオにおける「市場賃料」は、シービーアールイー株式会社が、本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成約した賃貸借契約の賃料単価をいいます。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。

「月額坪単価契約賃料」は、取得予定資産の2024年3月時点で有効な賃貸借契約で定められた月額賃料合計額を取得予定資産の賃貸面積合計で除して算出しています。なお、進和江坂ビルについては、現所有者が使用している区画について取得予定日と同日付で現所有者を賃借人とする賃貸借契約を締結する予定であり、当該賃貸借契約に基づく賃貸面積を計算対象に含んでいます。以下同じです。

（注3）「第40期（2021年11月期）以降に取得したオフィス物件の賃料増額実績」は、本投資法人が2021年6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、2024年3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2021年6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が栄センタービルについて2件（40坪及び21坪）、岩本町ツインビルについて2件（94坪及び32坪）、岩本町ツインサカエビルについて1件（19坪）あります。

（注4）「賃料増額率」は、以下の計算式で算出されます。

賃料増額率

$$= (\text{テナント毎各期末改定後（予定）月額坪単価契約賃料} \div \text{テナント毎各期末改定前月額坪単価契約賃料} - 1) \times 100$$

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

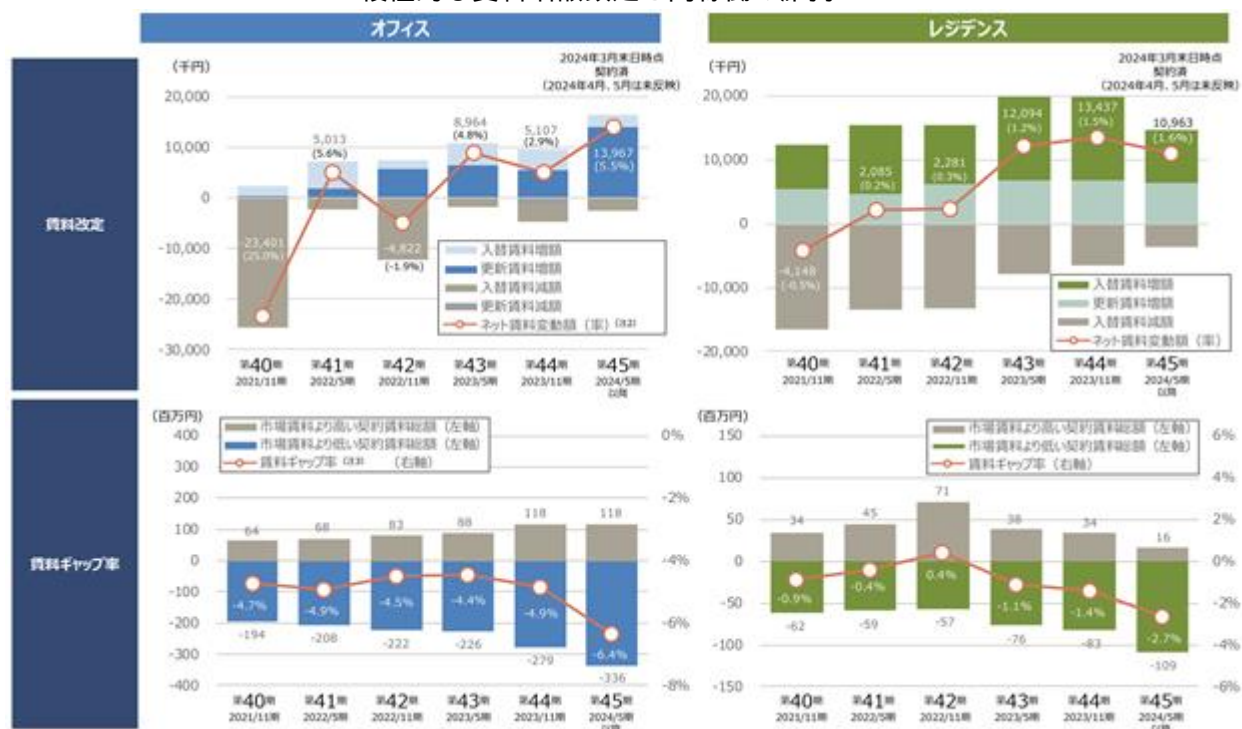
積極的な賃料増額改定と高稼働の維持（稼働率（2024年3月末時点）：オフィス98.3%、レジデンス98.0%）

本投資法人の賃料は、オフィスについては、第40期（2021年11月期）及び第42期（2022年11月期）に減額となり、レジデンスについては、第40期（2021年11月期）に減額となったものの、第43期（2023年5月期）、第44期（2023年11月期）及び第45期（2024年5月期）（2024年3月末日時点契約済）においては、オフィス及びレジデンスともに、新規賃料及び継続賃料の増減分を合わせたネット賃料変動額として賃料増額を実現しています（注1）（注2）。

また、第45期（2024年5月期）（2024年3月末日時点契約済）以降のポートフォリオにおけるオフィスの賃料ギャップ率（注3）は-6.4%と引き続き高い賃料増額余地を有し、2024年3月末日時点契約済のレジデンスの賃料ギャップ率は-2.7%と前期末（2023年11月期末）比で拡大し、今後の増額改定が期待できる水準であると、本投資法人は考えています。

このように、本投資法人は、堅調なポートフォリオ運営を継続しています。

< 積極的な賃料増額改定と高稼働の維持 >



（注1）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、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。第40期（2021年11月期）ないし第43期（2023年5月期）においては、コロナ禍の影響により一部のテナントで一時的に賃料を減額する措置をとっていますが、賃料額自体に変更はないため、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）「ネット賃料変動額」は、以下の計算式で算出しています。

ネット賃料変動額

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

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

賃料ギャップ率（オフィス）

= (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

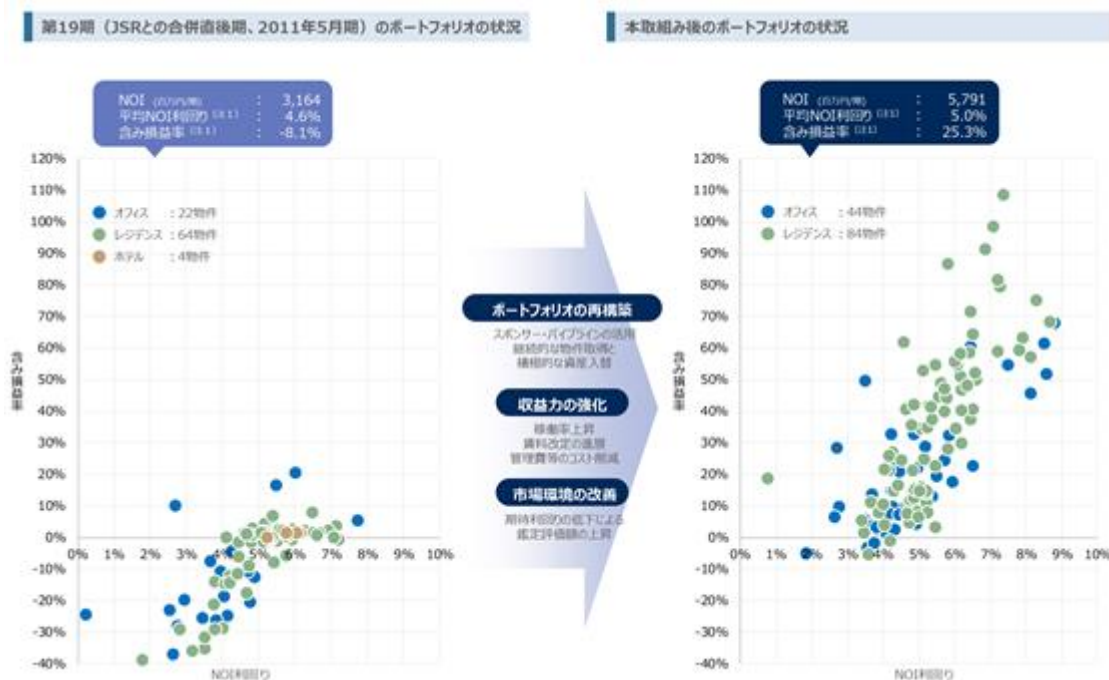
「オフィス物件各期末月額坪単価契約賃料」は、オフィスポートフォリオに係る各保有資産の各期末時点で有効な賃貸借契約（第45期（2024年5月期）については期末時点以降に効力が発生するものも含まれます。）で定められた共益費込月額賃料合計額を当該各保有資産の賃貸面積合計で除して算出しています。

「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（第45期（2024年5月期）については期末時点以降に効力が発生するものも含まれます。）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。

戦略的な資産入替、内部成長等を通じたポートフォリオの質の大幅な改善

本投資法人は、2010年10月1日付のJ S R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、J S Rとの合併が行われた第18期（2010年11月期）と比較するとJ - R E I T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を通じて、本投資法人のポートフォリオに係る指標はJ S Rとの合併直後の期である第19期（2011年5月期）から大幅に改善しています。



（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及び本取得資産の「（平均）NOI利回り（予定）」及び「含み損益率（予定）」は、それぞれ以下の計算式により求められます。

・第19期（2011年5月期）末のNOI利回り

=（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（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（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（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44期（2023年11月期）末における保有資産の鑑定評価額（の合計） + 本取得資産の鑑定評価額（の合計）） - （第44期（2023年11月期）末における保有資産の期末帳簿価額（の合計） + 本取得資産の取得（予定）価格（の合計））} ÷ （第44期（2023年11月期）末における保有資産の期末帳簿価額（の合計） + 本取得資産の取得（予定）価格（の合計））

・本取組み後の平均NOI利回り（予定）については、前記「4年連続となる公募増資の実施 <本取組みによる各指標の推移>」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。

・各第45期取得済資産の本取組み後の平均NOI利回り（予定）

= 第45期取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOI ÷ 第45期取得済資産の各取得価格

・各取得予定資産の本取組み後の平均NOI利回り（予定）

= 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 ÷ 取得予定資産の各取得予定価格

・本取得資産を除く各物件の本取組み後の平均NOI利回り（予定）

= 各物件の第44期（2023年11月期）実績NOI ÷ 各物件の第44期（2023年11月期）末の帳簿価額 ÷ 2

（注2）本図においては、J S R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３）本取得資産については、現時点において運用実績が短く、公租公課が未計上であること又は未取得であることから正しい数値が計算できないため、巡航ベースのNOI利回りを示すために取得決定時における鑑定NOIを取得（予定）価格で除した数値を掲載しています。

（注４）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。

スポンサーサポートを活用した普通借地権開発

本投資法人の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号物件竣工以降、現在までに９物件（注１）が竣工し、本投資法人は第45期（2024年５月期）までに９物件全てを取得しました。また、追加で１物件（注２）が平和不動産により開発中となっています。

< 普通借地権を活用したパイプラインの構築 >

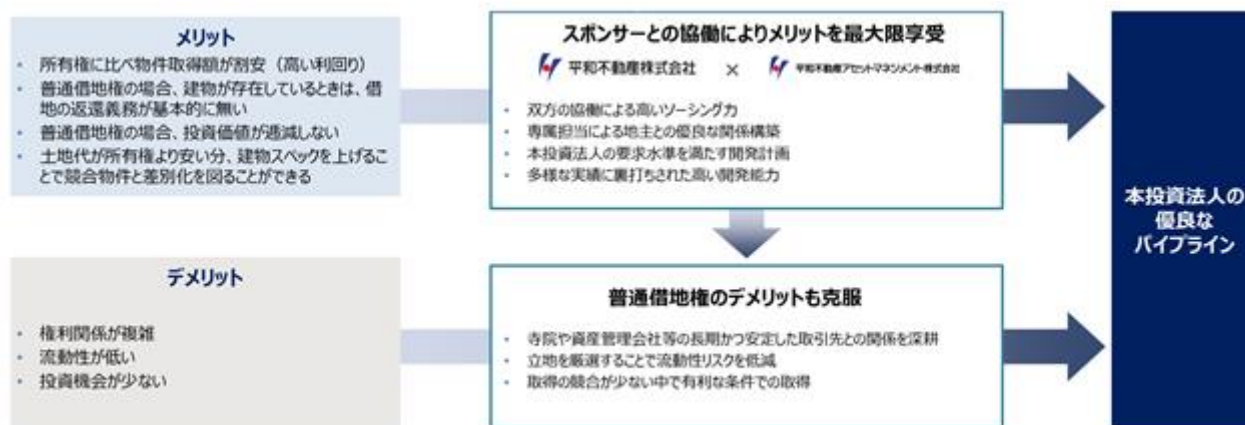


（注１）平和不動産以外の第三者が開発するに際して平和不動産がそのリレーションシップ及びノウハウを提供する形で関与したHF北千住レジデンスを含みます。以下同じです。

（注２）本投資法人は、（仮称）押上PJを取得するための交渉は行っており、現時点で本投資法人が当該資産を取得する予定はありません。したがって、将来的に当該資産が本投資法人のポートフォリオに組み入れられる保証はありません。また、（仮称）押上PJの開発時期及び画像については、現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。

（注３）「レジデンスに占めるスポンサー普通借地権開発物件の比率（取得価格ベース・平和不動産へのスポンサー変更以降）」について、各期の比率は各期末時点において本投資法人が保有するレジデンス物件のスポンサー変更以降の取得価格合計に占めるスポンサー開発物件の割合を記載しており、本取組み後の比率は本取組み後に本投資法人が保有するレジデンス物件のスポンサー変更以降の取得価格合計に占めるスポンサー開発物件の割合を記載しています。

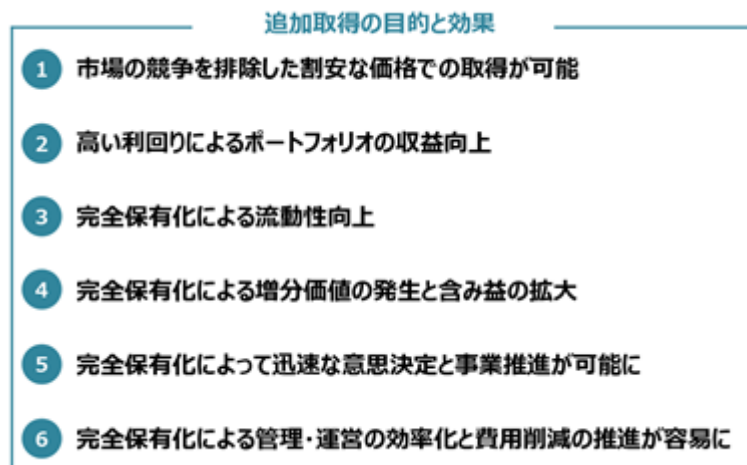
下表の通り、普通借地権にはメリットだけでなくデメリットもありますが、本投資法人はスポンサーとの協働により、普通借地権のデメリットの克服に努めています。併せて普通借地権本来のメリットを最大限に享受できるスキームを構築し、優良なパイプラインの形成を図っています。



共有物件・区分所有物件への取組み

本投資法人では、ポートフォリオの一部に共有物件（準共有物件を含みます。以下同じです。）や区分所有物件を組み込んでいます。当該取組みは一定程度不動産資産としての流動性を犠牲にする側面がある一方で、それが取引価格にも反映されるため、高い利回りや大きな含み益を確保できるといったメリットがあると本投資法人は考えています。さらに、本投資法人では、時間をかけて他の区分所有者等と協議を進め、これらの物件を完全保有化することで、不動産資産としての流動性面でのデメリットの克服を目指しています。

