【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】	2022年５月18日
【発行者名】	平和不動産リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　本村　彩
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋兜町５番１号
【事務連絡者氏名】	平和不動産アセットマネジメント株式会社 取締役業務企画本部長　　小林　大輔
【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 386,000,000円 （注）発行価額の総額は、2022年４月28日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	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】

2,800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、ＳＭＢＣ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。ＳＭＢＣ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			ＳＭＢＣ日興証券株式会社
割当口数			2,800口
払込金額			386,000,000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　近藤　雄一郎
	資本金の額（2022年３月31日現在）		10,000百万円
	事業の内容		金融商品取引業
	大株主（2022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（2022年４月30日現在）	1,139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。）の事務主幹事会社です。
	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			該当事項はありません。

（注）払込金額は、2022年４月28日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（４）【発行価額の総額】

386,000,000円

（注）発行価額の総額は、2022年４月28日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【発行価格】

未定

（注）発行価格は、2022年５月25日（水）から2022年５月27日（金）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】

2022年６月27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がり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、「2022年６月30日（木）」となることがありますのでご注意下さい。

（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】

2022年６月28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がり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、「2022年７月１日（金）」となることがありますのでご注意下さい。

（１２）【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行　日本橋東支店

東京都中央区日本橋二丁目７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（386,000,000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。なお、当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。）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（7,612,000,000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。また、残余があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部に充当します。

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

（注２）上記の各手取金は、2022年４月28日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（１６）【その他】

① 申込みの方法は、前記「（８）　申込期間」に記載の申込期間内に前記「（10）　申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、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。

② ＳＭＢＣ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、2022年５月18日（水）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55,200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、ＳＭＢＣ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2,800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2,800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、ＳＭＢＣ日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

また、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から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。ＳＭＢＣ日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、ＳＭＢＣ日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

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

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

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

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40期（自2021年６月１日　至2021年11月30日）　2022年２月28日関東財務局長に提出

２【半期報告書】

該当事項はありません。

３【臨時報告書】

該当事項はありません。

４【訂正報告書】

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2022年２月28日付の第40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（以下「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（以下「ＰＭ業務」といいます。）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が、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）多様なスポンサーサポートと本募集による外部成長の実現」で定義します。）の取得におけるオファリング・ハイライトは以下の通りです。

（１）多様なスポンサーサポートと本募集による外部成長の実現
（２）資産入替の継続による中長期的で持続可能な投資主還元の実現
（３）コロナ禍以降も堅調なポートフォリオ運営
（４）持続的成長に向けたＥＳＧ経営の推進

（１）多様なスポンサーサポートと本募集による外部成長の実現

①２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「前回募集」といいます。）を通じ、2021年６月に、４物件（注１）（取得価格（注２）合計87.7億円）（以下「前回募集時取得資産」といいます。）を取得しました。

その後、第40期（2021年11月期）末までにさらに合計２件の取得（取得価格合計23.1億円）（以下「第40期取得済資産」といいます（注３）。）及び１件の譲渡（譲渡価格（注４）6.4億円）（以下「第40期譲渡済資産」といいます。）を実施し、着実な外部成長及びポートフォリオの質の向上を図ってきました。

また、第41期（2022年５月期）には、2021年12月及び2022年２月に４件の取得（取得価格合計58.7億円）（以下「第41期取得済資産」といい、第40期取得済資産と併せて「本取得済資産」といいます。）を行いました。

さらに、第41期（2022年５月期）には３件の譲渡（譲渡予定価格合計45.0億円）（以下「第41期譲渡予定資産」といいます。）を、第42期（2022年11月期）には取得予定資産の６物件の取得（取得予定価格175.5億円）（なお、本取得済資産及び取得予定資産を併せて「本取得資産」といいます。）及び１件の譲渡（譲渡予定価格11.0億円）（以下「第42期譲渡予定資産」といいます。）を、第43期（2023年５月期）には１件の譲渡（譲渡予定価格11.0億円）（以下、第41期譲渡予定資産及び第42期譲渡予定資産と併せて「本譲渡予定資産」といいます。また、第40期譲渡済資産と本譲渡予定資産を併せて「本譲渡資産」といいます。）をそれぞれ予定しています（以下、本譲渡予定資産の譲渡及び取得予定資産の取得を併せて「本資産入替」といいます。）。

取得予定資産６物件（取得予定価格合計175.5億円）は、更なる外部成長による投資主価値の向上を目指し、２年連続となる公募増資である本募集を通じて取得する予定です。

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（消費税等相当額及び借地権者（土地所有者）に支払う借地権譲渡承諾料等の取得に要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-35 ＨＦ芝公園レジデンスからＲｅ-73 ＨＦ早稲田レジデンスⅡまで）については、ＪＳＲとの合併の効力発生日である2010年10月１日付の鑑定評価額をいいます。以下同じです。

（注３）第40期取得済資産には、第40期（2021年11月期）に取得した資産のうち前回募集時取得資産を含みません。以下同じです。

（注４）「譲渡（予定）価格」とは、各資産の不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額、固定資産税及び都市計画税等の精算分並びに譲渡に要する諸費用は含みません。）をいいます。以下同じです。

＜本取得資産及び本譲渡資産の概要＞

（注１）「鑑定評価額」の詳細は、後記「４　投資対象　（３）　本取組み後のポートフォリオ全体に係る事項」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「＜本取得資産の取得、本譲渡資産の譲渡及び本募集による各指標の推移＞」の（注４）をご参照下さい。

（注３）「平均稼働率」（2022年３月末日実績ベース）は、2022年３月末日現在における実績の平均稼働率を、「平均契約稼働率」（2022年３月末日締結済契約ベース）は、2022年３月末日現在における平均稼働率について、①2022年３月末日現在において締結済み、かつ2022年６月３日時点で賃貸借期間が開始している予定の賃貸借契約の対象区画については賃貸面積に算入し、また、②2022年３月末日現在において解約合意済み又は有効な解約通知を受領済み、かつ2022年６月３日時点で終了している予定の賃貸借契約の対象区画、及び2022年３月末日現在有効な賃貸借契約に基づき2022年６月３日時点で期間が終了している予定の賃貸借契約（更新される予定のものは含みません。）の対象区画については賃貸面積から除外する調整を行った上で、小数点第２位を四捨五入して記載しています。「平均稼働率」の詳細は、後記「４　投資対象　（３）　本取組み後のポートフォリオ全体に係る事項」の（注６）をご参照下さい。

また、本取得資産の取得及び本譲渡資産の譲渡による、前回募集後からの各指標の推移は以下の通りです。本投資法人は、本取得資産の取得及び本譲渡資産の譲渡により、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。

＜本取得資産の取得、本譲渡資産の譲渡及び本募集による各指標の推移＞

	前回募集後	本取得資産	本譲渡資産	本取組み後(注1)
物件数(注2)	113 物件	11 物件	5 物件	119 物件
取得（予定）価格合計	1,929 億円	257 億円	59 億円	2,127 億円
オフィス / レジデンス比率(注3)	45.7 % / 54.3 %	74.6 % / 25.4 %	20.6 % / 79.4 %	49.8 % / 50.2 %
平均NOI利回り / 償却後(注4)	5.26 % / 4.22 %	4.71 % / 4.16 %	4.99 % / 3.73 %	5.20 % / 4.22 %
総資産LTV / 鑑定LTV(注5)	44.2 % / 38.7 %			44.8 % / 39.3 %
1口当たりNAV(注6)	136,389 円			141,635 円

（注１）「本取組み後」とは、本取得資産の全ての取得及び本譲渡資産の全ての譲渡が完了した直後の時点をいいます。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及び一般募集と並行して実施予定の借入れに係る指標から算出したものであり、また、本資産入替、本募集及び一般募集と並行して実施予定の借入れ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。但し、本取組み後の「１口当たりＮＡＶ」については、後記（注６）をご参照下さい。

（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した場合、当該取得済（準）共有持分又は区画と当該追加取得した（準）共有持分又は区画を、それぞれ合わせて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。

各時点における保有資産、本取得資産及び本譲渡資産の「平均ＮＯＩ利回り」及び「平均ＮＯＩ利回り（償却後）」は、それぞれ以下の計算式により求められます。なお、本（注４）において、「期初帳簿価額」とは第40期（2021年11月期）の期初帳簿価額を、「期末帳簿価額」とは第40期（2021年11月期）の期末帳簿価額をいいます。

・前回募集後の平均ＮＯＩ利回り

＝（第40期（2021年11月期）実績ＮＯＩ（年換算）の合計－第40期（2021年11月期）の第40期取得済資産の実績ＮＯＩ（年換算）の合計）÷｛(前回募集時取得資産及び第40期取得済資産を除く第40期（2021年11月期）末保有資産の期初帳簿価額合計＋前回募集時取得資産及び第40期取得済資産を除く第40期（2021年11月期）末保有資産の期末帳簿価額合計）÷２＋第40期譲渡済資産の期初帳簿価額＋前回募集時取得資産の期末帳簿価額合計｝

・前回募集後の平均ＮＯＩ利回り（償却後）

＝（第40期（2021年11月期）実績ＮＯＩから第40期（2021年11月期）の減価償却費を差し引いた金額（年換算）の合計－第40期（2021年11月期）の第40期取得済資産の実績ＮＯＩから減価償却費を差し引いた金額（年換算）の合計）÷｛(前回募集時取得資産及び第40期取得済資産を除く第40期（2021年11月期）末保有資産の期初帳簿価額合計＋前回募集時取得資産及び第40期取得済資産を除く第40期（2021年11月期）末保有資産の期末帳簿価額合計）÷２＋第40期譲渡済資産の期初帳簿価額＋前回募集時取得資産の期末帳簿価額合計｝

・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（年換算）の合計＋本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（年換算）の合計）÷（取得予定資産の取得予定価格合計＋本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を差し引いた金額（年換算）の合計＋本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から減価償却費を差し引いた金額（年換算）の合計）÷（取得予定資産の取得予定価格合計＋本取得済資産の取得価格合計）

・本譲渡資産の平均ＮＯＩ利回り

＝第40期（2021年11月期）の本譲渡資産の実績ＮＯＩ（年換算）の合計÷｛(本譲渡予定資産の期初帳簿価額合計＋本譲渡予定資産の期末帳簿価額合計）÷２＋第40期譲渡済資産の期初帳簿価額｝

・本譲渡資産の平均ＮＯＩ利回り（償却後）

＝第40期（2021年11月期）の本譲渡資産の実績ＮＯＩから第40期（2021年11月期）の減価償却費を差し引いた金額（年換算）の合計÷｛(本譲渡予定資産の期初帳簿価額合計＋本譲渡予定資産の期末帳簿価額合計）÷２＋第40期譲渡済資産の期初帳簿価額｝

・本取組み後の平均ＮＯＩ利回り

＝（第40期（2021年11月期）末保有資産の第40期（2021年11月期）の実績ＮＯＩ（年換算）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（年換算）の合計＋第41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（年換算）の合計－本譲渡予定資産の第40期（2021年11月期）の実績ＮＯＩ（年換算）の合計）÷｛(前回募集時取得資産及び第40期取得済資産を除く第40期（2021年11月期）末保有資産の期初帳簿価額合計＋前回募集時取得資産及び第40期取得済資産を除く第40期（2021年11月期）末保有資産の期末帳簿価額合計）÷２＋第40期取得済資産の期末帳簿価額＋前回募集時取得資産の期末帳簿価額合計＋取得予定資産の取得予定価格合計＋第41期取得済資産の取得価格合計－（本譲渡予定資産の期初帳簿価額合計＋本譲渡予定資産の期末帳簿価額合計）÷２｝

・本取組み後の平均ＮＯＩ利回り（償却後）

＝（第40期（2021年11月期）末保有資産の第40期（2021年11月期）の実績ＮＯＩから第40期（2021年11月期）の減価償却費を差し引いた金額（年換算）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（年換算）の合計＋第41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から減価償却費を差し引いた金額（年換算）の合計－本譲渡予定資産の第40期（2021年11月期）の実績ＮＯＩから第40期（2021年11月期）の減価償却費を差し引いた金額（年換算）の合計）÷｛(前回募集時取得資産及び第40期取得済資産を除く第40期（2021年11月期）末保有資産の期初帳簿価額合計＋前回募集時取得資産及び第40期取得済資産を除く第40期（2021年11月期）末保有資産の期末帳簿価額合計）÷２＋第40期取得済資産の期末帳簿価額＋前回募集時取得資産の期末帳簿価額合計＋取得予定資産の取得予定価格合計＋第41期取得済資産の取得価格合計－（本譲渡予定資産の期初帳簿価額合計＋本譲渡予定資産の期末帳簿価額合計）÷２｝

（注５）前回募集後及び本取組み後の「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。

・前回募集後の「総資産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（88,067百万円）＋2021年６月４日付で実施した借入金の借入額（400百万円））（以下「前回募集後の有利子負債の総額」といいます（88,467百万円）。）÷（第39期（2021年５月期）末の貸借対照表上の総資産額（190,986百万円）＋前回募集時取得資産の敷金（166百万円）（*）＋前回募集における発行価額の総額（8,272百万円）＋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（420百万円）＋2021年６月４日付で実施した借入金の借入額（400百万円））
・本取組み後の「総資産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（90,857百万円）＋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（4,000百万円）＋2022年２月28日付で実施した借入金の借入額（1,900百万円））＋一般募集と並行して実施予定の新規借入れの借入予定額（2,600百万円）（***））（以下「本取組み後の有利子負債見込額」といいます（99,357百万円）。）÷｛第40期（2021年11月期）末の総資産額（203,206百万円）＋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（4,000百万円）＋2022年２月28日付で実施した借入金の借入額（1,900百万円）＋一般募集における発行価額の総見込額（7,612百万円）（****）＋本第三者割当における発行価額の総見込額（386百万円）（****）＋一般募集と並行して実施予定の新規借入れの借入予定額（2,600百万円）（***）＋第40期取得済資産を除く本取得資産の敷金（669百万円）（**）＋（本譲渡予定資産の譲渡予定価格（6,727百万円）－譲渡予定日時点の本譲渡予定資産の帳簿価額見込額（5,063百万円））－本譲渡予定資産の譲渡諸費用の見込額（98百万円）（*****）－本譲渡予定資産の敷金（81百万円）（**）｝
・前回募集後の「鑑定ＬＴＶ」
＝前回募集後の有利子負債の総額（88,467百万円）÷（第39期（2021年５月期）末における保有資産の鑑定評価額（218,920百万円）＋前回募集時取得資産の鑑定評価額（9,386百万円））
・本取組み後の「鑑定ＬＴＶ」
＝本取組み後の有利子負債見込額（99,357百万円）÷（第40期（2021年11月期）末における保有資産の鑑定評価額（232,826百万円）－本譲渡予定資産の第40期（2021年11月期）末における鑑定評価額（6,078百万円）＋第40期取得済資産を除く本取得資産の鑑定評価額の合計（25,895百万円））
（*）前回募集後の総資産額の算出に当たり、前回募集時取得資産の敷金については2021年３月末日時点の金額を用いています。
（**）本取得資産の敷金については2022年３月末日時点の金額を用いています。
（***）一般募集と並行して実施予定の新規借入れについては、金融機関から融資関心表明書を受領していますが、本書の日付現在金銭消費貸借契約は締結していません。したがって実際に借入れが行われることは保証されているものではありません。また、一般募集と並行して実施予定の新規借入れの「借入予定額」は、2022年４月28日（木）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出された一般募集における手取金見込額を前提として試算された、新規借入れの借入予定額を用いています。実際の借入額は前記の借入予定額から増減する可能性があります。
（****）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、2022年４月28日（木）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、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。
（*****）本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、実際の金額とは異なる可能性があります。以下同じです。
（注６）前回募集後及び本取組み後の「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。
・前回募集後の「１口当たりＮＡＶ」
＝｛（第39期（2021年５月期）末における貸借対照表上の簿価純資産額（95,183百万円）－第39期（2021年５月期）の分配金総額（2,799百万円））＋（第39期（2021年５月期）末における保有資産

に係る鑑定評価額の合計（218,920百万円）－第39期（2021年５月期）末における保有資産に係る帳簿価額の合計（176,621百万円）(*)）＋（前回募集時取得資産の鑑定評価額の合計（9,386百万円）－前回募集時取得資産の取得価格の合計（8,770百万円））＋前回募集における発行価額の総額（8,272百万円）＋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（420百万円）｝÷前回募集後の発行済投資口数（1,055,733口）

・本取組み後の「１口当たりＮＡＶ」(**)

＝｛第40期（2021年11月期）末における貸借対照表上の簿価純資産額（104,192百万円）－第40期（2021年11月期）の分配金総額（3,051百万円）＋（本譲渡予定資産の譲渡予定価格（6,727百万円）－本譲渡予定資産の帳簿価額見込額（5,063百万円））－本譲渡予定資産の譲渡諸費用の見込額（98百万円）＋一般募集における発行価額の総見込額（7,612百万円）(***)＋本第三者割当における発行価額の総見込額（386百万円）(***)＋（本譲渡予定資産を除く第40期（2021年11月期）末における保有資産に係る鑑定評価額の合計（226,748百万円）－本譲渡予定資産を除く第40期（2021年11月期）末における保有資産に係る帳簿価額の合計（182,183百万円）(*)）＋（第40期取得済資産を除く本取得資産の鑑定評価額の合計（25,895百万円）－第40期取得済資産を除く本取得資産の取得（予定）価格の合計（23,420百万円））｝÷本募集後の発行済投資口数（1,113,733口）(****)

(*)「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

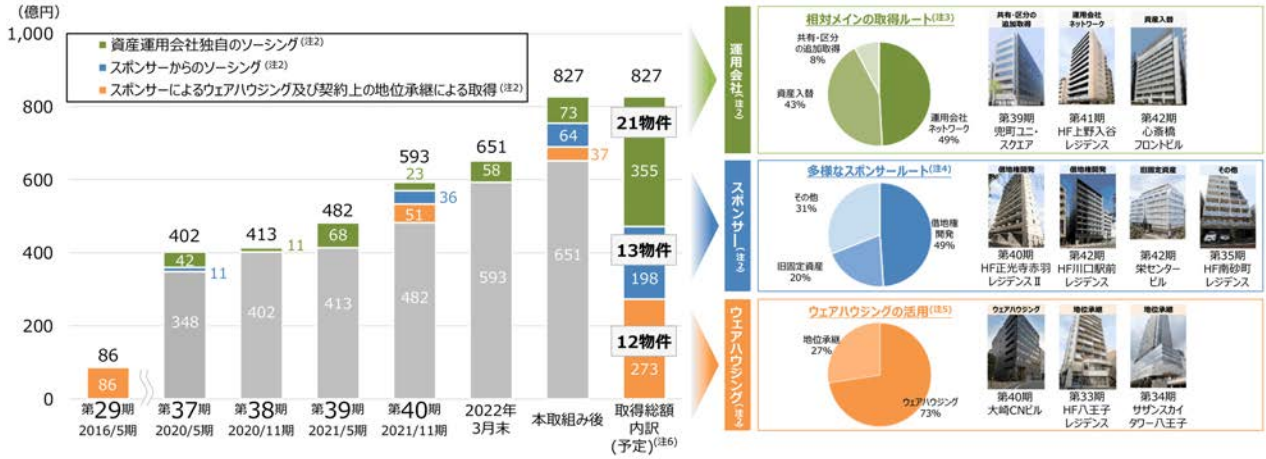
(**) 本取組み後の「１口当たりＮＡＶ」は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における本取組み後の見込額であり、本取組み後の実際の金額と一致するとは限りません。

(***) 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、2022年４月28日（木）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、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。

②スポンサー及び資産運用会社の各ルートを最大限活用して実現する持続的外部成長

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、双方を最大限活用してコロナ禍（注１）以降も力強い外部成長を継続しています。



（注１）「コロナ禍」とは、新型コロナウイルス感染症の拡大による社会への悪影響を意味します。以下同じです。

（注２）本図において、「資産運用会社独自のソーシング」及び「運用会社」とは、「スポンサーからのソーシング」及び「スポンサーによるウェアハウジング及び契約上の地位承継による取得」に該当しない物件取得をいいます。「スポンサーからのソーシング」及び「スポンサー」は、スポンサーからの物件取得で、「スポンサーによるウェアハウジング及び契約上の地位承継による取得」に該当しない物件取得をいいます。「スポンサーによるウェアハウジング及び契約上の地位承継による取得」及び「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。

（注３）本図において、「運用会社」における「運用会社ネットワーク」は、「共有・区分の追加取得」及び「資産入替」に該当しない物件取得、「共有・区分の追加取得」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、「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「共有・区分の追加取得」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「運用会社」に該当するものに限ります。）。

（注４）本図において、「スポンサー」における「借地権開発」は、借地権を利用してスポンサーが開発した物件の取得、「旧固定資産」はスポンサーの固定資産として計上されたことがある物件の取得、「その他」は「借地権開発」及び「旧固定資産」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。）。

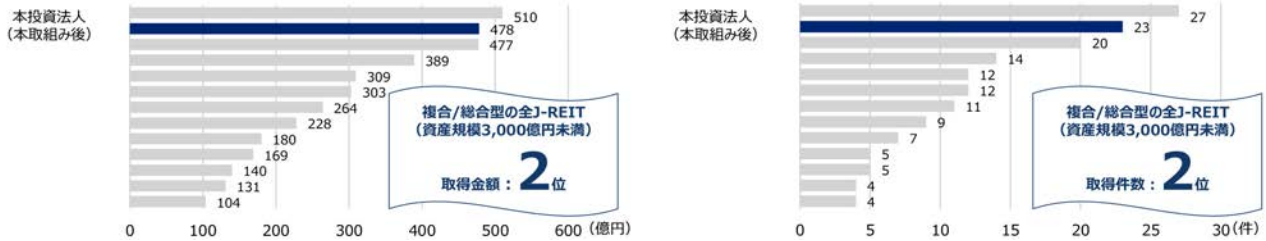
（注５）本図において、「ウェアハウジング」における「ウェアハウジング」は、「地位承継」に該当しない物件取得をいい、「地位承継」はスポンサーからの契約上の地位承継による物件取得をいいます（それぞれ（注２）において「ウェアハウジング」に該当するものに限ります。）。

（注６）本図において各比率は本取組み後の取得（予定）価格ベースで算出し、小数点第１位を四捨五入しています。「取得総額内訳（予定）」は本取組み後の取得総額内訳（予定）を示しています。

このような継続的な物件取得を通じて、2020年１月以降の外部成長（2022年３月末日現在）は、複合／総合型（注）の全Ｊ－ＲＥＩＴのうち、資産規模3,000億円未満のものの中で物件取得金額、物件取得件数はそれぞれ第２位と高水準を誇っています。

（注）「複合／総合型」とは、全Ｊ－ＲＥＩＴのうち、実際に保有している資産の用途による比率（取得価格ベース）について、「オフィス」、「レジデンス」、「物流施設」、「商業施設」、「ホテル」及び「ヘルスケア施設」のいずれか１つの割合が、75％を超えないものをいいます（2022年３月末日時点の各Ｊ－ＲＥＩＴの開示資料に基づきます。）。以下同じです。

＜2020年以降の物件取得金額及び物件取得件数（資産規模3,000億円未満の複合/総合型の全Ｊ－ＲＥＩＴ）＞



（注）本投資法人は本取組み後の取得（予定）価格合計及び物件数に基づき記載しています。本投資法人以外の複合／総合型の全Ｊ－ＲＥＩＴは2022年３月末日時点の開示資料に基づきます。

③スポンサーサポートを活用した普通借地開発

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年に第１号物件が竣工し、その後も継続的に取り組んでいます。現在までに８物件が竣工し、本投資法人は第40期（2021年11月期）までにそのうち６物件を取得、本募集において２物件を取得予定です。

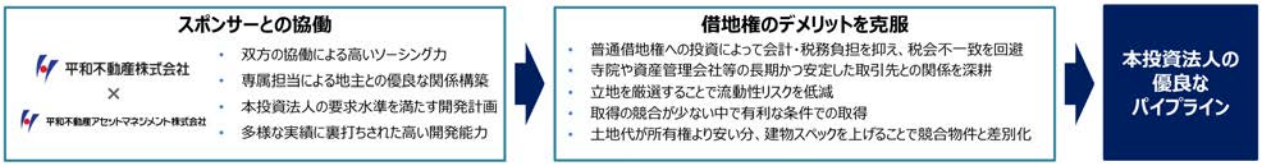
＜普通借地権を活用したパイプラインの構築＞

下表の通り、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、借地権のデメリットを克服しています。併せて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。

