【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】	2023年５月22日
【発行者名】	平和不動産リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　本村　彩
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋兜町５番１号
【事務連絡者氏名】	平和不動産アセットマネジメント株式会社 取締役 執行役員 業務企画本部長　　渡部　靖隆
【電話番号】	03-3669-8771
【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	平和不動産リート投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 250,000,000円 （注）発行価額の総額は、2023年４月28日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	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】

1,700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			1,700口
払込金額			250,000,000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（2023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（2023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（2023年４月30日現在）	4,044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、2023年４月28日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（４）【発行価額の総額】

250,000,000円

（注）発行価額の総額は、2023年４月28日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【発行価格】

未定

（注）発行価格は、2023年５月25日（木）から2023年５月30日（火）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

（６）【申込手数料】

該当事項はありません。

（７）【申込単位】

１口以上１口単位

（８）【申込期間】

2023年６月26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、「2023年７月３日（月）」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】

2023年６月27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、「2023年７月４日（火）」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（250,000,000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（5,082,000,000円）については、取得予定資産の取得資金の一部及び2023年４月27日付で借り入れた借入金の返済の全部又は一部に充当します。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、2023年４月28日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（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、2023年５月22日（月）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口34,500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1,700口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（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1,700口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。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。

（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42期（自2022年６月１日　至2022年11月30日）　2023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2023年２月28日付の第42期有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載の通りです。

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

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

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

１　本投資法人の基本理念と特色

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

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

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

スポンサーシップ強化以降は、平和不動産による全面的なスポンサーサポートの下で、平和不動産の保有物件の取得、平和不動産のウェアハウジング（注２）機能を活用した物件取得、平和不動産へのオフィスのプロパティ・マネジメント業務（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。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）資本コストを意識した力強い外部成長の継続と投資主価値の大幅な向上」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。

（注１）「インプライド・キャップレート」及び「調整後ＥＰＵ年平均成長率」の詳細は、後記「（１）資本コストを意識した力強い外部成長の継続と投資主価値の大幅な向上　②インプライド・キャップレートを意識した力強い外部成長の継続」をご参照下さい。

（注２）「取得余力」は、「借入余力」ということがあります。「借入余力」の詳細は、後記「（１）　資本コストを意識した力強い外部成長の継続と投資主価値の大幅な向上　⑦公募増資及び借入余力活用による持続的な外部成長サイクルの実践」をご参照下さい。以下同じです。

（注３）「マーケットウェイト」の詳細は、後記「（２）　３年連続の公募増資を始めとする継続的なコーポレートアクション　①３年連続の公募増資を通じた投資口の流動性拡大及びマーケットウェイトの向上」をご参照下さい。

（注４）「譲渡益」及び「内部留保」の詳細は、後記「（２）　３年連続の公募増資を始めとする継続的なコーポレートアクション　②13期連続の譲渡益計上と分配金のダウンサイドリスクを低減する潤沢な内部留保」をご参照下さい。

（注５）「含み益」の詳細は、後記「（１）　資本コストを意識した力強い外部成長の継続と投資主価値の大幅な向上　⑥共有物件・区分所有物件への取組み」をご参照下さい。

（注６）「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７）「賃料ギャップ」の詳細は、後記「（３）　運営するオフィス及びレジデンスのいずれでも高いパフォーマンスを継続　④賃料ギャップを活用したオフィスの内部成長余地の拡大」をご参照下さい。

（１）資本コストを意識した力強い外部成長の継続と投資主価値の大幅な向上

①３年連続となる公募増資の実施

本投資法人は、第41期（2022年５月期）に公表した公募増資（以下「前回募集」又は「第７回公募増資」といいます。）を通じ、2022年６月に、６物件（注１）（取得価格（注２）合計175.5億円）を取得しました。

その後、第43期（2023年５月期）には、2023年１月から４月にかけて６物件の取得（取得価格合計83.2億円）（以下「第43期取得済資産」といいます。）を行いました。

また、第44期（2023年11月期）には取得予定資産２物件の取得（取得予定価格合計50.2億円）（なお、第43期取得済資産及び取得予定資産を併せて「本取得資産」（注３）といいます。）及び１物件の譲渡（譲渡予定価格（注４）13.0億円）（以下「第44期譲渡予定資産」といいます。）を予定しています。

取得予定資産２物件（取得予定価格合計50.2億円）は、更なる外部成長による投資主価値の向上を目指し、３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。

本取得資産及び第44期譲渡予定資産の概要は以下の通りです。

（注１）特に記載のない限り、同一の物件に関して複数回に分けて（準）共有持分又は区分所有建物の区画を取得又は譲渡した場合、各物件のそれぞれの取得又は譲渡を１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-38 ラ・レジダンス・ド・白金台からＲｅ-73 ＨＦ早稲田レジデンスⅡまで）については、ＪＳＲとの合併の効力発生日である2010年10月１日付の鑑定評価額をいいます。以下同じです。

（注３）本書においては、本投資法人が第43期（2023年５月期）以降に取得した物件及び取得予定の物件を併せて「本取得資産」と定義しているため、「本取得資産」は本募集における手取金を充当して取得する物件や、本募集における手取金を充当して返済する予定の借入金を充当して取得した物件に限りません。

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

＜本取得資産及び第44期譲渡予定資産の概要並びに資産入替に関する戦略＞

資産入替に関する戦略

本投資法人が譲渡資産を選定する際の主要な考慮要素

- 含み益実現の可能性が高い資産
- ポートフォリオ対比で将来の収益性が劣後する資産
- 小規模レジデンス
- 様々な潜在的リスクを内包している資産

資産入替による継続的な外部成長

- 継続的な資産入替によるポートフォリオの質の向上を実現
- 譲渡益の分配による還元や内部留保残高のコントロールを行うとともに、譲渡資金を活用した継続的な資産取得を推進

（注１）「鑑定評価額」の詳細は、後記「４　投資対象　（３）　本取組み後のポートフォリオ全体に係る事項」をご参照下さい。以下同じです。

（注２）「平均ＮＯＩ利回り」の詳細は、後記「＜本取組みによる各指標の推移＞」の（注３）をご参照下さい。

また、本取組み（本募集、本取得資産の取得及び第44期譲渡予定資産の譲渡をいいます。以下同じです。）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、本取組みにより、資産規模の拡大のみならず、ポートフォリオの質の向上も期待できると考えています。

＜本取組みによる各指標の推移＞

	前回募集後	本取得資産	第44期譲渡予定資産	本取組み後（注1）
物件数	119 物件	8 物件	1 物件	126 物件
取得（予定）価格合計	2,127 億円	133 億円	7 億円	2,252 億円
オフィス / レジデンス比率（注2）	49.8 % / 50.2 %	53.4 % / 46.6 %	0.0 % / 100.0 %	50.2 % /49.8 %
平均NOI利回り/平均NOI利回り（償却後）（注3）	5.2 % / 4.2 %	4.5 % / 3.8 %	3.4 % / 2.7 % （譲渡予定価格に対するNOIの比率）	5.1 % / 4.2 %
総資産LTV / 鑑定LTV（注4）	44.8 % / 38.5 %			45.8 % / 39.9 %
1口当たりNAV（注5）	146,186 円			147,392 円

（注１）「本取組み後」とは、本募集、本取得資産の全ての取得及び第44期譲渡予定資産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、本取得資産及び第44期譲渡予定資産に係る指標、本書の日付現在の指標と本募集に係る指標並びに一般募集と並行して実施予定の借入れ及び借入金の返済に係る指標から算出したものであり、また、本取得資産の取得、第44期譲渡予定資産の譲渡、本募集並びに一般募集と並行して実施予定の借入れ及び借入金の返済以外の今後生じうる事情は反映しておらず、本取組み後の実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。

（注２）「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３）「ＮＯＩ」とは、運営収益から運営費用を控除した運営純収益をいい、「ＮＯＩ利回り」とは、ＮＯＩの取得予定価格又は帳簿価額に対する比率をいいます。

第44期譲渡予定資産に係る「平均ＮＯＩ利回り／平均ＮＯＩ利回り（償却後）」の欄には、第44期譲渡予定資産の譲渡予定価格に対するＮＯＩの比率及び譲渡予定価格に対するＮＯＩの比率（償却後）を記載しています。

各時点における保有資産及び本取得資産の「平均ＮＯＩ利回り」及び「平均ＮＯＩ利回り（償却後）」並びに第44期譲渡予定資産の「譲渡予定価格に対するＮＯＩの比率」及び「譲渡予定価格に対するＮＯＩの比率（償却後）」は、それぞれ以下の計算式により求められます。なお、本（注３）において、「期初帳簿価額」とは第42期（2022年11月期）の期初帳簿価額の50％相当額、「期末帳簿価額」とは第42期（2022年11月期）の期末帳簿価額の50％相当額をいいます。「期換算」とは、年額で示された金額を本投資法人の１営業期間に相当する額に換算するために２で除することをいいます。

・前回募集後の平均ＮＯＩ利回り

＝（2022年12月５日付で譲渡した資産（以下「第43期譲渡済資産」といいます。）の実績ＮＯＩを除く第42期（2022年11月期）実績ＮＯＩの合計）÷｛（第43期譲渡済資産を除く第42期（2022年11月期）初保有資産の期初帳簿価額合計＋第43期譲渡済資産を除く第42期（2022年11月期）初保有資産の期末帳簿価額合計）÷２＋前回募集の手取金を充当して取得した資産の第42期（2022年11月期）期末帳簿価額（保有期間換算（保有日数を乗じ365で除することをいいます。））｝（以下「前回募集後の帳簿価額」といいます。）

なお、前回募集後は、第43期譲渡済資産の譲渡実行直後の時点を指します。以下同じです。

・前回募集後の平均ＮＯＩ利回り（償却後）

＝（第43期譲渡済資産の実績ＮＯＩを除く第42期（2022年11月期）実績ＮＯＩから第43期譲渡済資産の減価償却費を除く第42期（2022年11月期）の減価償却費を差し引いた金額の合計）÷前回募集後の帳簿価額

・本取得資産の平均ＮＯＩ利回り

＝（取得予定資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるＮＯＩの合計＋第43期取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるＮＯＩの合計）÷（取得予定資産の取得予定価格合計＋第43期取得済資産の取得価格合計）

・本取得資産の平均ＮＯＩ利回り（償却後）

＝（取得予定資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるＮＯＩから減価償却費の試算値（年換算）を差し引いた金額の合計＋第43期取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるＮＯＩから減価償却費の試算値（年換算）を差し引いた金額の合計）÷（取得予定資産の取得予定価格合計＋第43期取得済資産の取得価格合計）

・第44期譲渡予定資産の譲渡予定価格に対するＮＯＩの比率

＝第44期譲渡予定資産の第42期（2022年11月期）実績ＮＯＩ×２÷第44期譲渡予定資産の譲渡予定価格

・第44期譲渡予定資産の譲渡予定価格に対するＮＯＩの比率（償却後）
＝第44期譲渡予定資産の第42期（2022年11月期）実績ＮＯＩから第42期（2022年11月期）の減価償却費を差し引いた金額×２÷第44期譲渡予定資産の譲渡予定価格
・本取組み後の平均ＮＯＩ利回り
＝（第42期（2022年11月期）末保有資産の第42期（2022年11月期）実績ＮＯＩの合計＋取得予定資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるＮＯＩ（期換算）の合計＋第43期取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるＮＯＩ（期換算）の合計－第43期譲渡済資産及び第44期譲渡予定資産の第42期（2022年11月期）実績ＮＯＩ）÷｛前回募集後の帳簿価額＋取得予定資産の取得予定価格合計÷２＋第43期取得済資産の取得価格合計÷２－（第44期譲渡予定資産の期初帳簿価額＋第44期譲渡予定資産の期末帳簿価額）÷２｝
・本取組み後の平均ＮＯＩ利回り（償却後）
＝（第42期（2022年11月期）末保有資産の第42期（2022年11月期）実績ＮＯＩから第42期（2022年11月期）の減価償却費を差し引いた金額の合計＋取得予定資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるＮＯＩから減価償却費の試算値を差し引いた金額（期換算）の合計＋第43期取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるＮＯＩから減価償却費の試算値を差し引いた金額（期換算）の合計－第43期譲渡済資産の第42期（2022年11月期）実績ＮＯＩから第42期（2022年11月期）の減価償却費を差し引いた金額の合計－第44期譲渡予定資産の第42期（2022年11月期）実績ＮＯＩから第42期（2022年11月期）の減価償却費を差し引いた金額）÷｛前回募集後の帳簿価額＋取得予定資産の取得予定価格合計÷２＋第43期取得済資産の取得価格合計÷２－（第44期譲渡予定資産の期初帳簿価額＋第44期譲渡予定資産の期末帳簿価額）÷２｝

（注４）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42期（2022年11月期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額（以下「前回募集後の有利子負債の総額」といいます。）÷（第42期（2022年11月期）末の貸借対照表上の総資産額＋（第43期譲渡済資産の譲渡価格－譲渡日の第43期譲渡済資産の帳簿価額）－第43期譲渡済資産の譲渡諸費用の総額－第43期譲渡済資産の敷金（*））
・本取組み後の「総資産ＬＴＶ」
＝（第42期（2022年11月期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額＋2022年12月12日付で発行した投資法人債の総額－2022年12月30日付で実施した借入金の返済額＋2023年１月30日、同年２月28日、同年３月１日、同年３月31日、同年４月27日及び同年４月28日付で実施した借入金の借入額－2023年３月31日付で実施した借入金の期限前返済額）－一般募集の手取金を原資に行う予定の期限前返済予定額）（以下「本取組み後の有利子負債見込額」といいます。）÷｛第42期（2022年11月期）末の総資産額＋2022年12月12日付で発行した投資法人債の総額－2022年12月30日付で実施した借入金の返済額＋2023年１月30日、同年２月28日、同年３月１日、同年３月31日、同年４月27日及び同年４月28日付で実施した借入金の借入額－2023年３月31日付で実施した借入金の期限前返済額＋一般募集における発行価額の総見込額（**）＋本第三者割当における発行価額の総見込額（**）＋本取得資産の敷金（*）＋（第43期譲渡済資産の譲渡価格－譲渡日の第43期譲渡済資産の帳簿価額）－第43期譲渡済資産の譲渡諸費用の総額－第43期譲渡済資産の敷金（*）＋（第44期譲渡予定資産の譲渡予定価格－第44期譲渡予定日時点の譲渡予定資産の帳簿価額見込額）－第44期譲渡予定資産の譲渡諸費用の見込額（***）－第44期譲渡予定資産の敷金（*）－一般募集の手取金を原資に行う予定の期限前返済予定額｝
・前回募集後の「鑑定ＬＴＶ」
＝前回募集後の有利子負債の総額÷第43期譲渡済資産を除く第42期（2022年11月期）末における保有資産の鑑定評価額
・本取組み後の「鑑定ＬＴＶ」
＝本取組み後の有利子負債見込額÷（第43期譲渡済資産を除く第42期（2022年11月期）末における保有資産の鑑定評価額－第44期譲渡予定資産の第42期（2022年11月期）末における鑑定評価額＋本取得資産の鑑定評価額の合計）

（*）第43期譲渡済資産の敷金については譲渡時点の金額、本取得資産及び第44期譲渡予定資産の敷金については2023年３月末日時点の金額を用いています。

（**）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、2023年４月28日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、ＳＭＢＣ日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてＳＭＢＣ日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本取組み後の総資産ＬＴＶは前記よりも

高くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の本取組み後の総資産ＬＴＶは前記よりも低くなる可能性があります。以下同じです。