共有物件及び区分所有物件の追加取得には、以下のような目的と効果があると本投資法人は考えています。



（注）共有物件及び区分所有物件の追加取得における一般的な目的と効果を記載していますが、全ての追加取得においてかかる目的又は効果があるわけではありません。

共有物件・区分所有物件の追加取得の取組み事例は以下の通りです。



（注）「含み益額」とは、各期末現在の運用資産の鑑定評価額と期末簿価の差額が正である場合の当該金額をいいます。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。本図における含み益額は、北浜一丁目平和ビルを除き、第44期（2023年11月期）末の鑑定評価額と期末簿価を用いて算出し、北浜一丁目平和ビルについては2024年4月1日を調査時点とする北浜一丁目平和ビルの1棟全体に関する株式会社谷澤総合鑑定所から取得した調査報告書の調査価格並びに従前の保有持分部分の第44期（2023年11月期）末の期末簿価及び追加取得持分部分の取得予定価格の合計額を用いて算出しています。「含み益率」とは、期末簿価（北浜一丁目平和ビルについては保有持分部分の期末簿価及び追加取得持分部分の取得予定価格の合計額）に対する含み益額の比率をいいます。以下同じです。また、本図における「鑑定評価額」には調査価格を含みます。

北浜一丁目平和ビルについては前回募集時に準共有持分の75%を取得しており、本募集を通じて、残りの準共有持分の25%をスポンサーから取得する予定です。

従前の保有持分のNOI利回りは4.3%、鑑定評価額は34.9億円（含み益額1.0億円）（注1）でしたが、NOI利回り4.2%、鑑定評価書記載の正常価格11.8億円（含み益額0.5億円）（注2）の追加取得持分を取得して完全保有化したことにより、鑑定評価額（含み益額）は、従前の保有持分と追加取得持分を単純合算した1棟全体の数値を上回る48.4億円（3.2億円）となりました（注3）（注4）。



（注1）北浜一丁目平和ビルの従前の「保有持分」のNOI利回り、鑑定評価額及び含み益額は、第44期（2023年11月期）末を価格時点とする保有持分に関する不動産鑑定評価書記載の鑑定評価額及び直接還元法におけるNOIに基づいて記載しています。

（注2）北浜一丁目平和ビルの「追加取得持分（増分価値反映前）」のNOI利回り、鑑定評価額及び含み益額は、2024年4月1日を価格時点とする追加取得持分に関する鑑定評価書記載の正常価格及び直接還元法におけるNOIに基づき記載しています。2024年4月1日を価格時点とする追加取得持分に係る鑑定評価書には、1棟全体を保有することによる増分価値分を考慮した限定価格（12.1億円）も記載されていますが、上記の図では正常価格を記載しています。

（注3）北浜一丁目平和ビルの「完全保有化後（増分価値反映後）」のNOI利回り、鑑定評価額及び含み益額は、2024年4月1日を調査時点とする北浜一丁目平和ビルの1棟全体に関する株式会社谷澤総合鑑定所から取得した調査報告書に記載の調査価格及び直接還元法におけるNOIに基づき記載しています。

（注４）北浜一丁目平和ビルの「１棟全体（単純合算）」の欄に記載の数値は、第44期（2023年11月期）末を価格時点とする保有持分に関する鑑定評価書記載の鑑定評価額及び直接還元法におけるNOI並びに2024年4月1日を価格時点とする追加取得持分に関する鑑定評価書記載の正常価格及び直接還元法におけるNOIを合計したものに基ついて本資産運用会社が算出した数値であり、鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

公募増資及び借入余力等を活用した機動的な物件取得の継続

本投資法人は、鑑定LTV（注１）が上昇し借入余力（注２）が縮小したタイミングで公募増資を実施しており、継続的なエクイティ調達を通じて借入余力を拡大しつつLTV水準をコントロールすることで、規律ある財務運営と機動的な物件取得体制の構築を図っています。

< 鑑定LTVの推移と借入余力 >



（注１）第６回公募増資の「取組み前」の「鑑定LTV」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

鑑定LTV = (第38期（2020年11月期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額 - 2020年12月11日付で実施した借入金の期限前弁済額 + 2020年12月17日付で実施した借入金の借入額) ÷ (2021年1月22日付で譲渡した資産を除く第38期（2020年11月期）末における保有資産の鑑定評価額 + 2020年12月17日付で取得した物件の鑑定評価額)

第６回公募増資の「取組み後」の「鑑定LTV」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

鑑定LTV = (第39期（2021年５月期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額 + 2021年６月４日付で実施した借入金の借入額) ÷ (第39期（2021年５月期）末における保有資産の鑑定評価額 + 2021年６月４日付で取得した物件の鑑定評価額の合計)

第７回公募増資の「取組み前」の「鑑定LTV」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

鑑定LTV = (第40期（2021年11月期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額 + 2021年12月22日、23日及び24日付で実施した借入金の借入額 + 2022年２月28日付で実施した借入金の借入額) ÷ (第40期（2021年11月期）末における保有資産の鑑定評価額 + 第41期（2022年５月期）中に取得した物件の鑑定評価額の合計)

第７回公募増資の「取組み後」の「鑑定LTV」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

鑑定LTV = (第41期（2022年５月期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額 + 2022年６月３日付で発行した実施した借入金の借入額) ÷ (2022年６月３日及び同年12月５日付で譲渡した資産を除く第41期（2022年５月期）末における保有資産の鑑定評価額 + 2022年６月３日付で取得した物件の鑑定評価額の合計)

第８回公募増資の「取組み前」の「鑑定LTV」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

鑑定LTV = (第42期（2022年11月期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額 + 2022年12月12日付で発行した投資法人債の総額 - 2022年12月30日付で実施した借入金の返済額 + 2023年1月30日、同年２月28日、同年３月１日、同年３月31日、同年４月27日及び同年４月28日付で実施した借入金の借入額 - 2023年３月31日付で実施した借入金の期限前返済額) ÷ (2022年12月５日付で譲渡した資産を除く第42期（2022年11月期）末における保有資産の鑑定評価額)

額 + 2023年1月30日、同年1月31日、同年2月28日、同年3月1日、同年4月27日及び同年4月28日付で取得した物件の鑑定評価額）

第8回公募増資の「取組み後」の「鑑定LTV」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

鑑定LTV = (第43期(2023年5月期)末の貸借対照表上の有利子負債の総額 - 2023年6月8日付で実施した借入金の期限前返済額) ÷ (2023年8月31日付で譲渡した資産を除く第43期(2023年5月期)末における保有資産の鑑定評価額 + 2023年6月6日付で取得した物件の鑑定評価額の合計)

本募集の「取組み前」の「鑑定LTV」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

鑑定LTV = (第44期(2023年11月期)末の有利子負債の総額 + 2024年2月29日付で実施した借入金の借入額 - 2024年5月31日付で全額償還する予定の投資法人債(第4回債)の残高) ÷ (第45期譲渡済資産を除く第44期(2023年11月期)末における保有資産の鑑定評価額の合計 + 第45期取得済資産の鑑定評価額の合計)

本募集の「取組み後」の「鑑定LTV」については、前記「4年連続となる公募増資の実施 < 本取組みによる各指標の推移 >」の(注5)の本取組み後の「鑑定LTV」に関する注記をご参照下さい。

- (注2)「借入余力」とは、鑑定LTVを45%まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって追加的に調達できる負債性資金の金額の概算額をいいます。当該金額は、資金調達ができることを保証又は約束するものではありません。なお、本募集後の「借入余力」については、本取組み後の有利子負債見込額を用いて算出しています。したがって、実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。
- (注3)「発行価額総額」及び「発行価額(見込額上限)総額」は、本投資法人の一般募集及び一般募集と同時にされる第三者割当の及び発行価格の総(見込)額の合計を記載していますが、「発行価額(見込額上限)総額」は、2024年4月30日(火)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、SMB C日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてSMB C日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。
- (注4)本投資法人に係る本資産運用会社の運用ガイドラインでは、総資産LTVの上限は原則として65%であることを定めていますが、鑑定LTVの上限又は下限は定めておらず、上記の図の赤線は鑑定LTVの上限を示すものではありません。

このように継続的な公募増資を実施して借入余力を確保することにより、本投資法人は、第39期(2021年5月期)に公表した第6回公募増資以降、借入余力等を活用して、本取得資産の一部を含む計14物件(取得価格合計241億円)を取得しました(注)。

本投資法人は、引き続き借入余力等を活用した機動的な物件取得を継続する予定です。

< 借入余力等を活用した物件取得の実績 >



- (注) 第6回公募増資、第7回公募増資及び第8回公募増資における手取金を充当して取得した物件を除きます。なお、上記の図に記載した金額は取得価格合計です。

（２）NEXT VISION 達成に向け、バリューアップを通じた既存物件の内部成長を推進

ポートフォリオのブラッシュアップ戦略

本投資法人は、本投資法人が従前掲げていた中長期目標である「NEXT VISION」の分配金目標を第44期（2023年11月期）に達成したため、2024年1月に分配金や内部成長等に係る様々な指標に関する新中期目標として「NEXT VISION II」を公表しました。

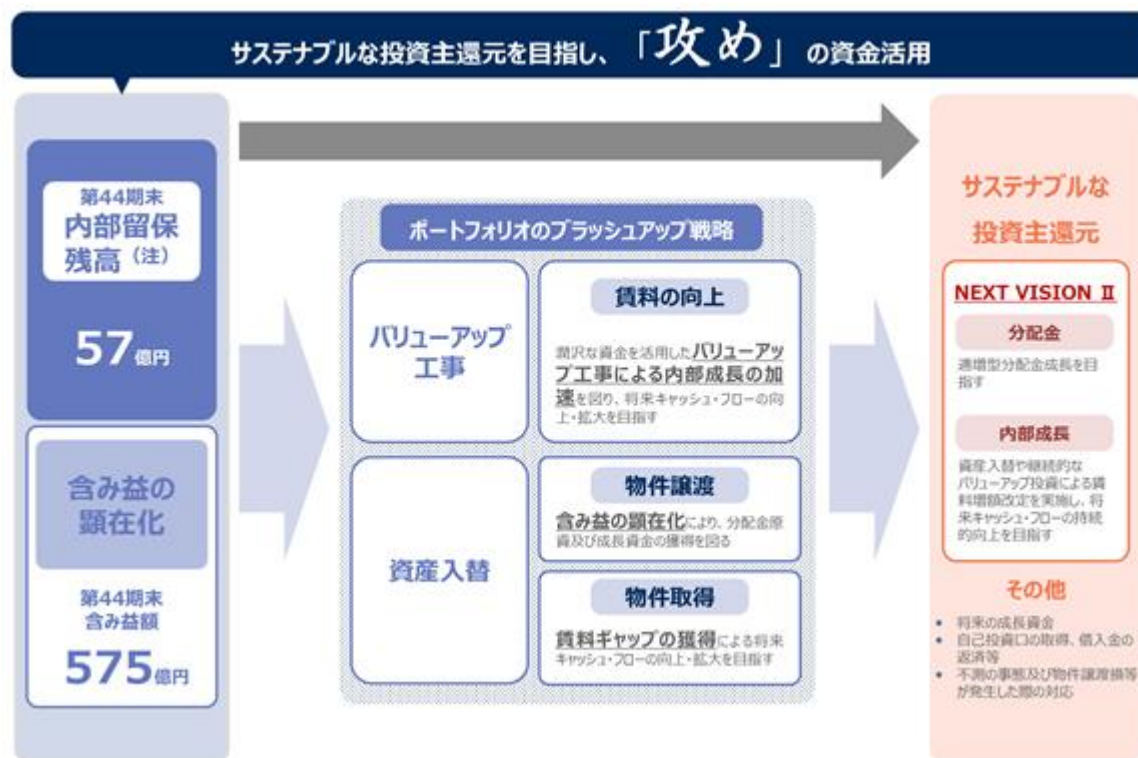
「NEXT VISION II」では、含み益や内部留保の活用を基にサステナブルな投資主価値の向上を追求していくことで、金利やインフレ等の外部環境の変化に対応し得る基盤を築いていくことを目標としています（注１）。

本投資法人は、戦略的な資産入替及び内部成長の継続により潤沢な内部留保（注２）と含み益を蓄積してきましたが、かかる豊富なフリーキャッシュを活用しバリューアップ工事を行うことで、賃料増額を実現し、内部成長の加速を図ります。また、フリーキャッシュを活用して資産入替を行うことで、賃料ギャップの大きな物件を取得して将来の成長原資を確保し、継続的な物件売却により含み益を顕在化します。

このように、本投資法人は潤沢な内部留保と含み益を「攻め」の資金として活用することでポートフォリオのブラッシュアップを図り、「NEXT VISION II」で掲げた分配金や内部成長の目標達成を目指してサステナブルな投資主還元を行います。

（注１）「NEXT VISION II」は、本書の日付現在本投資法人が設定している中期目標に過ぎず、実現や目標の達成時期を保証又は約束するものではありません。

（注２）「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）「第44期末内部留保残高」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

第44期末内部留保残高 = 第44期末時点の任意積立金合計残高 + 第44期末時点の未処分利益残高 - 第44期の金銭の分配に係る計算書における分配金の額

内部留保と含み益の顕在化による資金を活用したバリューアップ投資を強化

本投資法人は継続的な外部成長・内部成長を通じて潤沢な手元資金を蓄積していますが、こうした資金の一部を「攻め」の資金活用として物件のバリューアップ工事に用いています。

バリューアップ工事には、比較的短期間で投資の効果が見込まれる「短期回収型」と、より中長期的な視点で投資の回収を見込む「中長期回収型」があります。「短期回収型」では、主にセットアップオフィス・レジデンスの専有部について、ROI（注）10%を目指したバリューアップを図ります。他方で「中長期回収型」では、建物全体の付加価値向上を企図してオフィス物件の共用部分のバリューアップを行い、より中長期間での投資の回収を図ります。

本投資法人は、こうした潤沢な資金を活用したバリューアップ工事により、賃料増額の更なる加速と不動産価値の最大化を目指しています。

（注）「ROI」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

$ROI = \text{バリューアップ工事を実施した区画における工事後の賃料改定又はテナント入替によって生じた月額賃料の増加額} \times 12 \div \text{バリューアップ工事費用}$

<バリューアップ工事による内部成長の加速>

▶ 短期回収型（セットアップオフィス・レジデンス専有部）

・・・ROI10%を目指した専有部のバリューアップ

- ・ オフィス：専有部のセットアップオフィス



- ・ レジデンス：専有部間取り変更を含めた各種設備更新



▶ 中長期回収型（オフィス共用部）

・・・建物全体の付加価値向上を企図したオフィス物件の共用部バリューアップ

- ・ オフィス：街と調和するデザイン性の高い共用部バリューアップ工事



<短期回収型（セットアップオフィス・レジデンス専有部）のバリューアップ工事の取組みを加速>

オフィス（セットアップオフィス）



レジデンス（レジデンス専有部）



継続的な資産入替により含み益を顕在化

本投資法人は、長年に亘る継続的な資産入替を経てポートフォリオクオリティを高めることで含み益を積み上げつつ、着実に資産規模を拡大してきました。今後も継続的な資産入替により資産規模を拡大しつつ、ポートフォリオクオリティの向上を実現する方針です。

第32期（2017年11月期）以降本取組み後に至るまで15期連続で譲渡益（注1）を計上する見込みです。本投資法人は、譲渡益計上を通じた内部留保コントロールにより、分配金水準のダウンサイドリスクを低減し、安定性向上を図ります。

< 継続的な資産入替により含み益を顕在化 >



持続的な分配金成長と含み益額の増加

本投資法人は継続的な資産入替と物件取得による外部成長を通じ、1口当たり含み益額を着実に積み上げてきました。第44期（2023年11月期）末時点の1口当たり含み益額は50,020円と、第33期（2018年5月期）末時点の1口当たり含み益額27,232円から1.84倍（注1）に増加しています。今後も潤沢な含み益を積極的に顕在化していく方針です。

また、本投資法人の第44期（2023年11月期）末時点の1口当たり内部留保残高（注2）は4,959円、内部留保分配金カバー率（注3）は1.5倍となり、潤沢な内部留保が持続的な分配金成長を下支えしています。