＜借地権の特徴＞

	借地権	普通借地権	定期借地権
メリット	・所有権に比べて割安な価格で物件を取得できる	・契約更新を前提とした制度であり、契約期限を迎えても建物が存在している以上、借地の返還義務が基本的に無い ・投資価値が逓減せず、契約満了時でもゼロにならない	・一般的に、普通借地権に比べて割安で権利の取得ができる
デメリット	・権利関係の複雑化 ・低い流動性 ・少ない投資機会	・更新時には更新料が、譲渡時には譲渡承諾料が発生することが通常	・契約満了時には更地にしたうえで返還 ・期間の経過とともに投資価値が逓減し、契約満了時にはゼロになる
会計・税務		・会計上及び税務上の償却負担は所有権を取得した場合と変わらず、税会不一致も生じないため、J-REITにおいては取り組みやすい	・会計上の償却負担が重く、資産除去債務の計上が求められることに加えて、税会不一致が生じるため、J-REITの投資対象としての難易度が高い

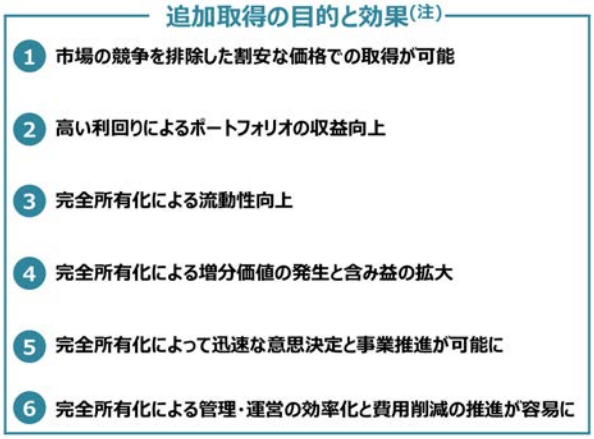
＜スポンサーとの協働による借地権のデメリットの克服＞



④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。）や区分所有物件の組み込みを行っています。このような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取ることが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所有化することで、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。

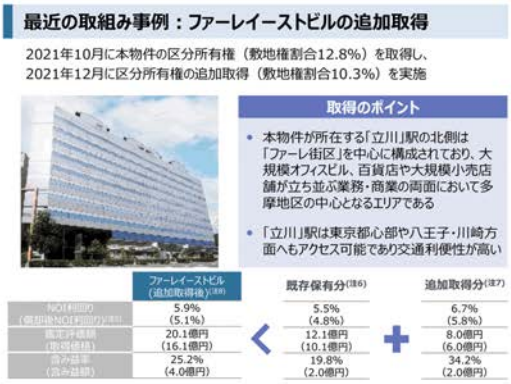


（注）共有物件及び区分所有物件の追加取得における一般的な目的と効果を記載していますが、全ての追加取得においてかかる目的又は効果があるわけではありません。

（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。上図における含み益額は、ファーレイーストビルを除き、第40期（2021年11月期）末の鑑定評価額と期末簿価を用いて算出し、ファーレイーストビルについては既存保有分の取得時の鑑定評価額（2021年９月１日時点）及び追加取得時の鑑定評価額（2021年12月１日時点）並びに既存保有分及び追加取得分の取得価格を用いています。「含み益率」とは、期末簿価（ファーレイーストビルについては既存保有分及び追加取得分の取得価格）に対する含み益の比率をいいます。以下同じです。

2021年３月23日に他の区分所有者からの追加取得を行い完全所有化した兜町ユニ・スクエアでは、従前の保有区画のＮＯＩ利回りは4.4%、鑑定評価額は22.6億円（含み益額1.3億円）（注１）でしたが、ＮＯＩ利回り4.4%、鑑定評価額15.6億円（含み益額0.8億円）（注２）の追加取得区画を取得して完全所有化したことにより、ＮＯＩ利回り及び鑑定評価額（含み益額）は、それぞれ従前の保有区画と追加取得区画を単純合算した１棟全体の数値を上回る4.5%及び39.8億円（3.7億円）となりました（注３）（注４）。

また、ファーレイーストビルの事例では、2021年10月29日に一部の区画（敷地権割合12.8%）（ＮＯＩ利回りは5.5%、鑑定評価額は12.1億円（含み益額2.0億円））を取得し（注６）、2021年12月24日には区分所有者からの追加取得で別の区画（敷地権割合10.3%）（ＮＯＩ利回りは6.7%、鑑定評価額は8.0億円（含み益額2.0億円））を取得することにより（注７）、追加取得後のＮＯＩ利回りは5.9%、鑑定評価額は20.1億円（含み益額4.0億円）となりました（注８）。



（注１）兜町ユニ・スクエアの従前の保有区画のＮＯＩ利回り、鑑定評価額及び含み益額は、追加取得を行った期の直前期末である2020年11月30日を価格時点とする保有区画に関する不動産鑑定評価書記載の鑑定評価額及び同日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるＮＯＩ（年換算）に基づいて記載しています。

（注２）兜町ユニ・スクエアの追加取得区画のＮＯＩ利回り、鑑定評価額及び含み益額は、2021年２月28日を価格時点とする追加取得区画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に基づき記載しています。

（注３）兜町ユニ・スクエアの完全所有化後のＮＯＩ利回り、鑑定評価額及び含み益額は、2021年２月28日を価格時点とする兜町ユニ・スクエアの一棟全体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に基づき記載しています。

（注４）兜町ユニ・スクエアの「１棟全体」の数値及び「１棟全体（単純合算）」の欄記載の数値は、2020年11月30日を価格時点とする保有区画に関する鑑定評価書記載の鑑定評価額及び2021年２月28日を価格時点とする追加取得区画に関する鑑定評価書記載の鑑定評価額を合計したものに基づ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。

（注５）「償却後ＮＯＩ利回り」の詳細は、後記「４　投資対象　（１）本取得資産等の概要」の（注２）「ＮＯＩ利回り（償却後）」をご参照下さい。

（注６）ファーレイーストビルの2021年10月29日に取得した区画（既存保有分）のＮＯＩ利回り、償却後ＮＯＩ利回り、鑑定評価額、含み益額及び含み益率は、2021年９月１日を価格時点と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（年換算）に基づいて記載しています。

（注７）ファーレイーストビルの2021年12月24日に取得した区画（追加取得分）のＮＯＩ利回り、償却後ＮＯＩ利回り、鑑定評価額、含み益額及び含み益率は、2021年12月１日を価格時点と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（年換算）に基づいて記載しています。

（注８）ファーレイーストビルの追加取得後のＮＯＩ利回り、償却後ＮＯＩ利回り、鑑定評価額、含み益額及び含み益率は、2021年10月29日を価格時点とする保有区画に関する鑑定評価書記載の数値及び2021年12月24日を価格時点とする追加取得区画に関する鑑定評価書記載の数値を合計したものに基づ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。

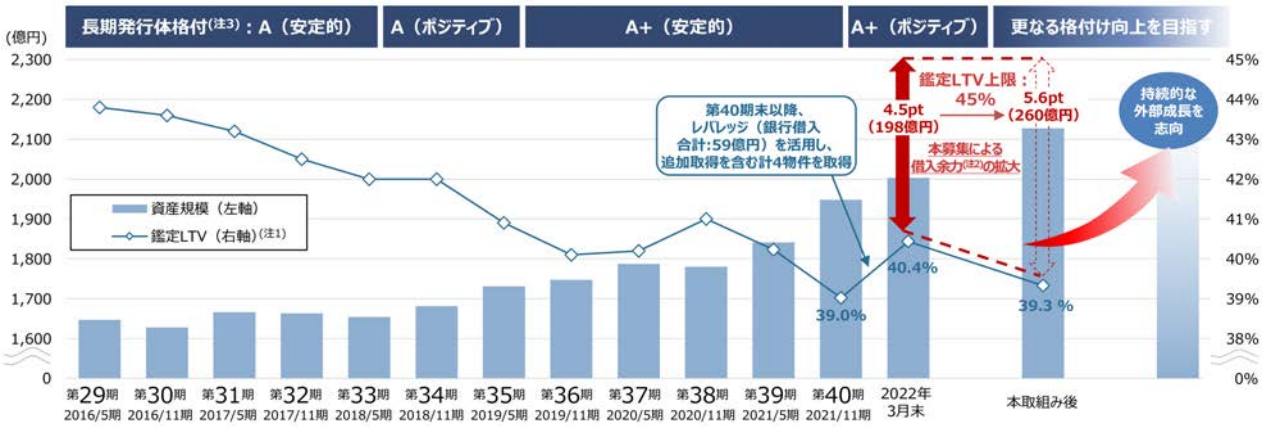
⑤財務余力を活用した持続的な成長可能性

本投資法人の第40期（2021年11月期）末の鑑定ＬＴＶ（注１）は39.0％であり、仮に鑑定ＬＴＶ上限を45％に設定すると、同時点の借入余力（注２）は252億円と算出されます。本募集により、本取組み後の同一条件下での借入余力は260億円まで拡大します。本投資法人は、ＬＴＶの戦略的なコントロールによって拡大した借入余力を活用した機動的な物件取得を可能としており、持続的な外部成長を志向します。

また、本投資法人は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所（以下「ＪＣＲ」といいます。）から長期発行体格付Ａ＋（ポジティブ）を取得しています（注３）。今後も、継続的な外部成長、堅実な賃貸事業運営による安定的なキャッシュ・フロー及び財務の柔軟性や安定性の向上に資する積極的な取組みを行い、更なる格付け向上を目指します。

なお、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。

＜本募集を通じた戦略的なＬＴＶコントロールによる借入余力の拡大＞



（注１）各期の「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＝各期末の有利子負債残高÷各期末の運用資産の期末鑑定評価額の合計
本取組み後の「鑑定ＬＴＶ」については、前記「①２年連続となる公募増資の実施　＜本取得資産の取得、本譲渡資産の譲渡及び本募集による各指標の推移＞」の（注５）をご参照下さい。
2022年３月末の「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（90,857百万円）＋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（4,000百万円）＋2022年２月28日付で実施した借入金の借入額（1,900百万円））÷｛第40期（2021年11月期）末における保有資産の鑑定評価額（232,826百万円）＋第41期取得済資産の鑑定評価額の合計（6,464百万円））

（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、本取組み後の「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）ＪＣＲの長期発行体格付は本投資口についての格付けではなく、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。以下同じです。

（注４）上記の目標は、本書の日付現在の本投資法人の目標であり、その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。また、上記のイメージ図はあくまで成長イメージを示したものであり、かかるイメージの通りに成長を実現できることを保証又は約束するものでもありません。本投資法人の資産規模の拡大については、資金調達環境や、パイプラインに含まれる物件の開発時期、その他の資産の取得機会の程度及び売主との交渉等によるため、資産規模目標を達成できず、また成長イメージと乖離する結果となる可能性があります。

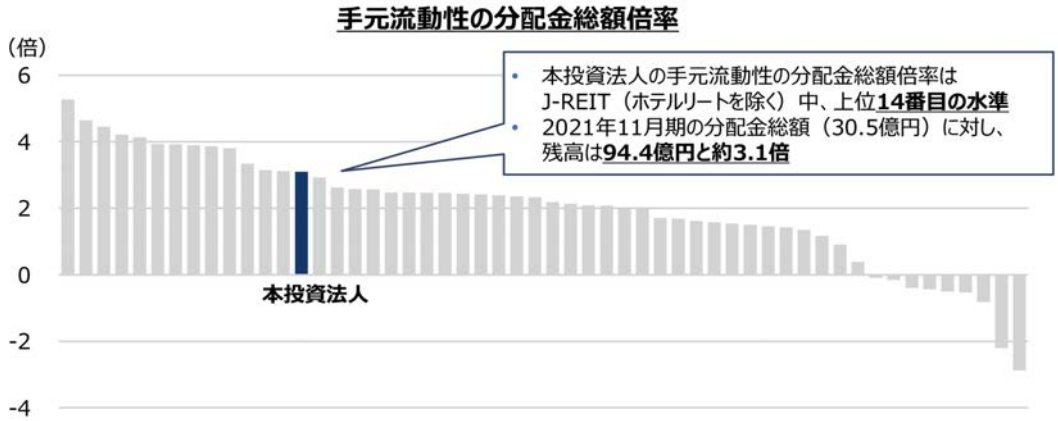
＜全Ｊ－ＲＥＩＴ（ホテルリートを除く）対比で優位性のある手元流動性＞

本投資法人の手元流動資金（注１）の残高は、2022年３月末日現在、94.4億円となっています。当該金額は、第40期（2021年11月期）の分配金総額（30.5億円）の約3.1倍に相当します。また、本投資法人の手元流動性の分配金総額倍率（注２）は、全Ｊ－ＲＥＩＴ（ホテルリートを除きます。本項目において以下同じです。）中、上位14番目にあたる水準です（注３）。

（注１）「手元流動資金」は、以下の計算式で算出しています。
手元流動資金＝現金及び預金＋信託現金及び信託預金－預り敷金及び保証金－信託預り敷金及び保証金

（注２）各Ｊ－ＲＥＩＴの「手元流動性の分配金総額倍率」は、以下の計算式で算出しています。
手元流動性の分配金総額倍率＝手元流動資金÷分配金総額

（注３）各Ｊ－ＲＥＩＴの2022年３月末日時点の開示資料に基づきます。なお、コロナ禍の影響により、ホテルリートにおいては直前期の分配金総額が巡航分配金総額と大きく乖離している可能性が高いため、ホテルリートを除いて算出しています。本書においてホテルリートとは、インヴィンシブル投資法人、ジャパン・ホテル・リート投資法人、星野リゾート・リート投資法人、いちごホテルリート投資法人、大江戸温泉リート投資法人及び森トラスト・ホテルリート投資法人をいいます。以下同じです。



＜フリーキャッシュの活用方針＞

本投資法人の潤沢なフリーキャッシュ（注）は、機動的な物件取得だけでなく、借入金返済への充当を通じて財務基盤の安定化にも寄与し、また、投資主への還元にも活用します。本投資法人は、フリーキャッシュを主に以下の目的で活用する方針です。

（イ）継続的な物件取得

潤沢な手元現金を活用し、機動的な物件取得を実施します。物件譲渡によって増加した現金を活用し、継続的資産入替を実施し、ポートフォリオの質の改善を図ります。

（ロ）財務基盤の安定化

手元現金の拡充によって不測の事態に備えるとともに、より安定的な財務基盤の構築に努めます。また、突発的な修繕、借入金の弁済、その他不測の事態に備えるための資金を確保します。

（ハ）投資主への還元／分配金の安定化

自己投資口の取得や、手元現金と内部留保を活用した分配金の拡充及び安定化のために活用します。

（注）　「フリーキャッシュ」は、以下の計算式で算出しています。

フリーキャッシュ＝期末流動資産－（期末流動負債－短期借入金－１年内返済予定の長期借入金－１年内返済予定の投資法人債）－（預り敷金及び保証金＋信託預り敷金及び保証金－融資契約上リリース可能な敷金及び保証金）±（契約締結済みの物件売買及びリファイナンスを伴わない借入金弁済）－支払予定分配金

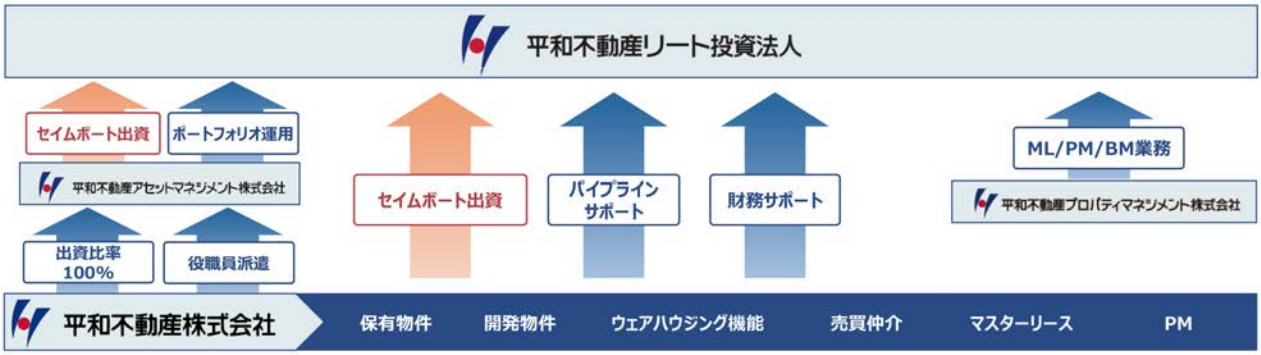
⑥平和不動産グループによる支援体制

本投資法人のスポンサーである平和不動産は、「安心で心地良いオフィスと住まいの空間を提供し、人と街に貢献する。」という経営理念のもと、証券取引所ビルをはじめとしたオフィスビルやレジデンスの賃貸事業のほか、不動産開発事業、住宅開発事業において多数の実績を有しています。平和不動産は、不動産の開発から始まり、それらの不動産を長期にわたり保有し、運営管理を行うという不動産に係る総合的な事業展開のもと、その事業によって培われたリーシング力、テナントリレーション構築、情報チャンネル及びビル運営管理能力等不動産の収益向上やその資産価値の維持向上についての経験やノウハウを有しており、本資産運用会社は、運用資産の中長期的な保有を前提とする本投資法人の資産運用に当たり、平和不動産のこれらの経験やノウハウを積極的に活用します。

平和不動産グループ（注）は、平和不動産からのパイプラインサポート、財務サポート、ＰＭ業務の提供をはじめとした、本投資法人に対する盤石な支援体制を構築しています。

（注）「平和不動産グループ」とは、平和不動産及び平和不動産の子会社を総称していいます。以下同じです。

＜平和不動産グループによる支援体制＞



スポンサーが行う事業のうち、本投資法人との関連のある各事業の方針は以下の通りです。

＜スポンサー中期経営計画における各事業の方針＞

アセットマネジメント事業	ビルディング事業	再開発事業
■ アセットマネジメント収益等の拡大 – 本投資法人の成長サポート等により、アセットマネジメントフィー等の平和不動産グループ収益の拡大を図る ■ たな卸資産の売却等による収益獲得 – 開発、リースアップ、リニューアル工事等を行い、価値を最大化した上での収益物件売却やHFレジデンスシリーズの開発等により、収益の獲得を目指す	■ 外部成長・内部成長等の推進 ■ 環境性能・防災力の向上を目的としたサステナブルなビル運営等の推進	■ 日本橋兜町・茅場町の再活性化 ■ 札幌再開発事業化の推進

（出所）2021年３月31日付、平和不動産「新中期経営計画「Challenge & Progress」（2020年度～2023年度）」

スポンサーとの協働の一環として、本投資法人は、2018年11月から同年12月にかけてスポンサーとの間で資産の入替を実施しました。これにより、本投資法人は、本投資法人が保有していた三田平和ビル（底地）を鑑定評価額を上回る価格でスポンサーに譲渡した一方で、スポンサーが保有していた４物件（オフィス１物件とレジデンス３物件）を取得しました。

なお、本資産入替の一環として、グレイスビル泉岳寺前を鑑定評価額を上回る価格でスポンサーに譲渡する一方で、スポンサーが2021年３月期末に固定資産より販売用不動産への振替えを行った栄センタービルを取得する予定です。

＜スポンサー保有物件と本投資法人保有物件の入替実績＞

	取得資産					譲渡資産		取得予定資産		譲渡予定資産
物件名称	浜町平和ビル	HF三田レジデンスⅡ	HF門前仲町レジデンス	HF南砂町レジデンス	入替	三田平和ビル(底地)	入替	栄センタービル	入替	グレイスビル泉岳寺前
取得/譲渡価格	3,100百万円	1,210百万円	945百万円	900百万円		2,910百万円		4,000百万円		2,219百万円
鑑定評価額	3,240百万円	1,290百万円	1,060百万円	950百万円		2,712百万円		4,390百万円		1,670百万円
竣工年月	1993年9月	2006年6月	2008年2月	2007年8月		-		1995年3月		1994年6月

また、本投資法人は以下のような三層構造のセイムボート出資（注）を受けることにより、投資主と平和不動産グループの利害の一致を図っています。

（注）「セイムボート出資」とは、本投資口を、本投資法人のスポンサーである平和不動産若しくは本資産運用会社又はその役職員が保有することをいいます。

（イ）スポンサーによるセイムボート

本投資法人のスポンサーである平和不動産は、本書の日付現在、本投資法人の本投資口を143,845口（13.62%）（注）保有しており、スポンサーとしての大きな責任をもって本投資法人の運営をサポートしています。

（注）保有する投資口の所有割合は、小数点第３位を切り捨てて表示しています。以下同じです。

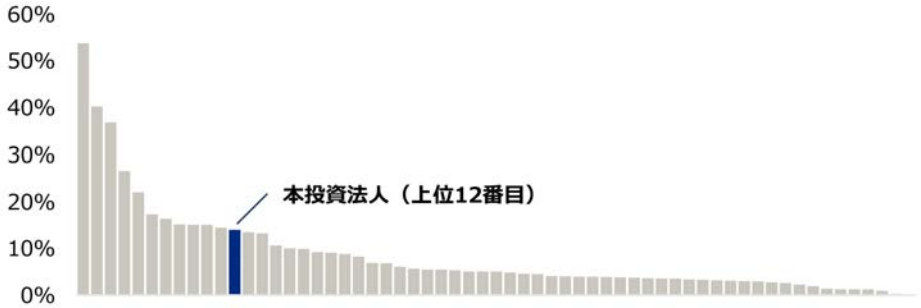
（ロ）資産運用会社によるセイムボート

本資産運用会社は、本書の日付現在、本投資口を3,334口（0.31%）保有しており、投資主と同じ目線で資産の運用を行うことのインセンティブとしています。

（ハ）役職員によるセイムボート

本資産運用会社の役職員に対し、累積投資制度を利用した投資口購入制度を導入しています。これにより、役職員も投資主と同じ目線で資産の運用を行うことのインセンティブとしています。

＜全Ｊ－ＲＥＩＴにおけるセイムボート出資比率（注）＞



（注）「セイムボート出資比率」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。なお、上記グラフのセイムボート出資比率は、各Ｊ－ＲＥＩＴの2022年３月末日時点の開示資料に基づきます。但し、各開示資料において各投資法人のスポンサーに対する第三者割当の払込期日が同日以降に予定されている場合、その発行口数（上限）を含みます。

「セイムボート出資比率」

＝各投資法人のスポンサー及び資産運用会社の保有投資口数÷発行済投資口数

なお、ＣＲＥロジスティクスファンド投資法人については、投資法人、資産運用会社又はスポンサーの役職員の保有投資口数がセイムボートとして開示されているためこれらを含みます。その他の投資法人についても、開示はされていないものの、それぞれの資産運用会社又はスポンサーの役職員が投資法人の投資口を保有している可能性があり、それぞれ実際のセイムボート出資比率とは異なる可能性があります。

（２）資産入替の継続による中長期的で持続可能な投資主還元の実現

①投資主価値最大化に向けた多様な取組み

本投資法人は、コロナ禍以降も積極的な物件取得や資産入替、自己投資口取得等の様々な施策を実施し、投資主価値向上に資する施策を連続的に実行してきました。本投資法人は、数々の施策の効果として１口当たりＮＡＶと１口当たり分配金の継続的な成長を実現しています。