（***）第44期譲渡予定資産の譲渡諸費用の見込額は、本資産運用会社による一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込額であり、実際の金額とは異なる可能性があります。以下同じです。

（注５）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42期（2022年11月期）末における貸借対照表上の簿価純資産額－第42期（2022年11月期）の分配金総額）＋（第43期譲渡済資産の譲渡価格－第43期譲渡済資産の帳簿価額）－第43期譲渡済資産の譲渡諸費用の総額＋（第43期譲渡済資産を除く第42期（2022年11月期）末における保有資産に係る鑑定評価額の合計－第43期譲渡済資産を除く第42期（2022年11月期）末における保有資産に係る帳簿価額の合計（*))｝÷前回募集後の発行済投資口数

・本取組み後の「１口当たりＮＡＶ」

＝｛(第42期（2022年11月期）末における貸借対照表上の簿価純資産額－第42期（2022年11月期）の分配金総額）＋（第43期譲渡済資産の譲渡価格－第43期譲渡済資産の帳簿価額）－第43期譲渡済資産の譲渡諸費用の総額＋（第44期譲渡予定資産の譲渡予定価格－第44期譲渡予定資産の帳簿価額見込額）－第44期譲渡予定資産の譲渡諸費用の見込額＋一般募集における発行価額の総見込額（**）＋本第三者割当における発行価額の総見込額（**）＋（第43期譲渡済資産及び第44期譲渡予定資産を除く第42期（2022年11月期）末における保有資産に係る鑑定評価額の合計－第43期譲渡済資産及び第44期譲渡予定資産を除く第42期（2022年11月期）末における保有資産に係る帳簿価額の合計（*)）＋（本取得資産の鑑定評価額の合計－本取得資産の取得（予定）価格の合計)｝÷本募集後の発行済投資口数（***）

（*）「保有資産に係る帳簿価額の合計」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。
保有資産に係る帳簿価額の合計＝有形固定資産の帳簿価額合計（建設仮勘定及び信託建設仮勘定を含みません。）＋借地権の帳簿価額合計＋信託借地権の帳簿価額合計

（**）一般募集における発行価額の総見込額及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2023年４月28日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、ＳＭＢＣ日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてＳＭＢＣ日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本取組み後の１口当たりＮＡＶは前記よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の本取組み後の１口当たりＮＡＶは前記よりも高くなる可能性があります。以下同じです。

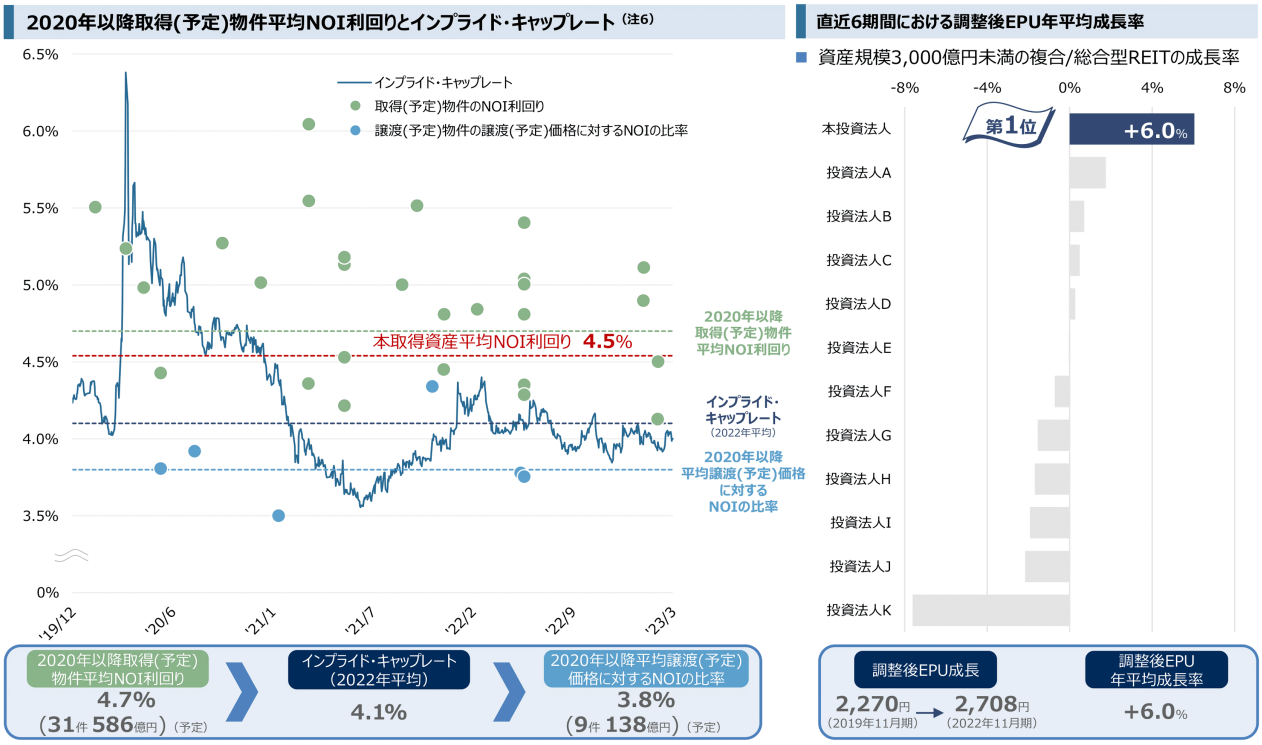
（***）本募集後の発行済投資口数は、本第三者割当における発行口数の全部について、ＳＭＢＣ日興証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。

②インプライド・キャップレートを意識した力強い外部成長の継続

本投資法人は、投資主還元に向けた物件入替を実践するとともに、インプライド・キャップレートを上回る利回り水準での規律ある物件売買を継続しています。2020年以降取得（予定）物件平均ＮＯＩ利回り（注１）はインプライド・キャップレート（注２）（2022年平均）を上回り、2020年以降に譲渡した物件及び第44期譲渡予定資産の平均譲渡（予定）価格に対するＮＯＩの比率（2020年以降平均譲渡（予定）価格に対するＮＯＩの比率）（注３）はこれを下回っています。このように、本投資法人はコロナ禍以降も規律ある物件売買により着実な外部成長を継続してきました。

また、譲渡損益等を除いた直近６期間における調整後ＥＰＵ年平均成長率（注４）は＋6.0％と高成長を達成しており、複合／総合型（注５）のＪ－ＲＥＩＴのうち、資産規模3,000億円未満かつ2020年以前に上場した銘柄の中で第１位の高水準を誇っています。

本投資法人は、今後も資本コストを意識した力強い外部成長の継続を目指します。



（注１）「2020年以降取得（予定）物件平均ＮＯＩ利回り」は以下の計算式により求められます。

・2020年以降取得（予定）物件平均ＮＯＩ利回り

＝｛本投資法人が2020年１月以降に取得した物件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鑑定ＮＯＩ＋取得予定資産の2023年４月１日時点を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における鑑定ＮＯＩの合計｝÷（本投資法人が2020年１月以降に取得した物件の取得価格合計＋取得予定資産の取得予定価格合計）

（注２）「インプライド・キャップレート」とは、投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りをいい、以下の計算式により求められます。以下同じです。

・インプライド・キャップレート

＝直近期末における実績ＮＯＩ（年換算）÷（本投資法人の時価総額＋ネット有利子負債（*））

（*）「ネット有利子負債」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

・ネット有利子負債

＝直近期末における本投資法人の保有資産の帳簿価額から直近期における分配金総額を除いた本投資法人の純資産額

（注３）「2020年以降平均譲渡（予定）価格に対するＮＯＩの比率」は以下の計算式により求められます。なお、2020年以降取得（予定）物件平均ＮＯＩ利回りと異なり、各不動産鑑定評価書に記載された鑑定ＮＯＩではなく実績ＮＯＩを用いて算出しています。

・2020年以降平均譲渡（予定）価格に対するＮＯＩの比率

＝｛(2020年１月以降に譲渡を行った物件に係る、譲渡を行った期の直前期の実績ＮＯＩの合計＋譲渡を行った期の前々期の実績ＮＯＩの合計）＋（第44期譲渡予定資産の第42期（2022年11月期）実績ＮＯＩ）×２｝÷（2020年１月以降に譲渡を行った物件の各譲渡価格の合計＋第44期譲渡予定資産の譲渡予定価格）

（注４）「直近６期間における調整後ＥＰＵ年平均成長率」とは、本投資法人については第36期（2019年11月期）の調整後１口当たり当期純利益から第42期（2022年11月期）の調整後１口当たり当期純利益までの成長率を１年当たりで幾何平均した数値をいいます。本投資法人以外の投資法人については、2023年３月末日時点で開示されている各投資法人の最新決算期を起点として、直近６期間における調整後１口当たり当期純利益の年平均成長率を、本投資法人と同様の方法で算出しています（投資口分割があった場合には、分割後の期については投資口分割がなかったと仮定して調整しています。）。調整後１口当たり当期純利益は、１口当たり当期純利益から１口当たりの譲渡損益（不動産等売却損益）及び減損損失を控除した数値をいい、各期末時点の発行済投資口の総口数で算出しています。以下同じです。なお、「複合／総合型」に分類される全Ｊ－ＲＥＩＴのうち、資産規模が3,000億円以上の銘柄及び2021年以降に上場した銘柄を除いています（2023年３月末日時点）。

（注５）「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（2023年３月末日時点までの各Ｊ－ＲＥＩＴの最新の有価証券報告書、有価証券届出書及び適時開示による公表情

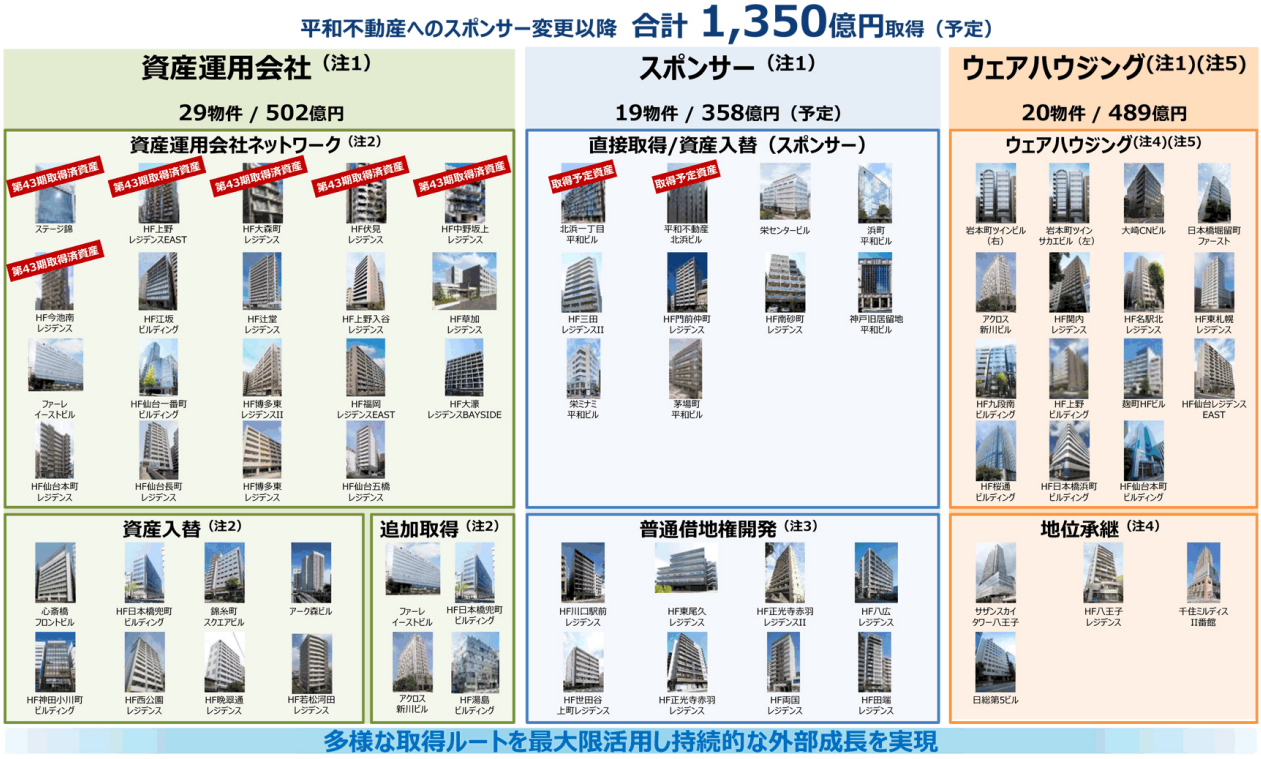
報その他開示資料に基づきます。)。以下同じです。

（注６）「2020年以降取得（予定）物件平均ＮＯＩ利回りとインプライド・キャップレート」に追加取得物件（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）は含みません。

③多様な取得ルートを最大限活用した持続的外部成長の実現

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

＜多様な取得ルートを最大限活用した持続的外部成長の実現＞



（注１）本図において、「資産運用会社」は、「スポンサー」及び「ウェアハウジング」に該当しない物件取得をいいます。「スポンサー」は、スポンサーからの物件取得又はブリッジファンドによる物件取得で、「ウェアハウジング」に該当しない物件取得をいいます。「ウェアハウジング」は、将来における本投資法人による取得を目的とした、スポンサーによる取得及び一時的な保有を経た物件取得並びにスポンサーからの契約上の地位承継による物件取得をいいます。

（注２）本図において、「資産運用会社」における「資産運用会社ネットワーク」は、「資産入替」及び「追加取得」に該当しない物件取得をいい、「追加取得」は既に（準）共有持分又は区分所有権を保有している物件の追加取得にあたる物件取得をいい、「資産入替」は、本投資法人の保有物件を譲渡する際に、当該譲渡先から物件を取得する場合において「追加取得」に該当しない物件取得をいいます（それぞれ（注１）において「資産運用会社」に該当するものに限ります。)。資産運用会社に該当する物件数について、ファーレイーストビルとＨＦ日本橋兜町ビルディングは、追加取得を含めてそれぞれ１物件として計算しています。

（注３）本図において、「スポンサー」における「普通借地権開発」は、普通借地権を利用してスポンサーが開発した物件の取得をいい、「直接取得／資産入替（スポンサー)」は、「普通借地権開発」以外の物件取得をいいます（それぞれ（注１）において「スポンサー」に該当するものに限ります。)。

（注４）本図において、「ウェアハウジング」における「ウェアハウジング」は、「地位承継」に該当しない物件取得をいい、「地位承継」はスポンサーからの契約上の地位承継による物件取得をいいます（それぞれ（注１）において「ウェアハウジング」に該当するものに限ります。)。

（注５）ウェアハウジングにはブリッジファンドによって取得した物件を含みます。

（注６）広小路アクアプレイス及び三田平和ビル（底地）は、本書の日付現在譲渡していますが、スポンサー変更後の取得物件であるため、物件数及び金額に含めています（物件写真の掲載はしていません。）。広小路アクアプレイスはウェアハウジングとして、三田平和ビル（底地）はスポンサーとして物件数・金額に含めています。