今後も積極的な内部留保の活用により、更なる分配金の向上を目指します。

第33期（2018年5月期）以降の各期の1口当たり含み益額、1口当たり内部留保残高及び1口当たり分配金の推移は以下の通りです。

（注1）小数点第3位を四捨五入して記載しています。

（注2）各期の「1口当たり内部留保残高」は、各期末時点の数値を記載しています。各期の「1口当たり内部留保残高」は、以下の計算式により求められます。

各期の「1口当たり内部留保残高」＝各期末時点の内部留保残高（*）÷各期末時点の発行済投資口数

（*）「各期末時点の内部留保残高」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

各期末時点の内部留保残高＝各期末時点の任意積立金合計残高＋各期末時点の未処分利益残高－各期の金銭の分配に係る計算書における分配金の額

（注3）「内部留保分配金カバー率」は、以下の計算式により求められる数値をいい、小数点第2位を切り捨てて記載しています。

内部留保分配金カバー率＝1口当たり内部留保残高÷1口当たり分配金

< 1口当たり含み益額、1口当たり内部留保残高及び1口当たり分配金の推移 >



（注1）上記グラフ中で各期の「中期目標1口当たり分配金」として掲げられている金額は、各時点での目標として本投資法人が公表していた目標値です。

（注2）本書の日付現在、本投資法人は中期目標として「NEXT VISION」を掲げていますが、「NEXT VISION」は本書の日付現在本投資法人が設定している中期目標に過ぎず、実現や目標の達成時期を保証又は約束するものではありません。

（３）新NISA口座からの投資先として潜在的な魅力

本投資法人は、2012年以降、年間ベースでの1口当たり分配金が11年連続で増配となっており、今後も潤沢な内部留保を活用しながら、サステナブルな分配金成長を目指します。本投資法人は、多様なコーポレートアクションを継続的に実行し、上場来平均分配金利回りは、他のJ-REITや投資商品利回り対比でも魅力的な水準となっており、今後、新NISA制度を活用する投資家を視野に入れたIR活動に力を入れ、本投資法人の魅力を訴求することを目指します。



（注）「10年国債」、「東証プライム平均」、「J-REIT平均」及び本投資法人の平均分配金利回りは、Bloombergが提供している各指標及び本投資法人の投資口の各日における利回りを単純平均したものです。各指標の平均利回り及び本投資法人の平均分配金利回りは、東証プライム平均利回りを除き、本投資法人が上場した第7期（2005年5月期）の権利落ち日（2005年5月26日）以降の各日の利回りの単純平均値であり、東証プライム平均利回りは新設された2022年4月4日以降の東証プライムの各日の利回りの単純平均値です。「東証プライム平均」については集計対象時期が他の3指標と異なるため、経済環境の差異等の影響を受けていることについてご留意下さい。

本投資法人の各日の分配金利回りは、2005年5月26日から2005年11月24日までの期間については第7期（2005年5月期）の分配金を各日の投資口価格（終値）で除して算出し、2005年11月25日以降の期間について、期初から当該期の権利付き最終取引日までの期間は、当該日の属する期の前の期と当該日の属する期の前々期の分配金の合計を各日の投資口価格（終値）で除して算出し、当該期の権利落ち日から期末までの期間は、当該日の属する期と当該日の属する期の前の期の分配金の合計を各日の投資口価格（終値）で除して算出しています。

3 補足情報

(1) 財務の状況（2023年11月末日時点）

有利子負債の状況			
平均調達金利 (注1)	長期有利子負債比率 (注2)	総資産LTV	コミットメントライン
0.774%	99.1%	46.7%	70億円
平均 調達/残存年数	固定比率 (長期有利子負債) (注3)	鑑定LTV	格付 (JCR) (注4)
7.3年 / 4.2年	70.8%	40.3%	AA- (安定的)



(注1) 「有利子負債の状況」における「平均調達金利」は、2023年11月末日時点の各有利子負債の残高で加重平均した数値を小数点第4位を四捨五入し、「平均調達年数」及び「平均残存年数」は、2023年11月末日時点の各有利子負債の残高でそれぞれ加重平均した数値を小数点第2位を切り捨てて記載しています。

(注2) 「長期有利子負債比率」は、2023年11月末日時点の有利子負債残高のうちの長期有利子負債残高の比率を記載しています。

(注3) 「固定比率(長期有利子負債)」は、2023年11月末日時点の長期有利子負債残高のうちの固定金利である長期有利子負債の残高の比率を記載しています。

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

(注5) 「返済期限の分散」における「金利」は、各期に返済期限を迎える有利子負債の金利を2023年11月末日時点の当該有利子負債の残高で加重平均した数値を記載しています。

(2) ポートフォリオの状況（2023年11月末日時点）：オフィス

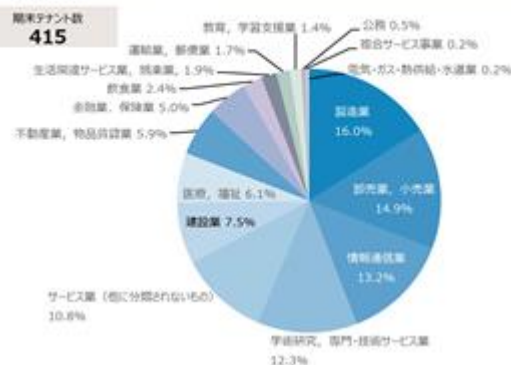
本投資法人が保有するオフィスのポートフォリオは以下の通りです。

< オフィスポートフォリオ >

最寄り駅からの徒歩分数（物件数ベース）（注1）

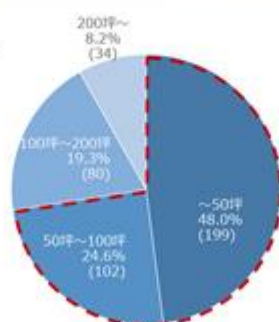


テナント属性（テナント件数ベース）（注2）



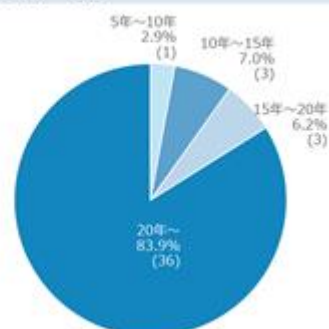
賃貸面積別分散状況（テナント件数ベース）（注3）

期末テナント数
415
() 内の数値は、面積別の
オフィステナント数を記載



築年数の状況（取得価格ベース）（注4）

平均築年数
29.5年
() 内の数値は、築年数別
の物件数を記載

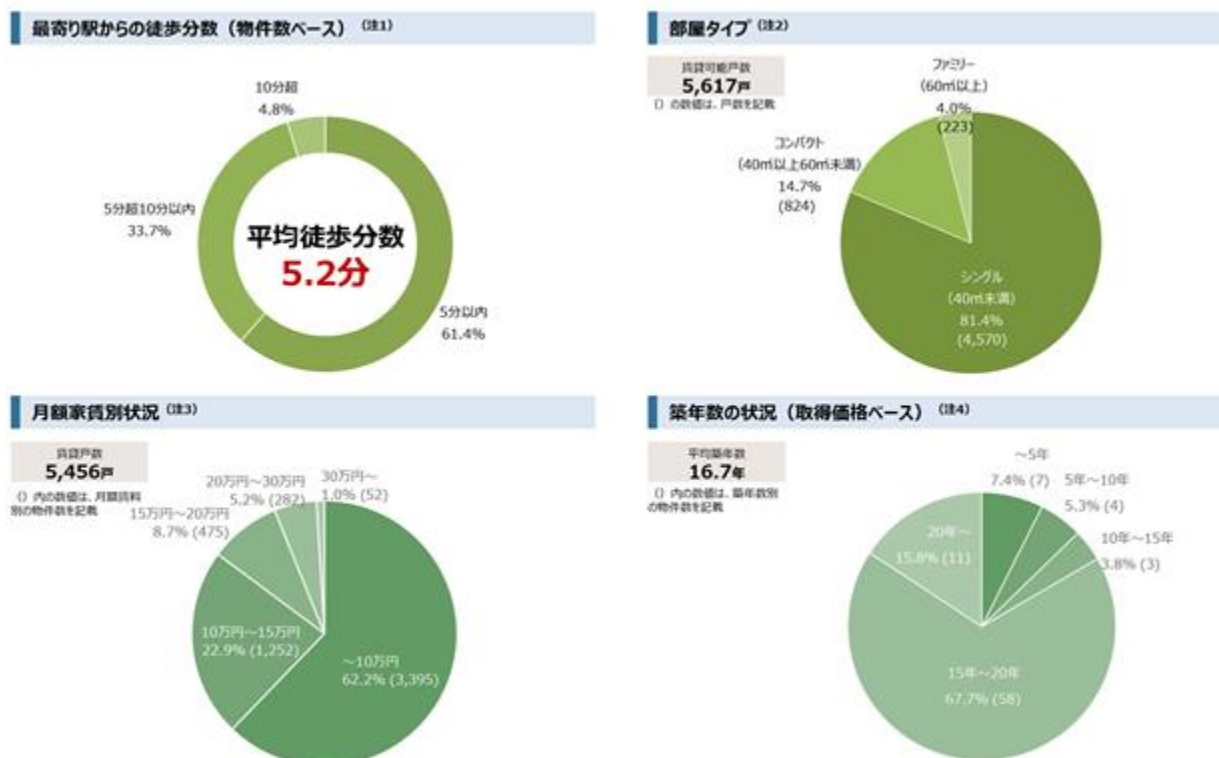


- （注1）「最寄り駅からの徒歩分数（物件数ベース）」の円グラフは、オフィス物件における各物件の最寄り駅からの徒歩分数の分散状況を物件数ベースで表示しています。
- （注2）「テナント属性（テナント件数ベース）」の円グラフは、オフィス物件における2023年11月末日時点の各テナント属性別割合を件数ベースで表示しています。
- （注3）「賃貸面積別分散状況（テナント件数ベース）」の円グラフは、オフィス物件における2023年11月末日時点の各テナントの賃貸面積の分散状況をテナント件数ベースで表示しています。なお、異なる物件に所在する同一テナント（例：コンビニエンスストア）については、1テナントとして合算しています。
- （注4）「築年数の状況（取得価格ベース）」の円グラフは、オフィス物件の築年数の分散状況を取得価格で加重平均して算出しています。平均築年数は、登記上の竣工年月日から2023年11月末日までの日数を取得価格で加重平均して算出しています。
- （注5）いずれも本投資法人が2023年11月末日時点で保有していたオフィス物件に関する情報に基づき算出しています。

(3) ポートフォリオの状況（2023年11月末日時点）：レジデンス

本投資法人が保有するレジデンスのポートフォリオは以下の通りです。

< レジデンスポートフォリオ >



（注1）「最寄り駅からの徒歩分数（物件数ベース）」の円グラフは、レジデンス物件における各物件の最寄り駅からの徒歩分数の分散状況を物件数ベースで表示しています。

（注2）「部屋タイプ」の円グラフは、レジデンス物件における2023年11月末日時点の部屋タイプの分散状況を戸数ベースで表示しています。

（注3）「月額家賃別状況」の円グラフは、レジデンス物件の2023年11月末日時点の月額家賃の分散状況を戸数ベースで表示しています。

（注4）「築年数の状況（取得価格ベース）」の円グラフは、レジデンス物件の築年数の分散状況を取得価格ベースで表示しています。平均築年数は、登記上の竣工年月日から2023年11月末日までの日数を取得価格で加重平均して算出しています。

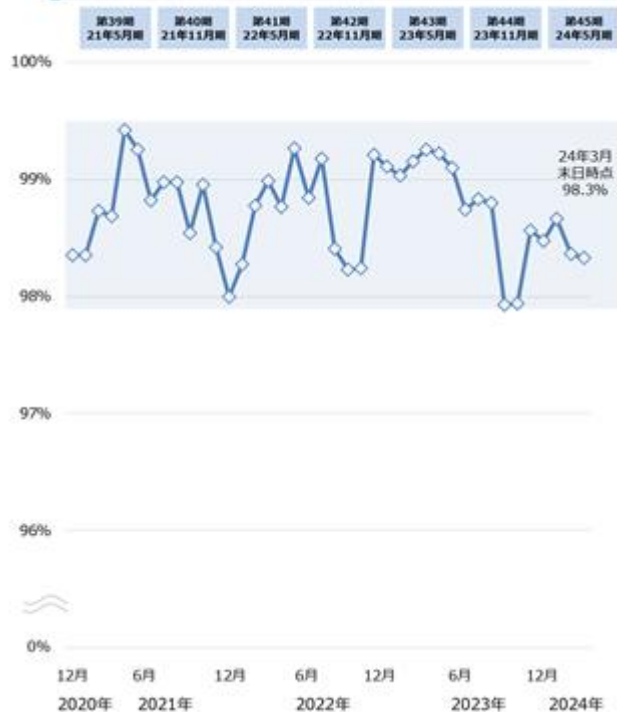
（注5）いずれも本投資法人が2023年11月末日時点で保有していたレジデンス物件に関する情報に基づき算出しています。

（４）オフィス、レジデンスともに高水準の稼働率を維持

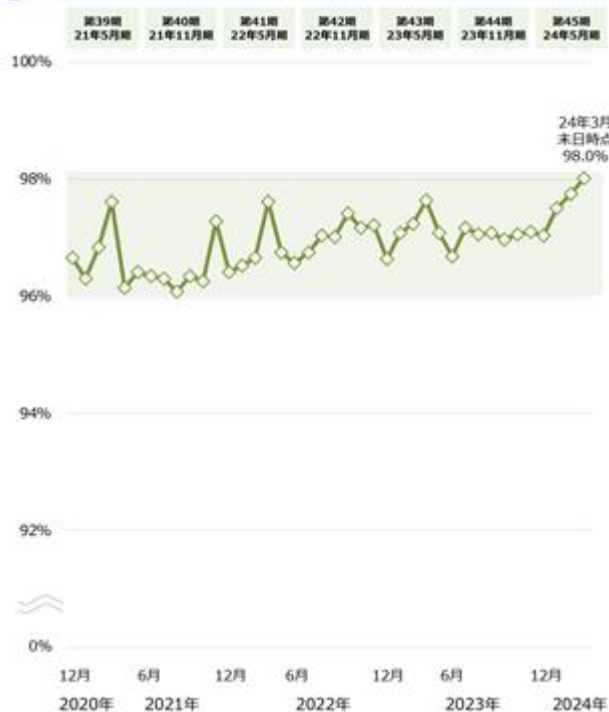
本投資法人のオフィス及びレジデンスのポートフォリオの稼働率は安定的に推移しています。

第44期（2023年11月期）のオフィス期中平均稼働率は98.5%と引き続き高水準を維持しています。また、第44期（2023年11月期）のレジデンス期中平均稼働率は97.1%となり、3期連続して97%を超過しました。

本投資法人保有のオフィス稼働率の推移



本投資法人保有のレジデンス稼働率の推移



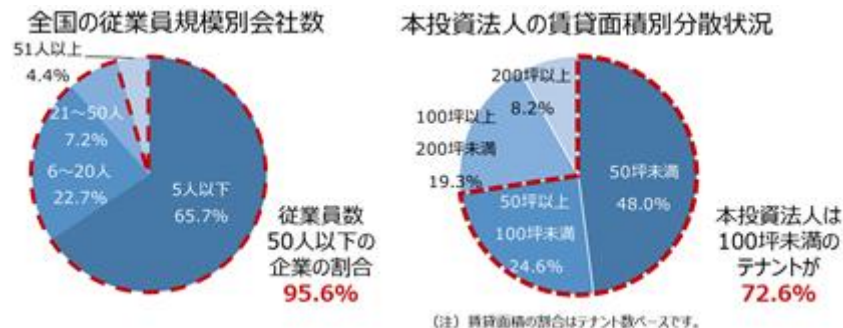
(5) 本投資法人のポートフォリオの優位性

オフィスポートフォリオの優位性

経済産業省「令和4年中小企業実態基本調査」によれば、全国の中小企業のうち従業員数50人以下の企業の割合は95.6%を占めています。

本投資法人は賃貸面積100坪未満のテナントが72.6%を占めており、本投資法人の主たる投資対象である中小型オフィスは厚い需要層を有すると、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（従業員規模・賃貸面積）>