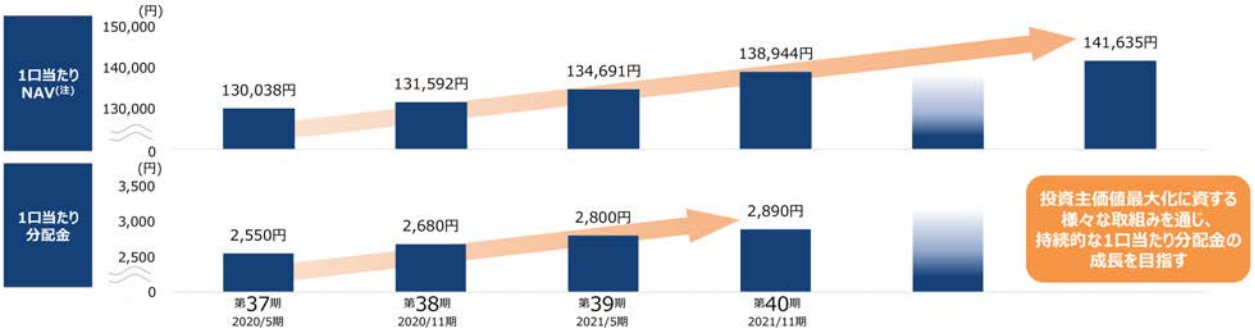
＜投資主価値最大化に向けた多様な取組み＞

（注１）「NEXT VISION」とは、2021年７月に本投資法人が設定した様々な指標に関する中長期目標です。本書の日付現在本投資法人が設定している中長期目標に過ぎず、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）　「TCFD」については、後記「（４）持続的成長に向けたＥＳＧ経営の推進　①　サステナブルな成長に向けた平和不動産グループの基本コンセプト　（ハ）　TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同」をご参照下さい。

（注３）格付けについての目標は、本書の日付現在の本投資法人の目標であり、その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。本投資法人の格付けについては、資金調達環境等によるため、目標を達成できない可能性があります。以下格付けに関する目標について同じです。

第37期（2020年５月期）以降の１口当たりＮＡＶ及び１口当たり分配金の推移は以下の通りです。



（注）第37期（2020年５月期）から第40期（2021年11月期）までの各期の１口当たりＮＡＶ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ＮＡＶ」は、以下の計算式により求められます。

各期の「１口当たりＮＡＶ」

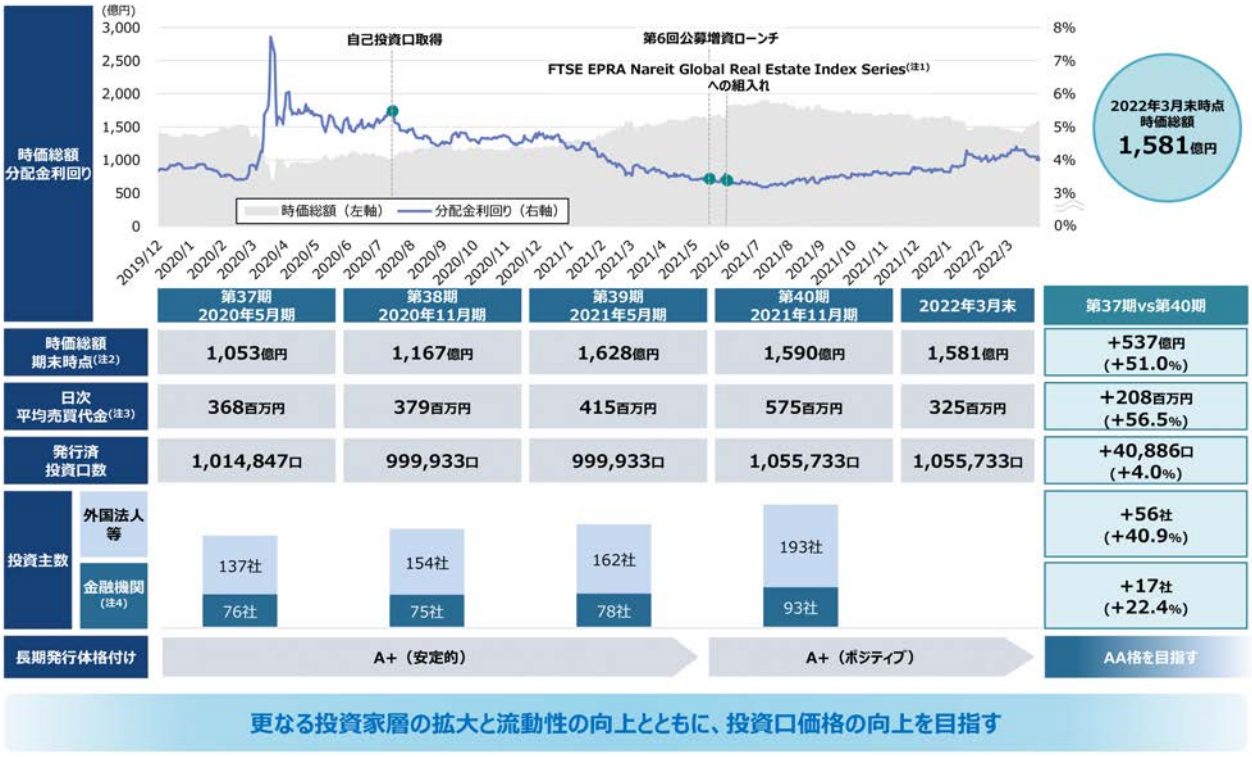
＝（各期末における貸借対照表上の簿価純資産額－各期の分配金の総額＋各期末における保有資産に係る鑑定評価額の合計－各期末における保有資産に係る帳簿価額の合計）÷各期末の発行済投資口数

②投資口の流動性向上を通じ、投資主層拡大を積極推進

本投資法人は、第37期（2020年５月期）末以降、自己投資口取得や資産入替、公募増資等の様々な取組みを継続的に実施することにより、時価総額の向上を実現してきました。このような取組みを通じ、第37期（2020年５月期）末時点では1,053億円であった時価総額は第40期（2021年11月期）末時点では1,590億円にまで拡大し、第37期（2020年５月期）末時点ではＡ＋（安定的）であったＪＣＲの長期発行体格付は本書の日付現在ではＡ＋（ポジティブ）に向上しました。

本投資法人は、継続的な取組みにより、ＪＣＲによる長期発行体格付のAA格への格上げを目標にすると同時に、本募集を通じて、更なる投資家層の拡大や時価総額及び投資口の流動性の向上を目指します。

本投資法人の第37期（2020年５月期）以降の各指標の推移は以下の通りです。



（注１）「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series」とは、金融データの提供を行うFTSEグループが欧州上場不動産協会（EPRA）及び全米不動産投資信託協会（NAREIT）と共同開発した国際的な不動産投資指数であり、国内外問わず多くの機関投資家の国際不動産投資におけるベンチマークとして採用されています。

（注２）「時価総額期末時点」は、2022年３月末を除き、当該期の最終取引日の終値に口数を乗じて算出しています。2022年３月末については、2022年３月末日の終値に口数を乗じて算出しています。

（注３）「日次平均売買代金」は、2022年３月末を除き、Bloombergの日次売買代金を基に期中平均を算出しています。2022年３月末については、2022年３月31日時点の日次売買代金を記載しています。

（注４）投資主数の「金融機関」には、証券会社を含みます。

③戦略的資産入替を通じたポートフォリオクオリティの向上

第28期（2015年11月期）に公表した公募増資（以下「前々回募集」といいます。）以降、取得予定資産６物件及び本譲渡予定資産４物件を含め、約７年間で合計55物件、取得（予定）価格と譲渡（予定）価格の総額約1,054.8億円の物件売買を実施し、本取組み後の資産規模は2,127億円まで拡大する予定です。本投資法人は積極的な外部成長及び戦略的なポートフォリオの質の向上を実現しています。

また、資産入替を通じて含み益を顕在化するとともに、前々回募集以降本譲渡予定資産の譲渡までの間に総額70.1億円の譲渡益（注１）を計上する見込みです。本投資法人は、当該譲渡益の一部を内部留保（注２）し、第40期（2021年11月期）末時点で内部留保残高（注３）総額54.1億円を確保しています。今後も蓄積された内部留保の一部を積極的に活用し、投資主還元へとつなげていく方針です。

（注１）「譲渡益」とは、各譲渡（予定）資産につき、譲渡（予定）価格が譲渡日直前の期末簿価の差額が正である場合の当該金額をいいます。以下同じです。

（注２）「内部留保」とは、利益のうち配当等の形で外部流出されず、投資法人内に蓄積されるものをいいます。リートによる内部留保は、物件の売却益の全部又は一部等、税制特例の範囲内でのみ行われることが通例です。以下同じです。

（注３）「内部留保残高」の詳細は、後記「＜継続的な資産入替と譲渡益の計上及び内部留保残高の推移＞」の（注１）をご参照下さい。

＜継続的な資産入替と譲渡益の計上及び内部留保残高の推移＞

（注１）上記「内部留保残高の推移」の各期における内部留保残高は、以下の計算式で算出しています。また、内部留保増加額（ネットベース）及び内部留保取崩額（ネットベース）は、当該金額と前期における内部留保残高の差額です。以下同じです。

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

（注２）各Ｊ－ＲＥＩＴの「内部留保の分配金総額倍率」は、以下の計算式で算出しており、各Ｊ－ＲＥＩＴの2022年３月末日時点の開示資料に基づきます。なお、コロナ禍の影響により、ホテルリートにおいては直前期の分配金総額が巡航分配金総額と大きく乖離している可能性が高いため、ホテルリートを除いています。また、小数点第２位を四捨五入した結果0.0以下となるＪ－ＲＥＩＴについては表に含んでいません。

「内部留保の分配金総額倍率」＝（当期末時点の任意積立金合計残高＋当期末時点の未処分利益残高－当期の金銭の分配に係る計算書における分配金の額）÷当期の金銭の分配に係る計算書における分配金の額

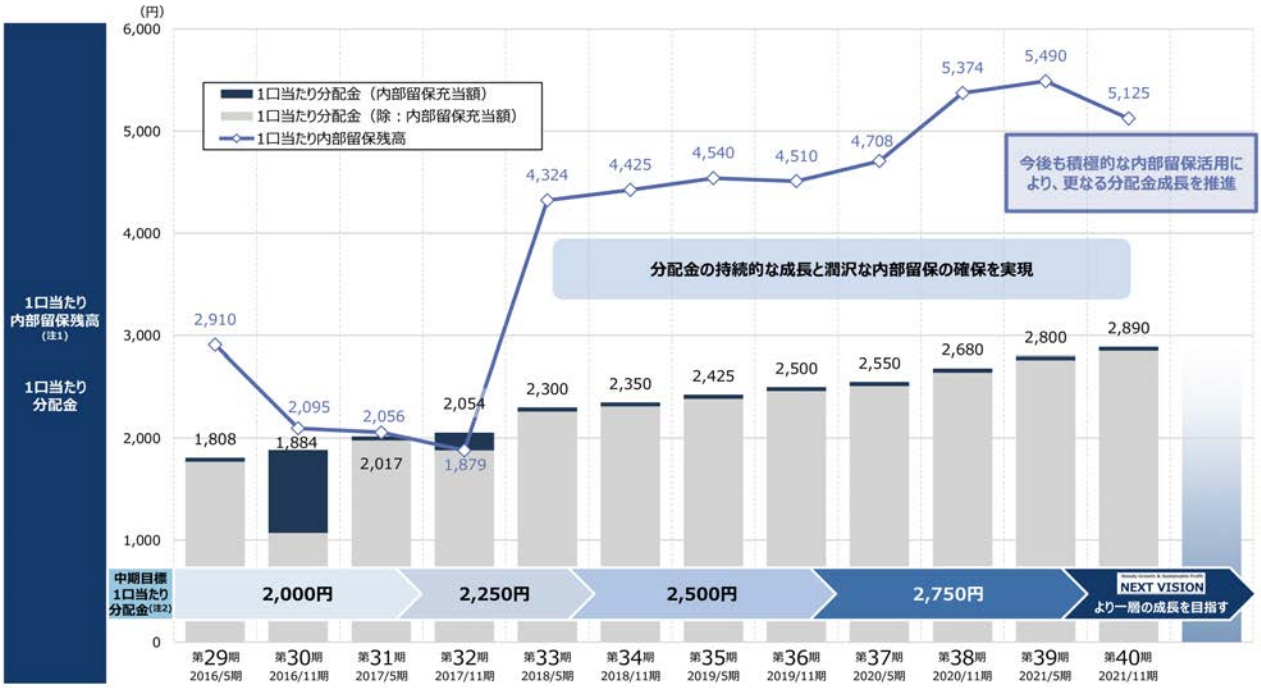
（注３）各期及び本取組み後の「資産規模」は、当該期末時点及び本取組み後の保有資産の取得（予定）価格の合計を示しています。各期及び本取組み後の取得（予定）資産については取得（予定）価格を記載し、各期及び本取組み後の譲渡（予定）資産については譲渡（予定）価格を記載しています。

④持続的な分配金成長

本投資法人では、内部成長と着実な資産入替による外部成長を通じた分配金成長を、潤沢な内部留保が下支えすることにより、１口当たり分配金の安定的かつ持続的な成長を実現しています。今後も積極的な内部留保活用により、更なる分配金の向上を目指します。

前々回募集以降の各期の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。

＜１口当たり内部留保残高及び１口当たり分配金の推移＞



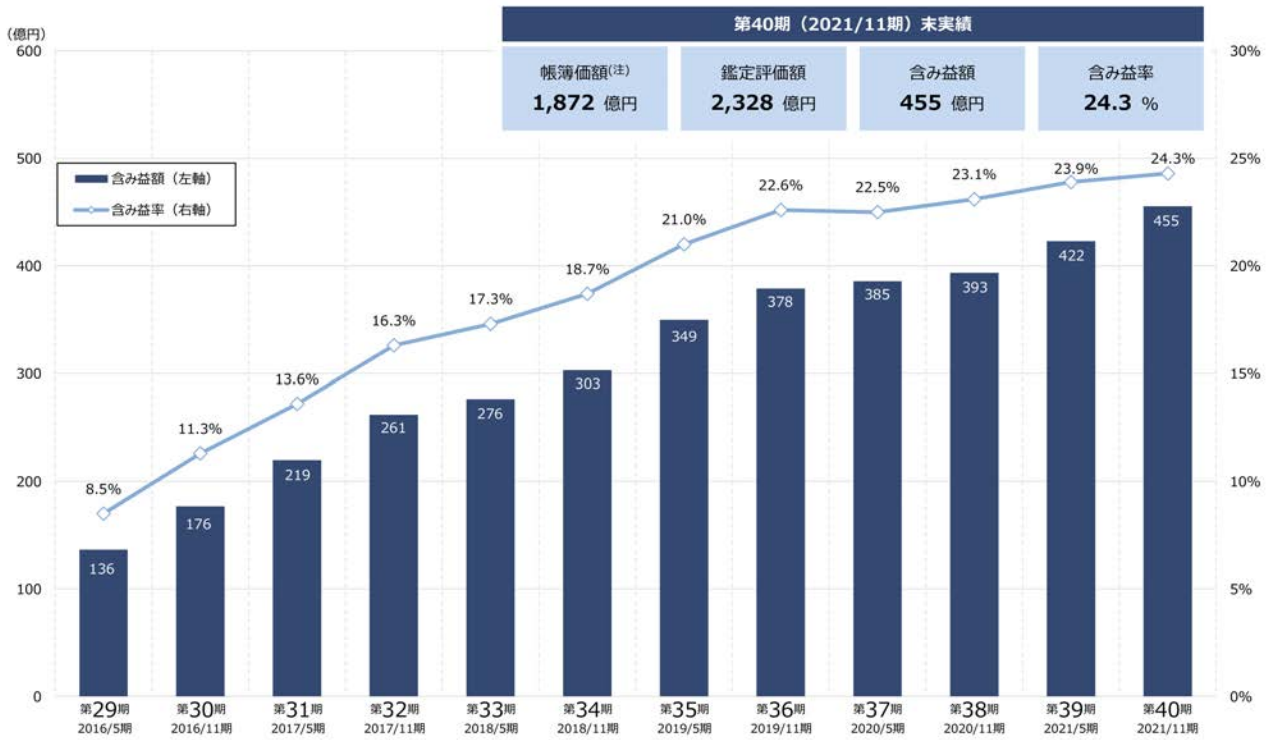
（注１）各期の「１口当たり内部留保残高」は、各期末時点の数値を記載しています。各期の「１口当たり内部留保残高」は、以下の計算式により求められます。
各期の「１口当たり内部留保残高」＝各期末時点の内部留保残高÷各期末時点の発行済投資口数

（注２）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。

⑤着実な含み益額の積み上げ

前々回募集以降も、本投資法人は継続的な収益向上に向けた取組みと資産入替を通じて着実に含み益額を積み上げてきました。第40期（2021年11月期）末時点の含み益額は455億円（含み益率24.3％）と、前々回募集後の第29期（2016年５月期）末時点の含み益額136億円から3.34倍に増加しています。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。

＜含み益額/含み益率の推移＞



（注）「帳簿価額」は、以下の計算式により求められます。
「帳簿価額」＝有形固定資産合計（建設仮勘定及び信託建設仮勘定を含みません。）＋借地権＋信託借地権

（３）コロナ禍以降も堅調なポートフォリオ運営

①コロナ禍の不透明なマーケットにおいても堅調なオフィス・レジデンスの運用状況

コロナ禍が長期化し、Ｊ－ＲＥＩＴ物件のオフィス稼働率が低下傾向にある中、強いテナント需要により、本投資法人のオフィスポートフォリオ（注）の稼働率は2022年３月末日時点で99%を回復しており、本投資法人を除くＪ－ＲＥＩＴ物件の平均を大幅に上回っています。

（注）「オフィスポートフォリオ」とは、本投資法人が本書の日付現在保有する保有資産のうち、「オフィス」に分類される物件をいい、「レジデンスポートフォリオ」とは、「レジデンス」に分類される物件をいいます。以下同じです。

＜本投資法人保有のオフィス稼働率の推移＞

（注）「本投資法人除くＪ－ＲＥＩＴオフィス稼働率」は、一般社団法人投資信託協会が公表するＪ－ＲＥＩＴが保有するアセットタイプ別の稼働率に基づき、全Ｊ－ＲＥＩＴのオフィスの総賃貸可能面積及び稼働率を用い算定した総賃貸面積につき、本投資法人の保有資産であるオフィスの総賃貸可能面積及び総賃貸面積を控除することにより算出しています。

また、レジデンス稼働率はコロナ禍の影響で都心部を中心に一時的に下落したものの、本投資法人を除くＪ－ＲＥＩＴ物件の平均を概ね上回って安定的に推移しており、コロナ禍において各種リーシング施策を速やかに実行したことにより、現在ではコロナ禍前の稼働水準まで回復しています。

＜本投資法人保有のレジデンス稼働率の推移＞

（注）「本投資法人除くＪ－ＲＥＩＴレジデンス稼働率」は、一般社団法人投資信託協会が公表するＪ－ＲＥＩＴが保有するアセットタイプ別の稼働率に基づき、全Ｊ－ＲＥＩＴのレジデンスの総賃貸可能面積及び稼働率を用い算定した総賃貸面積につき、本投資法人の保有資産であるレジデンスの総賃貸可能面積及び総賃貸面積を控除することにより算出し、記載しています。

②高いリスク耐性と賃料増額改定を期待できるオフィスポートフォリオ

本投資法人は、商業店舗区画で第40期（2021年11月期）には前期比で減額となったものの、第31期（2017年５月期）以降第39期（2021年５月期）に至るまで、ポートフォリオ全体で、新規賃料、継続賃料ともに各期増額改定を維持してきました（注１）。

コロナ禍の影響により、市場賃料が低下したことで、賃料ギャップ（注２）は縮小した一方で、本投資法人のオフィスポートフォリオについては、地方及び東京郊外の物件取得による影響から足元の賃料単価は若干低下しています。当該取得物件の賃料ギャップは大きく、2022年３月末日時点の平均賃料ギャップ（注３）は第40期（2021年11月期）比で拡大しており、投資口１口当たり換算で147円を有しており、依然として十分な賃料ギャップの水準を維持しています。また、第39期（2021年５月期）以降、若干の平均賃料単価（注４）の低下は見られたものの、引き続き16,500円/坪近辺の水準を維持しています。

コロナ禍の影響により、第40期（2021年11月期）には商業店舗２区画で計25,689千円（１期当たり（６ヶ月））の減額改定が行われた影響で、ネット賃料変動額もマイナスとなりましたが、一方で第41期（2022年５月期）中の2022年３月末日時点では増額改定を実現しており、商業店舗区画を除くオフィス区画ではコロナ禍以降、概ね増額改定で着地しています。

このように、本投資法人は、コロナ禍においても堅調なオフィスポートフォリオ運営を継続しています。

（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37期（2020年５月期）ないし第41期（2022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）「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。以下同じです。

（注３）「平均賃料ギャップ」は、オフィスポートフォリオの各保有資産に係る市場賃料とオフィス物件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。

平均賃料ギャップ

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

「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ます。

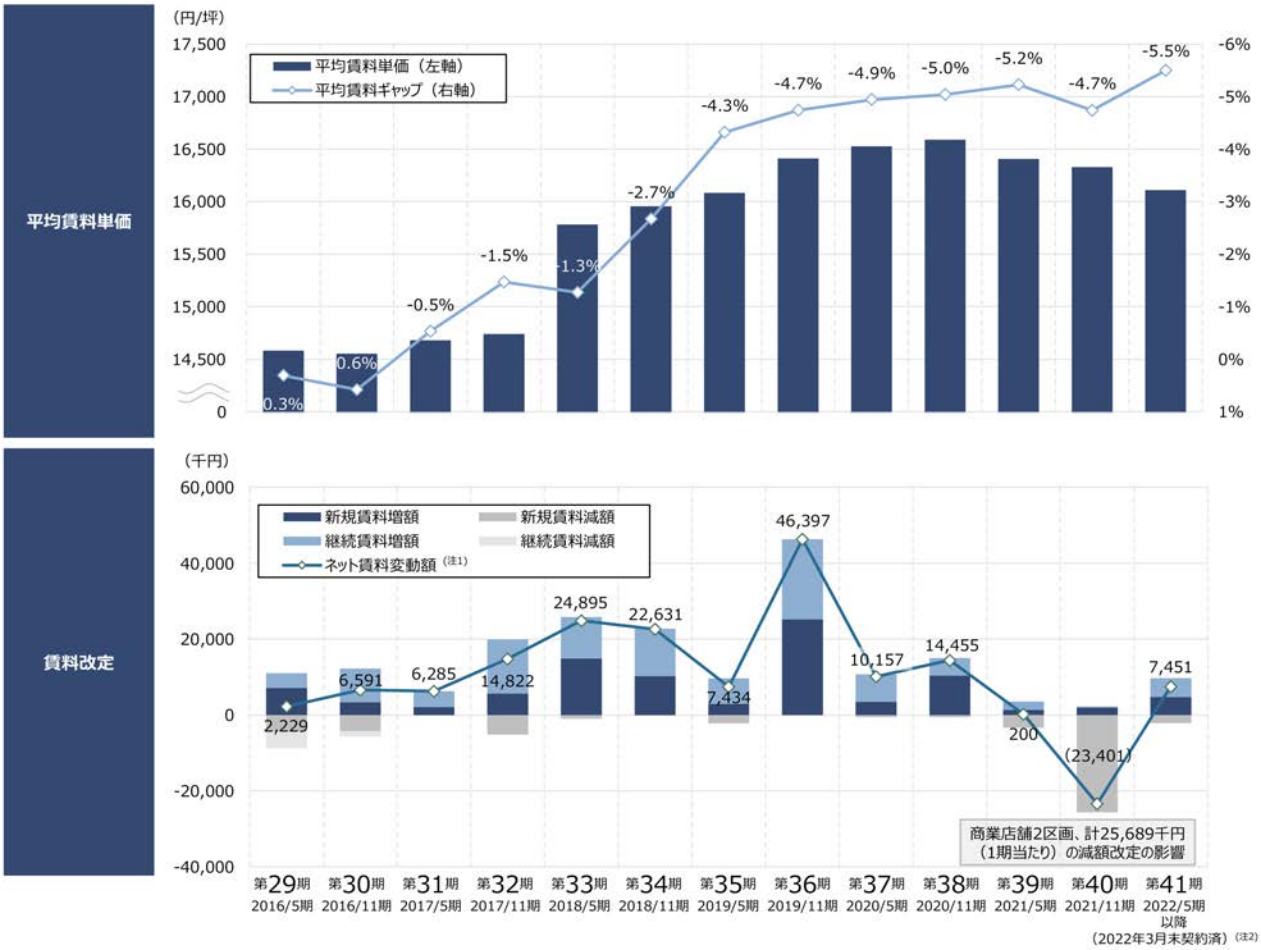
「オフィス物件各期末月額坪単価契約賃料」は、オフィスポートフォリオに係る各保有資産の各期末時点で有効な賃貸借契約で定められた共益費込月額賃料合計額を当該各保有資産の賃貸面積合計で除して算出しています。