④スポンサーが継続的にコミットしているエリアの物件取得

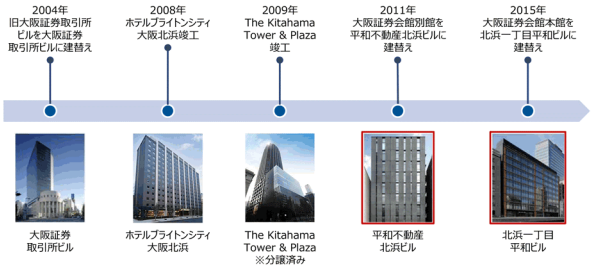
本取組みにおいて、本投資法人は平和不動産の成り立ちに深く関連し、平和不動産が継続的にコミットしている金融の街、大阪北浜エリアのオフィスビル２棟をスポンサー・パイプラインより取得する予定です。

平和不動産は、1947年に日本証券取引所が解散されるにあたり、日本証券取引所が東京、大阪、名古屋その他に所有する施設を保有・賃貸することを目的として設立されました。大阪証券取引所ビルが所在する大阪北浜エリアでは、その後「北浜活性化」の一環として、平和不動産による開発が進められてきました。その過程で、大阪証券会館別館は平和不動産北浜ビルに、大阪証券会館本館は北浜一丁目平和ビルに建替えられ、現在でも日本を代表する金融街の賑わいを創出しています。両物件は平和不動産の固定資産として保有された後、保有目的の変更により同社の販売用不動産に振り替えられたものを、本投資法人が取得する予定です。

本投資法人は、平和不動産の保有する不動産の取得について、今後もスポンサーとの協議を重ね、更なる外部成長の実現を目指します。

平和不動産の重要拠点のひとつである大阪北浜エリア

平和不動産による大阪北浜エリア再開発の歴史



本投資法人による平和不動産の販売用不動産からの取得

- 本投資法人は、平和不動産が固定資産より販売用不動産に保有目的の振替えを実施した物件の取得による外部成長を目指す
- 本取組みにおいても2022年3月に平和不動産が販売用不動産に保有目的を振替えた大阪北浜エリアのオフィスビル2棟を本投資法人が取得予定

平和不動産の販売用不動産一覧（2022年9月末日時点）

	所在地	延床面積	竣工年月
茅場町オフィス	中央区日本橋茅場町	3,375.83m^2	1991年9月
名古屋栄オフィス	名古屋市中区	9,459.56m^2	2004年3月
大阪北浜オフィス-1（取得予定資産）	大阪市中央区	5,562.57m^2	2015年2月
大阪北浜オフィス-2（取得予定資産）	大阪市中央区	2,313.23m^2	2011年10月
横浜オフィス	横浜市中区	10,836.30m^2	1986年2月
千葉レジデンス	千葉市中央区	1,703.23m^2	2018年12月
尾久レジデンス	荒川区西尾久	1,253.16m^2	2017年2月

（注）取得予定資産以外の物件については、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証はありません。また、分譲済みと記載している物件については、本書の日付現在平和不動産が所有しているものではありません。延床面積については、建築基準法に基づく確認済証又は検査済証に記載の面積であり、全延床面積に平和不動産グループ（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。）所有持分を乗じた数値を記載しています。

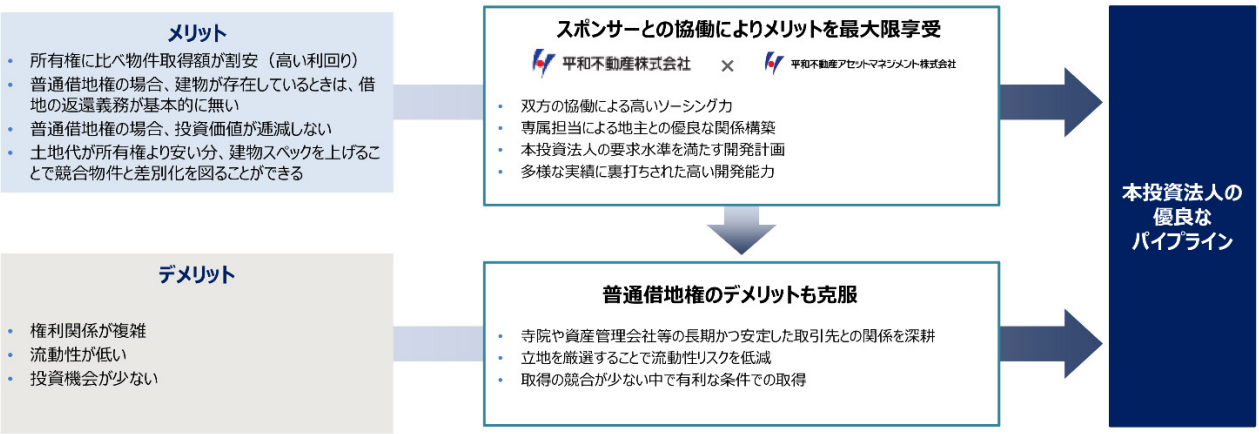
⑤スポンサーサポートを活用した普通借地権開発

本投資法人のスポンサーである平和不動産は普通借地権を活用したレジデンス開発を積極的に展開しています。2015年の第１号物件竣工以降、現在までに８物件が竣工し、本投資法人は第42期（2022年11月期）までに８物件全てを取得しました。また、追加で平和不動産が開発に関与した１物件（注）が2023年６月に竣工予定であり、さらにもう１物件も平和不動産により開発中となっています。

＜普通借地権を活用したパイプラインの構築＞

（注）（仮称）北千住PJは、平和不動産以外の第三者が開発するに際して平和不動産がそのリレーションシップ及びノウハウを提供する形で関与した物件であり、本書の日付現在平和不動産は所有権を有していませんが、当該第三者と当該不動産に関する売買契約を締結済みです。なお、本投資法人は、（仮称）北千住PJ及び（仮称）押上PJの２物件を取得するための交渉は行っておらず、本投資法人が当該資産を取得する予定はありません。したがって、将来的に当該資産が本投資法人のポートフォリオに組み入れられる保証はありません。また、（仮称）北千住PJ及び（仮称）押上PJの竣工予定時期並びに（仮称）北千住PJの画像については、現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。

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



⑥共有物件・区分所有物件への取組み

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

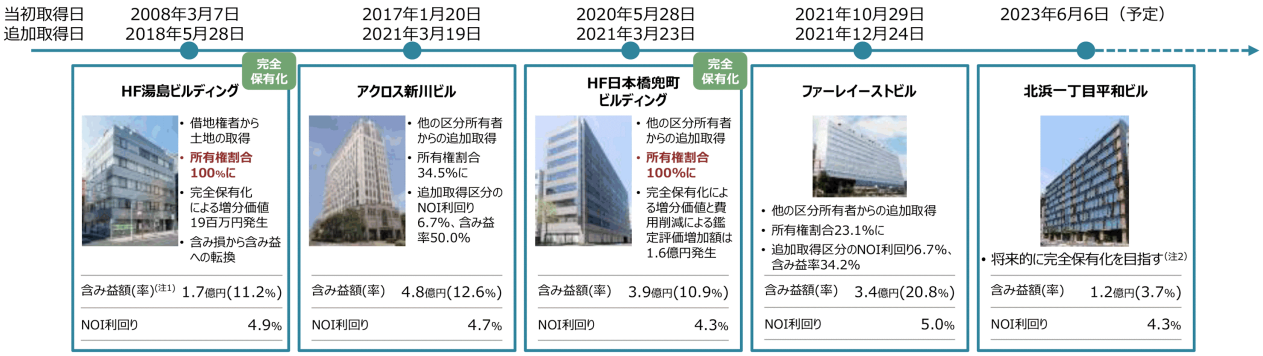
共有物件及び区分所有物件の追加取得には、以下のような目的と効果があると本投資法人は考えています。

追加取得の目的と効果

1. **市場の競争を排除した割安な価格での取得が可能**
2. **高い利回りによるポートフォリオの収益向上**
3. **完全保有化による流動性向上**
4. **完全保有化による増分価値の発生と含み益の拡大**
5. **完全保有化によって迅速な意思決定と事業推進が可能に**
6. **完全保有化による管理・運営の効率化と費用削減の推進が容易に**

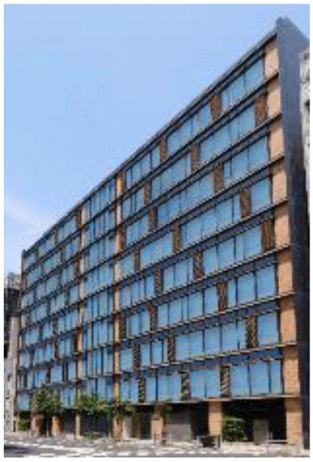
（注）共有物件及び区分所有物件の追加取得における一般的な目的と効果を記載していますが、全ての追加取得においてかかる目的又は効果があるわけではありません。

本募集における取得予定資産である北浜一丁目平和ビルについても、準共有持分の75%を取得する予定であり、将来的に完全保有化を目指します（注２）。



（注１）「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、北浜一丁目平和ビルを除き、第42期（2022年11月期）末の鑑定評価額と期末簿価を用いて算出し、北浜一丁目平和ビルについては2023年４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取得予定価格を用いています。「含み益率」とは、期末簿価（北浜一丁目平和ビルについては取得予定価格）に対する含み益の比率をいいます。以下同じです。

（注２）北浜一丁目平和ビルの将来的な完全保有化は、あくまでも本書の日付現在の本投資法人の目標であり、本書の日付現在、完全保有化する具体的な予定はありません。また、今後取得できる保証はありません。以下同じです。



取得のポイント

- 準共有持分75%を取得予定
- 大阪メトロ堺筋線・京阪電鉄京阪本線「北浜」駅に直結しており、また地下道で繋がる京阪電鉄京阪本線「淀屋橋」駅も利用可能であるなど、交通利便性に優れている

NOI利回り(注1) (償却後NOI利回り)(注2)	4.3% (3.3%)
鑑定評価額(注1) (取得予定価格)	34.9億円 (33.7億円)
含み益額(注1) (含み益率)	1.2億円 (3.7%)

（注１）「ＮＯＩ利回り」、「鑑定評価額」及び「含み益額」は、2023年４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２）「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」の取得予定資産に係る「ＮＯＩ利回り（償却後）」をご参照下さい。

⑦公募増資及び借入余力活用による持続的な外部成長サイクルの実践

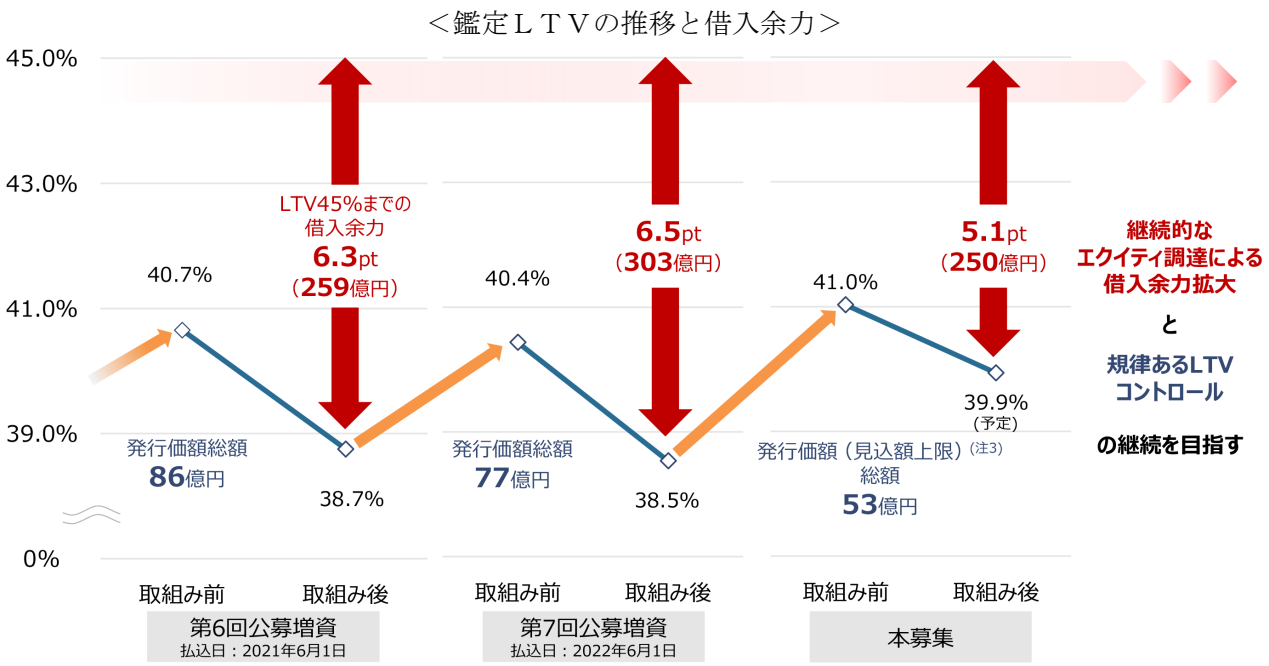
本投資法人は、第39期（2021年５月期）に公表した公募増資（以下「第６回公募増資」といいます。）以降、借入余力を活用して、本取得資産の一部を含む計11物件（取得価格合計165億円）を取得しました（注）。

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

＜借入余力を活用した物件取得の実績＞

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

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



（注１）第６回公募増資の「取組み前」の「鑑定ＬＴＶ」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。
鑑定ＬＴＶ＝（第38期（2020年11月期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額－2020年12月11日付で実施した借入金の期限前弁済額＋2020年12月17日付で実施した借入金の借入額）÷（2021年１月22日付で譲渡した資産を除く第38期（2020年11月期）末における保有資産の鑑定評価額＋2020年12月17日付で取得した物件の鑑定評価額）
第６回公募増資の「取組み後」の「鑑定ＬＴＶ」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。
鑑定ＬＴＶ＝（第39期（2021年５月期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額＋2021年６月４日付で実施した借入金の借入額）÷（第39期（2021年５月期）末における保有資産の鑑定評価額＋2021年６月４日付で取得した物件の鑑定評価額の合計）
第７回公募増資の「取組み前」の「鑑定ＬＴＶ」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。
鑑定ＬＴＶ＝（第40期（2021年11月期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額＋2021年12月22日、23日及び24日付で実施した借入金の借入額＋2022年２月28日付で実施した借入金の借入額）÷（第40期（2021年11月期）末における保有資産の鑑定評価額＋第41期（2022年５月期）中に取得した物件の鑑定評価額の合計）
本募集の「取組み前」の「鑑定ＬＴＶ」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。
鑑定ＬＴＶ＝（第42期（2022年11月期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額＋2022年12月12日付で発行した投資法人債の総額－2022年12月30日付で実施した借入金の返済額＋2023年１月30日、同年２月28日、同年３月１日、同年３月31日、同年４月27日及び同年４月28日付で実施した借入金の借入額－2023年３月31日付で実施した借入金の期限前返済額）÷（第43期譲渡済資産を除く第42期（2022年11月期）末における保有資産の鑑定評価額の合計＋第43期取得済資産の鑑定評価額の合計）
第７回公募増資の「取組み後」の「鑑定ＬＴＶ」及び本募集の「取組み後」の「鑑定ＬＴＶ」については、前記「①３年連続となる公募増資の実施　＜本取組みによる各指標の推移＞」の（注４）の前回募集後の「鑑定ＬＴＶ」及び本取組み後の「鑑定ＬＴＶ」に関する注記をご参照下さい。

（注２）「借入余力」とは、鑑定ＬＴＶを45％まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって追加的に調達できる負債性資金の金額の概算額をいいます。当該金額は、資金調達ができることを保証又は約束するものではありません。なお、本募集後の「借入余力」については、本取組み後の有利子負債見込額を用いて算出しています。したがって、実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。