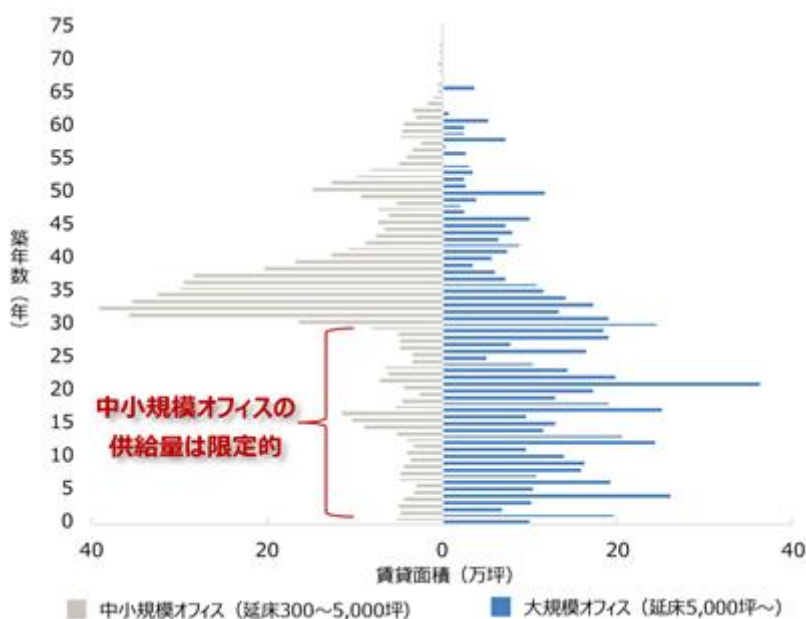


(出所) 全国の従業員規模別会社数につき、経済産業省中小企業庁「令和4年中小企業実態基本調査」より本資産運用会社が作成

(注) 「全国の従業員規模別会社数」の円グラフは、調査対象企業の令和3年度決算における従業員規模の分散状況を件数ベースで表示しています。また、「本投資法人の賃貸面積別分散状況」の円グラフは、本投資法人のオフィス物件における2023年11月末日現在の各テナントの賃貸面積の分散状況をテナント件数ベースで表示しています。なお、異なる物件に所在する同一テナント（例：コンビニエンスストア）については、1テナントとして合算しています。

東京都区部のオフィス市場は、大規模オフィス（延床面積5,000坪以上）と比較して中小規模オフィス（延べ床面積300坪以上5,000坪未満）の平均築年数が高くなっています。本投資法人のオフィスポートフォリオの中心となっている中小規模のオフィスについては、近年市場における供給量が大幅に減少していることから、競合物件が少なく競争力が確保できると本投資法人は考えています。

< 東京都区部の築年別オフィス賃貸面積 >



(出所) 「オフィスピラミッド2024 東京23区・大阪市」(株式会社ザイマックス不動産総合研究所)を基に本資産運用会社が作成

レジデンスポートフォリオの優位性

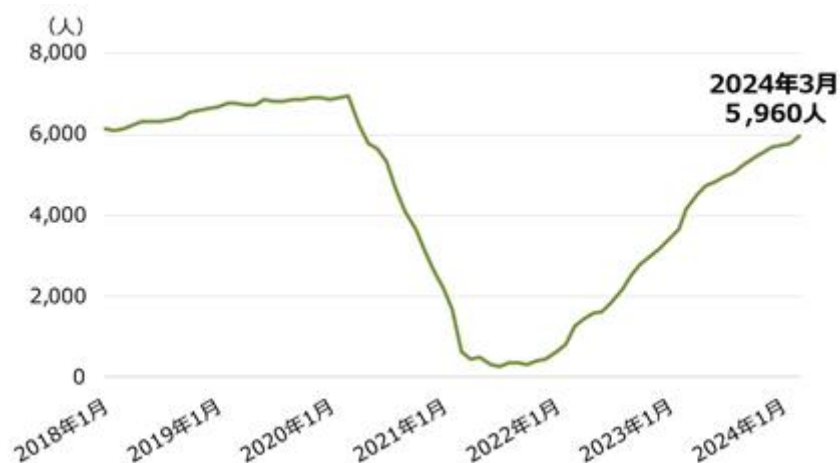
東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。）における人口動態は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、主に東京都心部から都心近郊部や地方へ人口が流出した結果、転入超過数は2020年以降減少傾向にあったものの、2022年からは回復の兆候がみられ、2023年においても引き続き増加しています（注）。特に東京都の転入超過数は回復基調が顕著であり、地方からの人口流入が戻りつつあることを示しています。

また、東京都が都内の労働組合1,000組を対象として行った調査によれば、労働組合の賃上げ要求額・妥結額は昨今の物価上昇を受けて増加傾向にあり、足元での金額は過去10年の推移と比較しても最高水準となっています。

このように、東京都における人口増加の加速や労働者の賃金増加を背景として、本投資法人が集中的に投資を行っている東京都区部の需要の回復が期待できると、本投資法人は考えています。

（注）各年度の東京圏への転入超過数は、2020年1月から2023年12月までの各月の「住民基本台帳人口移動報告」（総務省統計局）記載の東京圏への転入超過数を基に算出して比較しています。

< 東京都の転入超過数（後方12ヵ月移動平均） >



（出所）総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」に記載の各月の転入超過数を後方12ヵ月移動平均の上算出した数値を基に本資産運用会社が作成

< 東京都内における春季賃上げ動向 >

2024年は、2009年以降で最高水準



（出所）東京都産業労働局雇用就業部労働環境課「2018年春季賃上げ要求・妥結状況について（最終集計）（平成30年6月28日現在）」、「2023年春季賃上げ要求・妥結状況について（最終集計）（令和5年6月29日現在）」及び「2024年春季賃上げ要求・妥結状況について（中間集計）（令和6年3月21日現在）」を基に本資産運用会社が作成

（６）サステナビリティ

温室効果ガス（以下「GHG」といいます。）排出量削減目標の設定とSBT認定の取得

本投資法人は、従来より、GHG排出量について原単位目標を設定してGHG排出量の削減に取り組んできました。「NEXT VISION」では、具体的な目標到達年を定めるとともに、対象をポートフォリオ全体に、原単位目標から総量目標に変更を行いました。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ます。

< 新目標の設定：ポートフォリオのGHG（Scope 1、Scope 2）
総排出量を2030年迄に90%削減（2018年比） >

- 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）

本投資法人はGHG排出量のうちScope 1、Scope 2 について2030年までに2018年比で50%削減する目標を設定しました。Scope 3 についても測定と削減を約束し、本内容がScience Based Targets initiativeにより2024年3月1日に認定されました。

< SBT認定の取得 >



外部認証、国際イニシアティブ・外部評価

G R E S B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（E S G）の観点からサステナビリティへの配慮を測るベンチマークです。

本投資法人は、環境配慮やサステナビリティに対する取組みについて「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の2分野において優れている会社に付与される「Green Star」を7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。

< G R E S B 評価 >



本資産運用会社は2021年12月、T C F D提言への賛同を表明しました。

T C F D (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) は、民間主導による気候関連財務情報の開示と金融機関の対応を検討するためのタスクフォースとして、2015年のG 20における各国首脳の要請を受けて金融安定理事会が設置したものです。T C F Dは、企業等に対し、気候変動関連リスク及び機会に対する「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」について開示することを推奨する提言を公表しています。

本投資法人及び本資産運用会社では、気候変動問題は自然環境と社会構造に劇的な変化をもたらし、平和不動産グループの経営とビジネス全体に重大な影響を与える重要な（マテリアルな）課題であると認識しています。この認識の下、本資産運用会社は、気候変動に関するリスクと機会への対応、及び気候関連課題への事業・戦略のレジリエンス（強靱性・回復力）に取り組んでいくため、2021年12月にT C F Dの提言に対する賛同を表明するとともにTCFD Consortiumに参加しました。

2022年7月には気候変動のリスク・機会の影響度を1.5 シナリオと4 シナリオに分けて分析し、事業インパクトの大きさを軸に本投資法人のポートフォリオ運営におけるリスク重要度を決定しました。

< T C F D >



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35.6%（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の取得（本取組み後） >

	物件数	延床面積 (㎡)	カバー率 (延床面積)
DBJ Green Building ^(注2)	5	43,939	10.7%
CASBEE不動産評価認証 ^(注3)	23	121,530	29.7%
BELS (Building Energy-efficiency Labeling System) ^(注4)	2	10,201	2.5%
SMBCサステナブルビルディング 評価融資制度 ^(注5)	1	13,160	3.2%
認証取得物件 合計 (重複を除く)	27	145,777	35.6%

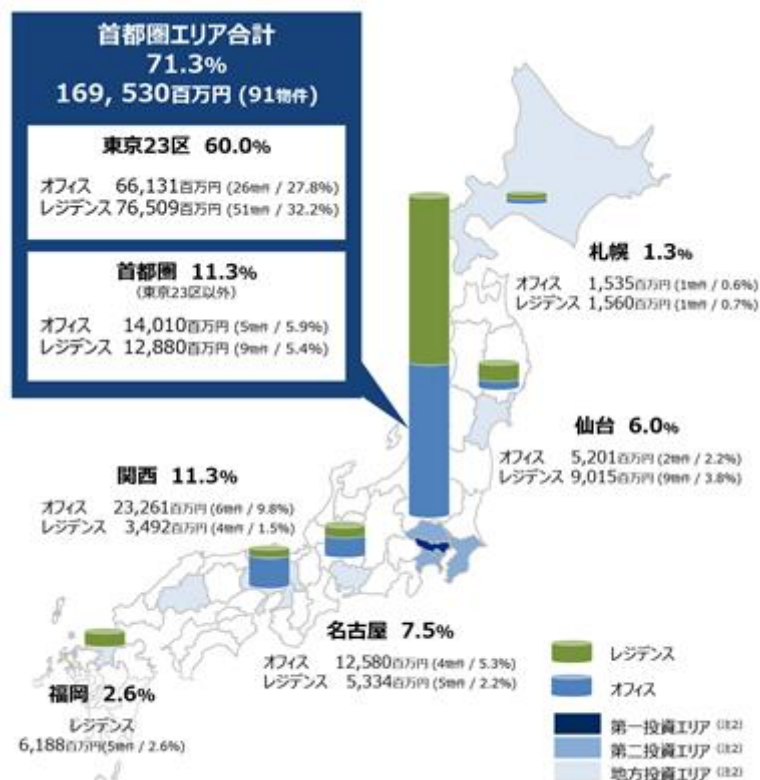
- （注1）環境性能に関し外部評価・認証を取得している物件の延床面積割合は、複数の外部評価・認証を取得している物件については、重複を排除して算出しています。
- （注2）「DBJ Green Building」は、不動産のサステナビリティをESGに基づく5つの視点（建物の環境性能、危機に対する対応力、ステークホルダーとの協働、多様性・周辺環境への配慮、テナント利用者の快適性）による評価であり、「国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル」、「極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」、「非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」、「優れた「環境・社会への配慮」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3）「CASBEE」は、建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。評価は「Sランク（素晴らしい）」から「Aランク（大変良い）」「B+ランク（良い）」「B-ランク（やや劣る）」「Cランク（劣る）」の5段階で評価されます。
- （注4）「BELS（Building Energy-efficiency Labeling System）」とは、2013年に開始された、住宅・非住宅建築物の省エネルギー性能に関する評価・表示を行うことを目的とした制度です。新築建築物、既存建築物の別を問わず、第三者機関が省エネルギー性能を評価し、その評価は5段階（～）で表示されます。
- （注5）「SMBCサステ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「サステナブル経営の方針と実践」等があります。

(7) 保有物件の分散状況（本取組み後）

戦略的な集中投資と用途分散

本投資法人は、東京都区部を中心とするオフィス及びレジデンスへの集中投資により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企図しています。なお、用途分散を図るとともに、各々の投資メリットを効率的に享受するため、オフィス及びレジデンスの投資比率は、原則としてそれぞれポートフォリオの50%（取得価格ベース）を目途としますが、不動産流通マーケット状況及び取引状況等を総合的に勘案し、同比率を30～70%程度の範囲内で機動的に運用します。

< ポートフォリオの地理的分散（取得（予定）価格ベース） >



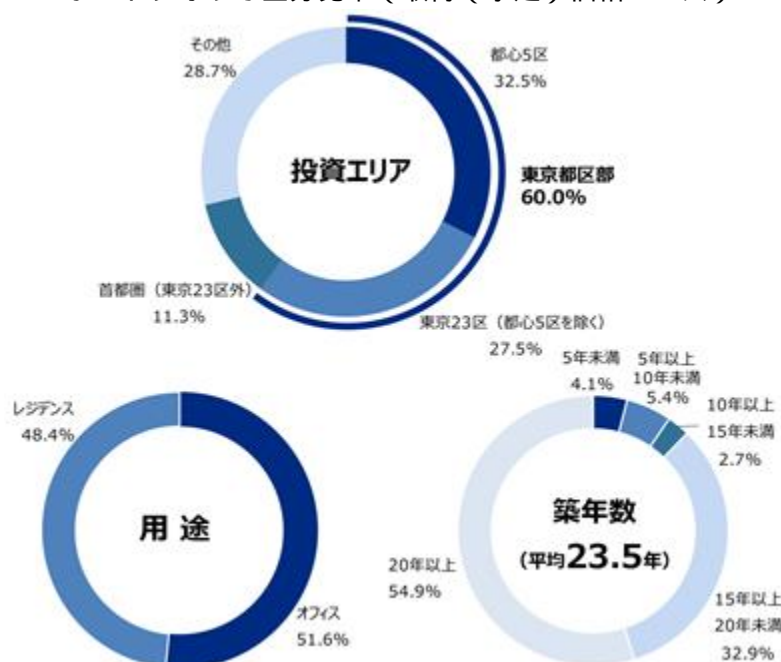
（注1）括弧内の数値は物件数及び各区分における取得（予定）価格合計に対する各項目の取得（予定）価格の割合を表しています。

（注2）「第一投資エリア」とは、東京23区をいいます。

「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。

< ポートフォリオ区分比率（取得（予定）価格ベース） >



（注）グラフ中の各数値は、各区分における取得（予定）価格合計に対する各項目の取得（予定）価格の割合を記載しています。築年数の平均は、登記上の竣工年月日から2024年6月14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。

大規模地震のリスクとその対応

本投資法人は、物件取得に際して第三者専門機関によるPML（注）調査を実施し、地震リスクの計測を行っています。PML値の高い物件については地震保険の付保や耐震補強工事を実施します。本取組み後に保有する全ての物件が新耐震基準に相当する耐震性能を備えています。

本投資法人の本取組み後のポートフォリオPMLは3.7%ですが、本数値に基づいて計算した予想最大損失額は3,496百万円になります。これは過去最大級の地震に見舞われたとしても、手元資金で十分に対応可能な範囲に収まっていることを示しています。なお、本投資法人は仙台市に11物件を所有していますが、2022年3月に福島県沖で発生した地震による本投資法人の運用資産への影響について、運用状況に重大な影響を及ぼす被害等が発生していないことを確認しました。また、2018年に大阪北部で発生した地震及び2016年に発生した熊本地震による本投資法人の被害額はゼロにとどまり、2011年に発生した東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）においても物件運営に支障をきたすような被害は受けていません。

（注）PMLの詳細については、後記「4 投資対象（2）個別不動産及び個別信託不動産の内容」「PML」に関する記載をご参照下さい。

(8) 多様な取得ルートを活用した外部成長

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

< 多様な取得ルートを活用した外部成長 >

平和不動産へのスポンサー変更以降 合計 **1,503**億円取得（予定）



(注 1) 本図において、「資産運用会社」は、「スポンサー」及び「ウェアハウジング」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、「ウェアハウジング」に該当しない物件取得をいいます。「ウェアハウジング」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、H F 北干住レジデンスは、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「ウェアハウジング」ではなく「スポンサー」に分類しています。

(注 2) 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 1 ）において「資産運用会社」に該当するものに限りま）。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、ファーレイストビル、H F 日本橋兜町ビルディング及び北浜一丁目平和ビルは、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) 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 1 ）において「スポンサー」に該当するものに限りま）。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は追加取得を含めて 1 物件として計算しています。