（注４）「平均賃料単価」は、以下の計算式で算出しています。フリーレント及びレントホリデーについては考慮されていません。

平均賃料単価

＝オフィスポートフォリオの総貸室収入（共益費を含みます。）÷オフィスポートフォリオの総稼働面積（坪）

＜オフィスポートフォリオの平均賃料単価の推移＞



（注１）「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

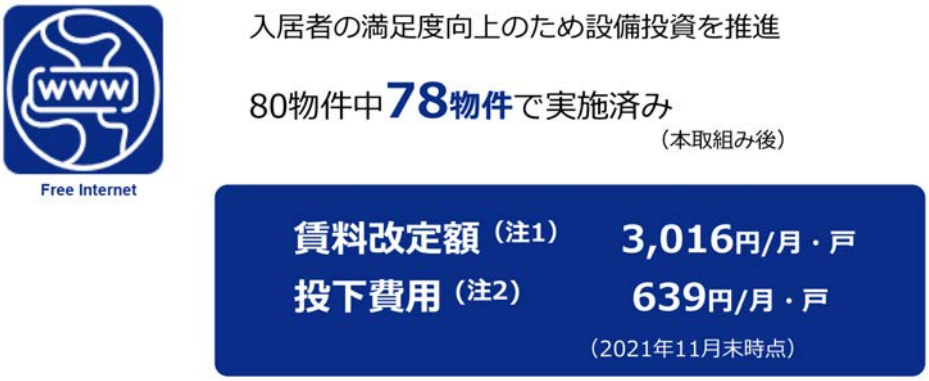
＝新規入居時の前テナント比増加額－新規入居時の前テナント比減少額＋継続（更新時）賃料の増加額－継続（更新時）賃料の減少額

（注２）「第41期　2022／５期以降（2022年３月末契約済）」の「平均賃料単価」は、2022年３月末日時点で有効となっている賃貸借契約に基づく平均賃料単価を記載しており、平均賃料ギャップも当該平均賃料単価に基づき算出し記載しています。「第41期　2022／５期以降（2022年３月末契約済）」の「賃料改定」には、2021年12月１日以降に効力が発生する賃料改定（2022年５月31日までに効力が発生しないものも含みます。）で、2022年３月末までに契約が締結されているものの合計を記載しています。

③レジデンスの競争力維持に係る取組み

（イ）無料インターネットの導入

本投資法人の保有レジデンスでは、入居者の満足度の向上のため、無料インターネットの導入に係る設備投資を推進しています。本取組み後に本投資法人が保有する予定のレジデンス（80物件）のうち、78物件で無料インターネットの導入が完了しています。



（注１）金額・戸数は、2021年11月時点の保有物件に係る同時点における無料インターネット導入物件の更新時（導入直後の更新に限りません。）増額金額の戸数当たりの平均値を記載しています。なお、対象テナントにおける減額はゼロ件です。
（注２）投下費用は導入のための工事費用を償却期間で除したものにランニングコストを加えて計算しています。

（ロ）レジデンスに求められる設備の環境

テレワークやオンライン授業等在宅時間が増えたライフスタイルが定着し、全国賃貸住宅新聞が公表した「『この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる』2021人気設備ランキング」（注１）によれば、「インターネット無料」が１位に、「高速インターネット」が４位にランクインしました。仕事だけでなく、プライベート需要も高まり、インターネット環境に関する要望がコロナ禍以前より増加傾向にあると本投資法人は考えています。

本投資法人の保有物件では無料インターネットの導入その他のレジデンスに求められる設備環境を充実させることにより、レジデンスの競争力維持に努めています。

レジデンスに求められる設備環境及び本投資法人が本取組み後に保有する予定のレジデンスにおける当該設備導入の達成状況は以下の通りです。

単身者向け物件（71物件）		順位	ファミリー向け物件(注2)（9物件）	
インターネット無料	70/71物件達成	1位	インターネット無料	8/9物件達成
宅配ボックス	69/71物件達成	2位	エントランスのオートロック	9/9物件達成
エントランスのオートロック	71/71物件達成	3位	宅配ボックス	9/9物件達成
高速インターネット	70/71物件達成	4位	システムキッチン	9/9物件達成
浴室換気乾燥機	51/71物件達成	5位	追炊き機能	9/9物件達成
独立洗面台	33/71物件達成	6位	浴室換気乾燥機	8/9物件達成
システムキッチン	70/71物件達成	7位	ホームセキュリティー	2/9物件達成
24時間利用可能ゴミ置き場	71/71物件達成	8位	高速インターネット	8/9物件達成
防犯カメラ	71/71物件達成	9位	ガレージ（屋内/屋外）	8/9物件達成
ウォークインクローゼット	4/71物件達成	10位	24時間利用可能ゴミ置き場	9/9物件達成

（注１）全国賃貸住宅新聞「『この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる』2021人気設備ランキング」より本資産運用会社が作成。上記調査は、2021年８月20日から2021年９月27日までの期間に、全国賃貸住宅新聞がファックス及びインターネット上でアンケート取材を実施し、全国の賃貸仲介会社や管理会社321社から有効回答を得たものです。
（注２）「ファミリー向け物件」とは、専有面積50㎡以上の部屋の賃貸面積の割合が50％以上の物件を、「単身者向け物件」とは、それ以外の物件をいいます。また、部屋によって設置の有無が異なる設備については、物件における設置率が50％以上の場合に「達成」としています。

（ハ）テナント需要の顕在化・最大化のための取組み

本投資法人の保有レジデンスでは、物件の入り口に２次元バーコードを貼り付けたサインを設置し、入居希望者を物件のウェブサイトに誘導する取組みを開始しました。同取組みでは、スマートフォンを活用することで、２次元バーコード

から物件のウェブサイトにアクセスし、その場で物件情報の確認が可能となります。

このような取組みを通じて、本投資法人は潜在的なテナント需要の顕在化・最大化に努めています。

スマートフォン画面イメージ

（ニ）本投資法人保有のレジデンスにおける平均築年数の推移

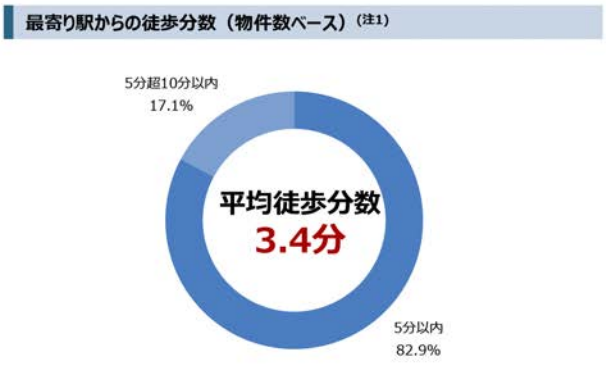
本投資法人は、継続的な資産入替を通じ、平均築年数の若返りに努めており、2022年６月３日時点の本取得資産を除くレジデンスのポートフォリオの平均築年数の試算値は16.2年となる見込みでしたが、本取組み後の試算値は15.4年まで低下する予定です。

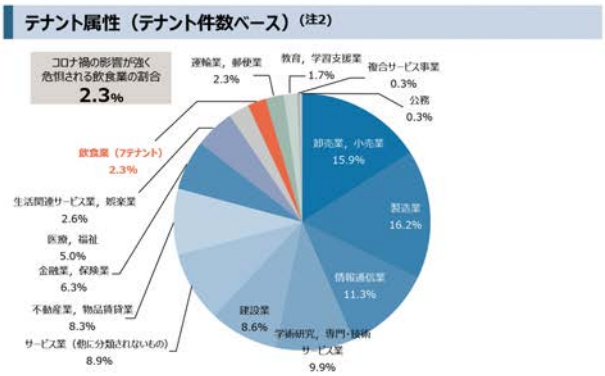
（注）2022年６月３日時点の平均築年数のうち、「本取得資産除く試算値」は、本投資法人が本書の日付現在保有しているレジデンス（本取得済資産を除きます。）を2022年６月３日（取得予定資産のうちレジデンスの取得予定日及び本譲渡予定資産のうちレジデンスの譲渡予定日の中で最も遅い日）時点で全て保有していると仮定し、登記上の竣工年月日から2022年６月３日までの日数を取得価格で加重平均して算出しています。「本取得資産含む試算値」は、本取組み後に保有する予定のレジデンスの登記上の竣工年月日から2022年６月３日までの日数を取得（予定）価格で加重平均して算出しています。

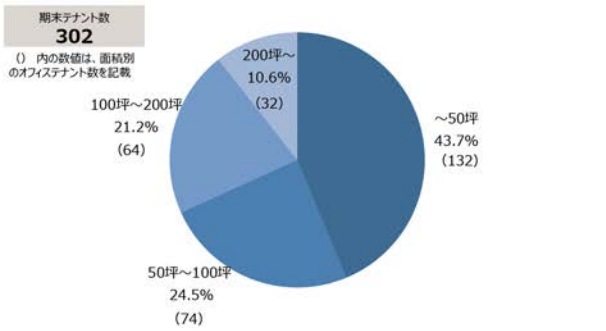
④ポートフォリオの状況（2021年11月末日時点）：オフィス

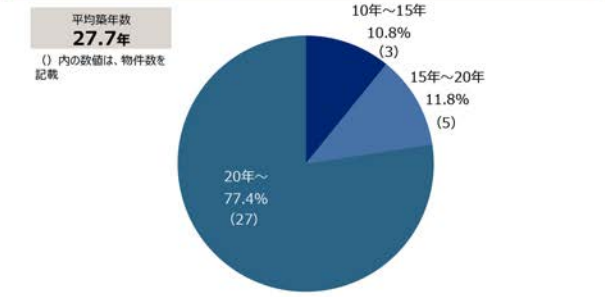
本投資法人が保有するオフィスのポートフォリオは以下の通りです。

＜オフィスポートフォリオ（2021年11月末日時点）＞









（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2021年11月末日現在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2021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。

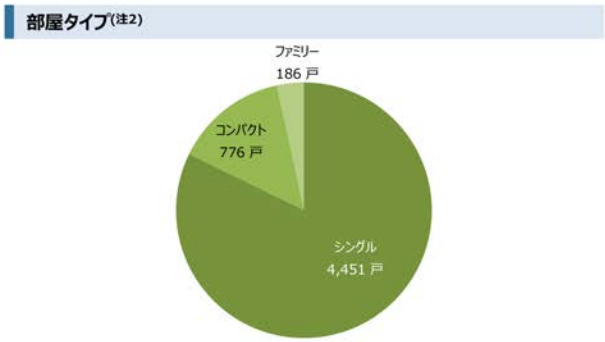
（注４）「築年数の状況（取得価格ベース）」の円グラフは、オフィス物件の築年数の分散状況を取得価格で加重平均して算出しています。平均築年数は、登記上の竣工年月日から2021年11月30日までの日数を取得価格で加重平均して算出しています。

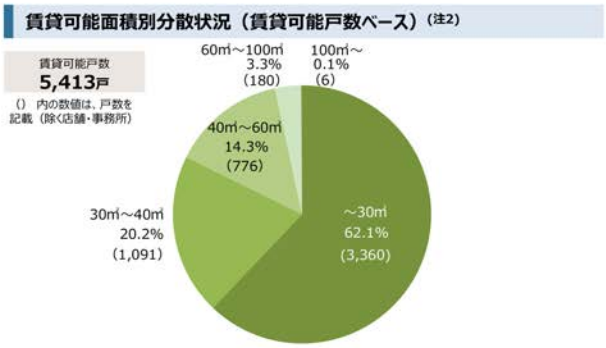
（注５）いずれも本投資法人が2021年11月末日時点で保有していたオフィス物件に関する情報に基づき算出しています。

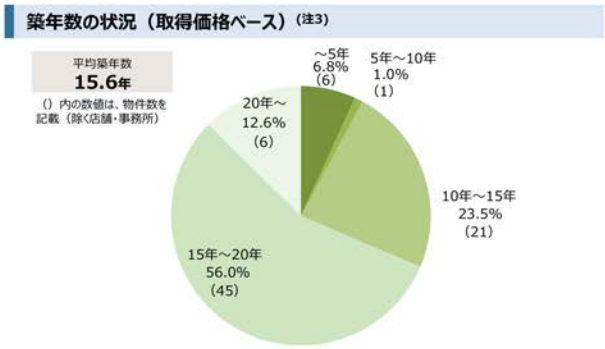
⑤ポートフォリオの状況（2021年11月末日時点）：レジデンス

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（2021年11月末日時点）＞







（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」及び「賃貸可能面積別分散状況（賃貸可能戸数ベース）」の円グラフは、レジデンス物件における各戸の賃貸可能面積及び部屋タイプの分散状況をそれぞれ戸数ベースで表示しています。

（注３）「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2021年11月30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４）いずれも本投資法人が2021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）持続的成長に向けたＥＳＧ経営の推進

①サステナブルな成長に向けた平和不動産グループの基本コンセプト

（イ）低炭素社会の実現に向けて：再生可能エネルギーへの切替

本投資法人は保有する全ての物件で使用する電力を、再生可能エネルギー由来のものに切り替えることを目標としています（注１）。RE100（注２）の基準に準拠した電力プランを中心に、第40期（2021年11月期）末には対象106物件全てについて切替手続（以下「本切替」といいます。）が終了いたしました。

本切替によるCO_2排出量の年間削減量は2020年対比で8,631トン（-97.3％）となる見込みです。今後取得する物件についても順次切替を進め、社会の一員として低炭素社会の実現への貢献を目指します。

（注１）再生可能エネルギー電力を使用している物件とテナントの契約が特殊な形態の物件を除く本投資法人の保有する全ての物件を対象として、使用する電力の100％を再生可能エネルギー由来にすることを意味します。

（注２）「RE100」とは、「Renewable Energy 100％」の頭文字を取った言葉で、NPO法人「The Climate Group」が気候変動等環境分野に取り組む国際NGOであるCDPの支援を受けて定める、事業運営を100％再生可能エネルギーで調達することを目標に掲げる企業が参加する国際ビジネスイニシアチブです。

（出所）経済産業省資源エネルギー庁

（注）上図の下側に記載されている各マークは、SDGsに対する認識を高めるため国際連合が作成し公表した、2030アジェンダにおける世界共通の17の目標に係る個別のアイコンのうちの一部です。

（ロ）平和不動産グループの取組み

平和不動産グループでは、各ステークホルダーの皆様と双方向のコミュニケーションを通じて関係性を強化し、環境・社会・経済的価値を提供するとともに、持続可能な社会の実現に貢献します。また、本投資法人及び本資産運用会社においても、各ステークホルダーの皆様から信頼をいただけるよう努めています。

（ハ）TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同

本資産運用会社は2021年12月、TCFD提言への賛同を表明しました。

TCFD（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に関するタスクフォースとして、2015年のG20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。TCFD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。

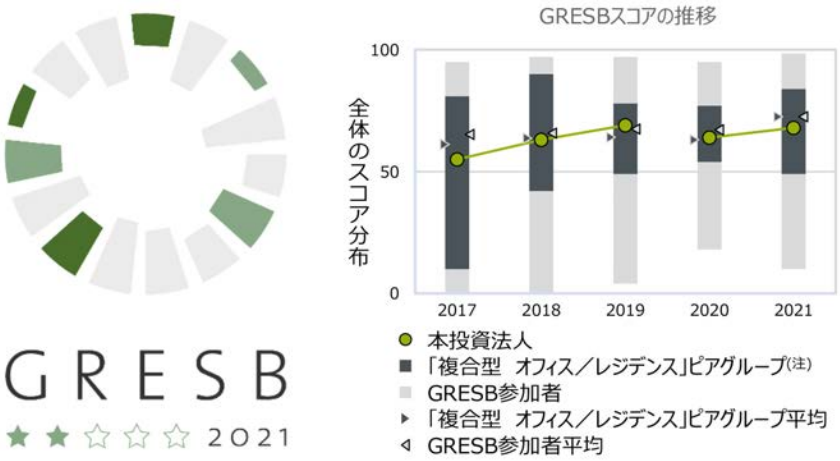
本投資法人及び本資産運用会社では、気候変動問題は自然環境と社会構造に劇的な変化をもたらし、平和不動産グループの経営とビジネス全体に重大な影響を与える重要な（マテリアルな）課題であると認識しています。この認識の下、本

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（強靭性・回復力）に取り組んでいくため、TCFDの提言に対する賛同を表明いたしました。

②ＥＳＧへの取組み

（イ）Sustainability－ＧＲＥＳＢ評価への参加

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）の観点からサスティ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、環境配慮やサスティ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５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。



（注）「ピアグループ」とは、発行体のセクターや所在地、資産規模、ポートフォリオ構成が近似する銘柄につき、ＧＲＥＳＢが選定した複数の銘柄により構成される集団をいいます。

（ロ）Environment－目論見書電子化

本投資法人は、環境負荷の低減を目的とし、目論見書の電子交付によるペーパーレス化したオファリングを実施します（注１）。本募集における目論見書を書面ではなく電子交付にて対応することにより、本募集で書面による目論見書を作成する場合に使用されると考えられるA4用紙約77万枚の削減が可能（注２）と考えられます。

また、投資家の目論見書の読みやすさの向上を企図し、目論見書の電子交付を機に、本文のカラーページ化を実施しています。

コロナ禍の拡大に伴い、テレワークやWeb会議等が普及したことにより、ペーパーレス化が社会的に浸透しつつある中、目論見書の電子交付が時流に沿った取組みであると、本投資法人は考えています。

（注１）本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を「目論見書の電子交付」と呼び、その結果、紙媒体での目論見書の交付を伴わない本募集を「ペーパーレス化（した）オファリング」と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます（金融商品取引法第27条の30の９第１項、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成５年大蔵省令第22号、その後の改正を含みます。）（以下「特定有価開示府令」といいます。）第32条の２第１項）。したがって、当該同意が得られない場合、また、当該同意が撤回された場合（特定有価開示府令第32条の２第７項）は、目論見書の電子交付はできませんが、本募集においては一般募集の引受人等は当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。以下同じです。

（注２）「A4用紙約77万枚の削減が可能」とは、目論見書一冊当たりに使用される紙の枚数をA4用紙50枚（本募集において目論見書を印刷した場合に想定されるA4用紙の使用枚数であり、訂正事項分は含んでいません。）、想定必要目論見書を15,515部（前回募集における目論見書の印刷部数15,515部を本計算の前提としています。）と仮定した上、計算しています。

（ハ）Environment－環境認証の取得

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。本書の日付現在現在、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床面積割合で19.8％（注１）に達しており、その一覧は以下の通りです。

＜環境認証の取得（本書の日付現在）＞

HF桜通ビルディング	茅場町平和ビル	アーク森ビル	HF日本橋浜町ビルディング	HF田端レジデンス
DBJ Green Building 2021	DBJ Green Building 2020	CASBEE	CASBEE	BELS

HF駒沢公園レジデンスTOWER	HF仙台本町ビルディング	HF桜通ビルディング	HF上野ビルディング	神戸旧居留地平和ビル
DBJ Green Building 2020	DBJ Green Building 2020	CASBEE	CASBEE	BELS

HF白金高輪レジデンス	HF仙台本町ビルディング	兜町ユニ・スクエア
DBJ Green Building 2020	CASBEE	CASBEE

DBJ Green Building(注2) 延床面積割合	CASBEE(注3) 延床面積割合	BELS(注4) 延床面積割合
12.3%	10.9%	2.8%

（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、不動産のサスティナビリティを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。

（ニ）Social－地域社会への参画

■災害時の飲料水供給

本投資法人は、東京都中央区及び町会防災区民組織との間で「災害時における飲料水供給に関する協定書」を締結しています。大地震に伴う飲料水不足時において、ＨＦ八丁堀ビルディングに設置された受水槽の水を、水道局を通じて供給します。

■Jazzイベントへの協賛

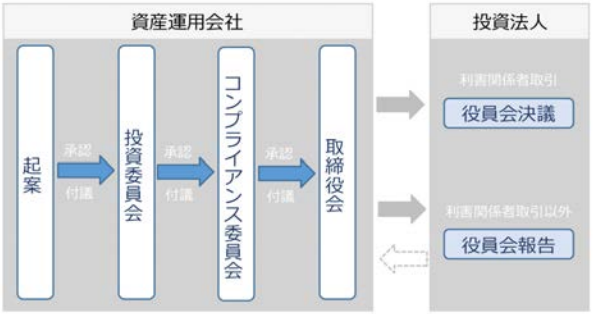
2021年12月５日に東京証券取引所（東証ホール）を会場とするJazzイベントが開催されました。「音楽と金融の融合」「若手ミュージシャンの育成」をコンセプトに未来のジャズシーンを担う若手実力派ミュージシャンが集結し、演奏を披露するライブイベントです。地域振興を目的とし、多くの近隣住民の方々に参加いただきました。本イベントには2020年に続き本資産運用会社及びスポンサーの平和不動産も協賛しています。

（ホ）Governance－コーポレートガバナンス

本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、本資産運用会社と利害関係のない執行役員１名、監督役員２名、全ての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

本投資法人の規程に定められる一定の利害関係者取引については、取締役会で決定後、本投資法人の役員会に付議し、同役員会にて最終決定されます。但し、一定の規模以上の利害関係者取引の場合は、取締役会で決議を行うに当たり、本投資法人の役員会の事前同意を得るものとします。

＜運用資産の取得・譲渡の意思決定を行うためのプロセス＞



また、本資産運用会社では内部監査を外部の専門家と共同で実施しています。監査における客観性の確保とともに、新しいあるいは複雑なリスクへの対応を図っています。

さらに、本投資法人では、2019年８月30日に開催した投資主総会において、資産規模連動報酬の料率を引き下げ、分配金連動報酬を新たに設けるなど、資産運用報酬体系の変更に係る規約変更を行い、従来と比べて業績連動の比率を大幅に高めています。これによって投資主利益と本資産運用会社の利益の連動性をより高めることを目指しています。

本資産運用会社は、2017年３月30日に金融庁が公表した「顧客本位の業務運営に関する原則」を採択しました。

本投資法人とその投資主をお客様と位置づけ、資産の運用においてお客様本位の運営を実現するための方針を策定・公表するとともに、その取組み状況を逐次開示しています。

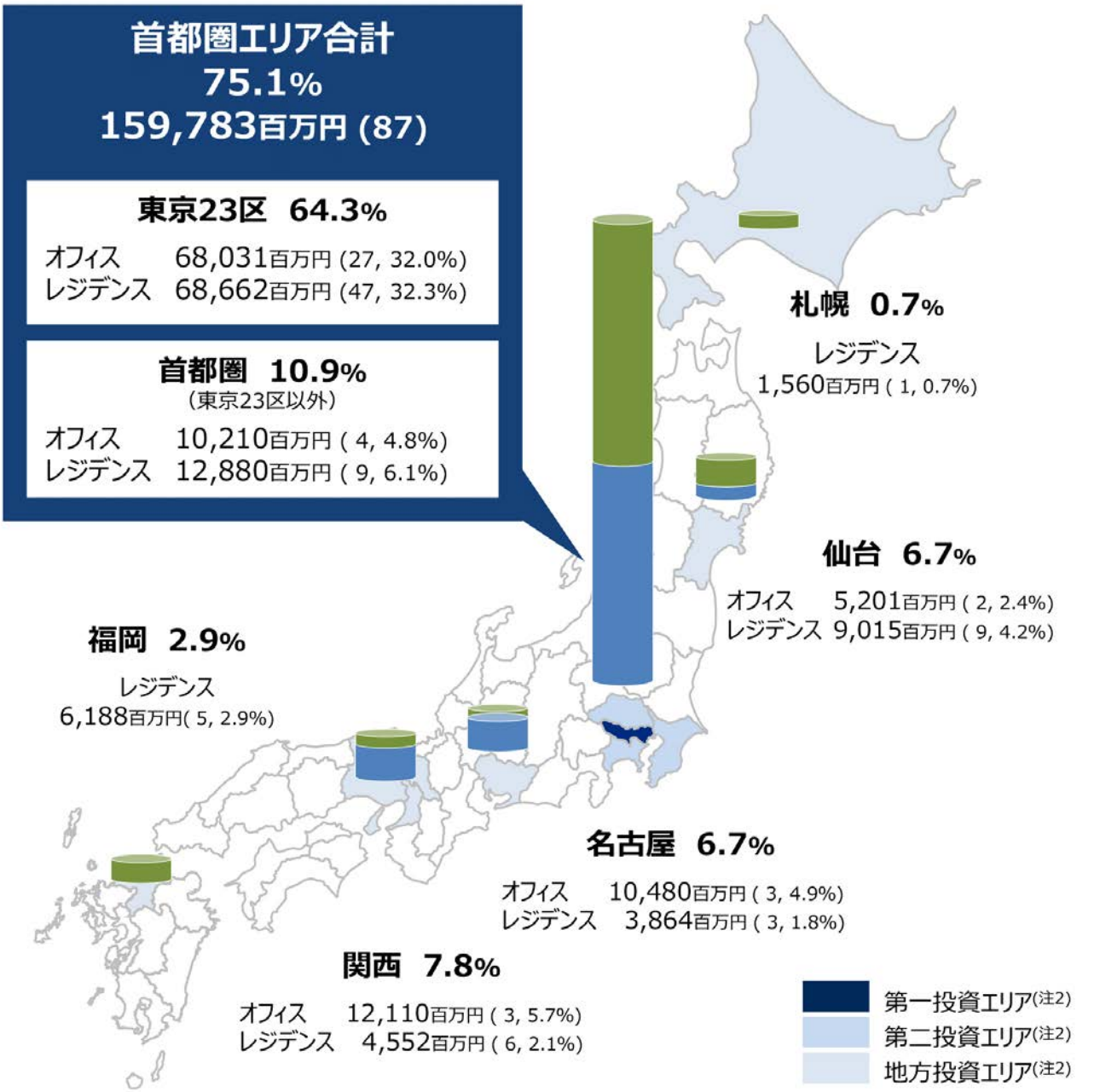
３　補足情報

（１）保有物件の分散状況（本取組み後）

①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、オフィス及びレジデンスの投資比率は、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、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％程度の範囲内において機動的に運用を行います。