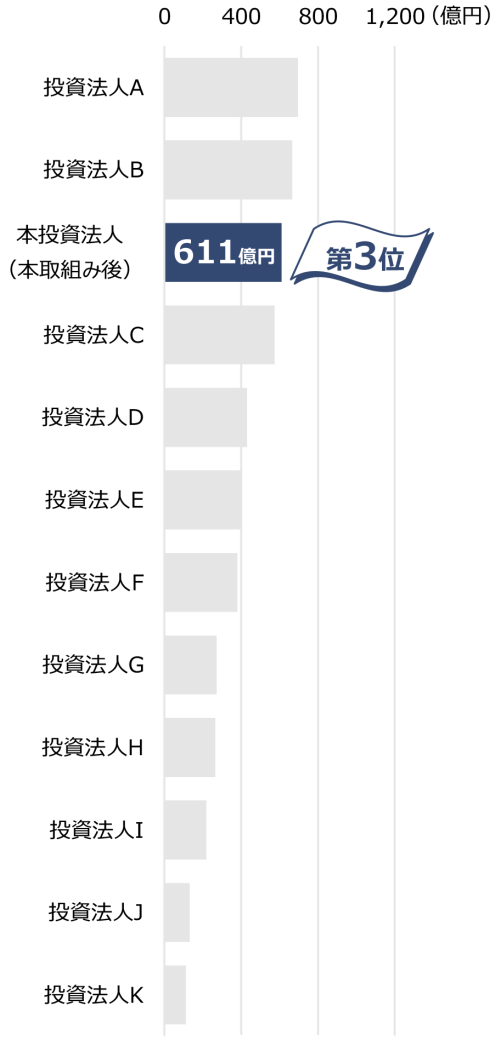
（注３）「発行価額総額」及び「発行価額（見込額上限）総額」は、本投資法人の一般募集及び一般募集と同時に行われる第三者割当の及び発行価格の総（見込）額の合計を記載していますが、「発行価額（見込額上限）総額」は、2023年４月28日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、ＳＭＢＣ日興証券株式会社により申

込みがなされ、払込金額の全額についてＳＭＢＣ日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。

（注４）本投資法人に係る本資産運用会社の運用ガイドラインでは、総資産ＬＴＶの上限は原則として65％であることを定めていますが、鑑定ＬＴＶの上限又は下限は定めておらず、上記の図の赤線は鑑定ＬＴＶの上限を示すものではありません。

＜2020年以降の物件取得金額＞

このような規律ある財務運営を通じた本投資法人における2020年１月以降の物件取得（予定）金額（本取組み後）は、資産規模3,000億円未満の複合／総合型のＪ－ＲＥＩＴの中で、第３位の高水準を誇っています。



（注）「2020年以降の物件取得金額」は、各Ｊ－ＲＥＩＴにおける2020年１月以降に取得された又は取得を予定している旨を公表している物件の価格の合計を記載しており、本投資法人は、本取組み後の取得（予定）価格合計に基づき記載しています。本投資法人以外の投資法人は、2023年３月末日時点の最新の有価証券報告書、有価証券届出書及び適時開示による公表情報その他開示資料に基づき記載しています。なお、「複合／総合型」に分類される全Ｊ－ＲＥＩＴのうち資産規模が3,000億円以上の銘柄及び2021年以降に上場した銘柄を除いています。また、合併による資産規模の増加分は含めていません。

（２） ３年連続の公募増資を始めとする継続的なコーポレートアクション

①３年連続の公募増資を通じた投資口の流動性拡大及びマーケットウェイトの向上

本投資法人は、2021年６月の第６回公募増資から本募集まで３年連続となる公募増資の実施に加え、Global Index組入れや「AA-」への格上げ等の多様かつ継続的なコーポレートアクションを通じて着実な流動性拡大を推進してきました。また、本投資法人は、マーケットウェイトの向上を実現し、投資主である機関投資家数及び機関投資家保有口数を拡大しています。本投資法人の第36期（2019年11月期）以降の各指標の推移は以下の通りです。

＜投資主価値最大化に向けた多様な取組み＞

（注１）「発行価格」は本投資法人の一般募集における投資口の発行価格を、「発行口数」及び「発行価格（見込）総額」は、本投資法人の一般募集及び一般募集と同時に行われる第三者割当の投資口の発行口数の合計（*）及び発行価格の（見込）総額（**）を記載しています。

（*）本募集の発行口数は、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。

（**）本募集の発行価格見込総額は、2023年４月28日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、ＳＭＢＣ日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてＳＭＢＣ日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。

（注２）「本募集」欄の「売先指定」の括弧書きには、一般募集の発行口数及び本第三者割当の発行口数（上限）の合計に占める平和不動産への売先指定の口数の割合を記載しています。「本募集」欄の下の括弧書きには、本募集後の発行済投資口数（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。）に占める平和不動産の保有口数の割合を記載しています。

（注３）「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４）「再エネ100％達成」とは、第40期（2021年11月期）に本投資法人保有物件（共有物件及び区分所有物件のうち管理組合が電力の管理をしているもの、テナントが電力の費用を負担している物件並びにレジデンス物件のうちテナントにおいて電力に関する契約を締結している場合の当該テナントの専有部を除きます。）で使用する電力のすべてが再生可能エネルギー由来となったことをいいます。

（注５）「TCFD」とは、気候関連の情報開示及び金融機関の対応を如何に行うかを検討するための「気候関連財務情報開示タスクフォース（Task Force on Climate-related Financial Disclosures)」を指

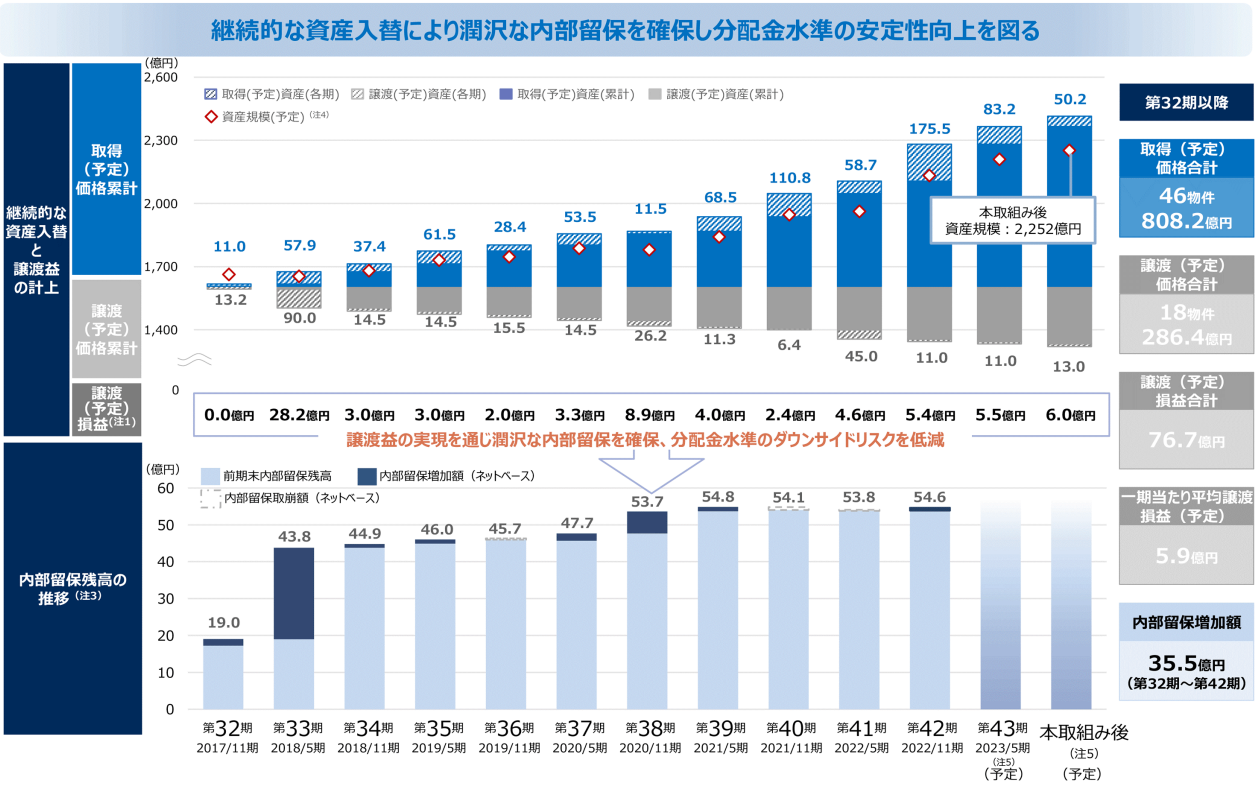
します。
（注６）「ＧＲＥＳＢ」とは、不動産会社やファンドを対象に、環境・社会・ガバナンス（ＥＳＧ）の観点からサスティナビリティへの配慮を測るベンチマークです。
（注７）「グリーンボンド」とは、明確な環境改善効果をもたらすグリーンプロジェクトに充当される資金を、企業や地方自治体等の発行主体が調達するために発行する債券であり、原則として国際資本市場協会（International Capital Market Association）が定める「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）」に則って発行されます。
（注８）「ＪＣＲ」とは、株式会社日本格付研究所をいい、ＪＣＲの長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９）「時価総額」は、第36期（2019年11月期）末については、第36期（2019年11月期）の最終取引日の終値に第36期（2019年11月期）末時点の発行済投資口数を乗じて、2023年３月31日については、同日の終値に同日時点の発行済投資口数を乗じて算出しています。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、実際の時価総額とは異なる可能性があります。
（注10）「マーケットウェイト」とは、浮動投資口の比率（市場で流通する可能性の高い投資口で、有価証券報告書等の公表資料による固定投資口（固定的所有と見られる投資口）の推定等に基づき算出されます。）を考慮し東証ＲＥＩＴ指数（東京証券取引所上場の不動産投資信託全銘柄を対象にし、ＴＯＰＩＸ（東証株価指数）に準じて算出される指数をいいます。）を利用して算出した時価総額における本投資法人の各時点の時価総額の割合をいいます。

②13期連続の譲渡益計上と分配金のダウンサイドリスクを低減する潤沢な内部留保

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

第33期（2018年５月期）以降本取組み後にいたるまで13期連続で譲渡益（注１）を計上する見込みです。本投資法人は、今後も潤沢な内部留保（注２）を確保することで分配金水準のダウンサイドリスクを低減し、安定性向上を図ります。

＜継続的な資産入替と譲渡益の計上及び内部留保残高の推移＞



（注１）「譲渡益」とは、各譲渡（予定）資産につき、譲渡（予定）価格と譲渡日直前の期末帳簿価額にその他売却費用を加えた金額の差額が正である場合の当該金額をいいます。「譲渡損益」とは、譲渡益と譲渡損（各譲渡（予定）資産につき、譲渡（予定）価格と譲渡日直前の期末帳簿価額にその他売却費用を加えた金額の差額が負である場合の当該金額をいいま

す。）の差額をいいます。なお、「不動産等売却損益」と同義です。以下同じです。

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

（注３）「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」＝各期末時点の任意積立金合計残高＋各期末時点の未処分利益残高－各期の金銭の分配に係る計算書における分配金の額

（注４）各期及び本取組み後の「資産規模（予定）」は、当該期末時点及び本取組み後の保有資産の取得（予定）価格の合計を示しています。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。

（注５）第43期（2023年５月期）及び本取組み後の「取得（予定）価格累計」、「譲渡（予定）価格累計」及び「譲渡（予定）損益」の数値並びに各数値の合計値は、本取得資産の取得及び第44期譲渡予定資産の譲渡以外に物件の取得及び譲渡を行わないことを前提とした数値を記載しています。

③持続的な分配金成長と含み益額の増加

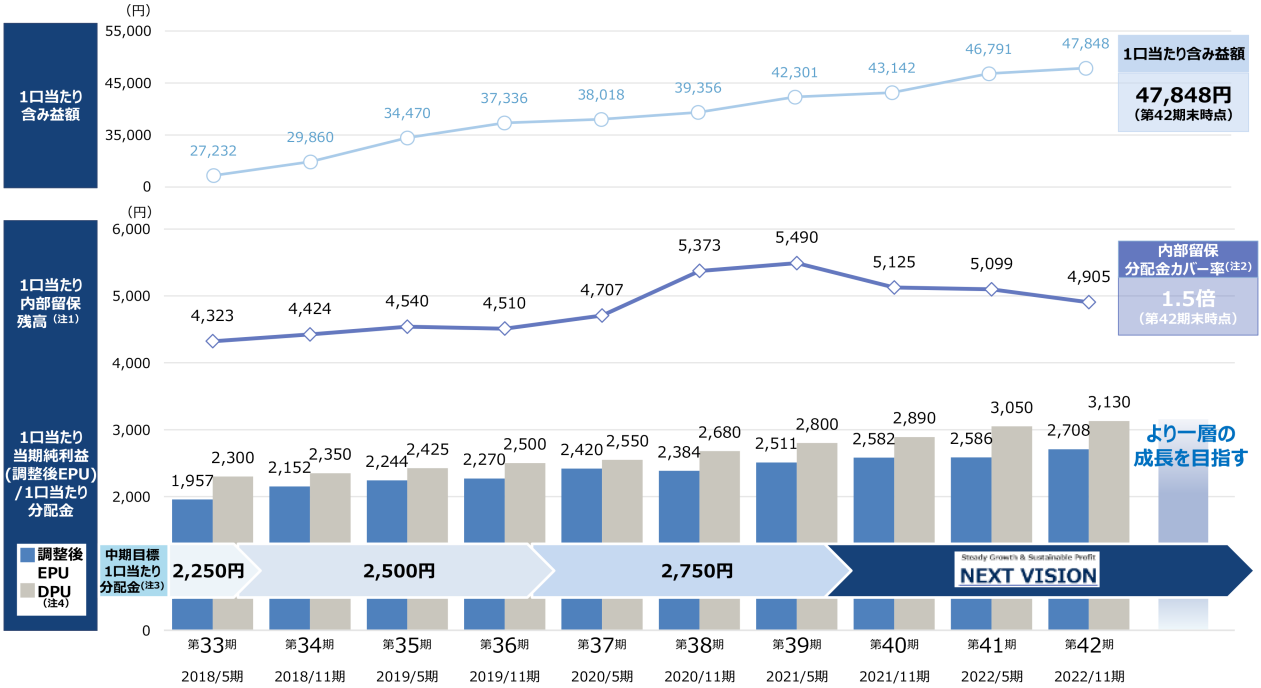
本投資法人は着実な資産入替と物件取得による外部成長を通じ、１口当たり含み益額を着実に積み上げてきました。第42期（2022年11月期）末時点の１口当たり含み益額は47,848円と、第33期（2018年５月期）末時点の１口当たり含み益額27,232円から1.75倍に増加しています。今後も潤沢な含み益を積極的に顕在化していく方針です。

また、本投資法人の第42期（2022年11月期）末時点の１口当たり内部留保残高は4,905円、内部留保分配金カバー率は1.5倍となり、潤沢な内部留保が持続的な分配金成長を下支えしています。

今後も積極的な内部留保の活用により、更なる分配金の向上を目指します。

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

＜１口当たり含み益額、１口当たり内部留保残高及び１口当たり当期純利益（調整後ＥＰＵ）／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）「内部留保分配金カバー率」は、以下の計算式により求められる数値をいい、小数点第２位を切り捨てて記載しています。
内部留保分配金カバー率＝１口当たり内部留保残高÷１口当たり分配金
（注３）上記グラフ中で各期の「中期目標１口当たり分配金」として掲げられている金額は、各時点での目標として本投資法人が公表していた目標値です。
（注４）「ＤＰＵ」とは１口当たり分配金をいいます。