(注 4) 本図において、「ウェアハウジング」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「ウェアハウジング」に該当するものに限りま）。

(注 5) ウェアハウジング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及び三田平和ビル（底地）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はウェアハウジングとして、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。また、H F 日本橋浜町ビルディングは、本書の日付現在、その信託受益権の準共有持分の 50% を譲渡しており、2024 年 6 月 3 日

付で残りの準共有持分の50%の譲渡を予定していますが、スポンサー変更後の取得物件であるため、ウェアハウジングの物件数及び金額にも含めています。

（９）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J S Rとの合併時に、同投資法人から承継した物件は除きます。

4 投資対象

(1) 本取得資産等の概要

本投資法人は、第45期（自2023年12月1日 至2024年5月31日）に以下の第45期取得済資産を取得しています。

番号	物件名称	資産形態	投資区分	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI 利回り (%) (注2)	NOI 利回り (償却 後) (%) (注2)	取得日	売主
R e -108	H F 北千住 レジデンス	不動産	レジデンス	2,510	3,030	4.9	3.7	2024年 2月29日	非開示 (注4)
R e -109	H F 曳舟 レジデンス (注1)	信託 受益権	レジデンス	1,380	1,670	4.0	3.4	2024年 3月29日	非開示 (注5)
合計/ 平均	—	—	—	3,890	4,700	4.6	3.6	—	—

(注1) 本書の日付現在、R e -109の物件名称は「N-stage 曳舟」ですが、2024年9月1日付で「H F 曳舟レジデンス」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。以下同じです。

(注2) 第45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45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45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45期取得済資産に係る運営純収益(NOI)は、第45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45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) 本投資法人は、売主と平和不動産が締結した不動産売買契約の買主としての地位及びこれに基づく権利義務を移転する旨の地位譲渡契約を平和不動産と締結し、これに基づきH F 北千住レジデンスを取得しました。本投資法人は、かかる地位譲渡に関し、当該地位譲渡契約の譲渡人である平和不動産に対して地位譲渡の対価75,300千円(消費税を除きます。)を支払い、当該金額を不動産等の帳簿価額に算入する予定です。

(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。

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

また、本投資法人は、本募集の対象となる本投資口の発行により調達する手取金及び自己資金によって、以下の不動産を信託財産とする信託受益権(以下、本取得資産の各不動産信託受益権に係る不動産を本「4 投資対象」において「信託不動産」といいます。)を取得する予定です(以下「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、2024年1月30日及び2024年5月20日に取得予定資産に係る信託受益権売買契約を締結しており、売主との間で、各不動産信託受益権の譲渡について合意しています。進和江坂ビルに係る信託受益権売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(注)に該当します。進和江坂ビルに係る信託受益権売買契約において、本投資法人又は相手方の責めに帰すべき事由に基づき同契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として売買対象である信託受益権売買代金の10%相当額を違約金として支払うことになっています。本投資法人は、進和江坂ビルの取得資金について、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及び自己資金を充当することを予定していますが、本書の日付現在、本投資法人が保有する現預金及び本投資法人のキャッシュ・フロー等に鑑みると、進和江坂ビルを取得するに当たっての懸念はなく、万が一違約金を支払うこととなったとしても財務等への重大な影響はないものと思料されることから、進和江坂ビルの取得に関して、本投資法人の財務及び分配金の支払い等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

(注) 先日付での売買契約であって、契約締結から1ヵ月以上経過した後に決済・物件引渡を行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

番号	物件名称	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1)	NOI 利回り (償却 後) (%) (注1)	取得 予定日 (注2)	売主
O f -55	北浜一丁目平和ビル (注3)	信託 受益権 (準共有 持分割合 25%)	オフィス	1,130	1,210	4.2	3.2	2024年 6月6日	平和 不動産
O f -58	進和江坂ビル	信託 受益権	オフィス	5,001	5,630	5.4	4.9	2024年 6月14日	非開示 (注4)
O f -59	北2条ビル	信託 受益権	オフィス	1,535	1,610	4.7	4.1	2024年 6月6日	平和 不動産
合計/ 平均	—	—	—	7,666	8,450	5.1	4.5	—	—

(注1) 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2) 「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3) O f -55 北浜一丁目平和ビルは、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合(25%)に相当する数値を記載しています。

(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。

取得予定資産(O f -58 進和江坂ビルを除きます。)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施により、本投資法人が売買代金の資金調達を完了することが、本投資法人の義務履行の条件とされています。なお、本投資法人がかかる資金調達を完了していない場合、本投資法人は違約金支払義務、損害賠償義務その他一切の責任を負わないものとされています。

なお、取得予定資産の売主の一部は、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、これらの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に当たっては、本資産運用会社の社内規則に従い、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会においてそれぞれ全会一致の承認を経た上で、2024年5月20日開催の本投資法人役員会において決議しています。

(2) 個別不動産及び個別信託不動産の内容

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

「物件概要」に関する記載

「アクセス」は、リーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社若しくはシービーアールイー株式会社から取得したマーケット・レポート、又は大和不動産鑑定株式会社若しくは株式会社谷澤総合鑑定所から取得した不動産鑑定評価書等に記載の数値を記載しています。

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。

「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。

「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。）（以下「都市計画法」といいます。）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。

「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。

「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。

「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。

「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。

S R C：鉄骨鉄筋コンクリート造

R C：鉄筋コンクリート造

S：鉄骨造

B：地下

F：階

たとえば、「7 F 1 B」は、地下1階付地上7階建を表しています。

「関係者」に関する記載

「信託受託者」は、第45期取得済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。

「PM会社」は、第45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。

「マスターリース会社」は、第45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。

「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、2024年3月末日現在の、本投資法人、信託受託者及びマスターリース会社を賃貸人としたエンドテナントの総数を記載しています。但し、固定賃料型の物件については、「1」としています。

「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、2024年3月末日現在の、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。

「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。

「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。

「稼働率」に関する記載

稼働率は、2024年3月末日現在における実績の各物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

「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。

「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。

本物件の概要

本資産運用会社が第45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O Aフロア敷設前の階高（竣工時からO Aフロアが敷設されている場合はO A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： R e -108 H F 北千住レジデンス

特定資産の種類		不動産	取得価格	2,510,000,000円
所在地	住居表示	東京都足立区千住一丁目1番7号	取得日	2024年2月29日
	地番	東京都足立区千住一丁目2番1他4筆		
アクセス		J R常磐線、東京メトロ千代田線・日比谷線、東武伊勢崎線及びつくばエクスプレス「北千住」駅徒歩9分	P M会社	東急住宅リース株式会社
土地	所有形態	借地権	マスターリース会社	東急住宅リース株式会社
	地積	851.73㎡（注1）	賃貸可能戸数	90
	用途地域	商業地域	建物状況調査報告書の概要	
	建蔽率（注2）	80%	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	容積率	600%	調査時点	2023年12月4日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	832,000,000円
	用途	共同住宅	P M L	6.3%
	構造・階層	R C 14 F	長期修繕費（15年以内）	10,860,000円
	延床面積	3,636.49㎡	前所有者	非開示（注3）
	建築時期	2023年6月2日	稼働率	100%
特記事項				
1．本件土地の土地所有者兼賃貸人（注4）と前所有者である事業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前所有者から承継することにより本件土地の賃借権を取得しています。なお、当該土地賃貸借契約の概要は以下の通りです。 賃借権の目的：賃貸用共同住宅を所有するため。 借地期間：2021年5月1日～2051年4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。 2．本件土地の一部（以下、本特記事項において「本件借地」といいます。）の上には建物は存在せず、本投資法人は本件借地につき第三者対抗要件を備えていません。				
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569.99㎡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）前所有者の同意が得られていないため非開示とします。 （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。				

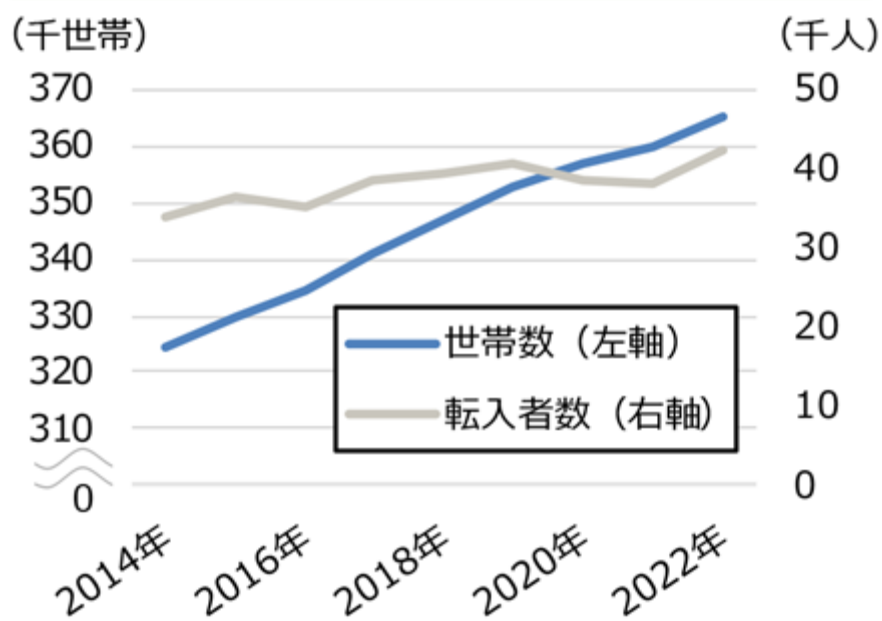
不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	3,030,000千円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024年1月1日

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	3,030,000	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	3,090,000	
運営収益	150,105	
可能総収益	156,364	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	6,259	中長期的に平準化した空室率を基に査定。
運営費用	28,013	
維持管理費	3,687	管理業務委託契約書に基づき計上。
P Mフィー	2,601	管理業務委託契約書に基づき計上。
水道光熱費	2,134	収支実績等に基づき計上。
修繕費	3,276	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	5,339	年間25.0%のテナントが入れ替わることを想定し査定。
公租公課	5,851	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	166	標準的な料率に基づき計上。
その他費用	4,956	地代については土地賃貸借契約書、その他については標準的な料率に基づき査定。
運営純収益	122,091	
一時金の運用益	110	運用利回りを1.0%と査定し、計上。
資本的支出	1,660	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	120,541	
還元利回り	3.9%	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	3,010,000	
割引率	3.9%	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	4.1%	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	2,910,000	
土地比率	67.1%	
建物比率	32.9%	
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、平和不動産がそのリレーションシップ及びノウハウを提供する形で開発に関与した、普通借地権を活用したレジデンス物件です。2023年6月に竣工し、今般、平和不動産のウェアハウジング機能の活用により取得を決定しました。
- ・本物件はＪＲ常磐線、東京メトロ千代田線・日比谷線、東武伊勢崎線及びつくばエクスプレス「北千住」駅徒歩9分の距離に位置し、都心へのアクセスも良く、また「北千住」駅周辺には大型商業施設が立地するなど、生活利便施設が充実したエリアです。
- ・本物件は、30.26㎡～40.62㎡の１ＬＤＫタイプ全90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、無料インターネット等が備えられており、高い競争力を有しています。

2014年以降の足立区の世帯数/転入者数推移

（出所）総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」より本資産運用会社が作成

物件番号：R e -109 物件名称：H F 曳舟レジデンス

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	1,380,000,000円
所在地	住居表示	東京都墨田区京島三丁目20番15号		取得日	2024年 3 月29日
	地番	東京都墨田区京島三丁目62番 8		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
アクセス		京成電鉄押上線「京成曳舟」駅から徒歩 8 分		P M会社	Apaman Property株式会社
土地	所有形態	所有権		マスターリース会社	Apaman Property株式会社
	地積	697.07㎡（注 1）		賃貸可能戸数	33
	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%	80%	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	容積率（注 2）	300%	300%・200%	調査時点	2024年 2 月 7 日
建物	所有形態	所有権		再調達価格	440,000,000円
	用途	共同住宅、店舗		P M L	10.0%
	構造・階層	R C 5 F		長期修繕費（15年以内）	37,280,000円
	延床面積	1,717.79㎡		前所有者	非開示（注 3）
	建築時期	2019年 2 月 1 日		稼働率	100%
特記事項					
1．南西側隣地から信託不動産へ物干し、給湯器、アングル、コンクリート、バルブ及び電気カバーの一部が、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．南西側隣地から信託不動産へ壁付け物干し、換気扇フード、給湯器及び保安器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。					
3．東側隣地から信託不動産へフェンス及びコンクリート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）敷地面積には、道路敷部分の面積（約6.74㎡）が含まれています。					
（注 2）信託不動産の容積率は、近隣商業地域及び北東側都市計画道路計画線から40mまでの準工業地域が300%、40mを超える準工業地域が200%となっており、両地域の容積率の加重平均は、294.64%となります。					
（注 3）前所有者の同意が得られていないため非開示とします。					

不動産鑑定評価書の概要

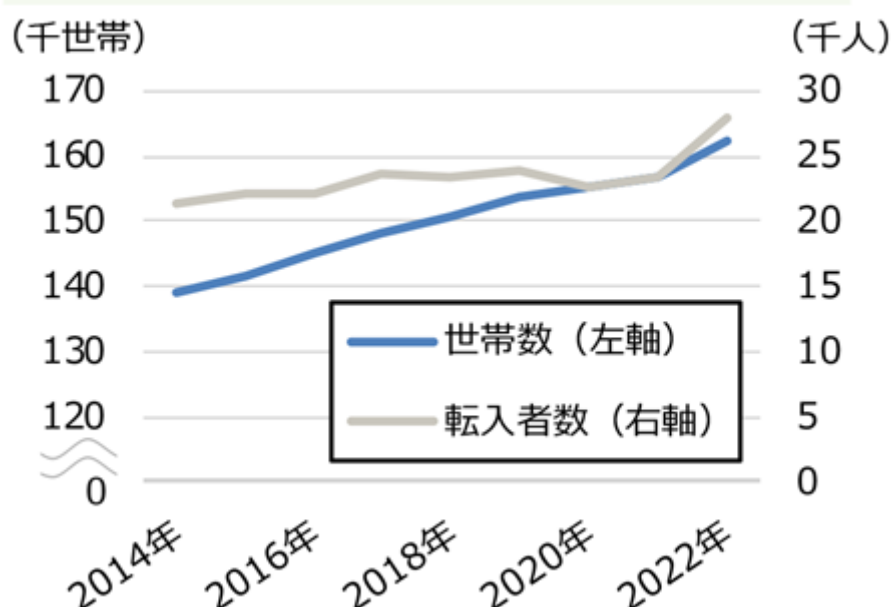
鑑定評価額	1,670,000千円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2024年 3 月 1 日

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	1,670,000	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	1,730,000	
運営収益	71,265	
可能総収益	74,016	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案して計上。
空室等損失等	2,751	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	15,500	
維持管理費	2,999	類似不動産の維持管理費及び見積額を参考に査定。
P Mフィー	1,185	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	4,809	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
修繕費	657	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上、査定し計上。
テナント募集費用等	1,750	類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上。
公租公課	3,856	実績額に基づき査定し、地価動向や負担水準等を考慮して計上。
損害保険料	88	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	155	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。
運営純収益	55,764	
一時金の運用益	106	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを1.0%として査定。
資本的支出	2,170	エンジニアリング・レポート記載の修繕更新費用のうち、更新費部分の15年間平均額を計上。
純収益	53,700	
還元利回り	3.1%	対象不動産の立地条件、建物条件等及び類似不動産の取引事例を総合的に勘案して査定。
D C F 法による価格	1,640,000	
割引率	2.9%	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	3.3%	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	1,910,000	
土地比率	78.5%	
建物比率	21.5%	
その他、鑑定評価機関が 鑑定評価に当たって留意した事項	-	