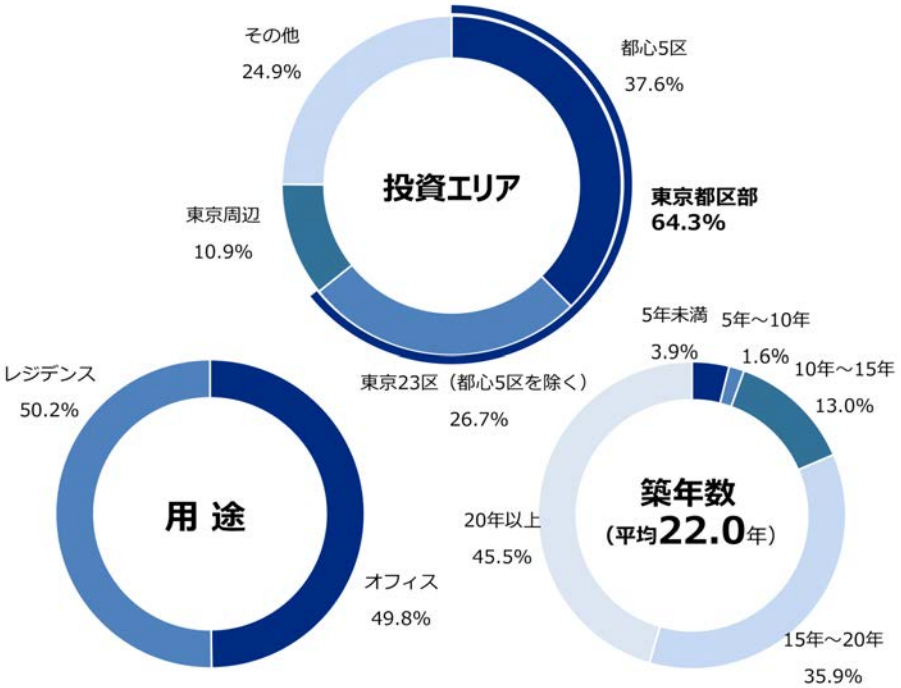
＜ポートフォリオの地理的分散（取得（予定）価格ベース）＞



（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2022年６月３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。

②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予定の物件（119物件）のうち、オフィス１物件の補強工事を行ったことで、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3.5％ですが、本数値に基づいて計算した予想最大損失額は2,945百万円になります。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、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、仙台市に11物件を所有していますが、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年に大阪府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　⑤　「ＰＭＬ」に関する記載」をご参照下さい。

（２）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１）2010年10月１日のＪＳＲとの合併時に、同投資法人から承継した物件は除きます。
（注２）「ＰＯ」とは、公募増資のことをいいます。

４　投資対象

（１）本取得資産等の概要

本投資法人は、第41期（自2021年12月１日　至2022年５月31日）に以下の第41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
Ｏｆ-48	ファーレイーストビル（追加取得10.26%）	不動産	オフィス	600	805	6.66	5.80	2021年12月24日	非開示（注３）
Ｏｆ-49	インタープラネット江坂ビル	信託受益権	オフィス	2,500	2,660	4.81	4.16	2021年12月23日	のぞみファイナンス＆コンサルティング株式会社
Ｒｅ-99	ＨＦ上野入谷レジデンス	不動産	レジデンス	900	989	4.45	3.71	2021年12月22日	非開示（注３）
Ｒｅ-100	ＨＦ辻堂レジデンス（注１）	不動産	レジデンス	1,870	2,010	4.84	3.97	2022年２月28日	非開示（注３）
合計／平均	――	――	――	5,870	6,464	4.95	4.20	――	――

（注１）本書の日付現在、Ｒｅ-100の物件名称は「ＴＳレジデンス」ですが、2022年６月１日付で「ＨＦ辻堂レジデンス」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41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41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41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41期取得済資産に係る運営純収益（ＮＯＩ）は、第41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41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）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、借入金及び自己資金によって、以下の不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権（以下、本取得資産の各不動産信託受益権に係る不動産を本「４　投資対象」において「信託不動産」といいます。）を取得する予定です（以下、総称して「取得予定資産」といいます。）。

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

本投資法人は、2022年４月６日及び2022年５月18日に取得予定資産に係る不動産売買契約及び信託受益権売買契約をそれぞれ締結しており、売主との間で、各不動産及び不動産信託受益権の譲渡について合意しています。心斎橋フロント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。心斎橋フロント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、心斎橋フロント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、借入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、心斎橋フロント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、心斎橋フロント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ヶ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
Ｏｆ-50	心斎橋フロントビル	信託受益権	オフィス	7,300	7,830	4.35	4.11	2022年６月３日	非開示（注３）
Ｏｆ-51	栄センタービル	信託受益権	オフィス	4,000	4,390	4.81	4.29	2022年６月３日	平和不動産
Ｏｆ-52	岩本町ツインビル	信託受益権	オフィス	3,380	3,740	4.29	3.94	2022年６月３日	平和不動産
Ｏｆ-53	岩本町ツインサカエビル	信託受益権	オフィス	400	531	5.41	5.06	2022年６月３日	平和不動産
Ｒｅ-101	ＨＦ川口駅前レジデンス	不動産	レジデンス	1,260	1,530	5.04	3.97	2022年６月３日	平和不動産
Ｒｅ-102	ＨＦ東尾久レジデンス	不動産	レジデンス	1,210	1,410	5.00	4.05	2022年６月３日	平和不動産
合計／平均	――	――	――	17,550	19,431	4.56	4.13	――	――

（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）売主の同意が得られないため、非開示とします。

心斎橋フロントビルを除く取得予定資産の不動産売買契約及び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、2022年５月18日開催の本投資法人役員会において決議しています。

（２）個別不動産及び個別信託不動産の内容

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

①　「物件概要」に関する記載

ⅰ　「アクセス」は、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・レポート等に記載の数値を記載しています。

ⅱ　土地・建物の「所有形態」は、本投資法人又は信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

ⅲ　「地積」及び「延床面積」は、登記簿上の数値を記載しており、現状とは一致しない場合があります。

ⅳ　「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。）（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。

ⅴ　「建蔽率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

ⅵ　「容積率」は、建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

ⅶ　「用途」は、登記簿上記載されている用途のうち、主要なものを記載しています。

ⅷ　「構造・階層」の記載に当たっては、以下の略号を使用しています。

ＳＲＣ：鉄骨鉄筋コンクリート造
ＲＣ：鉄筋コンクリート造
Ｓ：鉄骨造
Ｂ：地下
Ｆ：階

たとえば、「７Ｆ１Ｂ」は、地下１階付地上７階建を表しています。

②　「関係者」に関する記載

ⅰ　「信託受託者」は、第41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。

ⅱ　「ＰＭ会社」は、第41期取得済資産の本書の日付現在のＰＭ会社又は取得予定資産の取得予定日時点で予定されているＰＭ会社を記載しています。

ⅲ　「マスターリース会社」は、第41期取得済資産の本書の日付現在のマスターリース会社又は取得予定資産の取得予定日時点で予定されているマスターリース会社を記載しています。

③　「テナント数」に関する記載

テナント数は、投資区分がオフィスである物件につき、2022年３月末日現在の、本投資法人、信託受託者及びマスターリース会社を賃貸人としたエンドテナントの総数を記載しています。但し、固定賃料型の物件については、「１」としています。

④　「賃貸可能戸数」に関する記載

賃貸可能戸数は、投資区分がレジデンスである物件につき、2022年３月末日現在の、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。

⑤　「ＰＭＬ」に関する記載

ＰＭＬ（予想最大損失（Probable Maximum Loss））は、本書においては、建物の一般的耐用年数50年間に、10％以上の確率で起こり得る最大規模の地震（再現期間475年の地震に相当）により生じる損失の再調達価格に対する割合をいいます。

⑥　「前所有者」に関する記載

情報の開示に関して承諾を得た物件について、前所有者を記載しています。

⑦　「稼働率」に関する記載

稼働率のうち、（2022年３月末日実績ベース）と記載されている数値は、2022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。（2022年３月末日締結済契約ベース）と記載されている数値は、①2022年３月末日現在において締結済み、かつ2022年６月３日時点で賃貸借期間が開始している予定の賃貸借契約の対象区画については賃貸面積に算入し、また、②2022年３月末日現在において解約合意済み又は有効な解約通知を受領済み、かつ2022年６月３日時点で終了している予定の賃貸借契約の対象区画、及び2022年３月末日現在有効な賃貸借契約に基づき2022年６月３日時点で期間が終了している予定の賃貸借契約（更新される予定のものは含みません。）の対象区画については賃貸面積から除外する調整を行った上で、2022年３月末日現在における各物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数点第３位を四捨五入して記載しています。

⑧　「特記事項」に関する記載

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

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

⑨　「その他」に関する記載

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

⑩　本物件の概要

本資産運用会社が第41期取得済資産又は取得予定資産の取得の意思決定に際し、デュー・ディリジェンス手続においてリーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社又はシービーアールイー株式会社から取得したマーケット・レポートを含む資料及び情報に基づく本資産運用会社の判断を記載しています。なお、当該建物設備の概要における「天井高」については、原則として、基準階におけるOAフロア敷設前の階高（竣工時からOAフロアが敷設されている場合はOAフロア敷設後の階高）を、「エレベーター」については非常用及び荷物用を除いた基数を記載しています。

物件番号：Ｏｆ-48　　ファーレイーストビル（追加取得 10.26%）

特定資産の種類		不動産	取得価格	600,000,000円
所在地	住居表示	東京都立川市曙町二丁目34番７号	取得日	2021年12月24日
	地番	東京都立川市曙町二丁目295番他１筆		
アクセス		JR中央線・青梅線・南武線「立川」駅、多摩モノレール「立川北」駅から徒歩７分	ＰＭ会社	東洋不動産プロパティマネジメント株式会社
土地	所有形態	所有権（敷地権）（注１）	マスターリース会社	東洋不動産プロパティマネジメント株式会社
	地積	241.09㎡（注１）	テナント数	５
	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（注２）	600%	調査時点	2021年12月６日
建物	所有形態	区分所有権（注３）	再調達価格	460,000,000円（注５）
	用途	事務所・店舗・倉庫	ＰＭＬ	3.6%
	構造・階層	Ｓ・ＳＲＣ　12Ｆ１Ｂ	長期修繕費（15年以内）	67,150,000円（注６）
	延床面積（注４）	建物全体　16,206.34㎡ 持分部分　1,662.07㎡ （本物件既存部分と併せて3,737.36㎡）	前所有者	非開示（注７）
	建築時期	1994年12月15日	稼働率	100%（2022年３月末日締結済契約ベース） 100%（2022年３月末日実績ベース）

特記事項

該当事項はありません。

その他

（注１）本件土地は敷地権登記がなされており、本投資法人は、第41期において10.2557%（敷地権割合）を追加取得しました。地積の欄には、１棟の建物の存する土地の面積2,350.84㎡に上記敷地権割合を乗じて算出した値を記載しています。

（注２）建蔽率は80%、容積率は600%の指定ですが、高度利用地区の指定により、建蔽率については70%、容積率については700%となっています。

（注３）本件建物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。なお、登記簿上の区分所有者の総数は本投資法人を含め17人です。

（注４）今回の追加取得部分は、建物のうち701の区画であり、敷地権割合は建物全体の10.2557%です。また、本投資法人が既に保有している敷地権割合（12.8054%）とあわせると、建物全体の保有割合は23.0611%です。持分部分については、１棟の建物の延床面積に敷地権割合10.2557%を乗じて算出した値を記載しています。

（注５）株式会社東京建築検査機構作成の2021年12月８日付建物状況調査報告書記載の１棟の建物の再調達価格に今回の追加取得部分に係る敷地権割合（10.2557%）を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。

（注６）建物状況調査報告書記載の取得対象部分（区画番号701）に係る長期修繕費用に関する予測値を記載しています。

（注７）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	805,000千円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年12月１日

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	805,000	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行って収益価格を計上。
直接還元法による価格	878,000	
運営収益	62,415	
可能総収益	65,880	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査定。
空室等損失等	3,464	中長期的に安定期的であると認められる空室率を査定。
運営費用	22,435	
維持管理費	7,436	類似不動産の維持管理費及び実績額を参考に、賃貸可能床面積１坪当たり月額1,940円と査定。
ＰＭフィー	1,501	類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上。
水道光熱費	6,325	過年度の実績額等に基づき空室率を考慮の上、賃貸可能面積当たり月額1,650円/坪と査定。
修繕費	1,610	特別修繕費の過年度の実績水準を参考に、建物再調達価格の 0.35%相当額と査定し、計上。
テナント募集費用等	342	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.0ヶ月分と査定し、計上。
公租公課	4,400	2021年度固定資産税・都市計画税資料等に基づき、負担水準等を考慮して査定。
損害保険料	92	類似不動産の実績額を参考に建物再調達価格の0.02%相当額と査定。
その他費用	728	予備費について賃貸可能面積当たり月額190円/坪と査定。
運営純収益	39,979	
一時金の運用益	333	運用及び調達双方の金利水準を総合的に勘案の上、運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	3,451	特別修繕費の過年度の実績水準を参考に、建物再調達価格の 0.75%相当額と査定し、計上。
純収益	36,862	
還元利回り	4.2%	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	773,000	
割引率	4.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	4.4%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	887,000	
土地比率	85%	
建物比率	15%	
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

・本物件が位置する「立川」ゾーンは、JR中央線・南武線・多摩都市モノレールなどの複数路線が利用可能であり、東京都心部や八王子・川崎方面へもアクセス可能であるように交通利便性が高いほか、「八王子」「吉祥寺」よりも大規模オフィスビルが所在するなど業務集積度が高く、高いポテンシャルが発揮されるエリアといえます。
・本物件の基準階面積は300坪程度の規模を有しており、分割貸し、ワンフロア貸しどちらにも対応できる規模であることから、中小規模のビルが多い当該ゾーンの中にあっても競争優位性を有しています。

物件番号：Ｏｆ-49　　物件名称：インタープラネット江坂ビル

特定資産の種類		信託受益権	取得価格	2,500,000,000円
所在地	住居表示	大阪府吹田市江坂町一丁目13番48号	取得日	2021年12月23日
	地番	大阪府吹田市江坂町一丁目13番22	信託受託者	株式会社あおぞら銀行
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」駅から徒歩３分	ＰＭ会社	平和不動産プロパティマネジメント株式会社
土地	所有形態	所有権	マスターリース会社	平和不動産プロパティマネジメント株式会社
	地積	666.62㎡（注１）	テナント数	６
	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	2021年10月25日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	929,000,000円
	用途	事務所	ＰＭＬ	12.7％
	構造・階層	Ｓ　９Ｆ	長期修繕費（15年以内）	102,750,000円
	延床面積	4,071.93㎡（注３）	前所有者	のぞみファイナンス＆コンサルティング株式会社
	建築時期	2008年６月５日	稼働率	100％（2022年３月末日締結済契約ベース） 100％（2022年３月末日実績ベース）

特記事項

１．東側隣地及び南西側隣地から信託不動産へコンクリート敷の一部等が越境しています。本件については、2022年５月12日現在、越境に関する覚書等は締結されていません。
２．テナント１社（賃貸面積：566.87㎡）から、2022年２月28日付で、2022年10月31日付で退去する旨の解約通知を受領しています。

その他

（注１）敷地面積には、道路敷部分の面積（約1.56㎡）が含まれています。
（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）延床面積に附属建物（車庫　Ｓ　１Ｆ46.83㎡）が含まれます。

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	2,660,000千円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2021年11月１日

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	2,660,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益価格を試算。
直接還元法による価格	2,700,000	
運営収益	157,651	
可能総収益	164,202	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を基に計上。
空室等損失等	6,551	中長期安定的な稼働水準を前提に計上。
運営費用	37,407	
維持管理費	8,400	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
ＰＭフィー	3,665	契約条件等に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考量して計上。
水道光熱費	8,830	過年度の実績額等に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上、計上。
修繕費	2,055	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びERにおける修繕更新費の年平均額を考慮して計上。
テナント募集費用等	952	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上。
公租公課	13,329	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上。
損害保険料	176	保険契約等に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	
運営純収益	120,244	
一時金の運用益	885	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数を基に中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定。
資本的支出	4,990	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びERにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上、査定。
純収益	116,139	
還元利回り	4.3%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上、査定。
ＤＣＦ法による価格	2,620,000	
割引率	3.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上、査定。
最終還元利回り	4.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率に一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上、査定。
積算価格	2,590,000	
土地比率	80.1%	
建物比率	19.9%	
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、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。また、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。本物件はそのような立地特性に基づいて40台収納可能な大型駐車場を設置しており、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。
・最寄り駅である「江坂」駅は大阪メトロ御堂筋線と北大阪急行電鉄南北線が乗り入れ、「新大阪」駅３分（乗車時間、以下同じです。）、「梅田」駅10分、「なんば」駅19分、大阪国際空港21分と大阪市内主要エリア及び新幹線や飛行機による各方面へのアクセスに優れています。また、駅周辺には金融機関、物販、飲食店等様々な業態の商業施設が集積する高い繁華性を有するエリアですが、2023年度には北大阪急行電鉄南北線の延伸が予定されており、近い将来における更なる利便性向上と活性化が期待されます。
・本物件は延床面積約1,218坪、基準階面積が約113坪で30坪程度からの分割対応が可能なことから大小様々なテナントの需要を捉えることができ、設備面では天井高2,700㎜、各階個別空調、グリッド天井等を備える等、近隣物件と比較して高い競争力を有しています。

物件番号：Ｏｆ-50　　物件名称：心斎橋フロントビル

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格	7,300,000,000円
所在地	住居表示	大阪府大阪市中央区南船場三丁目５番11号	取得予定日	2022年６月３日
	地番	大阪府大阪市中央区南船場三丁目14番５、12番９	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
アクセス		大阪メトロ御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅から徒歩１分	ＰＭ会社	平和不動産プロパティマネジメント株式会社
土地	所有形態	所有権	マスターリース会社	平和不動産プロパティマネジメント株式会社
	地積	758.17㎡	テナント数	13
	用途地域	商業地域	建物状況調査報告書の概要	
	建蔽率（注１）	80％	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	容積率	800％	調査時点	2022年３月４日
建物	所有形態	区分所有権（注２）	再調達価格	1,493,000,000円
	用途	銀行・事務所・駐車場	ＰＭＬ	12.8％
	構造・階層	ＳＲＣ・Ｓ　９Ｆ１Ｂ	長期修繕費（15年以内）	190,100,000円
	延床面積	6,201.98㎡	前所有者	非開示（注３）
	建築時期	1986年11月27日	稼働率	100％（2022年３月末日締結済契約ベース） 100％（2022年３月末日実績ベース）

特記事項

１．信託不動産から西側隣地へ扉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．建物状況調査報告書において８階と９階の排煙窓前にロッカー又はカーテンがある旨並びに５階と７階の非常用進入口前にロッカー及び棚がある旨の指摘事項、並びに７階非常用エレベーターホールに竣工図面に記載のない間仕切壁により廊下の幅員が1.2m未満となっている旨の指摘事項がありますが、2022年５月12日現在、本投資法人は、売主との間で、取得予定日までに売主の責任と費用において是正することを合意しています。
３．建物状況報告書において防火管理者の免許期限が超過しているとの指摘事項がありますが、2022年５月12日現在、本投資法人は、売主との間で、取得予定日までに売主の責任と負担において新任の防火管理者を選任することを合意しています。

その他

（注１）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100％に緩和されています。
（注２）信託建物は区分所有建物ですが、信託受託者がその区分所有建物の100％を保有しています。
（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。

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	7,830,000千円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2022年３月１日

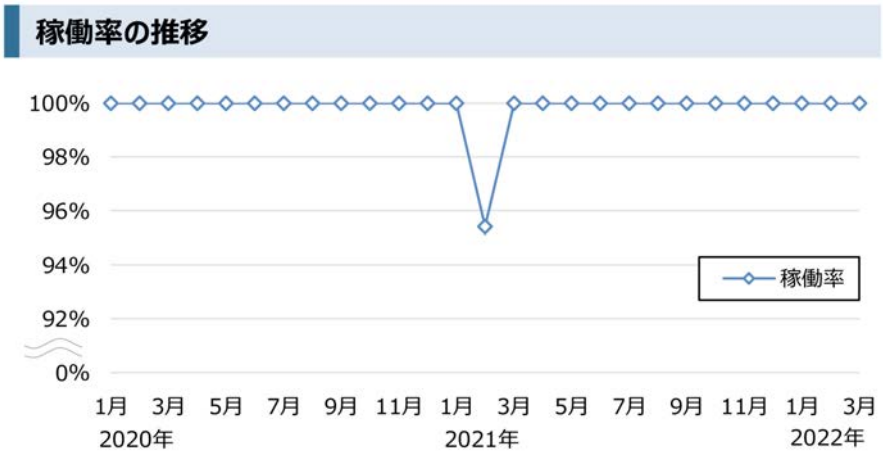
項目	内容（千円）	概要等
収益価格	7,830,000	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行って収益価格を計上。
直接還元法による価格	8,130,000	
運営収益	415,212	
可能総収益	428,286	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案して査定。
空室等損失等	13,074	中長期的に安定期的であると認められる空室率を査定。
運営費用	97,510	
維持管理費	18,675	類似不動産の維持管理費及び実績額を参考に、賃貸可能面積当たり月額1,210円/坪と査定。
ＰＭフィー	7,915	類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上。
水道光熱費	21,607	実績額に基づき、賃貸可能面積当たり月額1,400円/坪と査定。
修繕費	1,617	ER記載の修繕費年平均額を妥当と判断し、計上。
テナント募集費用等	3,053	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.0ヶ月分と査定し、計上。
公租公課	42,760	2021年度固定資産税・都市計画税資料等に基づき負担水準等を考慮して査定。
損害保険料	298	類似不動産の実績額を参考に建物再調達価格の0.02%相当額と査定。
その他費用	1,583	実績額に基づき、有線放送聴衆取料、AEDレンタル料等を計上。予備費について賃貸可能面積当たり月額100円/坪と査定。
運営純収益	317,702	
一時金の運用益	2,542	一時金の運用実績等について運用的側面と調達的側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回り1.0%と査定。
資本的支出	11,356	ER記載の更新費年平均額を妥当と判断し、計上。
純収益	308,889	
還元利回り	3.8%	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	7,700,000	
割引率	3.6%	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	4.0%	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	6,200,000	
土地比率	96.0%	
建物比率	4.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	―	