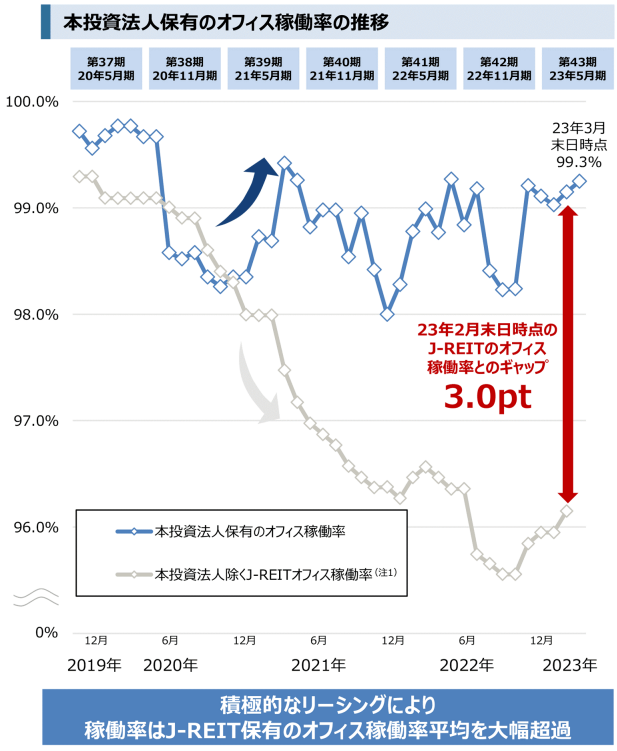
（３）運営するオフィス及びレジデンスのいずれでも高いパフォーマンスを継続

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、本投資法人を除くＪ－ＲＥＩＴ保有のオフィス稼働率の低下傾向が続く中、効果的なリーシングにより、本投資法人のオフィスポートフォリオ（注）の稼働率は2023年２月末日時点で99.2%、同年３月末日時点で99.3%まで回復しており、2023年２月末日時点において、本投資法人を除くＪ－ＲＥＩＴ保有物件の稼働率平均96.2%に対して3.0pt上回っています。

また、本投資法人のレジデンスポートフォリオ（注）の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、第39期（2021年５月期）以降は、本投資法人を除くＪ－ＲＥＩＴ物件の稼働率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。第42期（2022年11月期）のレジデンス期中平均稼働率は97.1%となり、同時期としては本投資法人の上場以来最高の期中平均稼働率を記録しています。

（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。



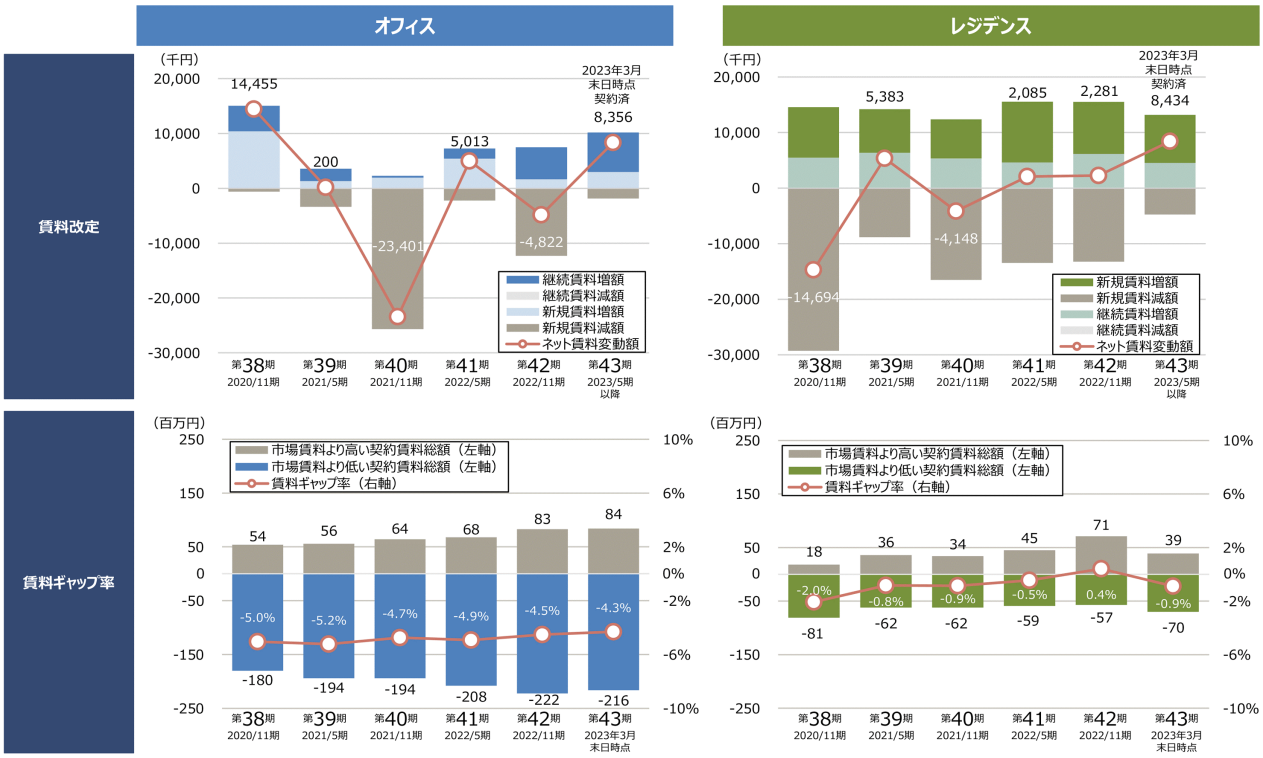
（注１）「本投資法人除くＪ－ＲＥＩＴオフィス稼働率」は、一般社団法人投資信託協会が公表するＪ－ＲＥＩＴが保有するアセットタイプ別の稼働率に基づき、全Ｊ－ＲＥＩＴのオフィスの総賃貸可能面積及び稼働率を用い算定した総賃貸面積につき、本投資法人の保有資産であるオフィスの総賃貸可能面積及び総賃貸面積を控除することにより算出し、記載しています。
（注２）「本投資法人除くＪ－ＲＥＩＴレジデンス稼働率」は、一般社団法人投資信託協会が公表するＪ－ＲＥＩＴが保有するアセットタイプ別の稼働率に基づき、全Ｊ－ＲＥＩＴのレジデンスの総賃貸可能面積及び稼働率を用い算定した総賃貸面積につき、本投資法人の保有資産であるレジ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賃料増額改定が期待できるポートフォリオ

本投資法人の賃料は、オフィスについては、第40期（2021年11月期）及び第42期（2022年11月期）に減額となり、レジデンスについては、第38期（2020年11月期）及び第40期（2021年11月期）に減額となったものの、第41期（2022年５月期）には、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実現しています（注１）。

また、第43期（2023年５月期）（2023年３月31日時点）のポートフォリオにおけるオフィスの賃料ギャップ率（注２）は-4.3%と引き続き高い賃料増額余地を有し、2023年３月31日時点のレジデンスの賃料ギャップ率は-0.9%と、今後の増額改定が期待できる水準であると、本投資法人は考えています。

このように、本投資法人は、コロナ禍においても堅調な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38期（2020年11月期）ないし第43期（2023年５月期）においては、コロナ禍の影響により一部のテナントで一時的に賃料を減額する措置をとっていますが、賃料額自体に変更はないため、新規賃料及び継続賃料の金額において考慮されていません。

（注２）「賃料ギャップ率」は、オフィスポートフォリオ及びレジデンスポートフォリオそれぞれの各保有資産に係る市場賃料とオフィス物件及びレジデンス物件のそれぞれの各期末月額坪単価契約賃料を用いて下記の計算式により算出して記載しています。算定にあたりフリーレント及びレントホリデーについては考慮されていません。また、シングルテナントのため大幅な仕様変更が行われ、それを前提とした賃料が設定されている茅場町平和ビル及び一棟固定賃料型マスターリース物件である日総第５ビルを除きます。平均賃料ギャップの将来的な解消により、本投資法人のオフィスポートフォリオ及びレジデンスポートフォリオで市場賃料と同等の賃料が得られることを示唆するものではありません。

賃料ギャップ率（オフィス）

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

賃料ギャップ率（レジデンス）

＝（レジデンス物件各期末月額坪単価契約賃料－市場賃料）÷レジデンス物件各期末月額坪単価契約賃料×100

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

リオにおける「市場賃料」は、本投資法人において各期中に対象物件で成約した賃貸借契約の賃料単価をいいます。なお、本資産運用会社では対象物件の直近の成約状況や周辺同種用途の競合物件における成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案して算出した賃料を市場賃料と考えてリーシング活動を行っているため、各期中に対象物件で成約した賃貸借契約の賃料単価を市場賃料とみなしています。オフィスポートフォリオにおける「市場賃料」と異なりシービーアールイー株式会社その他の第三者が査定した金額ではない旨ご留意下さい。以下同じです。

「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。

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

（注３）「ネット賃料変動額」は、以下の計算式で算出しています。

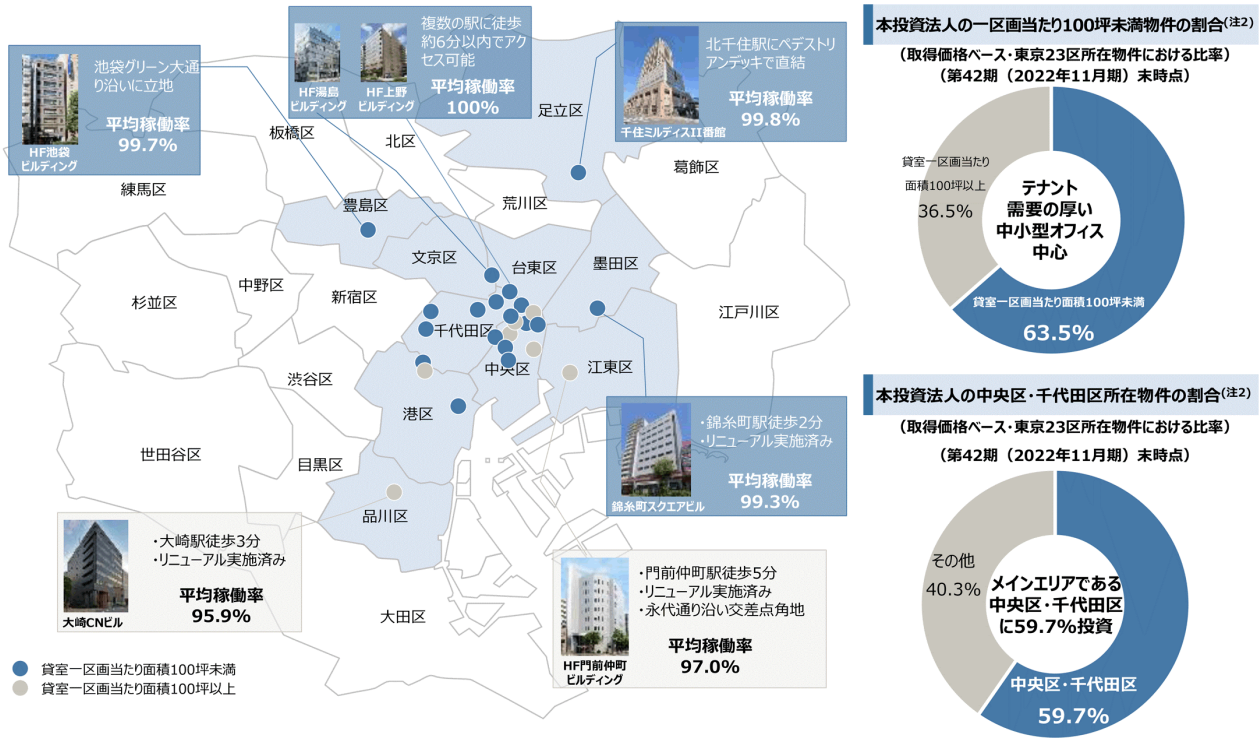
ネット賃料変動額

＝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

③東京23区内保有物件の立地

本投資法人はメインエリアである中央区及び千代田区で、本投資法人の東京23区内オフィスポートフォリオの59.7％（取得価格ベース）を構成しています。

貸室一区画当たり面積100坪未満のテナント需要の厚い中小型オフィスが東京都23区内物件において取得価格ベースで63.5％を占め、東京23区内に保有するオフィスのコロナ禍以降の平均稼働率（2020年１月（2020年１月以降に取得した物件については取得日の属する月）から2023年３月までの各月の単純平均をいいます。以下、本「③東京23区内保有物件の立地」において同じです。）は98.8％と高水準で推移しています。また、中央区及び千代田区の外に立地する物件も駅至近の立地特性やリニューアルの実施等により高稼働維持に向けた取組みを進めています。



（注１）本「③東京23区内保有物件の立地」は、本投資法人の第42期（2022年11月期）末時点の保有物件から2022年12月５日に売却済みのグレイスビル泉岳寺前を除いた物件の情報に基づき記載しています。

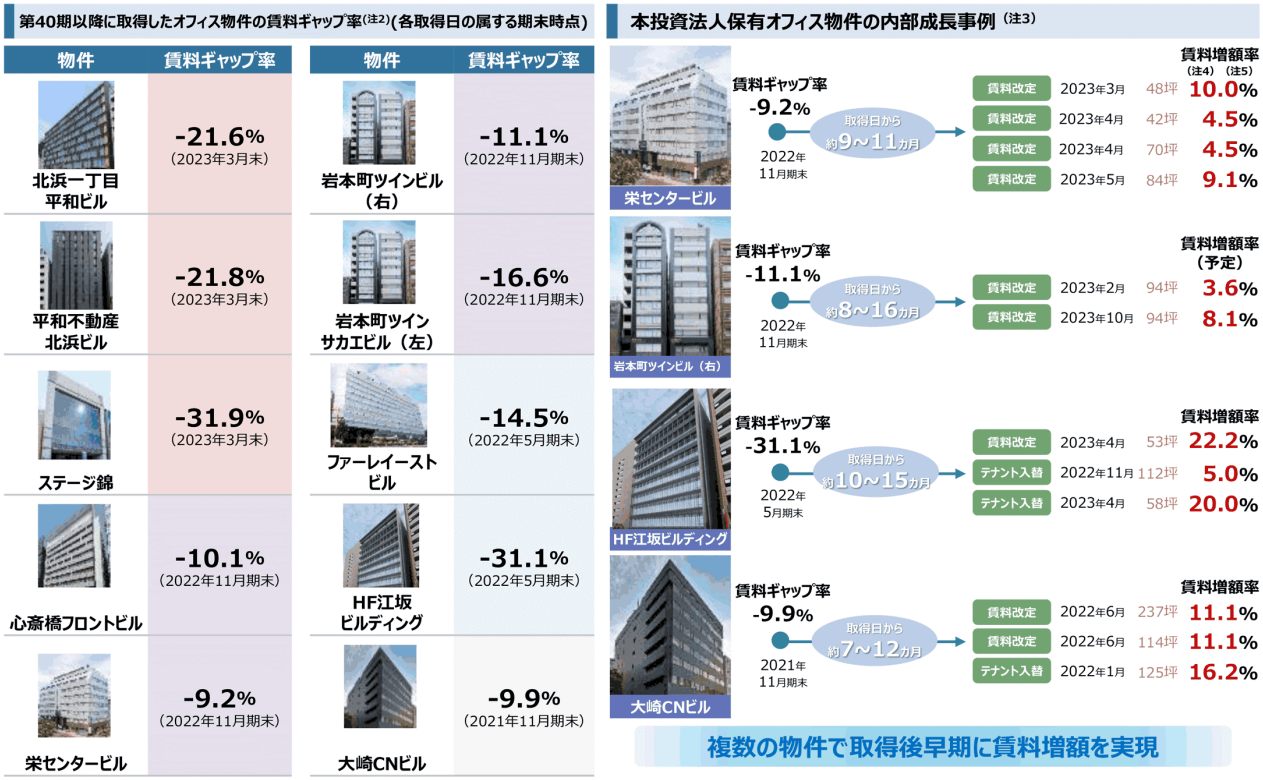
（注２）商業区画が存在するエムズ原宿とアデッソ西麻布は上記の地図にはプロットしておらず、「本投資法人の一区画当たり100坪未満物件の割合」及び「本投資法人の中央区・千代田区所在物件の割合」には含めていません。