本物件の概要

- ・本物件は京成電鉄押上線「京成曳舟」駅から徒歩8分に位置します。京成電鉄押上線は都営浅草線及び京浜急行本線へ乗り入れており、「京成曳舟」駅から「日本橋」駅まで約15分（乗車時間、以下同じです。）、「品川」駅まで約30分、「羽田空港」駅までは約50分と、都心主要部へ乗り換え無くスムーズなアクセスが可能です。また本物件は東武伊勢崎線・亀戸線「曳舟」駅からも徒歩圏内に位置し、東武伊勢崎線は東京メトロ半蔵門線等へ乗り入れていることから交通利便性に優れています。本物件の1階店舗区画にはスーパーマーケットが入居しており、店舗入口は地域密着型の商店街であるキラキラ橋商店街に面しています。飲食店や総菜店等の個人店舗が立ち並び、下町らしさのある賑やかなエリアを形成する一方、「曳舟」駅及び「京成曳舟」駅周辺には商業施設が複数所在し生活利便性に優れています。本物件の所在する東京都墨田区は人口・世帯数ともに増加傾向にあり、また本物件周辺には2012年5月に東京スカイツリーが開業し住宅地としての人気が高まっていることから、今後の安定的な需要が期待出来ると考えられます。
- ・本物件は25.20㎡～29.52㎡の1Kタイプ（20戸）、42.69㎡～45.66㎡の1LDKタイプ（12戸）及び351.37㎡の店舗1区画で構成されており、主に単身者、DINKs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、また築5年と築浅であることから、近隣物件と比較して高い競争力を有しています。

2014年以降の墨田区の世帯数/転入者数推移



（出所）総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」より本資産運用会社が作成

物件番号：O f -58 物件名称：進和江坂ビル

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得予定価格	5,001,000,000円
所在地	住居表示	大阪府吹田市江坂町一丁目13番33号	取得予定日	2024年 6 月14日
	地番	大阪府吹田市江坂町一丁目13番13他 2 筆	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
アクセス		大阪メトロ御堂筋線・北大阪急行電鉄南北線「江坂」駅徒歩 1 分	P M会社	平和不動産プロパティマネジメント株式会社
土地	所有形態	所有権	マスターリース会社	平和不動産プロパティマネジメント株式会社
	地積	1,651.00㎡	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	80%	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	容積率	600%	調査時点	2023年11月17日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	2,900,000,000円
	用途	事務所・車庫	P M L	10.4%
	構造・階層	S R C 9 F	長期修繕費（15年以内）	308,710,000円
	延床面積	9,979.52㎡	前所有者	非開示（注）
	建築時期	1990年 1 月12日	稼働率	99.05%
特記事項				
1．北東側隣地から信託不動産へブロック塀の一部及び水抜きパイプ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．南側隣地から信託不動産へ縁石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）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

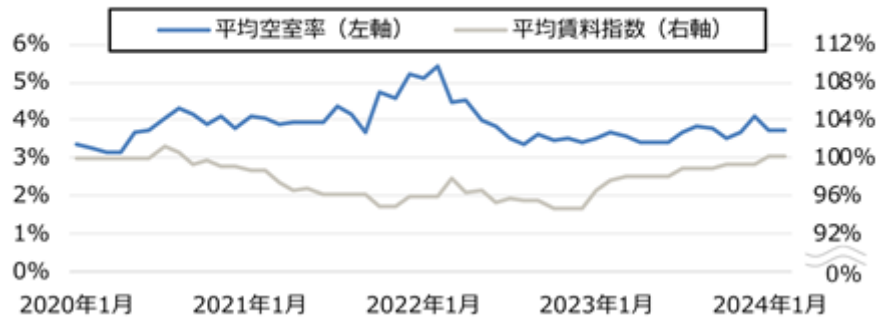
鑑定評価額	5,630,000千円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2024年 1 月 1 日

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	5,630,000	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	5,900,000	
運営収益	383,007	
可能総収益	400,036	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	17,029	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき計上。
運営費用	114,022	
維持管理費	32,932	類似不動産の維持管理費及び現行契約額を参考に査定。
P Mフィー	7,266	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	32,932	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
修繕費	2,748	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、中長期修繕費用年平均額を妥当と判断し計上。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	2,818	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	31,452	実績額に基づき査定し、地価動向や負担水準等を考慮して計上。
損害保険料	580	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	3,293	予備費として、実績額及び類似不動産の水準を参考に査定の上、計上。
運営純収益	268,984	
一時金の運用益	2,748	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	17,832	類似不動産の更新費の水準による検証を行い、エンジニアリング・レポート記載の中長期更新費用年平均額を妥当と判断し、計上した。
純収益	253,900	
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	5,510,000	
割引率	3.9%	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	4.3%	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	5,820,000	
土地比率	91.2%	
建物比率	8.8%	
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、大阪メトロ御堂筋線と北大阪急行電鉄南北線「江坂」駅徒歩1分であり、最寄り駅至近のオフィス物件です。また本物件は新御堂筋に接道しており、車による新大阪、梅田及び難波等の大阪市内の主要ビジネスエリア及び商業中心地へのアクセスに優れています。名神高速道路へのアクセスも良いことから、神戸から京都及び滋賀に至るまでの広範囲をビジネスエリアに収めることができます。
- ・本物件の延床面積は約3,000坪、基準階の賃貸可能面積は約270坪と本取得物件が存するエリアにおいては優位性のある規模を誇りながらも、貸室は分割対応が可能なレイアウトとなっており、全館空調から個別空調への更新も行っていることから、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。また65台収容可能な大型駐車場（機械式62台、平置き2台、来客用1台）を有しており、営業車利用を前提としたテナントに対する高い訴求力を有しています。本物件は2020年に空調設備改修工事及び1階エントランス等のリニューアル工事、2023年には外壁補修工事を実施しています。
- ・本物件の賃料ギャップ率は-53.7%（2024年3月末日時点）です。

2020年1月以降の江坂地区の平均空室率/平均賃料指数



（出所）三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」より本資産運用会社が作成

物件番号：O f -55 物件名称：北浜一丁目平和ビル

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権 （準共有持分割合25％）	取得予定価格	1,130,000,000円
所在地	住居表示	大阪府大阪市中央区北浜一丁目1番14号	取得予定日	2024年6月6日
	地番	大阪府大阪市中央区北浜一丁目29番1他 7筆	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
アクセス		大阪メトロ堺筋線・京阪電鉄京阪本線 「北浜」駅、大阪メトロ御堂筋線・京阪 電鉄京阪本線「淀屋橋」駅と地下道で直 結	PM会社	平和不動産プロパティマネジ メント株式会社
土地	所有形態	所有権	マスターリース会社	平和不動産プロパティマネジ メント株式会社
	地積	敷地全体 651.63㎡ 持分部分 162.90㎡（注1）	テナント数	18
	用途地域	商業地域	建物状況調査報告書の概要	
	建蔽率 （注2）	80％	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	容積率	800％	調査時点	2024年3月13日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	329,750,000円（注3）
	用途	事務所、店舗、駐車場	PML	14.1％
	構造・階層	S・SRC 9F1B	長期修繕費 （15年以内）	40,705,000円（注4）
	延床面積	建物全体 5,475.33㎡ 持分部分 1,368.83㎡（注1）	前所有者	平和不動産株式会社
	建築時期	2015年2月28日	稼働率	100％
特記事項				
1．信託不動産の北側隣地である河川上に川床デッキを設置して使用しています。信託不動産を当該デッキ付きで譲渡する場合、河川管理者から占用許可を受けている北浜水辺協議会との間で、川床デッキの設置運用に関する覚書を締結する等の所定の手続きを履践する必要があります。 2．信託土地から東側隣地へ地下構造部の一部が越境しています。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。				
その他				
（注1）持分部分については、敷地面積又は1棟の建物の延床面積に準共有持分割合（25％）を乗じて算出した数値を小数点第3位以下を切り捨てて記載しています。 （注2）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3）建物状況調査報告書記載の1棟の建物の再調達価格に準共有持分割合25％を乗じて算出した値を千円未満を切り捨てて記載しています。 （注4）建物状況調査報告書記載の1棟の建物の長期修繕費（15年以内）に準共有持分割合25％を乗じて算出した値を千円未満を切り捨てて記載しています。				

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額（注）	1,210,000千円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024年4月1日

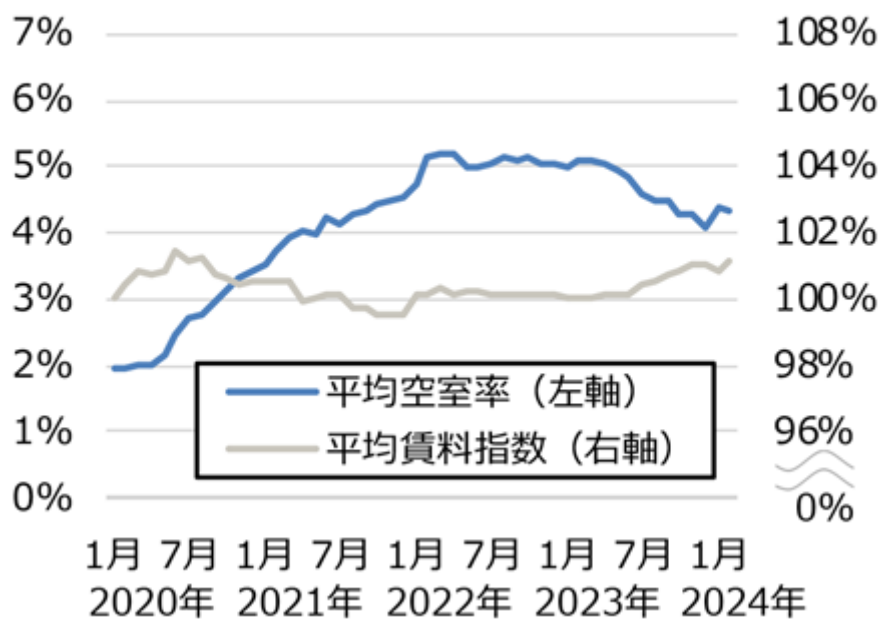
項目	内容（千円）（注）	概要等
収益価格	1,210,000	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格にて検証を行って査定。
直接還元法による価格	1,247,500	
運営収益	63,342	
可能総収益	65,981	現在の賃料水準や周辺の賃貸事例等を参考にした市場賃料等を基に査定。
空室等損失等	2,638	中長期的に平準化した空室率を基に査定。
運営費用	16,138	
維持管理費	3,607	建物総合管理業務委託契約書及び実績に基づき計上。
P Mフィー	1,177	収益事例及び実績等に基づき計上。
水道光熱費	4,414	実績等に基づき計上。
修繕費	660	建物状況調査報告書及び類似事例に基づく数値を修繕費：資本的支出＝3：7に配分して査定。
テナント募集費用等	552	年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定し査定。
公租公課	5,054	実績に基づき計上。
損害保険料	37	収益事例に基づき計上。
その他費用	633	実績等に基づき計上。
運営純収益	47,204	
一時金の運用益	405	運用利回りを 1.0%と査定し、計上。
資本的支出	1,485	建物状況調査報告書及び類似事例に基づく数値を修繕費：資本的支出＝3：7に配分して査定。
純収益	46,124	
還元利回り	3.7%	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	1,192,500	
割引率	3.8%	金融商品の利回りを基にした積上法等によりオフィスビルのベース利回りを定め、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	3.9%	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	942,500	
土地比率	70.3%	
建物比率	29.7%	
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	-	

（注）「鑑定評価額」は、今回の追加取得により1棟完全保有となることから、経済価値の増分が生じるため、鑑定評価書に記載された限定価格を記載しています。なお、今回の追加取得後の1棟全体の鑑定評価額は48.4億円になります。また、「内容」は、鑑定評価書に記載された完全所有権を前提とした1棟の建物及び敷地に関する数値に本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合25%を乗じた数値を、それぞれ記載しています。

本物件の概要

- ・本物件は大阪メトロ堺筋線・京阪電鉄京阪本線「北浜」駅及び大阪メトロ御堂筋線・京阪電鉄京阪本線「淀屋橋」駅と地下道で直結しており、交通利便性に優れています。本物件の北側には土佐堀川を挟み中之島公園の優れた景観が広がり、また土佐堀川沿いにはテラスが設置されるなど、心地良いオフィス空間の提供が可能な洗練されたオフィスビルです。
- ・本物件の設備水準は個別空調、制震装置（TMDダンパー及びオイルダンパー）に加えて、全館LED照明、太陽光発電パネルの設置、また環境性能評価認証であるCASBE不動産評価認証で最高評価のSランクを取得していることなど、環境面での優れた性能を持つ物件であることから、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。
- ・本物件の賃料ギャップ率は-21.5%（2024年3月末日時点）です。

2020年1月以降の大阪ビジネス地区の平均空室率/ 平均賃料指数



（出所）三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」より本資産運用会社が作成

物件番号：O f -59 物件名称：北 2 条ビル

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得予定価格	1,535,000,000円
所在地	住居表示	北海道札幌市中央区北二条東一丁目 2 番地 9、2 番地10（注 1）	取得予定日	2024年 6 月 6 日
	地番	北海道札幌市中央区北二条東一丁目 2 番 9、2 番10	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
アクセス		札幌市営地下鉄南北線・東豊線「さっぽろ」駅徒歩 4 分、JR 函館本線「札幌」駅徒歩10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	平和不動産リート投資法人
	地積	477.31㎡	テナント数	40
	用途地域	商業地域	建物状況調査報告書の概要	
	建蔽率（注 2）	80%	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	容積率	600%	調査時点	2024年 3 月18日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	869,000,000円
	用途	事務所・店舗・駐車場	PML	0.2%
	構造・階層	RC・SRC 9F	長期修繕費（15年以内）	127,500,000円
	延床面積	2,887.33㎡	前所有者	平和不動産株式会社
	建築時期	1990年 2 月21日	稼働率	100%
特記事項				
1．信託不動産から南側隣地へコンクリート土留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．東側隣地から信託不動産へブロック塀、コンクリート土留及び上部ブロック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。 3．信託不動産から西側隣地へ大理縁石、CO縁石、フェンス止金具、コンクリート土留の一部が越境しています。また、西側隣地から信託不動産へ侵入防止柵（扉）及び金具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）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）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

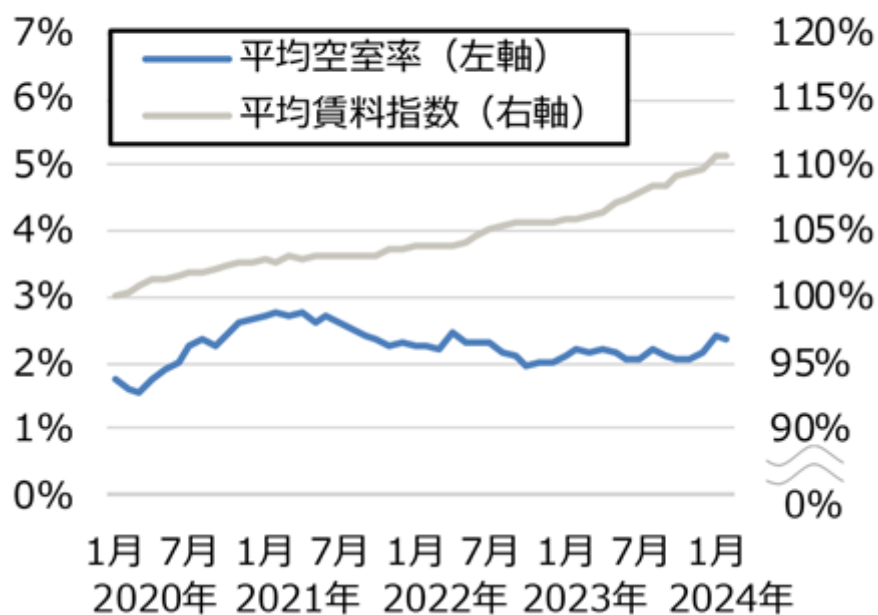
鑑定評価額	1,610,000千円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2024年 4 月 1 日