本物件の概要

・本物件は、大阪メトロ御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅から徒歩１分及び大阪メトロ御堂筋線「なんば」駅から徒歩12分に位置しています。「心斎橋」駅周辺は大丸やPARCO等の大型商業施設や国内外の有名ブランド店が集積し高級ブランド街を形成する一方で、南北には心斎橋筋商店街が広がりカジュアルな店舗が並ぶ等、大阪を代表する商業エリアの一つである、いわゆるミナミの一角にあたります。本物件はそのミナミにおいて市内有数の幹線道路である長堀通りに面しており、視認性に優れていることから来店型店舗を中心に幅広いテナント層に対する高い訴求力を有しています。また、「心斎橋」駅からは御堂筋線で「梅田」駅へ６分であり、大阪市内の主要エリアへの交通利便性にも優れています。
・本取件は延床面積約1,876坪、基準階面積約142坪、天井高2,600㎜で2017年に外装及び共用部のリニューアルを行っており、近隣物件と比較して高い競争力を有しています。また環境性能評価認証であるCASBEE不動産評価認証にてAランクを取得していること等、環境面での優れた性能を持つ物件であることに加えて、使用電力を100%再生可能エネルギーで賄うRE100の基準に準拠した電力に切替済であることから、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。
・本物件取得時点の賃料ギャップは14.1%と、将来の賃料収入の増加が期待されます（注）。

（注）本物件の賃料ギャップは、以下の計算式で算出しています。

賃料ギャップ
＝（市場賃料－本物件の月額坪単価契約賃料）÷本物件の月額坪単価契約賃料×100
「市場賃料」は、シービーアールイー株式会社が、本物件を対象として、本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、2022年３月時点における新規成約賃料水準として適正と査定する共益費込賃料単価の上限をいいます。
「月額坪単価契約賃料」は、本物件の2022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本物件の賃貸面積合計で除して算出しています。



物件番号：Ｏｆ-51　　物件名称：栄センタービル

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格	4,000,000,000円
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区栄三丁目13番20号	取得予定日	2022年６月３日
	地番	愛知県名古屋市中区栄三丁目1314番 他９筆	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
アクセス		名古屋市営地下鉄東山線・名城線「栄」駅から徒歩７分、名城線「矢場町」駅から徒歩４分	ＰＭ会社	平和不動産プロパティマネジメント株式会社
土地	所有形態	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	1,117.00㎡	テナント数	23
	用途地域	商業地域	建物状況調査報告書の概要	
	建蔽率（注１）	80％	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	容積率（注２）	600％	調査時点	2022年３月17日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	1,625,000,000円
	用途	事務所・店舗・共同住宅	ＰＭＬ	8.4％
	構造・階層	ＳＲＣ　８Ｆ１Ｂ	長期修繕費（15年以内）	273,000,000円
	延床面積	6,653.48㎡（注３）	前所有者	平和不動産株式会社
	建築時期	1995年3月20日	稼働率	94.83％（2022年３月末日締結済契約ベース） 84.51％（2022年３月末日実績ベース）

特記事項

１．信託不動産から北側隣地へフェンス基礎の一部が越境しています。また、北側隣地から信託不動産へコンクリート叩き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．北側隣地から信託不動産へパイプ及びアスファルト舗装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U字溝及び桝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コンクリート叩き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。
４．建物状況調査報告書において外壁全面打診の未実施、非常用の照明装置の不点灯、防火シャッター、換気設備、排煙設備、非常用照明器具等の不良、防火管理者選任等の未実施及び突出広告に関する屋外広告物許可の未取得に関する指摘事項がありますが、2022年５月12日現在、本投資法人は、売主との間で、取得予定日又は取得予定日後の所定の期限までに売主の責任と費用で実施又は是正することを合意しています。
５．テナント１社（賃貸面積：70.94㎡）が2022年４月30日付で退去済みですが、当該退去部分について新テナントとの間で賃貸を開始しています（賃貸開始日：2022年５月１日）。
６．テナント１社（賃貸面積：541.72㎡）から、2021年12月22日付で、2022年６月30日付で退去する旨の解約通知を受領しています。

その他

（注１）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100％に緩和されています。
（注２）信託不動産は、誘導用途の整備及び公共貢献の実施等の基準に適合するものとして、名古屋市長が認定した建築物に該当するため、容積率が700％に緩和されています。
（注３）延床面積に附属建物（駐車場：Ｓ　１Ｆ　47.23㎡）が含まれます。

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	4,390,000千円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2022年４月１日

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	4,390,000	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	4,520,000	
運営収益	281,799	
可能総収益	298,737	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	16,938	中長期的に平準化した空室率を基に査定。
運営費用	89,378	
維持管理費	23,887	実績に基づき計上。
ＰＭフィー	8,085	実績に基づき計上。
水道光熱費	15,494	実績に基づき査定し計上。
修繕費	6,626	建物状況調査報告書及び類似事例に基づき査定。
テナント募集費用等	2,211	居宅は年間20.0%、事務所・店舗は年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定して査定。
公租公課	31,651	実績に基づき計上。
損害保険料	294	実績に基づき計上。
その他費用	1,127	収益事例等に基づき計上。
運営純収益	192,420	
一時金の運用益	2,780	運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	14,580	建物状況調査報告書及び類似事例に基づき査定。
純収益	180,620	
還元利回り	4.0%	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、将来の純収益の変動予測を勘案して査定。
ＤＣＦ法による価格	4,330,000	
割引率	4.1%	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	4.2%	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	5,170,000	
土地比率	87.5%	
建物比率	12.5%	
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、名古屋市営地下鉄東山線・名城線「栄」駅より徒歩７分、名城線「矢場町」駅より徒歩４分に位置し、また中部地方最大のターミナル駅である「名古屋」駅から地下鉄で５分と交通利便性に優れています。本物件の所在する栄エリアは松坂屋・三越などの百貨店や商業施設等が立ち並び、「名古屋」駅周辺のいわゆる名駅エリアと共に名古屋市を代表する繁華街となっています。また近隣には名古屋市美術館や名古屋市科学館といった文化施設も点在しており、さらに近年は中日ビルの建て替え等、複数の再開発プロジェクトが進められるなど、名古屋エリアにおける商業・文化の中心地の一つとして発展を続けています。
・本資産運用会社のスポンサー企業である平和不動産株式会社は栄エリアにおいて、名古屋証券取引所ビルを始めとして合計７物件を所有しています。平和不動産株式会社が創業以来、74年間に渡って事業を展開する栄は、平和不動産株式会社の中部地区の拠点として重要度の高いエリアであると同時に最も物件運営を得意とするエリアの一つでもあります。当該エリアの一角を構成する本物件を取得することは、本投資法人におけるポートフォリオ運営において大きなメリットがあると考えています。
・本物件の設備水準は天井高2,500㎜、OAフロア30㎜、各階個別空調に加えて、2016年にエントランス、廊下、トイレ等の共用部リニューアル工事を実施しており、同エリアのオフィスビルに対して高い競争力を有しています。また20～60坪程度の分割対応が可能であり、様々な需要が捉えられ安定的な需要の確保が期待されます。
・本物件取得時点の賃料ギャップは4.8%と、将来の賃料収入の増加が期待されます（注）。

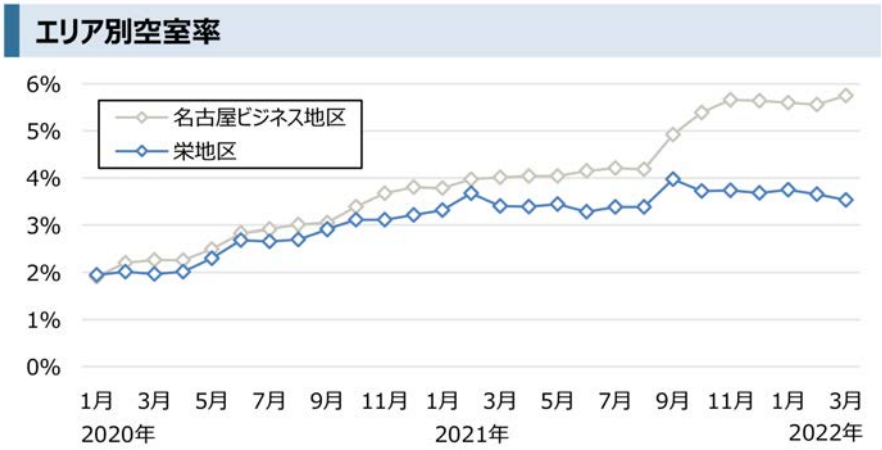
（注）本物件の賃料ギャップは、以下の計算式で算出しています。

賃料ギャップ

＝（市場賃料－本物件の月額坪単価契約賃料）÷本物件の月額坪単価契約賃料×100

「市場賃料」は、シービーアールイー株式会社が、本物件を対象として、本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、2022年４月時点における新規成約賃料水準

として適正と査定する共益費込賃料単価の上限をいいます。
「月額坪単価契約賃料」は、本物件の2022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本物件の賃貸面積合計で除して算出しています。



（出典）三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」

物件番号：Ｏｆ-52　　物件名称：岩本町ツインビル

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格	3,380,000,000円
所在地	住居表示	東京都千代田区岩本町二丁目５番12号	取得予定日	2022年６月３日
	地番	東京都千代田区岩本町二丁目１番７、７番１	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
アクセス		都営地下鉄新宿線「岩本町」駅から徒歩３分、JR山手線・総武線・京浜東北線「秋葉原」駅から徒歩７分	ＰＭ会社	平和不動産プロパティマネジメント株式会社
土地	所有形態	所有権	マスターリース会社	平和不動産プロパティマネジメント株式会社
	地積	496.30㎡（注１）	テナント数	８
	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（注３）	700％・600％	調査時点	2022年３月16日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	769,000,000円
	用途	事務所・車庫	ＰＭＬ	8.0％
	構造・階層	ＳＲＣ　９Ｆ	長期修繕費（15年以内）	123,940,000円
	延床面積	3,290.36㎡（注４）	前所有者	平和不動産株式会社
	建築時期	1986年９月30日	稼働率	100％（2022年３月末日締結済契約ベース） 100％（2022年３月末日実績ベース）

特記事項

１．北東側隣地から信託不動産へ防犯扉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．南東側隣地から信託不動産へ防犯扉及び防犯フェンス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．南東側隣地から信託不動産へ水道メーター及び水道管が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。
４．建物状況調査報告書において非常用の照明装置に関する指摘事項がありますが、2022年５月12日現在、本投資法人は、売主との間で、取得予定日から３か月以内に売主の責任と費用で是正することを合意しています。

その他

（注１）敷地面積には、私道部分の面積（約7.4㎡）が含まれています。
（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）信託不動産の容積率は、東側道路境界から20mまでの区域が700％、20mを超える区域は600％となっており、両区域の加重平均は664.93％となります。
（注４）延床面積に附属建物（物置：コンクリートブロック造　１Ｆ　5.26㎡）が含まれます。

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	3,740,000千円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2022年４月１日

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	3,740,000	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	3,890,000	
運営収益	182,003	
可能総収益	191,541	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	9,537	中長期的に平準化した空室率を基に査定。
運営費用	37,099	
維持管理費	7,783	建物管理業務委託契約書等に基づき査定。
ＰＭフィー	5,066	建物賃貸借契約書兼管理業務委託契約書に基づき計上。
水道光熱費	9,729	過年度実績額に基づき査定し計上。
修繕費	2,310	建物状況調査報告書及び類似事例に基づき査定。
テナント募集費用等	1,327	年間10.0％のテナントが入れ替わることを想定して査定。
公租公課	10,374	実績に基づき計上。
損害保険料	144	実績に基づき計上。
その他費用	364	収益事例等に基づき計上。
運営純収益	144,904	
一時金の運用益	1,214	運用利回りを1.0％と査定。
資本的支出	6,160	建物状況調査報告書及び類似事例に基づき査定。
純収益	139,958	
還元利回り	3.6％	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、将来の純収益の変動予測を勘案して査定。
ＤＣＦ法による価格	3,680,000	
割引率	3.7％	金融商品の利回りを基にした積上法等により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	3.8％	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	3,060,000	
土地比率	92.7％	
建物比率	7.3％	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	－	

本物件の概要

・本物件は都営地下鉄新宿線「岩本町」駅から徒歩３分、JR山手線・総武線・京浜東北線「秋葉原」駅から徒歩７分の距離に位置しています。「岩本町」駅から「東京」駅まで７分、「新宿」駅まで13分、「渋谷」駅まで22分、「新橋」駅まで13分、「品川」駅まで24分と東京都内の主要なオフィスエリアへの交通利便性に優れています。本物件の位置する「岩本町」エリアは古くより繊維問屋街として栄え、現在も東京都心部における歴史ある商業・ビジネスエリアの一つとして発展を続けています。
・本物件は岩本町ツインサカエビルに隣接しています。本物件の設備水準は天井高2,450㎜、OAフロア50㎜、個別空調に加えて、2020年に共用部リニューアル工事を実施しており、同エリアのオフィスビルに対して高い競争力を有しています。
・本物件取得時点の賃料ギャップは15.3％と、将来の賃料収入の増加が期待されます（注）。

（注）本物件の賃料ギャップは、以下の計算式で算出しています。

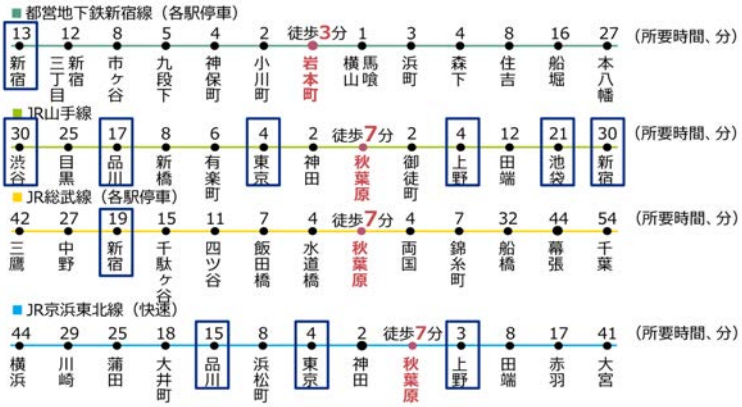
賃料ギャップ

＝（市場賃料－本物件の月額坪単価契約賃料）÷本物件の月額坪単価契約賃料×100

「市場賃料」は、シービーアールイー株式会社が、本物件を対象として、本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、2022年４月時点における新規成約賃料水準として適正と査定する共益費込賃料単価の上限をいいます。

「月額坪単価契約賃料」は、本物件の2022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本物件の賃貸面積合計で除して算出しています。

＜最寄り駅からの各駅への所要時間＞



物件番号：Ｏｆ-53　　物件名称：岩本町ツインサカエビル

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格	400,000,000円
所在地	住居表示	東京都千代田区岩本町二丁目５番12号	取得予定日	2022年６月３日
	地番	東京都千代田区岩本町二丁目１番８	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
アクセス		都営地下鉄新宿線「岩本町」駅から徒歩３分、JR山手線・総武線・京浜東北線「秋葉原」駅から徒歩７分	ＰＭ会社	平和不動産プロパティマネジメント株式会社
土地	所有形態	所有権	マスターリース会社	平和不動産プロパティマネジメント株式会社
	地積	96.09㎡	テナント数	９
	用途地域	商業地域	建物状況調査報告書の概要	
	建蔽率（注）	80％	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	容積率	700％	調査時点	2022年３月16日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	159,000,000円
	用途	事務所・居宅・車庫	ＰＭＬ	5.9％
	構造・階層	ＳＲＣ　10Ｆ	長期修繕費（15年以内）	46,500,000円
	延床面積	688.74㎡	前所有者	平和不動産株式会社
	建築時期	1992年８月31日	稼働率	100％（2022年３月末日締結済契約ベース） 100％（2022年３月末日実績ベース）
特記事項				
１．信託不動産から南側隣地へ配電設備基礎、フェンス基礎及びタタキが越境しています。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．信託不動産から北側隣地及び西側隣地へ防犯扉及び防犯フェンスが越境しています。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．テナント１社（賃貸面積：64.55㎡）から、2022年３月24日付で、2022年９月30日付で退去する旨の解約通知を受領しています。				
その他				
（注）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100％に緩和されています。				

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	531,000千円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2022年４月１日

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	531,000	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	553,000	
運営収益	29,842	
可能総収益	31,864	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	2,021	中長期的に平準化した空室率を基に査定。
運営費用	8,219	
維持管理費	2,256	建物管理業務委託契約書等に基づき査定。
ＰＭフィー	809	建物賃貸借契約書兼管理業務委託契約書に基づき計上。
水道光熱費	1,572	過年度実績額に基づき査定し計上。
修繕費	668	建物状況調査報告書及び類似事例に基づき査定。
テナント募集費用等	277	居宅は年間20.0%、事務所は年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定して査定。
公租公課	2,514	実績に基づき計上。
損害保険料	31	実績に基づき計上。
その他費用	89	収益事例等に基づき計上。
運営純収益	21,622	
一時金の運用益	116	運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	2,385	建物状況調査報告書及び類似事例に基づき査定。
純収益	19,354	
還元利回り	3.5%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における取引利回りとの比較検討を行い、将来の純収益の変動予測を勘案して査定。
ＤＣＦ法による価格	521,000	
割引率	3.6%	金融商品の利回りを基にした積上法等によりオフィスビルのベース利回りを定め、本物件に係る個別リスクを勘案して査定。
最終還元利回り	3.7%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	673,000	
土地比率	91.7%	
建物比率	8.3%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	－	

本物件の概要

・本物件は都営地下鉄新宿線「岩本町」駅から徒歩３分、JR山手線・総武線・京浜東北線「秋葉原」駅から徒歩７分の距離に位置しています。「岩本町」駅から「東京」駅まで７分、「新宿」駅まで13分、「渋谷」駅まで22分、「新橋」駅まで13分、「品川」駅まで24分と東京都内の主要なオフィスエリアへの交通利便性に優れています。本物件の位置する「岩本町」エリアは古くより繊維問屋街として栄え、現在も東京都心部における歴史ある商業・ビジネスエリアの一つとして発展を続けています。
・本物件は岩本町ツインビルに隣接しています。本物件の設備水準は天井高2,450㎜、OAフロア65㎜、個別空調に加えて、2020年に共用部リニューアル工事を実施しており、岩本町ツインビル同様、同エリアのオフィスビルに対して高い競争力を有しています。
・本物件取得時点の賃料ギャップは17.7%と、将来の賃料収入の増加が期待されます（注）。

（注）本物件の賃料ギャップは、以下の計算式で算出しています。

賃料ギャップ

＝（市場賃料－本物件の月額坪単価契約賃料）÷本物件の月額坪単価契約賃料×100

「市場賃料」は、シービーアールイー株式会社が、本物件を対象として、本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、2022年４月時点における新規成約賃料水準として適正と査定する共益費込賃料単価の上限をいいます。

「月額坪単価契約賃料」は、本物件の2022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本物件の賃貸面積合計で除して算出しています。

物件番号：Ｒｅ-99　　物件名称：ＨＦ上野入谷レジデンス

特定資産の種類		不動産及び土地の賃借権	取得価格	900,000,000円
所在地	住居表示	東京都台東区入谷一丁目12番１号	取得日	2021年12月22日
	地番	東京都台東区入谷一丁目257番４		
アクセス		東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒歩４分	ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	借地権	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
	地積	206.24㎡	賃貸可能戸数	33
	用途地域	商業地域	建物状況調査報告書の概要	
	建蔽率（注１）	80％	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	容積率	500％	調査時点	2021年10月７日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	209,000,000円
	用途	共同住宅	ＰＭＬ	9.6％
	構造・階層	ＲＣ　12Ｆ	長期修繕費（15年以内）	34,150,000円
	延床面積	1,146.77㎡	前所有者	非開示（注２）
	建築時期	2016年８月31日	稼働率	95.96％（2022年３月末日締結済契約ベース） 95.96％（2022年３月末日実績ベース）
特記事項				
本件土地は、所有者兼賃貸人（注３）と前所有者との間で土地賃貸借契約が締結されており、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。 ①借地権の目的：共同住宅の建物を所有するため。 ②借地期間：2014年10月31日～2044年10月30日（30年間）。但し、更新する場合には更新料を支払うものとする。				
その他				
（注１）不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100％に緩和されています。 （注２）前所有者の同意が得られていないため非開示とします。 （注３）土地所有者兼賃貸人の同意が得られていないため非開示とします。				

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	989,000千円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年11月１日

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	989,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って収益価格を試算。
直接還元法による価格	1,020,000	
運営収益	51,427	
可能総収益	53,500	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	2,073	中長期的に平準化した空室率を基に査定。
運営費用	11,369	
維持管理費	2,456	建物管理業務委託契約書等に基づき査定。
ＰＭフィー	985	建物賃貸借契約（兼管理業務委託契約）契約書に基づき計上。
水道光熱費	596	収支実績等に基づき査定。
修繕費	1,311	ER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で配分して査定（CMフィーを含む）。
テナント募集費用等	1,651	年間25%又は20%のテナントが入れ替わることを想定して査定。
公租公課	2,498	2021年度課税資料に基づき査定。
損害保険料	41	実績に基づき査定。
その他費用	1,827	収支実績に基づき査定。
運営純収益	40,057	
一時金の運用益	37	運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	1,463	ER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で配分して査定（CMフィー含む）。
純収益	38,632	
還元利回り	3.8%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の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	975,000	
割引率	3.8%	金融商品の利回りを基に積上法等によるマンションのベース利回りを求め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定。
最終還元利回り	4.0%	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	907,000	
土地比率	78.1%	
建物比率	21.9%	
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、東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒歩４分の位置に立地しています。また、徒歩圏に位置する「上野」駅はJR各線、京成線、銀座線、日比谷線及び新幹線の乗り入れがあり、商業施設が集積する等、生活利便性の高いエリアです。
・本物件は25.08㎡～25.09㎡の１Kタイプ（22戸）、40.18㎡の１LDKタイプ（11戸）の全33戸で構成されており、単身者・DINKS層の需要が見込まれます。設備水準については、オートロック、防犯カメラ、TVモニター付インターフォン等防犯面に配慮されているほか、バス・トイレ別、宅配ボックスが備えられており、近隣物件と比較して十分な競争力を有しています。

物件番号：Ｒｅ-100　　物件名称：ＨＦ辻堂レジデンス

特定資産の種類		不動産	取得価格	1,870,000,000円
所在地	住居表示	神奈川県藤沢市辻堂神台二丁目２番26号	取得日	2022年２月28日
	地番	神奈川県藤沢市辻堂神台二丁目21番５		
アクセス		JR東海道本線「辻堂」駅から徒歩９分	ＰＭ会社	Apaman Property株式会社
土地	所有形態	所有権（敷地権）	マスターリース会社	Apaman Property株式会社
	地積	1,773.15㎡	賃貸可能戸数	39
	用途地域	準工業地域	建物状況調査報告書の概要	
	建蔽率（注１）	60％	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	容積率	200％	調査時点	2021年12月20日
建物	所有形態	区分所有権（持分 100％）（注２）	再調達価格	806,000,000円
	用途	店舗、管理室、ポンプ室、物置、倉庫、居宅、集会室、電気室、ゴミ置場	ＰＭＬ	10.3％
	構造・階層	ＲＣ　14Ｆ	長期修繕費（15年以内）	73,700,000円
	延床面積	3,604.50㎡	前所有者	非開示（注３）
	建築時期	2011年３月７日	稼働率	100％（2022年３月末日締結済契約ベース） 100％（2022年３月末日実績ベース）
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注１）不動産の建蔽率は、角地加算により70％に緩和されています。 （注２）本件建物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	2,010,000千円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年12月31日