④賃料ギャップを活用したオフィスの内部成長余地の拡大

本投資法人は、第40期（2021年11月期）以降、ポートフォリオ平均対比で高い賃料ギャップ（注１）を有する物件を取得し、将来の内部成長余地を拡大してきました。

本資産運用会社とテナントとのリレーション構築や、積極的な賃料交渉等の取組みにより、足元でも複数物件で取得後早期に継続賃料の増額を実現しており、内部成長を実現しています。

本投資法人が第40期（2021年11月期）以降に取得したオフィス物件の賃料ギャップ率（注２）及び本投資法人保有オフィス物件の内部成長事例は以下の通りです。



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

（注２）「賃料ギャップ率」は、以下の計算式で算出されます。

賃料ギャップ率

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

（注３）「本投資法人保有オフィス物件の内部成長事例」は、本投資法人が2021年６月４日から本書の日付現在までに取得した保有オフィス物件のうち、賃料増額がなされた物件を記載しています。また、2023年３月末日までに契約締結されたもののみを記載しています。なお、本投資法人が2021年６月４日から本書の日付現在までに取得した保有オフィス物件のうち、栄センタービルについては、テナント入替時に月額賃料が減額された事例が１件あります。

（注４）「賃料増額率」は、以下の計算式で算出されます。

賃料増額率

＝（テナント毎各期末改定後月額坪単価契約賃料÷テナント毎各期末改定前月額坪単価契約賃料－１）×100

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

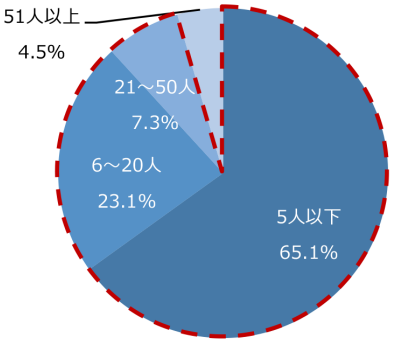
⑤オフィスポートフォリオの優位性

（イ）中小型オフィスの厚い需要層（賃貸面積・従業員規模）

経済産業省「令和３年中小企業実態基本調査」によれば、全国の中小企業のうち従業員50人以下の企業の割合は95.5％を占めています。

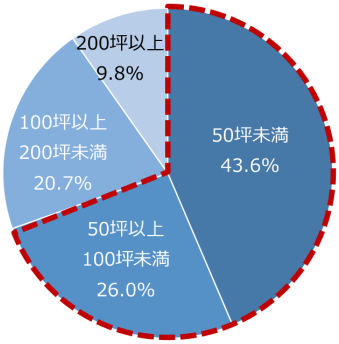
本投資法人は賃貸面積100坪未満のテナントが69.6％を占めており、本投資法人の主たる投資対象である中小型オフィスは厚い需要層を有すると、本投資法人は考えています。

全国の従業員規模別会社数（注）



従業員数50人以下の企業の割合**95.5%**

本投資法人の賃貸面積別分散状況（注）



本投資法人は100坪未満のテナントが**69.6%**

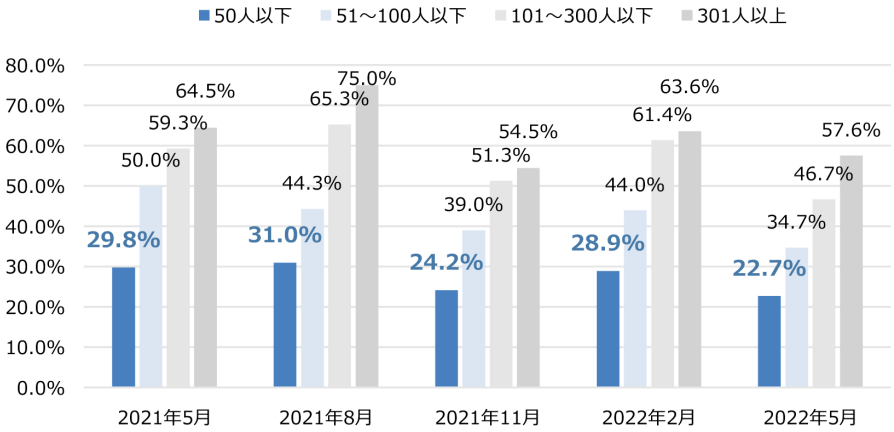
（出所）全国の従業員規模別会社数につき、経済産業省「令和３年中小企業実態基本調査」より本資産運用会社が作成

（注）「全国の従業員規模別会社数」の円グラフは、調査対象企業の令和２年度決算における従業員規模の分散状況を件数ベースで表示しています。また、「本投資法人の賃貸面積別分散状況」の円グラフは、本投資法人のオフィス物件における2022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。

（ロ）中小企業における低位なテレワーク実施率

従業員50人以下の企業のテレワーク実施率は、大企業と比較して低位で推移しており、中小型オフィスの需要は、大規模オフィスと比較して引き続き高いと本投資法人は考えています。

＜従業員数別テレワーク実施率＞

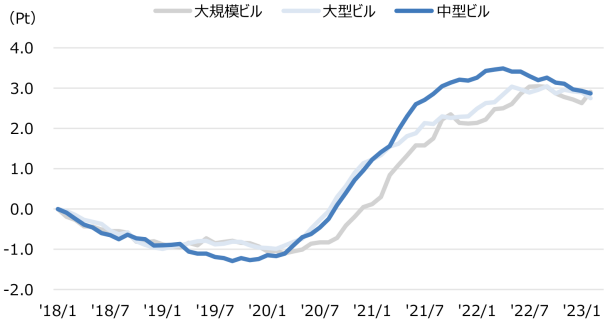


（出所）東京商工会議所「中小企業のテレワーク実施状況に関する調査」より本資産運用会社が作成

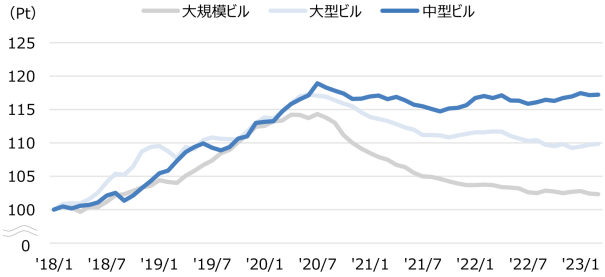
（ハ）東京23区の中型オフィスビルにおける空室率及び賃料の動向

東京23区のオフィスビルのうち、中型ビル（基準階面積50坪以上100坪未満）の空室率は、大規模ビル（基準階面積200坪以上）及び大型ビル（基準階面積100坪以上200坪未満）と比較して早期に低下傾向が見られ、賃料動向は安定的に推移しています。

＜オフィスビルの空室率＞



＜オフィスビルの賃料動向＞



（出所）三幸エステート株式会社「オフィスマーケットレポート」より本資産運用会社が作成

（注）「オフィスビルの空室率」は、2018年１月の空室率を基準とした2023年３月末までの変化幅の推移を表しています。「オフィスビルの賃料動向」は、2018年１月から2023年３月末までの賃料の変化を表しています。

⑥レジデンスポートフォリオの優位性

（イ）無料インターネットの導入

本投資法人保有レジデンス物件では、入居者の満足度向上のため、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。2022年11月末時点で本投資法人が保有するレジデンス（80物件）（第43期譲渡済資産を除きます。後記「（ロ）レジデンスに求められる設備環境と本投資法人保有物件の達成比率」において同じです。）のうち、79物件で無料インターネットの導入が完了しています。

入居者の満足度向上のため設備投資を推進

80物件中**79物件**で実施済み（2022年11月末日時点）

賃料改定額（注1）	**2,142円/月・戸**
投下費用（注2）	**608円/月・戸**

（2022年11月末日時点）

（注１）「賃料改定額」及び「投下費用」は、2022年11月末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。

（注３）無料インターネットを導入していない１物件は一棟貸のＨＦ市川レジデンスです。

（ロ）レジデンスに求められる設備環境と本投資法人保有物件の達成比率

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「『入居者に人気の設備ランキング2022』「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても入居が決まる」TOP10」（注１）によれば、「インターネット無料」が単身者向け物件・ファミリー向け物件（注２）のいずれにおいても１位に、「高速インターネット」が単身者向け物件について３位、ファミリー向け物件について４位にランクインしています。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2022年11月末時点で保有する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（9物件）	
	達成比率(物件数ベース)			達成比率(物件数ベース)
インターネット無料	99%	1位	インターネット無料	100%
エントランスのオートロック	100%	2位	追炊き機能	100%
高速インターネット	99%	3位	エントランスのオートロック	100%
宅配ボックス	97%	4位	高速インターネット	100%
浴室換気乾燥機	72%	5位	システムキッチン	100%
独立洗面台	46%	6位	宅配ボックス	89%
システムキッチン	99%	7位	浴室換気乾燥機	89%
24時間利用可能ゴミ置き場	100%	8位	ガレージ（屋内/屋外）	89%
防犯カメラ	100%	9位	ホームセキュリティー	22%
追炊き機能	24%	10位	24時間利用可能ゴミ置き場	100%

（注１）全国賃貸住宅新聞「『入居者に人気の設備ランキング2022』「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても入居が決まる」TOP10」より本資産運用会社が作成。上記調査は、2022年９月９日から2022年９月20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355社から有効回答を得たものです。

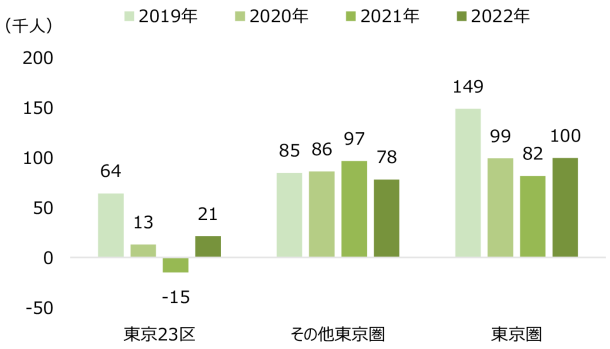
（注２）「ファミリー向け物件」とは、専有面積50㎡以上の部屋の賃貸面積の割合が50％以上の物件を、「単身者向け物件」とは、それ以外の物件をいいます。また、部屋によって設置の有無が異なる設備については、物件における設置率が50％以上の場合に「達成」としています。達成比率（物件数ベース）は小数点第１位を四捨五入して記載しています。

（ハ）人口動態の変化

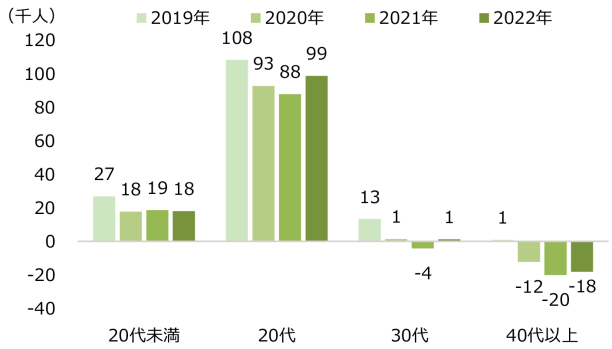
東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。以下同じです。）における人口動態は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、主に東京都心部から都心近郊部や地方へ人口が流出した結果、転入超過数は2020年以降減少傾向にあったものの、2022年には回復の兆候がみられています。特に東京23区の転入超過数は回復基調が顕著であり、地方からの人口流入が戻りつつあることを示しています。

このように、本投資法人が集中的に投資を行っている東京都区部の需要の回復が期待できると、本投資法人は考えています。

＜東京圏の転入超過数＞



＜東京圏の年代別転入超過数＞



（出所）総務省ＨＰ「住民基本台帳人口移動報告」より本資産運用会社が作成

３　補足情報

（１）財務の状況

有利子負債の状況（2022年11月末日時点）（注1）

平均調達金利	長期有利子負債比率(注2)	総資産LTV	鑑定LTV
0.724%	99.8%	44.9%	38.4%

固定比率（長期有利子負債）(注3)	平均調達年数	平均残存年数	格付（JCR）
74.7%	7.18年	3.93年	AA-（安定的）

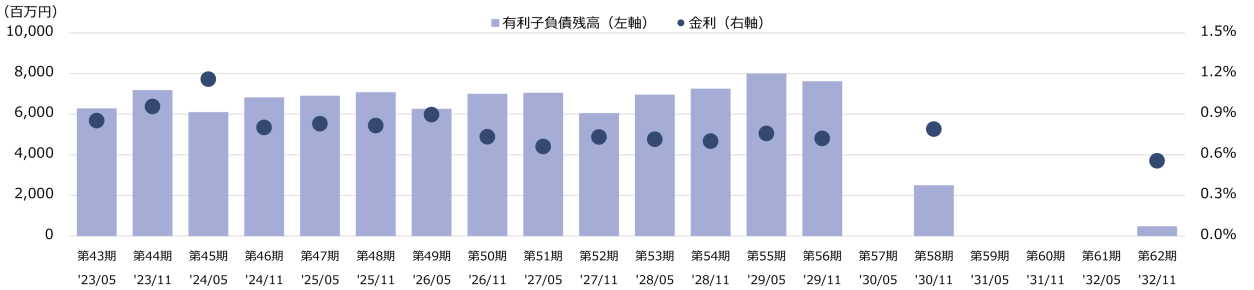
コミットメントライン

借入限度額：	7,000百万円
設定銀行：	三井住友銀行、三菱UFJ銀行、みずほ銀行、りそな銀行
契約期間：	2022年6月1日～2023年5月31日
備考：	無担保、無保証

グリーンボンド発行実績

名称	発行金額	利率	発行日	償還期限	期間（年）
第7回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2,000百万円	0.880%（固定）	2022年12月12日	2032年12月10日	10.0

返済期限の分散（2022年11月末日時点）（注4）



（注１）「有利子負債の状況（2022年11月末日時点）」における「平均調達金利」は、各有利子負債の残高で加重平均した数値を小数点第４位を四捨五入し、「平均調達年数」及び「平均残存年数」は、各有利子負債の残高でそれぞれ加重平均した数値を小数点第３位を切り捨てて記載しています。