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	1,610,000	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	1,670,000	
運営収益	103,072	
可能総収益	108,524	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	5,452	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	30,516	
維持管理費	4,586	類似不動産の維持管理費及び予定契約額を参考に査定。
P Mフィー	2,303	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	12,780	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
修繕費	802	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	627	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
公租公課	7,701	実績額に基づき査定し、地価動向や負担水準等を考慮して計上。
損害保険料	173	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	1,542	類似不動産の水準を参考にその他雑費の予備費を計上した上で、警備機器通信回線料及び除雪費を実績額に基づき計上。
運営純収益	72,555	
一時金の運用益	300	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	7,902	エンジニアリング・レポート記載の修繕更新費のうち更新費部分の年平均額について類似不動産の更新費の水準による検証を行い、CMフィー相当額を加算し、計上。
純収益	64,954	
還元利回り	3.9%	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	1,580,000	
割引率	3.7%	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	4.1%	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	1,290,000	
土地比率	88.0%	
建物比率	12.0%	
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、札幌市営地下鉄南北線及び東豊線「さっぽろ」駅から徒歩4分、「JR函館本線「札幌」駅から徒歩10分に位置しています。本物件が所在する「札幌」駅周辺エリアは札幌市全体のオフィス市場の約6割を占める業務集積度が高いエリアであり、またコロナ禍から現在に至るまで空室率が低水準で推移するなど良好な市場環境となっています。「札幌」駅周辺では現在多くの再開発計画が進められ、平和不動産も複数の再開発に参画するなど今後の更なる発展が期待されるエリアです。
- ・本物件の設備水準は個別空調の他、30台収容可能な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。2021年に1階エントランス及び各階水回りのリニューアル工事を実施しており、また取得時点の賃料ギャップ率は-16.7%と、将来の賃料収入の増加が期待されます。さらに本物件は最小区画が約8坪であり、小割区画を多く有していることから、オフィスポートフォリオのうち本投資法人の主たる投資対象である中小型オフィスの中でも特に需要の見込まれるテナント層に対する訴求力を有しています。

2020年1月以降の札幌ビジネス地区の平均空室率/ 平均賃料指数



（出所）三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」より本資産運用会社が作成

(3) 本取組み後のポートフォリオ全体に係る事項

物件 番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注 1)	投資比率 (%) (注 2)	鑑定評価 額 (百万円) (注 3)	取得 (予定) 年月	賃貸可能 面積 (m ²) (注 4)	稼働率 (%) (注 5)	資産 形態 (注 6)	所有形態 (注 7)		P M L (%) (注 8)
										土地	建物	
O f -05	水天宮平和ビル	東京都中央区	1,550	0.65	1,815	2005年 3月	1,897.71	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	10.0
O f -06	H F 門前仲町 ビルディング	東京都江東区	2,500	1.05	2,960	2005年 3月	3,736.61	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	5.7
O f -07	H F 浜松町 ビルディング	東京都港区	1,530	0.64	1,820	2005年 6月	1,822.32	66.43	信託 受益権	所有権	所有権	8.0
O f -08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	2,700	1.14	3,330	2005年 7月	2,274.91	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	7.3
O f -11	H F 日本橋大伝馬町 ビルディング	東京都中央区	2,150	0.90	2,420	2006年 3月	2,626.74	77.36	信託 受益権	所有権	所有権	16.5
O f -12	H F 八丁堀 ビルディング	東京都中央区	3,092	1.30	2,880	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
O f -17	八丁堀 M F ビル	東京都中央区	1,110	0.47	1,160	2007年 7月	1,209.69	100.00	不動産	所有権	所有権	14.7
O f -18	エムズ原宿	東京都渋谷区	3,418	1.44	5,019	2004年 11月	1,178.57	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	9.8
O f -20	船橋 F a c e ビル	千葉県船橋市	3,900	1.64	3,550	2007年 5月	2,520.22	100.00	不動産	所有権 (敷地権)	区分 所有権 (注 10)	5.9
O f -21	アデッソ西麻布	東京都港区	640	0.27	558	2007年 6月	318.82	100.00	不動産	所有権	所有権	11.1
O f -23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	1,314	0.55	1,500	2008年 3月	1,213.26	100.00	不動産	所有権	所有権	5.5
O f -24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	1,624	0.68	1,770	2008年 3月	1,771.66	100.00	不動産	所有権	所有権	10.9
O f -25	茅場町平和ビル	東京都中央区	4,798	2.02	7,520	2010年 3月	4,156.53	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	11.7
O f -27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	2,310	0.97	3,580	2012年 12月	4,839.37	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	7.5
O f -29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	1,580	0.66	2,410	2012年 12月	2,889.49	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	10.8
O f -30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋市	4,900	2.06	6,930	2013年 12月	9,934.77	100.00	信託 受益権	地上権 (注 11)	所有権	9.2
O f -32	H F 仙台本町 ビルディング	宮城県仙台市	2,700	1.14	3,710	2013年 12月	6,577.21	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	2.6
O f -33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	3,400	1.43	4,190	2014年 12月	4,168.79	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	2.5
O f -34	麹町 H F ビル	東京都千代田区	1,350	0.57	2,170	2014年 12月	2,117.45	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	2.5
O f -35	H F 九段南 ビルディング	東京都千代田区	2,720	1.14	3,270	2014年 12月	2,616.42	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	6.7
O f -36	H F 神田小川町 ビルディング	東京都千代田区	3,150	1.33	4,210	2015年 10月	2,747.14	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	4.0
O f -37	日総第 5 ビル	神奈川県横浜市	3,100	1.30	4,170	2015年 12月	4,607.34	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	14.2
O f -38	アクロス新川ビル	東京都中央区	3,750	1.58	4,370	2017年 1月、 2021年 3月	3,828.92	97.82	信託 受益権	所有権 (分有)	区分 所有権 (注 12)	2.3
O f -39	千住ミルディス 番館	東京都足立区	1,650	0.69	1,940	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
O f -40	アーク森ビル	東京都港区	3,085	1.30	3,300	2018年 3月	1,643.85	100.00	信託 受益権	所有権 (敷地権)	区分 所有権 (注 14)	1.2
O f -41	日本橋堀留町 ファースト	東京都中央区	2,140	0.90	2,340	2018年 8月	1,788.58	100.00	信託 受益権	所有権 (敷地権)	区分 所有権 (注 15)	7.3

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)		P M L (%) (注8)
										土地	建物	
O f -42	サザンスカイタワー 八王子	東京都 八王子市	1,600	0.67	1,890	2018年 6月	2,879.99	100.00	信託 受益権	所有権 (敷地権)	区分 所有権 (注16)	2.4
O f -43	浜町平和ビル	東京都 中央区	3,100	1.30	3,210	2018年 12月	2,916.35	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	5.5
O f -44	錦糸町スクエアビル	東京都 墨田区	2,840	1.19	2,850	2019年 9月	2,061.01	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	10.8
O f -45	H F 日本橋兜町 ビルディング	東京都 中央区	3,580	1.51	3,910	2020年 5月、 2021年 3月	2,737.77	100.00	信託 受益権	所有権 (分有)	区分 所有権 (注17)	5.9
O f -46	H F 仙台一番町 ビルディング	宮城県 仙台市	2,501	1.05	2,700	2020年 12月	3,212.50	100.00	不動産	所有権	所有権	1.6
O f -47	大崎C Nビル	東京都 品川区	5,160	2.17	5,470	2021年 6月	3,237.86	100.00	信託 受益権	所有権 (分有)	所有権 (共有) (注18)	4.5
O f -48	ファーレイーストビル	東京都 立川市	1,610	0.68	2,000	2021年 10月、 2021年 12月	2,341.61	100.00	不動産	所有権 (敷地権)	区分 所有権 (注19)	3.6
O f -49	H F 江坂ビルディング	大阪府 吹田市	2,500	1.05	2,670	2021年 12月	3,048.07	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	12.7
O f -50	心斎橋フロントビル	大阪府 大阪市	7,300	3.07	7,580	2022年 6月	4,251.76	100.00	信託 受益権	所有権	区分 所有権 (注20)	12.8
O f -51	栄センタービル	愛知県 名古屋市	4,000	1.68	4,390	2022年 6月	5,379.03	98.80	信託 受益権	所有権	所有権	8.4
O f -52	岩本町ツインビル	東京都 千代田区	3,380	1.42	3,750	2022年 6月	2,796.56	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	8.0
O f -53	岩本町ツイン サカエビル	東京都 千代田区	400	0.17	548	2022年 6月	569.88	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	5.9
O f -54	H F 名古屋錦 ビルディング	愛知県 名古屋市	2,100	0.88	2,410	2023年 4月	3,266.15	84.81	不動産	所有権	所有権	9.4
O f -55	北浜一丁目平和ビル	大阪府 大阪市	4,500	1.89	4,840	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
O f -56	平和不動産北浜ビル	大阪府 大阪市	1,650	0.69	1,780	2023年 6月	1,623.62	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	15.8
O f -57	プライムタワー横浜	神奈川県 横浜市	3,800	1.60	4,040	2023年 8月	4,446.45	93.60	信託 受益権	所有権	所有権	6.2
O f -58	進和江坂ビル	大阪府 吹田市	5,001	2.10	5,630	2024年 6月	7,510.31	99.05	信託 受益権	所有権	所有権	10.4
O f -59	北2条ビル	北海道 札幌市	1,535	0.65	1,610	2024年 6月	2,071.78	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	0.2
オフィス 小計		—	122,718	51.63	144,170	—	134,812.34	98.36	—	—	—	—
R e -03	H F 市川レジデンス	千葉県 市川市	430	0.18	600	2004年 11月	724.46	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	6.2
R e -05	H F 目黒レジデンス	東京都 目黒区	660	0.28	853	2004年 11月	836.36	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	6.2
R e -09	H F 葛西レジデンス	東京都 江戸川区	650	0.27	1,017	2004年 11月	1,167.36	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	8.8
R e -11	H F 若林公園 レジデンス	東京都 世田谷区	3,610	1.52	5,823	2004年 11月	5,490.36	97.20	信託 受益権	所有権	所有権	6.7
R e -12	H F 碑文谷レジデンス	東京都 目黒区	1,560	0.66	2,111	2004年 11月	1,897.46	95.84	信託 受益権	所有権	所有権	6.4
R e -14	H F 南麻布レジデンス	東京都 港区	1,370	0.58	1,631	2005年 3月	1,325.20	98.34	信託 受益権	所有権	所有権	3.6
R e -16	H F 学芸大学 レジデンス	東京都 目黒区	1,000	0.42	1,260	2005年 6月	1,217.46	95.75	信託 受益権	所有権	所有権	9.8

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)		P M L (%) (注8)
										土地	建物	
R e -17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	1,100	0.46	1,680	2005年6月	1,462.18	98.45	信託 受益権	所有権	所有権	5.7
R e -18	H F 東日本橋 レジデンス	東京都中央区	1,210	0.51	1,960	2005年6月	1,684.40	98.80	信託 受益権	所有権	所有権	10.0
R e -19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	690	0.29	1,010	2005年6月	1,024.52	96.16	信託 受益権	所有権	所有権	5.5
R e -20	H F 白金高輪 レジデンス	東京都港区	4,030	1.70	6,620	2005年9月	4,457.76	98.07	不動産	所有権	所有権	3.9
R e -21	H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	1,070	0.45	1,160	2006年3月	1,187.25	96.33	不動産	所有権	所有権	6.0
R e -22	H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	1,130	0.48	1,310	2006年6月	1,418.23	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	3.3
R e -23	H F 上石神井 レジデンス	東京都練馬区	950	0.40	1,140	2006年6月	1,494.91	100.00	不動産	所有権	所有権	6.2
R e -24	H F 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	1,100	0.46	1,410	2007年3月	1,427.58	98.23	不動産	所有権	所有権	10.1
R e -25	H F 銀座 レジデンスE A S T	東京都中央区	5,940	2.50	6,490	2007年5月	5,459.49	97.95	不動産	所有権	所有権	5.7
R e -26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	3,350	1.41	3,050	2007年5月	4,224.61	97.33	不動産	所有権	所有権	13.2
R e -30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	1,630	0.69	1,600	2007年5月	2,643.97	86.07	不動産	所有権	所有権	4.6
R e -31	H F 学芸大学 レジデンス	東京都目黒区	1,650	0.69	1,470	2007年6月	1,643.53	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	14.6
R e -33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	1,050	0.44	1,350	2008年2月	1,332.86	100.00	不動産	所有権	所有権	7.6
R e -34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	911	0.38	862	2008年6月	2,970.00	100.00	不動産	所有権	所有権	8.6
R e -38	ラ・レジダンス・ド・ 白金台	東京都港区	730	0.31	1,040	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21)	3.3
R e -39	H F 銀座 レジデンスE A S T	東京都中央区	1,460	0.61	1,920	2010年10月	2,072.39	96.92	信託 受益権	所有権 (敷地権)	区分 所有権 (注22)	6.9
R e -40	H F 八丁堀 レジデンス	東京都中央区	1,890	0.80	2,370	2010年10月	2,750.56	100.00	信託 受益権	所有権 (敷地権)	区分 所有権 (注23)	6.0
R e -42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	944	0.40	1,360	2010年10月	1,118.84	94.11	信託 受益権	所有権	所有権	3.0
R e -43	H F 駒沢公園 レジデンスT O W E R	東京都世田谷区	6,520	2.74	8,440	2010年10月	8,141.02	98.26	信託 受益権	所有権 (敷地権)	区分 所有権 (注24)	2.7
R e -47	H F 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	624	0.26	762	2010年10月	1,981.26	98.62	信託 受益権	所有権	所有権	16.5
R e -48	H F 平尾レジデンス	福岡県福岡市	1,780	0.75	2,310	2010年10月	6,262.12	97.97	信託 受益権	所有権	所有権	3.4
R e -49	H F 河原町二条 レジデンス	京都府京都市	534	0.22	649	2010年10月	1,155.03	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	6.5
R e -53	H F 四条河原町 レジデンス	京都府京都市	1,820	0.77	2,640	2010年10月	4,045.94	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	5.5
R e -54	ラ・レジダンス・ド・ 千駄木	東京都文京区	820	0.34	1,110	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25)	4.4
R e -55	H F 千駄木レジデンス	東京都文京区	870	0.37	1,170	2010年10月	1,340.12	97.16	信託 受益権	所有権 (敷地権)	区分 所有権 (注26)	9.2
R e -56	H F 駒沢公園 レジデンス	東京都世田谷区	615	0.26	785	2010年10月	901.88	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	4.3
R e -57	H F 武蔵小山 レジデンス	東京都品川区	842	0.35	1,260	2010年10月	1,121.88	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	6.3