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	2,010,000	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行って収益価格を計上。
直接還元法による価格	2,060,000	
運営収益	109,397	
可能総収益	113,666	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査定。
空室等損失等	4,269	中長期的に安定期的であると認められる空室率を査定。なお、店舗部分については長期的な賃貸借契約を想定し、空室等損失は非計上。
運営費用	18,850	
維持管理費	3,802	類似不動産の維持管理費及び予定契約額を参考に、賃貸可能床面積当たり月額320円/坪と査定。
ＰＭフィー	2,012	予定契約を妥当と判断し、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上。
水道光熱費	1,188	過年度の実績額等に基づき空室率を考慮の上、賃貸可能面積当たり月額100円/坪と査定。
修繕費	1,657	ER記載の修繕更新費用のうち、修繕費部分の15年間年平均額を計上。賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を、過年度の実績額及び類似不動産の水準を参考に5,000円/坪と査定 し、入替率を考慮して計上。
テナント募集費用等	2,400	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.5ヶ月分と査定し、計上。
公租公課	7,034	実績額に基づき負担水準等を考慮の上、査定。
損害保険料	161	類似不動産の実績額を参考に建物再調達価格の0.02%相当額と査定。
その他費用	594	予備費について賃貸可能面積当たり月額50円/坪と査定。
運営純収益	90,546	
一時金の運用益	153	一時金の運用実績等について運用的側面と調達的側面双方の観点から総合的に勘案の上、運用利回り1.0%と査定。
資本的支出	4,148	ER記載の修繕更新費用のうち大規模修繕費及び更新費部分の15年間平均額を計上。
純収益	86,551	
還元利回り	4.2%	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	1,990,000	
割引率	4.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	4.4%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	2,040,000	
土地比率	73.3%	
建物比率	26.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	－	

本物件の概要

・本物件は、JR東海道本線「辻堂」駅から徒歩９分に位置しています。「辻堂」駅からは東海道本線及び上野東京ラインで「横浜」駅へ24分、「東京」駅へ51分、湘南新宿ラインの利用で「渋谷」駅へ49分、「新宿」駅まで54分と神奈川県内及び東京都心の主要ビジネスエリアへのダイレクトアクセスが可能であり交通利便性に優れています。
・本物件は全住戸80㎡超の３LDKタイプからなり、本エリアの賃貸マンションの中ではファミリー層の需要を獲得できる貴重な物件です。本物件が存する「辻堂」駅の北口は2013年に完了した工場跡地再開発事業により湘南C-X（シークロス）の名称で街が整備され、公園、大通り、大型商業施設のテラスモール湘南を始めとした複数の商業施設、子育て教育関連施設が充実したココテラス湘南、湘南藤沢徳洲会病院といったファミリー層のニーズを満たす施設が集積しています。

物件番号：Ｒｅ-101　　物件名称：ＨＦ川口駅前レジデンス

特定資産の種類		不動産及び土地の賃借権	取得予定価格	1,260,000,000円
所在地	住居表示	埼玉県川口市栄町三丁目２番24号	取得予定日	2022年６月３日
	地番	埼玉県川口市栄町三丁目167番３、175番１、175番５		
アクセス		JR京浜東北線「川口」駅から徒歩３分	ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	借地権	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
	地積	604.73㎡	賃貸可能戸数	91戸（注１）
	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	400％	調査時点	2022年３月15日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	559,000,000円
	用途	共同住宅・店舗	ＰＭＬ	10.6％
	構造・階層	ＲＣ　10Ｆ	長期修繕費（15年以内）	9,780,000円
	延床面積	2,933.22㎡	前所有者	平和不動産株式会社
	建築時期	2021年９月29日	稼働率	89.07％（2022年３月末日締結済契約ベース） 89.07％（2022年３月末日実績ベース）

特記事項

１．本件土地は、所有者兼賃貸人（注２）と取得先である平和不動産株式会社との間で土地賃貸借契約が締結されており、本投資法人は、当該土地賃貸借契約を平和不動産株式会社から承継することにより本件土地の賃借権を取得する予定です。なお、当該土地賃貸借契約の概要は以下の通りです。
①借地権の目的：賃貸用共同住宅を所有するため。
②借地期間：2019年７月１日～2049年６月30日（30年間）。但し、更新料を支払うことにより協議し合意した条件で更新することができる。
③優先交渉権：当該賃借権の対象となっている土地の所有権を所有者兼賃貸人が譲渡しようとする場合、賃借人が優先交渉権を有する。
２．南側隣地から本件土地へ駐輪場の屋根及び支柱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）店舗１戸を含みます。
（注２）土地所有者兼賃貸人の同意が得られていないため非開示とします。

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	1,530,000千円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2022年３月31日

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	1,530,000	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行って収益価格を計上。
直接還元法による価格	1,590,000	
運営収益	111,722	
可能総収益	117,056	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査定。
空室等損失等	5,333	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、中長期的に安定的であると認められる空室率を査定。
運営費用	48,210	
維持管理費	2,955	類似不動産の維持管理費及び現行の契約に基づき査定。
ＰＭフィー	1,813	契約を妥当と判断し、計上。
水道光熱費	1,266	類似不動産の水道光熱費を参考に計上。
修繕費	1,387	類似不動産の修繕費を参考に計上。また、テナント入替費用は入替率及び空室率を考慮して査定、計上。
テナント募集費用等	3,497	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	5,851	土地は借地のため非計上。建物については、法務局管内新築建物課税標準価格認定基準表を参考に計上。
損害保険料	111	類似不動産の実績額を参考に計上。
その他費用	31,327	地代について、契約に基づき査定の上、計上。その他は実績等に基づき査定し、計上。
運営純収益	63,512	
一時金の運用益	246	運用及び調達双方の金利水準を総合的に勘案の上、運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	1,565	類似不動産の更新費を参考に査定し計上。
純収益	62,193	
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	1,500,000	
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	1,780,000	
土地比率	65.3%	
建物比率	34.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	－	

本物件の概要

・本物件は本投資法人が中長期的に所有・運営していくことを想定して、本資産運用会社のスポンサー企業である平和不動産株式会社が場所の選定及び仕様・設備水準を含め細部に至るまで綿密に企画・開発を行ったレジデンス物件です。

・本物件はJR京浜東北線「川口」駅から徒歩３分の距離に位置し、「川口」駅から「池袋」駅まで11分、「上野」駅まで13分、「新宿」駅まで17分、「東京」駅まで30分と東京都内の主要エリアへの交通利便性に優れています。「川口」駅周辺には商業施設が立ち並ぶ他、本物件より徒歩11分で川口市役所までアクセス可能であり、生活利便性の高いエリアでありながら、近隣には桜の名所としても知られる川口西公園（リリアパーク）等の自然環境にも恵まれ、都内へのアクセスの良さと相まって近年住みやすい街として注目を集めています。また「川口」駅東側では再開発が進められており、さらに活気溢れる街となることが期待されます。

・本物件は23.10㎡の１Kタイプの全90戸（他、１戸が商業テナント）で構成されており、主に単身者からの需要が見込まれます。また、設備水準については、オートロック、宅配ボックス、TVモニター付インターフォ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、無料インターネット等が備えられています。また、2021年９月に竣工した物件であることから、近隣物件と比較して十分な競争力を有しています。

物件番号：Ｒｅ-102　　物件名称：ＨＦ東尾久レジデンス

特定資産の種類		不動産及び土地の賃借権		取得予定価格	1,210,000,000円
所在地	住居表示	東京都荒川区東尾久八丁目32番５号		取得予定日	2022年６月３日
	地番	東京都荒川区東尾久八丁目2675番１　他５筆			
アクセス		日暮里・舎人ライナー「熊野前」駅、都電荒川線「熊野前」停留場から徒歩３分		ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	借地権		マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
	地積	1,197.89㎡（注１）		賃貸可能戸数	49戸
	用途地域	準工業地域	近隣商業地域	建物状況調査報告書の概要	
	建蔽率（注２）	80％	80％	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	容積率（注３）	300％	400％	調査時点	2022年３月15日
建物	所有形態	所有権		再調達価格	487,000,000円
	用途	共同住宅		ＰＭＬ	14.8％
	構造・階層	ＲＣ　６Ｆ		長期修繕費（15年以内）	9,110,000円
	延床面積	2,703.98㎡		前所有者	平和不動産株式会社
	建築時期	2022年１月13日		稼働率	93.92％（2022年３月末日締結済契約ベース） 93.92％（2022年３月末日実績ベース）

特記事項

１．本件土地は、所有者兼賃貸人（注４）と取得先である平和不動産株式会社との間で土地賃貸借契約が締結されており、本投資法人は、当該土地賃貸借契約を平和不動産株式会社から承継することにより本件土地の賃借権を取得する予定です。なお、当該土地賃貸借契約の概要は以下の通りです。
①借地権の目的：賃貸用共同住宅を所有するため。
②借地期間：2020年４月10日～2050年４月９日（30年間）。但し、更新料を支払うことにより協議し合意した条件で更新することができる。
２．北西側隣地から本件土地へバルコニ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。
３．東側隣地から本件土地へコンクリートブロックが越境しています。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、私道部分の面積（約8.81㎡）が含まれています。
（注２）不動産は、防火地域・準防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が90％に緩和されています。
（注３）不動産の容積率は、前面道路幅員による規制により240％に制限されています。
（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	1,410,000千円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2022年３月31日

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	1,410,000	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行って収益価格を計上。
直接還元法による価格	1,450,000	
運営収益	80,733	
可能総収益	85,310	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査定。
空室等損失等	4,576	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、中長期的に安定的であると認められる空室率を査定。
運営費用	20,176	
維持管理費	3,027	類似不動産の維持管理費及び現行の契約に基づき査定。
ＰＭフィー	1,566	契約を妥当と判断し、計上。
水道光熱費	1,135	類似不動産の水道光熱費を参考に計上。
修繕費	1,221	類似不動産の修繕費を参考に計上。また、テナント入替費用は入替率及び空室率を考慮して査定、計上。
テナント募集費用等	2,426	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	5,329	土地は借地のため非計上。建物については、東京法務局管内新築建物課税標準価格認定基準表を参考に計上。
損害保険料	97	類似不動産の実績額を参考に計上。
その他費用	5,374	地代について、契約に基づき計上。その他は実績額等を参考に査定し、計上。
運営純収益	60,556	
一時金の運用益	58	運用及び調達双方の金利水準を総合的に勘案の上、運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	1,363	類似不動産の更新費を参考に査定し計上。
純収益	59,252	
還元利回り	4.1%	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。
ＤＣＦ法による価格	1,390,000	
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	1,750,000	
土地比率	68.0%	
建物比率	32.0%	
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

・本物件は本投資法人が中長期的に所有・運営していくことを想定して、本資産運用会社のスポンサー企業である平和不動産株式会社が場所の選定及び仕様・設備水準を含め細部に至るまで綿密に企画・開発を行ったレジデンス物件です。

・本物件は日暮里・舎人ライナー「熊野前」駅、都電荒川線「熊野前」停留場から徒歩３分の距離に位置し、「熊野前」駅から「西日暮里」駅まで３分、「大手町」駅まで13分、「池袋」駅まで14分、「東京」駅まで16分と、都心部を含めた各方面へのアクセスに優れています。近隣には東京都立大学荒川キャンパスが所在し、また尾久の原公園や隅田川等、豊かな自然環境にも恵まれ、落ち着いた住環境と優れた交通利便性を享受できるエリアとなっています。

・本物件は25.10㎡～25.55㎡の１DKタイプ、28.96㎡～29.37㎡の１LDKタイプ、54.04㎡～54.92㎡の２LDKタイプ、61.59㎡～64.87㎡の３LDKタイプの全49戸で構成されており、その内訳は、1DK12戸、1LDK12戸、2LDK17戸、3LDK8戸と、あらゆるライフスタイルに対応しており、単身者からファミリー層まで幅広い需要が見込まれます。また、設備水準については、オートロック、宅配ボックス、TVモニター付インターフォ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、無料インターネット等が備えられています。また、2022年１月に竣工した物件であることから、近隣物件と比較して十分な競争力を有しています。

（３）本取組み後のポートフォリオ全体に係る事項

物件番号	物件名称（注１）	所在地	取得（予定）価格（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	鑑定評価額（百万円）（注４）	取得（予定）年月	賃貸可能面積（㎡）（注５）	稼働率（%）（注６）	資産形態（注７）	所有形態（注８）		ＰＭＬ（%）（注９）
										土地	建物	
Ｏｆ-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	1,550	0.73	1,721	2005年３月	1,897.71	100.00	信託受益権	所有権	所有権	10.0
Ｏｆ-06	ＨＦ門前仲町ビルディング	東京都江東区	2,500	1.18	2,890	2005年３月	3,736.61	100.00	信託受益権	所有権	所有権	5.7
Ｏｆ-07	ＨＦ浜松町ビルディング	東京都港区	1,530	0.72	1,880	2005年６月	1,822.32	100.00	信託受益権	所有権	所有権	8.0
Ｏｆ-08	ＨＦ溜池ビルディング	東京都港区	2,700	1.27	3,120	2005年７月	2,274.91	98.12	信託受益権	所有権	所有権	7.3
Ｏｆ-11	ＨＦ日本橋大伝馬町ビルディング	東京都中央区	2,150	1.01	2,270	2006年３月	2,626.73	100.00	信託受益権	所有権	所有権	16.5
Ｏｆ-12	ＨＦ八丁堀ビルディング	東京都中央区	3,092	1.45	2,740	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10）	12.5
Ｏｆ-17	八丁堀ＭＦビル	東京都中央区	1,110	0.52	1,060	2007年７月	1,209.69	100.00	不動産	所有権	所有権	14.7
Ｏｆ-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	3,418	1.61	5,065	2004年11月	1,178.57	85.61	信託受益権	所有権	所有権	9.8
Ｏｆ-20	船橋Ｆａｃｅビル	千葉県船橋市	3,900	1.83	3,430	2007年５月	2,520.22	100.00	不動産	所有権（敷地権）	区分所有権（注11）	5.9
Ｏｆ-21	アデッソ西麻布	東京都港区	640	0.30	519	2007年６月	318.82	100.00	不動産	所有権	所有権	11.1
Ｏｆ-23	ＨＦ池袋ビルディング	東京都豊島区	1,314	0.62	1,500	2008年３月	1,213.26	100.00	不動産	所有権	所有権	5.5
Ｏｆ-24	ＨＦ湯島ビルディング	東京都文京区	1,624	0.76	1,700	2008年３月	1,771.66	100.00	不動産	所有権	所有権	10.9
Ｏｆ-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	4,798	2.26	6,860	2010年３月	4,156.53	100.00	信託受益権	所有権	所有権	11.7
Ｏｆ-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	2,310	1.09	3,420	2012年12月	4,839.37	100.00	信託受益権	所有権	所有権	7.5
Ｏｆ-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	1,580	0.74	2,300	2012年12月	2,889.49	100.00	信託受益権	所有権	所有権	10.8
Ｏｆ-30	ＨＦ桜通ビルディング	愛知県名古屋市	4,900	2.30	6,590	2013年12月	9,934.77	100.00	信託受益権	地上権（注12）	所有権	9.2
Ｏｆ-31	ＨＦ日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	1,900	0.89	2,640	2013年12月	3,286.58	100.00	信託受益権	所有権	所有権	12.7
Ｏｆ-32	ＨＦ仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	2,700	1.27	3,660	2013年12月	6,577.21	98.90	信託受益権	所有権	所有権	2.6
Ｏｆ-33	ＨＦ上野ビルディング	東京都台東区	3,400	1.60	4,250	2014年12月	4,168.79	100.00	信託受益権	所有権	所有権	2.5
Ｏｆ-34	麹町ＨＦビル	東京都千代田区	1,350	0.63	2,160	2014年12月	2,117.45	87.82	信託受益権	所有権	所有権	2.5
Ｏｆ-35	ＨＦ九段南ビルディング	東京都千代田区	2,720	1.28	3,320	2014年12月	2,614.25	100.00	信託受益権	所有権	所有権	6.7
Ｏｆ-36	ＨＦ神田小川町ビルディング	東京都千代田区	3,150	1.48	4,250	2015年10月	2,747.14	100.00	信託受益権	所有権	所有権	4.0
Ｏｆ-37	日総第５ビル	神奈川県横浜市	3,100	1.46	3,950	2015年12月	4,607.34	100.00	信託受益権	所有権	所有権	14.2
Ｏｆ-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	3,750	1.76	4,380	2017年１月、2021年３月	3,828.92	98.62	信託受益権	所有権（分有）	区分所有権（注13）	2.3
Ｏｆ-39	千住ミルディスⅡ番館	東京都足立区	1,650	0.78	1,940	2016年12月	2,100.25	100.00	信託受益権	所有権（敷地権）	区分所有権（注14）	0.7
Ｏｆ-40	アーク森ビル	東京都港区	3,085	1.45	3,450	2018年３月	1,665.26	100.00	信託受益権	所有権（敷地権）	区分所有権（注15）	1.2

物件番号	物件名称（注１）	所在地	取得（予定）価格（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	鑑定評価額（百万円）（注４）	取得（予定）年月	賃貸可能面積（㎡）（注５）	稼働率（%）（注６）	資産形態（注７）	所有形態（注８）		ＰＭＬ（%）（注９）
										土地	建物	
Ｏｆ-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	2,140	1.01	2,330	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16)	7.3
Ｏｆ-42	サザンスカイタワー八王子	東京都八王子市	1,600	0.75	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17)	2.4
Ｏｆ-43	浜町平和ビル	東京都中央区	3,100	1.46	3,310	2018年12月	2,936.10	88.01	信託受益権	所有権	所有権	5.5
Ｏｆ-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	2,840	1.34	2,910	2019年９月	2,061.01	97.33	信託受益権	所有権	所有権	10.8
Ｏｆ-45	兜町ユニ・スクエア	東京都中央区	3,580	1.68	3,990	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18)	5.9
Ｏｆ-46	ＨＦ仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	2,501	1.18	2,670	2020年12月	3,212.50	98.13	不動産	所有権	所有権	1.6
Ｏｆ-47	大崎ＣＮビル	東京都品川区	5,160	2.43	5,430	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19)	4.5
Ｏｆ-48	ファーレイーストビル（注20）	東京都立川市	1,610	0.76	2,015	2021年10月、2021年12月	2,341.51	100.00	不動産	所有権(敷地権)	区分所有権(注21)	3.6
Ｏｆ-49	インタープラネット江坂ビル	大阪府吹田市	2,500	1.18	2,660	2021年12月	3,047.22	100.00	信託受益権	所有権	所有権	12.7
Ｏｆ-50	心斎橋フロントビル	大阪府大阪市	7,300	3.43	7,830	2022年６月	4,251.67	100.00	信託受益権	所有権	区分所有権(注22)	12.8
Ｏｆ-51	栄センタービル	愛知県名古屋市	4,000	1.88	4,390	2022年６月	5,380.05	84.51	信託受益権	所有権	所有権	8.4
Ｏｆ-52	岩本町ツインビル	東京都千代田区	3,380	1.59	3,740	2022年６月	2,795.99	100.00	信託受益権	所有権	所有権	8.0
Ｏｆ-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	400	0.19	531	2022年６月	569.88	100.00	信託受益権	所有権	所有権	5.9
オフィス　小計		—	106,032	49.84	124,761	—	115,599.94	98.36	—	—	—	—
Ｒｅ-03	ＨＦ市川レジデンス	千葉県市川市	430	0.20	585	2004年11月	724.46	100.00	信託受益権	所有権	所有権	6.2
Ｒｅ-05	ＨＦ目黒レジデンス	東京都目黒区	660	0.31	780	2004年11月	836.36	91.63	信託受益権	所有権	所有権	6.2
Ｒｅ-09	ＨＦ葛西レジデンス	東京都江戸川区	650	0.31	961	2004年11月	1,167.36	100.00	信託受益権	所有権	所有権	8.8
Ｒｅ-11	ＨＦ若林公園レジデンス	東京都世田谷区	3,610	1.70	4,995	2004年11月	5,490.36	96.86	信託受益権	所有権	所有権	6.7
Ｒｅ-12	ＨＦ碑文谷レジデンス	東京都目黒区	1,560	0.73	1,931	2004年11月	1,897.46	96.72	信託受益権	所有権	所有権	6.4
Ｒｅ-14	ＨＦ南麻布レジデンス	東京都港区	1,370	0.64	1,584	2005年３月	1,325.20	98.32	信託受益権	所有権	所有権	3.6
Ｒｅ-16	ＨＦ学芸大学レジデンス	東京都目黒区	1,000	0.47	1,080	2005年６月	1,217.46	93.27	信託受益権	所有権	所有権	9.8
Ｒｅ-17	ＨＦ東神田レジデンス	東京都千代田区	1,100	0.52	1,520	2005年６月	1,462.18	98.47	信託受益権	所有権	所有権	5.7
Ｒｅ-18	ＨＦ東日本橋レジデンス	東京都中央区	1,210	0.57	1,780	2005年６月	1,684.40	98.80	信託受益権	所有権	所有権	10.0
Ｒｅ-19	ＨＦ練馬レジデンス	東京都練馬区	690	0.32	908	2005年６月	1,024.52	100.00	信託受益権	所有権	所有権	5.5
Ｒｅ-20	ＨＦ白金高輪レジデンス	東京都港区	4,030	1.89	5,520	2005年９月	4,457.76	95.95	不動産	所有権	所有権	3.9
Ｒｅ-21	ＨＦ明大前レジデンス	東京都世田谷区	1,070	0.50	1,080	2006年３月	1,187.25	96.28	不動産	所有権	所有権	6.0
Ｒｅ-22	ＨＦ日本橋レジデンス	東京都中央区	1,130	0.53	1,260	2006年６月	1,418.23	97.04	信託受益権	所有権	所有権	3.3

物件番号	物件名称（注１）	所在地	取得（予定）価格（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	鑑定評価額（百万円）（注４）	取得（予定）年月	賃貸可能面積（㎡）（注５）	稼働率（%）（注６）	資産形態（注７）	所有形態（注８）		ＰＭＬ（%）（注９）
										土地	建物	
Ｒｅ-23	ＨＦ上石神井レジデンス	東京都練馬区	950	0.45	1,080	2006年６月	1,494.91	98.64	不動産	所有権	所有権	6.2
Ｒｅ-24	ＨＦ錦糸町レジデンス	東京都墨田区	1,100	0.52	1,290	2007年３月	1,427.58	98.23	不動産	所有権	所有権	10.1
Ｒｅ-25	ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴ	東京都中央区	5,940	2.79	5,670	2007年５月	5,459.49	97.38	不動産	所有権	所有権	5.7
Ｒｅ-26	ＨＦ新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	3,350	1.57	2,930	2007年５月	4,224.61	99.23	不動産	所有権	所有権	13.2
Ｒｅ-30	ＨＦ馬込レジデンス	東京都大田区	1,630	0.77	1,490	2007年５月	2,643.97	100.00	不動産	所有権	所有権	4.6
Ｒｅ-31	ＨＦ学芸大学レジデンスⅡ	東京都目黒区	1,650	0.78	1,390	2007年６月	1,643.53	100.00	信託受益権	所有権	所有権	14.6
Ｒｅ-33	ＨＦ亀戸レジデンス	東京都江東区	1,050	0.49	1,270	2008年２月	1,332.86	98.37	不動産	所有権	所有権	7.6
Ｒｅ-34	ＨＦ田無レジデンス	東京都西東京市	911	0.43	792	2008年６月	2,970.00	100.00	不動産	所有権	所有権	8.6
Ｒｅ-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	730	0.34	988	2010年10月	1,089.98	100.00	信託受益権	所有権（敷地権）	区分所有権（注23）	3.3
Ｒｅ-39	ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴⅡ	東京都中央区	1,460	0.69	1,910	2010年10月	2,072.39	96.13	信託受益権	所有権（敷地権）	区分所有権（注24）	6.9
Ｒｅ-40	ＨＦ八丁堀レジデンスⅡ	東京都中央区	1,890	0.89	2,430	2010年10月	2,750.56	97.23	信託受益権	所有権（敷地権）	区分所有権（注25）	6.0
Ｒｅ-41	ＨＦ八丁堀レジデンスⅢ	東京都中央区	793	0.37	1,110	2010年10月	1,447.33	100.00	信託受益権	所有権	所有権	3.2
Ｒｅ-42	ＨＦ銀座レジデンス	東京都中央区	944	0.44	1,350	2010年10月	1,118.84	100.00	信託受益権	所有権	所有権	3.0
Ｒｅ-43	ＨＦ駒沢公園レジデンスＴＯＷＥＲ	東京都世田谷区	6,520	3.06	7,830	2010年10月	8,141.02	97.13	信託受益権	所有権（敷地権）	区分所有権（注26）	2.7
Ｒｅ-45	ＨＦ中之島レジデンス	大阪府大阪市	453	0.21	518	2010年10月	1,242.30	97.96	信託受益権	所有権（敷地権）	区分所有権（注27）	8.6
Ｒｅ-46	ＨＦ阿波座レジデンス	大阪府大阪市	577	0.27	729	2010年10月	1,618.38	100.00	信託受益権	所有権	所有権	6.0
Ｒｅ-47	ＨＦ丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	624	0.29	759	2010年10月	1,981.26	91.66	信託受益権	所有権	所有権	16.5
Ｒｅ-48	ＨＦ平尾レジデンス	福岡県福岡市	1,780	0.84	2,290	2010年10月	6,262.12	98.09	信託受益権	所有権	所有権	3.4
Ｒｅ-49	ＨＦ河原町二条レジデンス	京都府京都市	534	0.25	620	2010年10月	1,155.03	96.07	信託受益権	所有権	所有権	6.5
Ｒｅ-53	ＨＦ四条河原町レジデンス	京都府京都市	1,820	0.86	2,440	2010年10月	4,045.94	98.75	信託受益権	所有権	所有権	5.5
Ｒｅ-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	820	0.39	1,030	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28）	4.4
Ｒｅ-55	ＨＦ千駄木レジデンス	東京都文京区	870	0.41	1,090	2010年10月	1,340.12	94.15	信託受益権	所有権（敷地権）	区分所有権（注29）	9.2
Ｒｅ-56	ＨＦ駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	615	0.29	740	2010年10月	901.88	100.00	信託受益権	所有権	所有権	4.3
Ｒｅ-57	ＨＦ武蔵小山レジデンス	東京都品川区	842	0.40	1,190	2010年10月	1,121.88	98.20	信託受益権	所有権	所有権	6.3
Ｒｅ-58	ＨＦ国分寺レジデンス	東京都国分寺市	839	0.39	1,080	2010年10月	1,222.45	100.00	信託受益権	所有権	所有権	6.3
Ｒｅ-59	ＨＦ久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	1,080	0.51	1,300	2010年10月	2,757.33	97.03	信託受益権	所有権	所有権	9.3
Ｒｅ-60	ＨＦ烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	572	0.27	716	2010年10月	1,297.62	100.00	信託受益権	所有権	所有権	9.9