（注２）「長期有利子負債比率」は、有利子負債残高のうちの長期有利子負債残高の比率を記載しています。

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

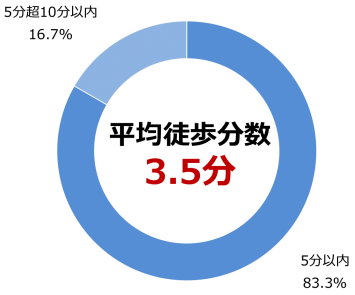
（注４）「返済期限の分散（2022年11月末日時点）」における「金利」は、各期に返済期限を迎える有利子負債の金利を当該有利子負債の残高で加重平均した数値を記載しています。

（２）ポートフォリオの状況（2022年11月末日時点）：オフィス

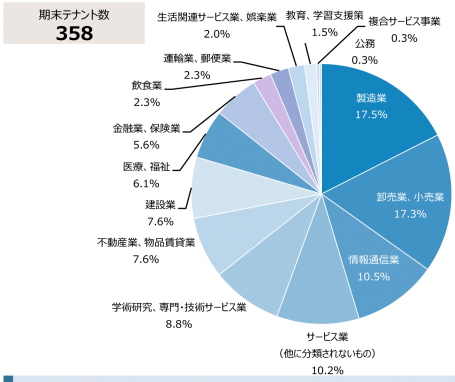
本投資法人が保有するオフィスのポートフォリオは以下の通りです。

＜オフィスポートフォリオ（2022年11月末日時点）＞

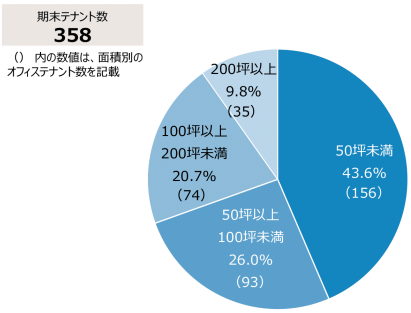
最寄り駅からの徒歩分数（物件数ベース）（注1）



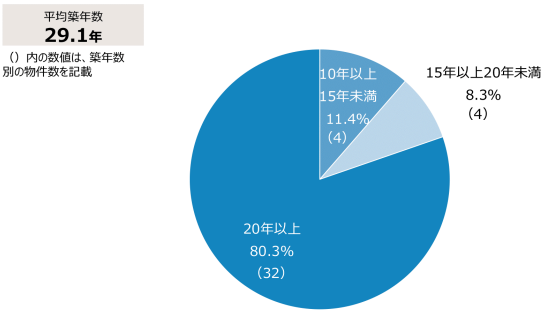
テナント属性（テナント件数ベース）（注2）



賃貸面積別分散状況（テナント件数ベース）（注3）



築年数の状況（取得価格ベース）（注4）



（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2022年11月末日時点の各テナント属性別割合を件数ベースで表示しています。

（注３）「賃貸面積別分散状況（テナント件数ベース）」の円グラフは、オフィス物件における2022年11月末日時点の各テナントの賃貸面積の分散状況をテナント件数ベースで表示しています。なお、異なる物件に所在する同一テナント（例：コンビニエンスストア）については、１テナントとして合算しています。

（注４）「築年数の状況（取得価格ベース）」の円グラフは、オフィス物件の築年数の分散状況を取得価格で加重平均して算出しています。平均築年数は、登記上の竣工年月日から2022年11月末日までの日数を取得価格で加重平均して算出しています。

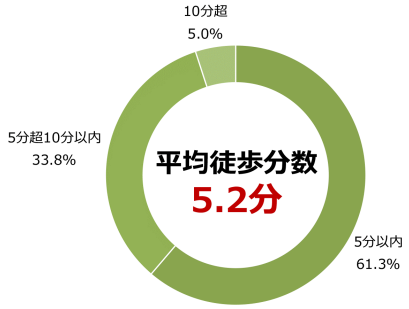
（注５）いずれも本投資法人が2022年11月末日時点で保有していたオフィス物件に関する情報に基づき算出しています。

（３）ポートフォリオの状況（2022年11月末日時点）：レジデンス

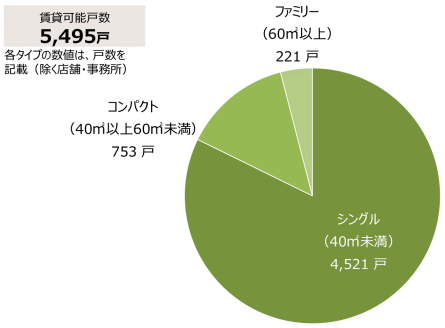
本投資法人が保有するレジデンスのポートフォリオは以下の通りです。

＜レジデンスポートフォリオ（2022年11月末日時点）＞

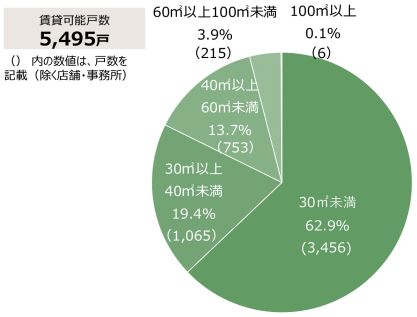
最寄り駅からの徒歩分数（物件数ベース）（注1）



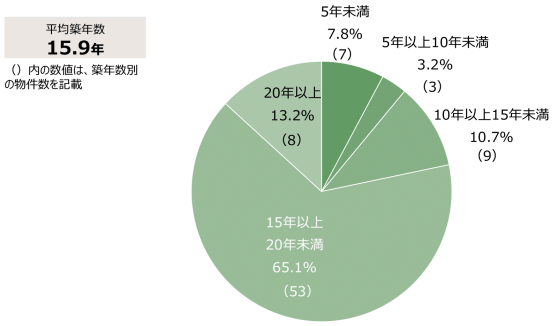
部屋タイプ（注2）



賃貸可能面積別分散状況（賃貸可能戸数ベース）（注2）



築年数の状況（取得価格ベース）（注3）



（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2022年11月末日までの日数を取得価格で加重平均して算出しています。

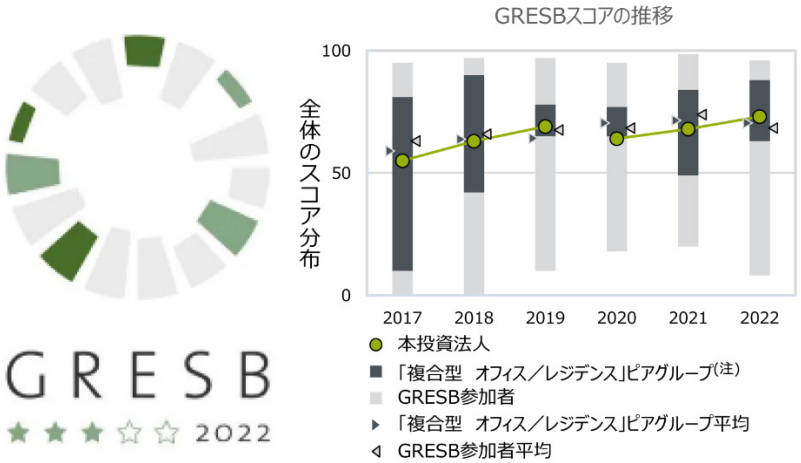
（注４）いずれも本投資法人が2022年11月末日時点で保有していたレジデンス物件に関する情報に基づき算出しています。

（４）ＥＳＧへの取組み

①Sustainability－ＧＲＥＳＢにおいて３Stars取得

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６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。

②TCFDシナリオ分析の実施

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、2021年12月にTCFDの提言に対する賛同を表明するとともにTCDF Consortiumに参加しました。

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

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

③Environment－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。本取組み後において、本投資法人が保有する物件のうち、環境性能に関し外部評価・認証を取得している物件は延床面積割合で22.5％（注１）に達する見込みであり、その一覧は以下の通りです。

＜環境認証の取得（本取組み後）＞

（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。

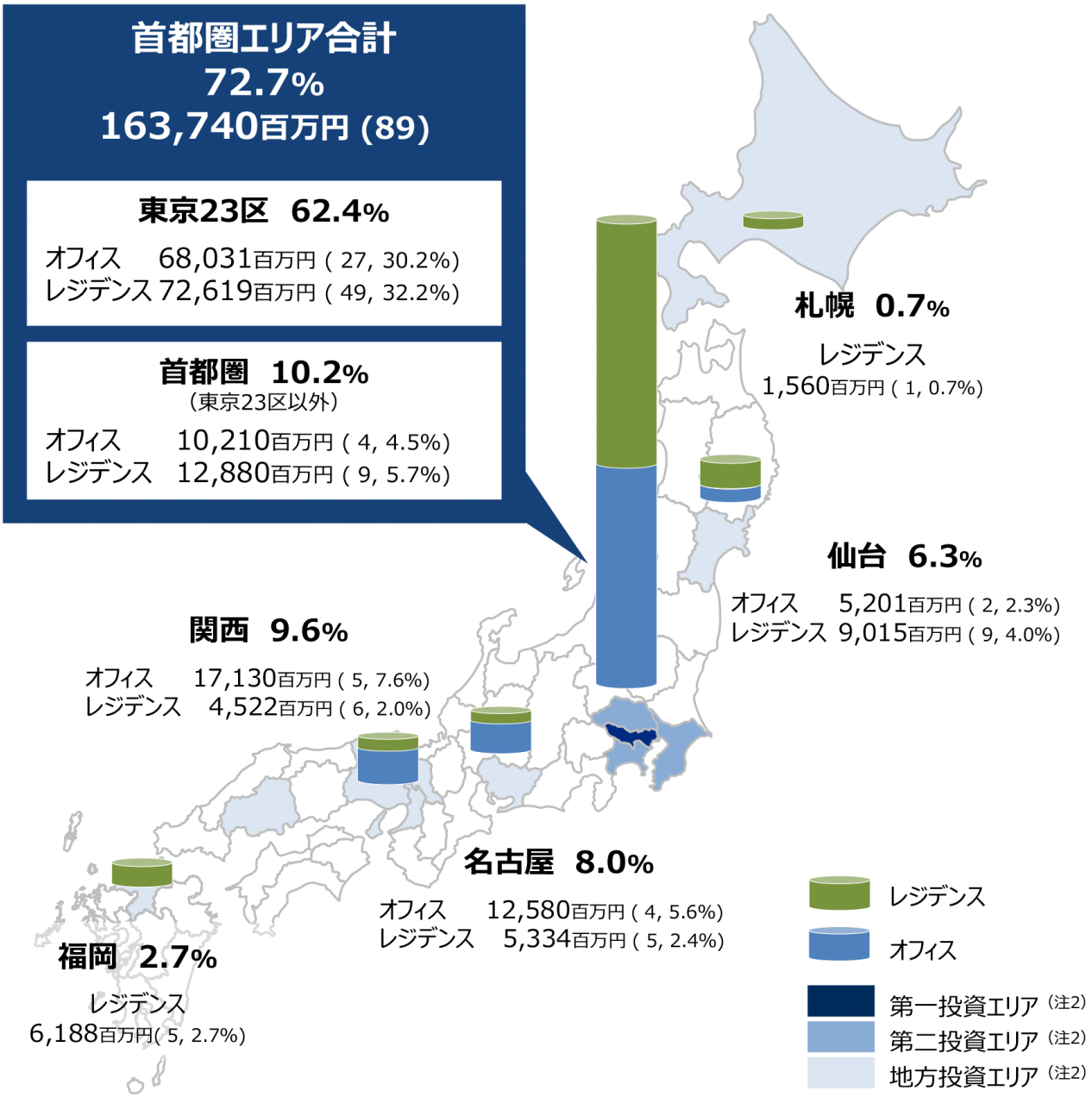
（注４）「ＢＥＬＳ」とは、2013年に開始された、住宅・非住宅建築物の省エネルギー性能に関する評価・表示を行うことを目的とした制度です。新築建築物、既存建築物の別を問わず、第三者機関が省エネルギー性能を評価し、その評価は５段階（★～★★★★★）で表示されます。

（５）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

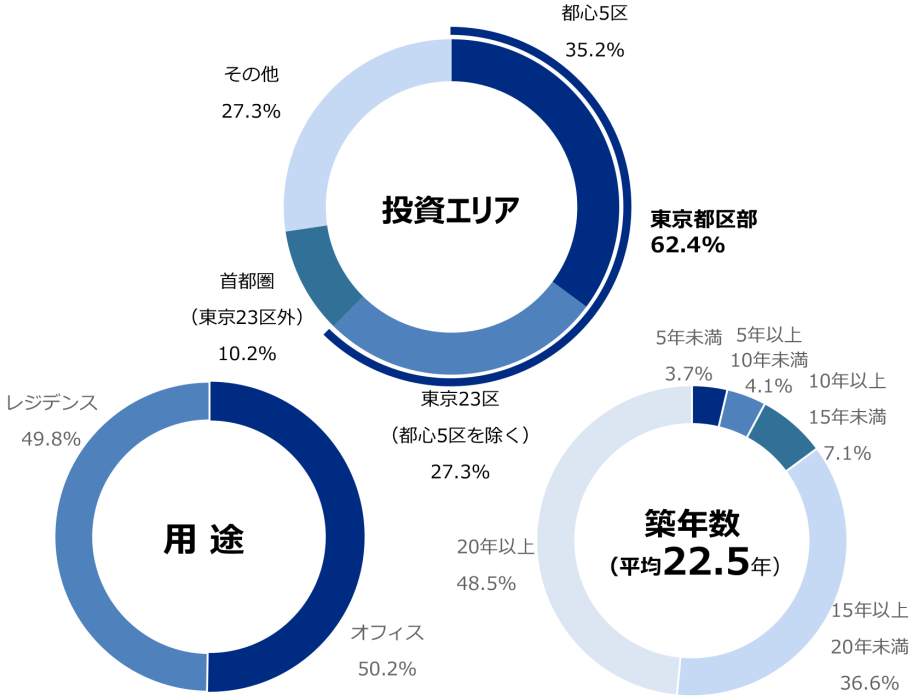
本投資法人は、東京都区部を中心とするオフィス及びレジデンスへの集中投資により運用資産の着実な成長及び中長期的な安定収益の確保を企図しています。なお、用途分散を図るとともに、各々の投資メリットを効率的に享受するため、オフィス及びレジデンスの投資比率は、原則としてそれぞれポートフォリオの50%（取得価格ベース）を目途としますが、不動産流通マーケット状況及び取引状況等を総合的に勘案し、同比率を30～70%程度の範囲内で機動的に運用します。

＜ポートフォリオの地理的分散（取得（予定）価格ベース）＞



（注１）括弧内の数値は物件数及び各区分における取得（予定）価格合計に対する各項目の取得（予定）価格の割合を表しています。
（注２）「第一投資エリア」とは、東京23区をいいます。
「第二投資エリア」とは、第一投資エリアを除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県における主要市街地をいいます。
「地方投資エリア」とは、第一・第二投資エリアを除く大都市圏における主要市街地をいい、「大都市圏」とは、中心市及びこれに社会・経済的に結合している周辺市町村により構成されている都市地域をいい、大都市圏の「中心市」は、東京都特別区部及び政令指定都市とします。

＜ポートフォリオ区分比率（取得（予定）価格ベース）＞



（注）グラフ中の各数値は、各区分における取得（予定）価格合計に対する各項目の取得（予定）価格の割合を記載しています。築年数の平均は、登記上の竣工年月日から2023年６月６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（126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4.1％ですが、本数値に基づいて計算した予想最大損失額は3,641百万円になります。これは過去最大級の地震に見舞われたとしても、手元資金で十分に対応可能な範囲に収まっていることを示しています。なお、本投資法人は仙台市に11物件を所有していますが、2022年３月に福島県沖で発生した地震による本投資法人の運用資産への影響について、運用状況に重大な影響を及ぼす被害等が発生していないことを確認しました。また、2018年に大阪北部で発生した地震及び2016年に発生した熊本地震による本投資法人の被害額はゼロにとどまり、2011年に発生した東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）においても物件運営に支障をきたすような被害は受けていません。