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)		P M L (%) (注8)
										土地	建物	
R e -58	H F 国分寺レジデンス	東京都 国分寺市	839	0.35	1,200	2010年 10月	1,222.45	98.36	信託 受益権	所有権	所有権	6.3
R e -59	H F 久屋大通 レジデンス	愛知県 名古屋市	1,080	0.45	1,310	2010年 10月	2,757.33	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	9.3
R e -60	H F 烏丸鞍馬口 レジデンス	京都府 京都市	572	0.24	773	2010年 10月	1,297.62	95.26	信託 受益権	所有権	所有権	9.9
R e -61	H F 西新宿 レジデンスW E S T	東京都 新宿区	1,990	0.84	2,950	2010年 10月	2,608.43	97.16	信託 受益権	所有権	所有権	4.6
R e -62	H F 西新宿 レジデンスE A S T	東京都 新宿区	1,170	0.49	1,720	2010年 10月	1,563.60	98.49	信託 受益権	所有権	所有権	3.5
R e -63	H F 東新宿レジデンス	東京都 新宿区	1,360	0.57	1,770	2010年 10月	1,788.84	98.62	信託 受益権	所有権	所有権	2.6
R e -64	H F 東心斎橋 レジデンス	大阪府 大阪市	566	0.24	752	2010年 10月	1,185.52	97.72	信託 受益権	所有権	所有権	10.3
R e -65	H F 北四番丁 レジデンス	宮城県 仙台市	809	0.34	1,200	2010年 10月	2,234.20	95.55	信託 受益権	所有権	所有権	1.0
R e -66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県 仙台市	684	0.29	960	2010年 10月	1,964.87	97.51	信託 受益権	所有権	所有権	1.0
R e -68	H F 浅草橋レジデンス	東京都 台東区	771	0.32	1,150	2010年 10月	1,209.78	94.87	信託 受益権	所有権	所有権	6.3
R e -69	H F 一番町レジデンス	宮城県 仙台市	834	0.35	1,210	2010年 10月	2,106.38	98.20	信託 受益権	所有権	所有権	1.1
R e -70	H F 東中野レジデンス	東京都 中野区	942	0.40	1,230	2010年 10月	1,341.66	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	3.0
R e -72	H F 早稲田レジデンス	東京都 新宿区	2,090	0.88	2,830	2010年 10月	2,964.81	97.08	信託 受益権	所有権	所有権	4.0
R e -73	H F 早稲田レジデンス	東京都 新宿区	872	0.37	1,140	2010年 10月	1,223.79	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	3.6
R e -74	H F 若松河田 レジデンス	東京都 新宿区	1,158	0.49	1,800	2013年 9月	1,607.43	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	5.0
R e -75	H F 仙台 レジデンスE A S T	宮城県 仙台市	1,638	0.69	2,040	2014年 12月	4,088.40	96.36	信託 受益権	所有権	区分 所有権 (注27)	1.8
R e -76	H F 西公園レジデンス	宮城県 仙台市	1,310	0.55	1,520	2015年 10月	2,825.54	98.06	信託 受益権	所有権	所有権	2.7
R e -77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県 仙台市	790	0.33	974	2015年 10月	1,914.00	96.97	信託 受益権	所有権	所有権	1.7
R e -78	H F 関内レジデンス	神奈川県 横浜市	1,800	0.76	2,380	2015年 12月	2,499.64	97.41	信託 受益権	所有権	所有権	2.5
R e -79	H F 名駅北レジデンス	愛知県 名古屋市	2,160	0.91	2,400	2015年 12月	4,076.11	99.23	信託 受益権	所有権	所有権	11.2
R e -80	H F 東札幌レジデンス	北海道 札幌市	1,560	0.66	1,910	2015年 12月	5,522.62	98.91	信託 受益権	所有権	所有権	0.1
R e -81	H F 博多東レジデンス	福岡県 福岡市	880	0.37	993	2017年 1月	2,486.82	97.44	不動産	所有権	所有権	8.0
R e -82	H F 仙台五橋 レジデンス	宮城県 仙台市	850	0.36	948	2017年 2月	1,893.21	94.55	不動産	所有権	所有権	2.0
R e -83	H F 田端レジデンス	東京都 北区	1,100	0.46	1,470	2017年 8月	1,917.51	100.00	不動産	借地権	所有権	3.5
R e -84	H F 両国レジデンス	東京都 墨田区	1,400	0.59	1,730	2017年 12月	2,149.95	100.00	不動産	借地権 (注28)	所有権	10.2
R e -85	H F 八王子レジデンス	東京都 八王子市	1,120	0.47	1,260	2017年 12月	1,600.38	100.00	不動産	所有権	所有権	7.1
R e -86	H F 三田レジデンス	東京都 港区	1,210	0.51	1,570	2018年 12月	1,160.60	94.80	不動産	所有権	所有権	5.8
R e -87	H F 門前仲町 レジデンス	東京都 江東区	945	0.40	1,280	2018年 12月	1,145.76	97.73	不動産	所有権	所有権	7.0
R e -88	H F 南砂町レジデンス	東京都 江東区	900	0.38	1,120	2018年 12月	1,141.16	100.00	不動産	所有権	所有権	6.1

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)		P M L (%) (注8)
										土地	建物	
R e -89	H F 仙台長町 レジデンス	宮城県 仙台市	1,030	0.43	1,140	2020年 1月	2,305.11	97.31	不動産	所有権	所有権	1.7
R e -90	H F 正光寺赤羽 レジデンス	東京都 北区	1,150	0.48	1,350	2020年 3月	1,683.26	93.46	不動産	借地権	所有権	6.1
R e -91	H F 仙台北町 レジデンス	宮城県 仙台市	1,070	0.45	1,210	2020年 4月	1,654.38	100.00	不動産	所有権	所有権	1.2
R e -92	H F 大濠レジデンス B A Y S I D E	福岡県 福岡市	1,150	0.48	1,320	2020年 9月	2,868.95	100.00	不動産	所有権	所有権	4.5
R e -93	H F 博多東 レジデンス	福岡県 福岡市	1,198	0.50	1,470	2021年 3月	3,533.50	99.30	不動産	所有権	所有権	2.9
R e -94	H F 福岡レジデンス E A S T	福岡県 福岡市	1,180	0.50	1,520	2021年 3月	4,187.98	100.00	不動産	所有権	所有権	2.1
R e -95	H F 正光寺赤羽 レジデンス	東京都 北区	1,690	0.71	1,890	2021年 6月	2,438.42	98.93	不動産	借地権	所有権	6.3
R e -96	H F 八広レジデンス	東京都 墨田区	1,220	0.51	1,430	2021年 6月	1,919.50	98.69	不動産	借地権	所有権	11.8
R e -97	H F 世田谷上町 レジデンス	東京都 世田谷区	700	0.29	830	2021年 6月	759.24	96.70	不動産	借地権	所有権	6.1
R e -98	H F 草加レジデンス	埼玉県 草加市	1,300	0.55	1,460	2021年 9月	2,508.00	99.00	不動産	所有権	所有権	3.1
R e -99	H F 上野入谷 レジデンス	東京都 台東区	900	0.38	1,030	2021年 12月	993.85	100.00	不動産	借地権	所有権	9.6
R e -100	H F 辻堂レジデンス	神奈川県 藤沢市	1,870	0.79	2,070	2022年 2月	3,272.90	97.53	不動産	所有権 (敷地権)	区分 所有権 (注29)	10.3
R e -101	H F 川口駅前 レジデンス	埼玉県 川口市	1,260	0.53	1,570	2022年 6月	2,325.00	100.00	不動産	借地権	所有権	10.6
R e -102	H F 東尾久レジデンス	東京都 荒川区	1,210	0.51	1,440	2022年 6月	2,084.57	97.38	不動産	借地権	所有権	14.8
R e -103	H F 今池南レジデンス	愛知県 名古屋市	860	0.36	923	2023年 1月	1,946.35	93.14	不動産	所有権	所有権	11.8
R e -104	H F 伏見レジデンス	愛知県 名古屋市	610	0.26	675	2023年 1月	1,353.42	100.00	不動産	所有権	所有権	11.8
R e -105	H F 中野坂上 レジデンス	東京都 中野区	1,050	0.44	1,280	2023年 3月	1,289.94	96.75	不動産	所有権	所有権	5.3
R e -106	H F 上野レジデンス E A S T	東京都 台東区	2,500	1.05	2,890	2023年 2月	2,317.84	94.76	不動産	借地権	所有権	3.3
R e -107	H F 大森町レジデンス	東京都 大田区	1,200	0.50	1,340	2023年 4月	1,282.70	100.00	不動産	所有権	所有権	11.2
R e -108	H F 北千住レジデンス	東京都 足立区	2,510	1.06	3,030	2024年 2月	3,234.72	100.00	不動産	借地権	所有権	6.3
R e -109	H F 曳舟レジデンス	東京都 墨田区	1,380	0.58	1,670	2024年 3月	1,424.77	100.00	信託 受益権	所有権	所有権	10.0
レジデンス 小計		—	114,979	48.37	145,351	—	185,063.75	98.03	—	—	—	—
ポートフォリオ合計		—	237,697	100.00	289,521	—	319,876.09	98.17	—	—	—	3.7

(注1) 「取得(予定)価格」の欄には、運用資産及び取得予定資産の不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された売買代金(消費税等相当額及び借地権者(土地所有者)に支払う借地権譲渡承諾料及び不動産売買契約又は信託受益権売買契約における買主の地位の承継対価等の取得に要した諸費用は含みません。)を記載しています。但し、J S Rとの合併により取得した物件(R e -38 ラ・レジダンス・ド・白金台からR e -73 H F 早稲田レジデンス まで)については、J S Rとの合併の効力発生日である2010年10月1日付の鑑定評価額を記載しています。

(注2) 「投資比率」の欄には、運用資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の総額に対する各物件の取得(予定)価格の割合を、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「鑑定評価額」の欄には、運用資産(第45期取得済資産を除きます。)については、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価書、株式会社中央不動産鑑定所による不動産鑑定評価書、インリックス株式会社による不動産鑑定評価書、大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書、J L L 森井鑑定株式会社による不動産鑑定評価書又は一般財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書に基づき2023年11月30日時点における評価対象不動産の価格に関する意見を、O f -55 北浜一丁目平和ビルについては株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書に基づき2024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、O f -58 進和江坂ビル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2024年1月1日時点における評価対象不動産の価格に関する意見を、O f -59 北2条ビル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2024

年4月1日時点における評価対象不動産の価格に関する意見を、Re-108 HF北千住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2024年1月1日時点における評価対象不動産の価格に関する意見を、Re-109 HF曳舟レジデンスについては大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書に基づき2024年3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2024年3月末日時点における事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。以下同じです。）を記載しています。なお、賃貸借契約中において面積を「坪」計算しているテナントについては、1坪=3.305785㎡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。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。
- (注5) 「稼働率」の欄には、2024年3月末日現在における実績の各物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。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（ ）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、（ ）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、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、株式会社東京建築検査機構のポートフォリオ地震PML報告書（算出日は2024年4月26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 番館は区分所有建物であり、信託受託者が1棟の建物のうち10.98%（専有面積割合）を保有しています。
- (注14) Of-40 アーク森ビルの建物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 サザンスカイトワー八王子は区分所有建物であり、信託受託者が1棟の建物のうち管理規約の全体共用部分に基づく持分割合5.827275%（建物持分割合）を保有しています。
- (注17) Of-45 HF日本橋兜町ビルディングは区分所有建物ですが、信託受託者がその区分所有部分の100%を保有しています。
- (注18) Of-47 大崎CNビルは共有建物であり、信託受託者が1棟の建物のうち78.16%の共有持分を保有しています。
- (注19) Of-48 ファーレイーストビルは区分所有建物であり、本投資法人が1棟の建物のうち23.0611%（敷地権割合）を保有しています。
- (注20) 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) 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22) Re-39 HF銀座レジデンス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23) Re-40 HF八丁堀レジデンス 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24) 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25) 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26) 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27) 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28) 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29) 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30) Of-31 HF日本橋浜町ビルディングは、2024年4月12日付で信託受益権の準共有持分の50%を譲渡価格1,760百万円で譲渡し、2024年6月3日付で残りの信託受益権の準共有持分の50%を譲渡予定価格1,760百万円で譲渡する予定です。

5 投資リスク

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

(1) リスク要因

以下には、本投資法人の投資証券又は本投資法人が発行する投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資法人の投資証券又は投資法人債券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、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2023年11月30日現在保有し、本書の日付現在保有している81物件の不動産を信託財産とする信託受益権及び45物件の不動産（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 その他投資資産の主要なもの (イ) 保有資産の概要」をご参照下さい。）並びに本取得資産特有のリスクについては、前記「4 投資対象 (1) 本取得資産等の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 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。

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。) (15)手取金の使途」に定義される取得予定資産を含みます。以下、本「5 投資リスク」において同じです。)の過去の収支の状況や賃料総額は、当該資産の今後の収支と必ずしも一致するものではありません。また、当該投資対象不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

(中略)

(ロ) 借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

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

借入コストに係るリスク

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

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

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（八）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。

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、担保の解除の手續等を要することが考えられ、希望通りの時期又は価格で売却できない可能性があります。なお、本書の日付現在、本投資法人の借入れについては、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持することを定める等の財務制限条項が設けられています。本投資法人が一般募集と並行して実施予定の新規借入れも同様です。

(中略)

(ホ) P M会社に関するリスク

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

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

(後略)

6 課税上の取扱い

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」に記載された課税上の取扱いに関し、参照有価証券報告書提出日以後本書の提出日現在までに、その内容について変更又は追加があった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、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。

(前略)

a. 個人投資主の税務

(イ) 配当等の額に係る税務

(中略)

発行済投資口総口数の100分の3未満の口数を有する個人投資主の取扱い

(中略)

2014年1月1日から2027年12月31日までの期間、少額投資非課税制度(NISA)に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの(2014年1月1日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年100万円を上限。但し、2016年分以降は120万円を上限。)に係る配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

(中略)

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

(中略)

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

(中略)

2014年1月1日から2027年12月31日までの期間、少額投資非課税制度(NISA)に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの(2014年1月1日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年100万円を上限。但し、2016年分以降は120万円を上限。)について、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

(中略)

未成年者少額投資非課税制度(ジュニアNISA)に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの(2016年4月1日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年80万円を上限。)又は継続管理勘定に係るものについて、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間又は継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年1月1日において18歳である年の前年12月31日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

(中略)

c．投資法人の税務

（中略）

（ロ）不動産流通課税の軽減措置

（中略）

不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価格の4%の税率により課されます。なお、この税率は住宅の取得及び土地の取得については2027年3月31日までは3%となります。また、2027年3月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地に係る不動産取得税については、その課税標準は当該土地の価格の2分の1に軽減されます。なお、投資法人の規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が、2025年3月31日までに規約に従い特定資産のうち一定の不動産を取得した場合には、当該不動産の取得に係る不動産取得税の上記課税標準が5分の2に軽減されます（共同住宅等の場合には、全ての区画が50㎡以上等の一定の要件を満たす必要があります。）。

（後略）

7 第45期譲渡済資産及び第46期譲渡予定資産の譲渡

参照有価証券報告書提出後、本投資法人は、2024年3月25日付で以下の資産の信託受益権売買契約を締結し、準共有持分の50%を2024年4月12日に譲渡しました。また、残りの準共有持分の50%を2024年6月3日に譲渡する予定です。

(1) 物件番号 物件名称	O f -31 H F 日本橋浜町ビルディング
(2) 特定資産の種類	信託受益権（国内不動産）
(3) 譲渡（予定）価格（注1）	3,520百万円 1,760百万円（準共有持分50%） 1,760百万円（準共有持分50%）
(4) 帳簿価額（注2）	1,994百万円
(5) 譲渡価額と帳簿価額の差額	1,525百万円
(6) 契約締結日	2024年3月25日
(7) 譲渡（予定）日	2024年4月12日 2024年6月3日
(8) 譲渡先	非開示（注3）

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

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

（注3）国内の特定目的会社ですが、譲渡先の同意が得られないため非開示とします。なお、当該譲渡先は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

8 本資産運用会社における取締役の異動

本資産運用会社は、2024年3月25日開催の株主総会において、取締役の異動を決定し、2024年4月1日に新任取締役が就任し、退任取締役が退任しました。

（1）新任取締役

取締役（非常勤） 松本 直之（2024年4月1日付就任）

略歴については、以下の通りです。

役 職 名	氏 名 （ふりがな）	略 歴
取締役 （非常勤）	松本 直之 （まつもと なおゆき）	1994年4月 平和不動産株式会社 入社 2011年4月 同社 総務本部企画財務グループ次長 2012年6月 同社 総務企画本部企画財務グループ次長兼 開発事業本部不動産開発グループ次長 2013年6月 同社 総務企画本部企画財務グループ次長 2014年6月 同社 財務部次長 2015年6月 同社 不動産ソリューション部次長 2017年6月 同社 財務部長 2022年6月 同社 執行役員財務部長 平和不動産アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤） ハウジングサービス株式会社 取締役（非常勤） 2024年4月 平和不動産株式会社 上席執行役員財務部長 （現任） 平和不動産アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任） ハウジングサービス株式会社 取締役（非常勤）（現任）

（2）退任取締役

取締役（非常勤） 菊池 紀一（2024年3月31日付退任）

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

平和不動産リート投資法人 本店
（東京都中央区日本橋兜町5番1号）

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、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となります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

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

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

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。