物件番号	物件名称（注１）	所在地	取得（予定）価格（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	鑑定評価額（百万円）（注４）	取得（予定）年月	賃貸可能面積（㎡）（注５）	稼働率（%）（注６）	資産形態（注７）	所有形態（注８）		ＰＭＬ（%）（注９）
										土地	建物	
Ｒｅ-61	ＨＦ西新宿レジデンスＷＥＳＴ	東京都新宿区	1,990	0.94	2,740	2010年10月	2,608.43	94.66	信託受益権	所有権	所有権	4.6
Ｒｅ-62	ＨＦ西新宿レジデンスＥＡＳＴ	東京都新宿区	1,170	0.55	1,600	2010年10月	1,563.60	95.18	信託受益権	所有権	所有権	3.5
Ｒｅ-63	ＨＦ東新宿レジデンス	東京都新宿区	1,360	0.64	1,700	2010年10月	1,788.84	94.43	信託受益権	所有権	所有権	2.6
Ｒｅ-64	ＨＦ東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	566	0.27	711	2010年10月	1,185.52	93.15	信託受益権	所有権	所有権	10.3
Ｒｅ-65	ＨＦ北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	809	0.38	1,170	2010年10月	2,234.20	100.00	信託受益権	所有権	所有権	1.0
Ｒｅ-66	ＨＦ愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	684	0.32	937	2010年10月	1,964.87	93.76	信託受益権	所有権	所有権	1.0
Ｒｅ-68	ＨＦ浅草橋レジデンス	東京都台東区	771	0.36	1,030	2010年10月	1,209.78	100.00	信託受益権	所有権	所有権	6.3
Ｒｅ-69	ＨＦ一番町レジデンス	宮城県仙台市	834	0.39	1,170	2010年10月	2,106.38	97.63	信託受益権	所有権	所有権	1.1
Ｒｅ-70	ＨＦ東中野レジデンス	東京都中野区	942	0.44	1,140	2010年10月	1,341.66	96.73	信託受益権	所有権	所有権	3.0
Ｒｅ-72	ＨＦ早稲田レジデンス	東京都新宿区	2,090	0.98	2,800	2010年10月	2,964.81	96.39	信託受益権	所有権	所有権	4.0
Ｒｅ-73	ＨＦ早稲田レジデンスⅡ	東京都新宿区	872	0.41	1,140	2010年10月	1,223.79	94.82	信託受益権	所有権	所有権	3.6
Ｒｅ-74	ＨＦ若松河田レジデンス	東京都新宿区	1,158	0.54	1,740	2013年９月	1,607.43	100.00	信託受益権	所有権	所有権	5.0
Ｒｅ-75	ＨＦ仙台レジデンスＥＡＳＴ	宮城県仙台市	1,638	0.77	2,020	2014年12月	4,088.40	95.75	信託受益権	所有権	区分所有権（注30）	1.8
Ｒｅ-76	ＨＦ西公園レジデンス	宮城県仙台市	1,310	0.62	1,450	2015年10月	2,825.54	98.06	信託受益権	所有権	所有権	2.7
Ｒｅ-77	ＨＦ晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	790	0.37	912	2015年10月	1,914.00	98.48	信託受益権	所有権	所有権	1.7
Ｒｅ-78	ＨＦ関内レジデンス	神奈川県横浜市	1,800	0.85	2,280	2015年12月	2,499.64	100.00	信託受益権	所有権	所有権	2.5
Ｒｅ-79	ＨＦ名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	2,160	1.02	2,310	2015年12月	4,076.11	96.37	信託受益権	所有権	所有権	（西棟）12.8（東棟）12.9
Ｒｅ-80	ＨＦ東札幌レジデンス	北海道札幌市	1,560	0.73	1,740	2015年12月	5,522.62	98.36	信託受益権	所有権	所有権	0.1
Ｒｅ-81	ＨＦ博多東レジデンス	福岡県福岡市	880	0.41	963	2017年１月	2,486.82	98.72	不動産	所有権	所有権	8.0
Ｒｅ-82	ＨＦ仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	850	0.40	913	2017年２月	1,893.21	98.18	不動産	所有権	所有権	2.0
Ｒｅ-83	ＨＦ田端レジデンス	東京都北区	1,100	0.52	1,460	2017年８月	1,917.51	92.77	不動産	借地権	所有権	3.5
Ｒｅ-84	ＨＦ両国レジデンス	東京都墨田区	1,400	0.66	1,720	2017年12月	2,149.95	100.00	不動産	借地権（注31）	所有権	10.2
Ｒｅ-85	ＨＦ八王子レジデンス	東京都八王子市	1,120	0.53	1,260	2017年12月	1,600.38	97.78	不動産	所有権	所有権	7.1
Ｒｅ-86	ＨＦ三田レジデンスⅡ	東京都港区	1,210	0.57	1,430	2018年12月	1,160.60	97.73	不動産	所有権	所有権	5.8
Ｒｅ-87	ＨＦ門前仲町レジデンス	東京都江東区	945	0.44	1,180	2018年12月	1,145.76	97.73	不動産	所有権	所有権	7.0
Ｒｅ-88	ＨＦ南砂町レジデンス	東京都江東区	900	0.42	1,050	2018年12月	1,141.16	97.99	不動産	所有権	所有権	6.1
Ｒｅ-89	ＨＦ仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	1,030	0.48	1,120	2020年１月	2,305.11	98.47	不動産	所有権	所有権	1.7
Ｒｅ-90	ＨＦ正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	1,150	0.54	1,340	2020年３月	1,683.26	100.00	不動産	借地権	所有権	6.1

物件番号	物件名称（注１）	所在地	取得（予定）価格（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	鑑定評価額（百万円）（注４）	取得（予定）年月	賃貸可能面積（㎡）（注５）	稼働率（%）（注６）	資産形態（注７）	所有形態（注８）		ＰＭＬ（%）（注９）
										土地	建物	
Ｒｅ-91	ＨＦ仙台本町レジデンス	宮城県仙台市	1,070	0.50	1,150	2020年４月	1,654.38	100.00	不動産	所有権	所有権	1.2
Ｒｅ-92	ＨＦ大濠レジデンスＢＡＹＳＩＤＥ	福岡県福岡市	1,150	0.54	1,300	2020年９月	2,868.95	97.21	不動産	所有権	所有権	4.5
Ｒｅ-93	ＨＦ博多東レジデンスⅡ	福岡県福岡市	1,198	0.56	1,440	2021年３月	3,533.50	98.25	不動産	所有権	所有権	2.9
Ｒｅ-94	ＨＦ福岡レジデンスＥＡＳＴ	福岡県福岡市	1,180	0.55	1,510	2021年３月	4,187.98	95.56	不動産	所有権	所有権	2.1
Ｒｅ-95	ＨＦ正光寺赤羽レジデンスⅡ	東京都北区	1,690	0.79	1,880	2021年６月	2,438.42	98.94	不動産	借地権	所有権	6.3
Ｒｅ-96	ＨＦ八広レジデンス	東京都墨田区	1,220	0.57	1,390	2021年６月	1,919.50	97.89	不動産	借地権	所有権	11.8
Ｒｅ-97	ＨＦ世田谷上町レジデンス	東京都世田谷区	700	0.33	821	2021年６月	759.24	96.61	不動産	借地権	所有権	6.1
Ｒｅ-98	ＨＦ草加レジデンス	埼玉県草加市	1,300	0.61	1,410	2021年９月	2,508.00	98.00	不動産	所有権	所有権	3.1
Ｒｅ-99	ＨＦ上野入谷レジデンス	東京都台東区	900	0.42	989	2021年12月	993.85	95.96	不動産	借地権	所有権	9.6
Ｒｅ-100	ＨＦ辻堂レジデンス	神奈川県藤沢市	1,870	0.88	2,010	2022年２月	3,272.90	100.00	不動産	所有権(敷地権)	区分所有権(注32)	10.3
Ｒｅ-101	ＨＦ川口駅前レジデンス	埼玉県川口市	1,260	0.59	1,530	2022年６月	2,325.00	89.07	不動産	借地権	所有権	10.6
Ｒｅ-102	ＨＦ東尾久レジデンス	東京都荒川区	1,210	0.57	1,410	2022年６月	2,084.96	93.92	不動産	借地権	所有権	14.8
レジデンス　小計		—	106,692	50.16	127,882	—	176,522.41	97.47	—	—	—	—
ポートフォリオ合計		—	212,724	100.00	252,643	—	292,122.35	97.82	—	—	—	3.5

（注１）Ｒｅ-100　ＨＦ辻堂レジデンスについては、2022年６月１日付で旧名称から変更予定です。

（注２）「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、ＪＳＲとの合併により取得した物件（Ｒｅ-38 ラ・レジダンス・ド・白金台からＲｅ-73 ＨＦ早稲田レジデンスⅡまで）については、ＪＳＲとの合併の効力発生日である2010年10月１日付の鑑定評価額を記載しています。

（注３）「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４）「鑑定評価額」の欄には、運用資産（第41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、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2021年11月30日時点における評価対象不動産の価格に関する意見を、Ｏｆ-49 インタープラネット江坂ビル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2021年11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-99 ＨＦ上野入谷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2021年11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-100　ＨＦ辻堂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2021年12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、取得予定資産については、大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書又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2022年３月１日時点、2022年３月31日時点又は2022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記載しています。なお、Ｏｆ-48 ファーレイーストビルについては、後記（注20）をご参照下さい。

（注５）「賃貸可能面積」の欄には、運用資産については2022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６）「稼働率」の欄には、2022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７）「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ている場合には「信託受益権」、所有者として記載されている場合

には「不動産」と記載しています。
（注８）土地・建物の「所有形態」の欄には、上記（注７）における
（ⅰ）信託受益権については、信託受託者が保有し又は保有する予定の権利の種類、
（ⅱ）不動産については、本投資法人が保有し又は保有する予定の権利の種類、
を記載しています。
（注９）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2022年４月22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10）Ｏｆ-12 ＨＦ八丁堀ビルディングは区分所有建物ですが、本投資法人はその区分所有部分の100％を保有しています。
（注11）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12）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13）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14）Ｏｆ-39 千住ミルディスⅡ番館は区分所有建物であり、信託受託者が１棟の建物のうち10.98％（専有面積割合）を保有しています。
（注15）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16）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17）Ｏｆ-42 サザンスカイタ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18）Ｏｆ-45 兜町ユニ・スクエアは、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19）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20）Ｏｆ-48 ファーレイーストビルの「取得（予定）価格」、「鑑定評価額」、「賃貸可能面積」及び「稼働率」については、保有区画と追加取得区画の合計を記載しています。なお、Ｏｆ-48 ファーレイーストビルの「鑑定評価額」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よると、保有区画の期末算定価格（価格時点：2021年11月30日）は1,210百万円、追加取得区画の鑑定評価額（価格時点：2021年12月１日）は805百万円です。
（注21）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22）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23）Ｒｅ-38 ラ・レジダンス・ド・白金台は区分所有建物であり、信託受託者が１棟の建物のうち72.35％（専有面積割合）を保有しています。
（注24）Ｒｅ-39 ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴⅡは区分所有建物ですが、信託受託者がその区分所有部分の100％を保有しています。
（注25）Ｒｅ-40 ＨＦ八丁堀レジデンスⅡは区分所有建物ですが、信託受託者がその区分所有部分の100％を保有しています。
（注26）Ｒｅ-43 ＨＦ駒沢公園レジデンスＴＯＷＥＲは区分所有建物ですが、信託受託者がその区分所有部分の100％を保有しています。
（注27）Ｒｅ-45 ＨＦ中之島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28）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29）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30）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31）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32）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33）2022年５月27日付でＨＦ白山レジデンス、ＨＦ芝公園レジデンス及びＨＦ三田レジデンスを譲渡予定価格合計4,508百万円で譲渡する予定です。グレイスビル泉岳寺前は、第42期及び第43期の2期に分けて譲渡予定です。

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2021年11月30日現在保有し、本書の日付現在保有している78物件の不動産を信託財産とする信託受益権及び36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　③　その他投資資産の主要なもの　（イ）保有資産の概要」をご参照下さい。）並びに本取得資産特有のリスクについては、前記「４　投資対象　（１）本取得資産等の概要」及び参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　５　運用状況（２）投資資産　③ その他投資資産の主要なもの　（へ）各物件の概要」を併せてご参照下さい。

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

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

ａ．投資証券又は投資法人債券に関するリスク
（イ）投資証券の商品性に関するリスク
（ロ）投資証券又は投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
（ハ）投資口の価値の希薄化に関するリスク
（ニ）金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク
（ホ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク
（へ）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※
（へ）本投資法人及び資産運用会社の人材に依存しているリスク
（ト）業務提携先に依存しているリスク
（チ）本投資法人が倒産し又は登録を取消されるリスク
（リ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
（ヌ）本投資法人による敷金・保証金等の利用に関するリスク

ｃ．不動産及び信託受益権に関するリスク
（イ）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
（ロ）不動産の欠陥・瑕疵等に関するリスク
（ハ）災害等による建物の毀損、滅失、劣化及び感染症の発生等のリスク

（ニ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（ホ）法令の制定・変更に関するリスク
（ヘ）地球温暖化対策及びESGに関するリスク
（ト）売主等に関するリスク
（チ）共有に関するリスク
（リ）区分所有に関するリスク
（ヌ）借地物件に関するリスク
（ル）借家物件に関するリスク
（ヲ）底地物件に関するリスク
（ワ）開発物件に関するリスク
（カ）有害物質に関するリスク
（ヨ）賃料収入等に関するリスク
（タ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
（レ）転貸に関するリスク
（ソ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
（ツ）マスターリースに関するリスク
（ネ）不動産の地域的な偏在に関するリスク
（ナ）テナント集中に関するリスク
（ラ）信託受益権に関するリスク
（ム）フォワード・コミットメント等に関するリスク
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
（ヘ）新型コロナウイルス感染症の感染拡大に関するリスク

（前略）

b．本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
（イ）収入、費用及びキャッシュ・フローの変動に関するリスク
本投資法人は、主として不動産等（規約第26条第２項各号に定める資産をいいます。以下同じです。）及び不動産対応証券（規約第26条第３項各号に定める資産をいいます。以下同じです。）等の特定資産（以下、不動産等及び不動産対応証券等の特定資産を併せて「投資対象不動産等」といいます。以下同じです。）に投資しますが、投資対象たる不動産及び投資対象とする資産対応証券等の引当てとなる不動産（以下「投資対象不動産」といいます。）からの収入が減少し、又は投資対象不動産に関する費用が増大することにより、投資主への分配がなされず若しくは分配金額が減少し、又は投資法人債券の弁済に悪影響を与えることがあります。
① 収入に関するリスク
本投資法人の収入は、本投資法人が取得する投資対象不動産の賃料収入に主として依存し

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

（中略）

（ロ）借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

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

①　借入コストに係るリスク

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

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

②　調達条件に関するリスク

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

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

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

③　財務制限条項に関するリスク

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

（中略）

（ホ）ＰＭ会社に関するリスク

①　能力に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等、不動産の管理全般の成否は、ＰＭ会社の能力、経験及びノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する又は取得を予定している不動産の管理についても、管理を委託するＰＭ会社の業務遂行能力に大きく依拠することとなります。管理委託先を選定するに当たっては、当該ＰＭ会社の能力、経験及びノウハウを十分考慮することが前提となりますが、そのＰＭ会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。

（中略）

ｅ．その他

（イ）今後の資産の取得及び譲渡に関するリスク

本投資法人は、本書の日付以降、取得予定資産を取得する予定です。

しかし、取得予定資産の当該時点での保有者と不動産売買契約又は信託受益権売買契約を締結したとしても、その時々の経済環境により、不動産売買契約又は信託受益権売買契約に規定された一定の条件が成就しないこと等により、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、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、本投資法人は、本書の日付現在保有する資産及び取得予定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、本投資法人が本書の日付現在保有する資産及び取得予定資産以外の資産の取得、又は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）

①　小口個人投資主の取扱い

本投資法人の配当等の額の支払に関する基準日において、本投資法人の発行済投資口総口数の100分の３未満の口数を有する個人投資主（2023年10月１日以後に本投資法人の配当等の支払を受ける場合は、当該配当等の支払を受ける個人投資主を判定の基礎となる株主とした場合に同族会社に該当することとなる法人が有する本投資法人の投資口と合算して、発行済投資口総数の100分の３未満の口数を有することとなる個人投資主をいいます。以下「小口個人投資主」といいます。）が、本投資法人の配当等の額を受け取る際の源泉徴収税率は以下の通りとなります。なお、2013年１月１日から2037年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して、2.1％の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。

（中略）

②　発行済投資口総口数の100分の３以上の口数を有する大口個人投資主の取扱い

本投資法人の配当等の支払に関する基準日において、本投資法人の発行済投資口総口数の100分の３以上を有する個人投資主（2023年10月１日以後に本投資法人の配当等の支払を受ける場合は、当該配当等の支払を受ける個人投資主を判定の基礎となる株主とした場合に同族会社に該当することとなる法人が有する本投資法人の投資口と合算して、発行済投資口総数の100分の３以上を有することとなる個人投資主をいいます。）が、１回に受ける配当金額が５万円超（６ヶ月決算換算）の場合には、総合課税となります。本投資法人より配当等の額を受け取る際の源泉徴収税率は、所得税20％（住民税は課されません。）となります。なお、2013年１月１日から2037年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して2.1％の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。

（中略）

ｂ．法人投資主の税務

（イ）配当等の額に係る税務

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

但し、配当等の額を受け取る際の源泉徴収税率に関しては以下のように軽減されています。なお、2013年１月１日から2037年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して、2.1％の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。源泉徴収された復興特別所得税は、法人税の額から控除されます。

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

（後略）

７　本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、2022年５月27日、同年６月３日及び同年12月５日付で以下の資産を譲渡する予定です。なお、2022年４月26日及び同年５月18日付で以下の資産の不動産売買契約又は信託受益権売買契約をそれぞれ締結しています。

（１）物件番号 物件名称	Ｏｆ-09 グレイスビル泉岳寺前
（２）特定資産の種類	信託受益権（国内不動産）
（３）譲渡予定価格（注１）	2,219,000,000円
（４）帳簿価額（注２）	1,093,000,000円
（５）譲渡価額と帳簿価額の差額	1,126,000,000円
（６）契約締結日	2022年５月18日
（７）譲渡予定日	2022年６月３日及び2022年12月５日
（８）譲渡先	平和不動産株式会社

（１）物件番号 物件名称	Ｒｅ-29 ＨＦ白山レジデンス	Ｒｅ-35 ＨＦ芝公園レジデンス	Ｒｅ-36 ＨＦ三田レジデンス
（２）特定資産の種類	国内不動産	信託受益権（国内不動産）	
（３）譲渡予定価格（注１）	非開示		
（４）帳簿価額（注２）	2,192,000,000円	779,000,000円	999,000,000円
（５）譲渡価額と帳簿価額の差額	非開示		
（６）契約締結日	2022年４月６日		
（７）譲渡予定日	2022年５月27日		
（８）譲渡先	非開示		

（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。なお、ＨＦ白山レジデンス、ＨＦ芝公園レジデンス及びＨＦ三田レジデンスの譲渡予定価格は、譲渡先より開示についての承諾を得られていないことから、個別物件の「譲渡予定価格」については非開示としていますが、いずれの物件の譲渡予定価格も、各物件の鑑定評価額等を考慮し、本資産運用会社が妥当と判断する価格としています。ＨＦ白山レジデンス、ＨＦ芝公園レジデンス及びＨＦ三田レジデンスの譲渡予定価格の合計は4,508,000千円です。

（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。ＨＦ白山レジデンス、ＨＦ芝公園レジデンス及びＨＦ三田レジデンスについては、譲渡先より譲渡予定価格の開示についての承諾を得られていないことから、個別物件の「譲渡価額と帳簿価額の差額」については非開示としています。

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、2022年３月29日及び2022年４月27日開催の取締役会において、2022年６月28日開催予定の定時株主総会にて取締役の選任を付議することを決議し、2022年６月28日付での取締役の異動及び役職の変更を内定しました。また、2022年６月23日付で取締役の一名が辞任する予定です。

（１）新任取締役

取締役投資運用本部長　　関根　秀晃
取締役（非常勤）　　松本　直之
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	関根　秀晃 （せきね ひであき）	1998年４月 2001年８月 2006年10月 2015年６月	東京書籍印刷株式会社（現株式会社リーブルテック）入社 タワーズプランニング株式会社入社 カナル投信株式会社（現平和不動産アセットマネジメント株式会社）入社 同社 不動産投資部長（現職）
取締役 （非常勤）	松本　直之 （まつもと なおゆき）	1994年４月 2011年４月 2012年６月 2013年６月 2014年６月 2015年６月 2017年６月	平和不動産株式会社 入社 同社 総務本部企画財務グループ次長 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 同社 総務企画本部企画財務グループ次長 同社 財務部次長 同社 不動産ソリューション部次長 同社 財務部長（現職）

（２）辞任取締役及び退任取締役

取締役業務企画本部長　　小林　大輔（2022年６月23日付辞任）
取締役（非常勤）　　瀬尾　宣浩（2022年６月28日付退任）

（３）取締役の異動

渡部 靖隆　（新役職名）取締役業務企画本部長
　　（現役職名）取締役投資運用本部長

９　本資産運用会社における監査役の異動

本資産運用会社は、2022年４月27日開催の取締役会において、2022年６月28日開催予定の定時株主総会にて監査役の選任を付議することを決議し、2022年６月28日付での監査役の異動を内定しました。

（１）新監査役

新任監査役（非常勤）　　小林　大輔

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	小林　大輔 （こばやし　だいすけ）	1993年４月 2010年４月 2010年６月 2011年６月 2013年６月 2014年６月 2020年６月	平和不動産株式会社 入社 同社 総務部次長兼 IR 室次長 同社 賃貸事業本部ビル営業グループ次長 同社 賃貸事業本部ビル事業グループ次長 同社 賃貸事業本部名古屋支店長 同社 名古屋支店長 平和不動産アセットマネジメント株式会社 取締役　業務企画本部長（現任）

（２）退任取締役

退任監査役（非常勤）　　下村 昌作

第３【参照書類を縦覧に供している場所】

平和不動産リート投資法人　本店
（東京都中央区日本橋兜町５番１号）

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第三部【特別情報】

第１【内国投資証券事務の概要】

１　名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

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

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

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

２　投資主に対する特典

該当事項はありません。

３　内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

４　その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第２【その他】

該当事項はありません。