（注）ＰＭＬの詳細については、後記「４　投資対象　（２）　個別不動産及び個別信託不動産の内容　⑤　「ＰＭＬ」に関する記載」をご参照下さい。

（６）物件売買及び資産入替の歴史（スポンサー変更後）

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

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

４　投資対象

（１）本取得資産等の概要

本投資法人は、第43期（自2022年12月１日　至2023年５月31日）に以下の第43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-54	ステージ錦	不動産	オフィス	2,100	2,400	5.5	5.1	2023年４月28日	非開示（注３）
Ｒｅ-103	ＨＦ今池南レジデンス（注１）	不動産	レジデンス	860	942	4.9	3.8	2023年１月30日	非開示（注３）
Ｒｅ-104	ＨＦ伏見レジデンス（注１）	不動産	レジデンス	610	690	5.1	4.0	2023年１月31日	非開示（注３）
Ｒｅ-105	ＨＦ中野坂上レジデンス（注１）	不動産	レジデンス	1,050	1,230	4.5	3.8	2023年３月１日	非開示（注３）
Ｒｅ-106	ＨＦ上野レジデンスＥＡＳＴ（注１）	不動産	レジデンス	2,500	2,740	4.1	3.5	2023年２月28日	非開示（注３）
Ｒｅ-107	ＨＦ大森町レジデンス（注１）	不動産	レジデンス	1,200	1,300	4.0	3.4	2023年４月27日	非開示（注３）
合計／平均	―	―	―	8,320	9,302	4.7	4.0	―	―

（注１）本書の日付現在、本取得資産の物件名称は、Ｒｅ-103が「グレンパーク今池南EAST&WEST」、Ｒｅ-104が「willDo伏見」、Ｒｅ-105が「ライオンズフォーシア中野坂上」、Ｒｅ-106が「インプレストレジデンス上野 ジ アーキテクト」、Ｒｅ-107が「コスモリード大森町レジデンス」ですが、2023年９月１日付でＲｅ-103を「ＨＦ今池南レジデンス」、Ｒｅ-104を「ＨＦ伏見レジデンス」、Ｒｅ-105を「ＨＦ中野坂上レジデンス」、Ｒｅ-106を「ＨＦ上野レジデンスＥＡＳＴ」、Ｒｅ-107を「ＨＦ大森町レジデンス」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43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43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43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43期取得済資産に係る運営純収益（ＮＯＩ）は、第43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43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及び自己資金によって、以下の不動産を信託財産とする信託受益権（以下、本取得資産の各不動産信託受益権に係る不動産を本「４　投資対象」において「信託不動産」といいます。）を取得する予定です（以下「取得予定資産」といいます。）。

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

本投資法人は、2023年５月22日に取得予定資産に係る信託受益権売買契約を締結しており、売主との間で、各不動産信託受益権の譲渡について合意しています。

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-55	北浜一丁目平和ビル（注３）	信託受益権（準共有持分割合75%）	オフィス	3,370	3,495	4.3	3.3	2023年６月６日	平和不動産
Ｏｆ-56	平和不動産北浜ビル	信託受益権	オフィス	1,650	1,770	4.5	3.7	2023年６月６日	平和不動産
合計／平均	―	―	―	5,020	5,265	4.3	3.4	―	―

（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）Ｏｆ-55 北浜一丁目平和ビルは、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合（75%）に相当する数値を記載しています。

取得予定資産の信託受益権売買契約においては、本投資法人が売買代金の調達を目的として発行する募集投資口の全ての払込金額の支払及び本投資法人に対する売買代金の調達を目的とする貸付の実施により、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、2023年５月22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若しくはシービーアールイー株式会社から取得したマーケット・レポート、又は大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所若しくは一般財団法人日本不動産研究所から取得した不動産鑑定評価書等に記載の数値を記載しています。

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

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

ⅳ　「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。）（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43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43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43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、2023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、2023年３月末日現在の、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。

⑤　「ＰＭＬ」に関する記載

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

⑥　「前所有者」に関する記載

情報の開示に関して承諾を得た物件について、前所有者を記載しています。

⑦　「稼働率」に関する記載

稼働率は、2023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。

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43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：Ｒｅ-103　　ＨＦ今池南レジデンス

<table>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産</td><td colspan="2">取得価格</td><td>860,000,000円</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所在地</td><td>住居表示</td><td colspan="2">（ＥＡＳＴ棟）愛知県名古屋市千種区今池南９番10号
（ＷＥＳＴ棟）愛知県名古屋市千種区今池南９番20号（注１）</td><td rowspan="2">取得日</td><td rowspan="2">2023年１月30日</td></tr>
<tr><td>地番</td><td colspan="2">愛知県名古屋市千種区今池南902番、903番</td></tr>
<tr><td colspan="2">アクセス</td><td colspan="2">名古屋市営地下鉄東山線・桜通線「今池」駅から徒歩10分</td><td>ＰＭ会社</td><td>Apaman Property株式会社</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>所有形態</td><td colspan="2">所有権</td><td>マスターリース会社</td><td>Apaman Property株式会社</td></tr>
<tr><td>地積</td><td colspan="2">899.17㎡</td><td>賃貸可能戸数</td><td>71</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>近隣商業地域</td><td>第一種住居地域</td><td colspan="2">建物状況調査報告書の概要</td></tr>
<tr><td>建蔽率
（注１）</td><td>80％</td><td>60％</td><td>調査機関</td><td>大和不動産鑑定株式会社、株式会社東京建築検査機構
（注２）</td></tr>
<tr><td>容積率
（注１）</td><td>300％</td><td>200％</td><td>調査時点</td><td>2022年11月16日、2022年12月15日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">建物</td><td>所有形態</td><td colspan="2">所有権</td><td>再調達価格</td><td>（ＥＡＳＴ棟）354,000,000円
（ＷＥＳＴ棟）127,000,000円
（注１）</td></tr>
<tr><td>用途</td><td colspan="2">共同住宅</td><td>ＰＭＬ</td><td>11.8％（注３）</td></tr>
<tr><td>構造・階層</td><td colspan="2">（ＥＡＳＴ棟）ＲＣ　14Ｆ
（ＷＥＳＴ棟）ＲＣ　４Ｆ（注１）</td><td>長期修繕費
（15年以内）</td><td>77,970,000円</td></tr>
<tr><td>延床面積</td><td colspan="2">（ＥＡＳＴ棟）1,580.08㎡
（ＷＥＳＴ棟）494.35㎡（注１）</td><td>前所有者</td><td>非開示（注４）</td></tr>
<tr><td>建築時期</td><td colspan="2">（ＥＡＳＴ棟）2006年11月８日
（ＷＥＳＴ棟）2006年11月２日（注１）</td><td>稼働率</td><td>89.74％</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項</td></tr>
<tr><td colspan="6">該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="6">その他</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注１）本件建物はＥＡＳＴ棟とＷＥＳＴ棟の２棟からなり、登記簿上は２棟の建物として取り扱われています。
（注２）「調査機関」については、物件概況及び遵法性に関する調査を大和不動産鑑定株式会社が、その他の調査を株式会社東京建築検査機構が実施したため、２社を記載しています。
（注３）「ＰＭＬ」については、株式会社東京建築検査機構作成の建物状況調査報告書に記載された２棟の建物全体についてのＰＭＬ数値を記載しています。
（注４）前所有者の同意が得られていないため非開示とします。</td></tr>
</table>

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	942,000千円
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11月30日

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	942,000	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による収益価格にて検証を行って査定。
直接還元法による価格	959,000	
運営収益	56,636	
可能総収益	59,466	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	2,829	現行空室率及び市場空室率等を考慮して査定し、計上。
運営費用	14,509	
維持管理費	2,461	見積額に基づき計上。
ＰＭフィー	1,102	予定PM契約に基づき、賃料収入等の2.0％相当額を計上。
水道光熱費	1,977	実績額を参考に、賃貸可能面積当り月額280円/坪と査定。
修繕費	1,603	ER記載の中長期修繕更新計画（15年間）の修繕更新費用のうち、修繕費部分の年平均額を計上。また、テナント入替費用は賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を7,000円/坪と査定し、入替率、空室率を考慮して査定。
テナント募集費用等	1,896	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ヵ月分と査定し、計上。
公租公課	3,785	2022年度実績額に基づき、負担水準等を考慮して計上。
損害保険料	144	想定金額に基づき計上。
その他費用	1,537	インターネット利用料、CATV利用料のほか、その他雑費の予備費について賃貸可能面積当り月額50円/坪と査定し、計上。
運営純収益	42,127	
一時金の運用益	40	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	4,780	ER記載の中長期修繕更新計画（15年間）の修繕更新費用のうち、大規模修繕費部分及び更新費部分の年平均額を計上。
純収益	37,387	
還元利回り	3.9％	対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件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	935,000	
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	867,000	
土地比率	70.1％	
建物比率	29.9％	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	－	

本物件の概要

・本物件は、名古屋市営地下鉄東山線・桜通線「今池」駅から徒歩10分の距離に位置しています。「今池」駅から中部地方最大のターミナル駅である「名古屋」駅まで地下鉄で11分、名古屋を代表する繁華街を有する「栄」駅までは地下鉄で５分と、名古屋市中心部へのアクセスに優れています。また、「今池」駅周辺には大型スーパーマーケットや飲食店も充実しており、生活利便性の高いエリアです。
・本物件は共通する土地上に隣接するＥＡＳＴ棟とＷＥＳＴ棟の２棟で構成されており、ＥＡＳＴ棟は26.69㎡の１Ｋタイプ（55戸）、ＷＥＳＴ棟は29.90㎡の１Ｋタイプ（16戸）の全71戸と、主に単身者から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インターホン等防犯面に配慮されているほか、バス・トイレ別、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-104　　物件名称：ＨＦ伏見レジデンス

特定資産の種類		不動産	取得価格	610,000,000円
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区栄一丁目25番23号	取得日	2023年１月31日
	地番	愛知県名古屋市中区栄一丁目2524番他３筆		
アクセス		名古屋市営地下鉄鶴舞線「大須観音」駅から徒歩４分、名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」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	マスターリース会社	Apaman Property株式会社
	地積	312.14㎡	賃貸可能戸数	36
	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	大和不動産鑑定株式会社、株式会社東京建築検査機構（注２）
	容積率	600％	調査時点	2022年11月16日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	494,000,000円
	用途	共同住宅、駐車場	ＰＭＬ	11.8％
	構造・階層	ＲＣ　10Ｆ	長期修繕費（15年以内）	66,870,000円
	延床面積	1,713.50㎡（注１）	前所有者	非開示（注３）
	建築時期	2006年８月10日	稼働率	91.86％
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注１）「延床面積」に附属建物（駐車場　Ｓ　１Ｆ41.72㎡）が含まれます。 （注２）「調査機関」については、遵法性調査を大和不動産鑑定株式会社が、その他の調査を株式会社東京建築検査機構が実施したため、２社を記載しています。 （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	690,000千円
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11月30日

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	690,000	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	703,000	
運営収益	42,264	
可能総収益	44,356	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	2,092	現行空室率及び市場空室率等を考慮して査定し、計上。
運営費用	11,065	
維持管理費	2,520	見積額に基づき計上。
ＰＭフィー	842	予定PM契約に基づき、賃料収入等の2.0％相当額を計上。
水道光熱費	785	実績額を参考に、賃貸可能面積当り月額160円/坪と査定。
修繕費	1,453	ER記載の中長期修繕更新計画（15年間）の修繕更新費用のうち、修繕費部分の年平均額を計上。また、テナント入替費用は賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を7,000円/坪と査定し、入替率、空室率を考慮して査定。
テナント募集費用等	1,483	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ヵ月分と査定し、計上。
公租公課	3,291	2022年度実績額に基づき、負担水準等を考慮して計上。
損害保険料	148	想定金額に基づき計上。
その他費用	540	CATV、UCOM 光レジデンスほか、その他雑費の予備費について賃貸可能面積当り月額110円/坪と査定し、計上。
運営純収益	31,198	
一時金の運用益	32	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	3,829	ER記載の中長期修繕更新計画（15年間）の修繕更新費用のうち、大規模修繕費部分及び更新費部分の年平均額を計上。
純収益	27,402	
還元利回り	3.9％	対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件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	685,000	
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	767,000	
土地比率	70.1％	
建物比率	29.9％	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	－	

本物件の概要

・本物件は、名古屋市営地下鉄鶴舞線「大須観音」駅から徒歩４分、同線及び名古屋市営地下鉄東山線「伏見」駅から徒歩９分の距離に位置しています。本物件から「名古屋」駅までは徒歩22分、また、「伏見」駅から「名古屋」駅までは地下鉄で３分と、名古屋市中心部へのアクセスに優れています。本物件は栄エリアにも近接しており、高い生活利便性を有する一方、近隣には公園内に名古屋市科学館と名古屋市美術館を有する白川公園が所在するなど、自然環境にも恵まれたエリアとなっています。

・本物件は29.89㎡の１Ｋタイプ（９戸）、40.13㎡～40.18㎡の１ＤＫタイプ（27戸）の全36戸で構成されており、主に単身者、DINKs世帯から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インターホン等防犯面に配慮されているほか、バス・トイレ別、宅配ボックス、床暖房が備えられており、近隣物件と比較して十分な競争力を有しています。また、30台分の駐車場を有しており、車所有者のニーズに対応しています。

物件番号：Ｒｅ-105　　物件名称：ＨＦ中野坂上レジデンス

特定資産の種類		不動産	取得価格	1,050,000,000円
所在地	住居表示	東京都中野区中央一丁目29番17号	取得日	2023年３月１日
	地番	東京都中野区中央一丁目31番23		
アクセス		東京メトロ丸ノ内線・都営地下鉄大江戸線「中野坂上」駅から徒歩５分	ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
	地積	602.44㎡	賃貸可能戸数	33
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	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	2022年12月５日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	389,000,000円
	用途	共同住宅	ＰＭＬ	5.3％
	構造・階層	ＲＣ　５Ｆ１Ｂ	長期修繕費（15年以内）	61,100,000円
	延床面積	1,760.28㎡	前所有者	非開示（注２）
	建築時期	2008年３月14日	稼働率	100％
特記事項				
本件土地から西側隣地へ境界塀の一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。				
その他				
（注１）不動産は、準防火地域内の耐火建築物、かつ、角地であるため、建蔽率が100％に緩和されています。 （注２）前所有者の同意が得られていないため非開示とします。				

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	1,230,000千円
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11月30日

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	1,230,000	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格にて検証を行って査定。
直接還元法による価格	1,260,000	
運営収益	61,735	
可能総収益	64,868	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	3,133	中長期的に平準化した空室率を基に査定。
運営費用	14,457	
維持管理費	2,880	依頼者聴取に基づき計上。
ＰＭフィー	1,204	依頼者聴取に基づき計上。
水道光熱費	773	収支実績に基づき計上。
修繕費	2,264	建物状況調査報告書及び類似事例等を勘案して求めた額を修繕費：資本的支出=３：７に配分して査定。原状回復費（入替率、空室率を考慮）を含む。
テナント募集費用等	2,873	入替率（40㎡未満は25％/年、40㎡以上は20％/年）を考慮し査定。更新手数料0.5ヵ月分を含む。
公租公課	3,847	実績に基づき計上。
損害保険料	120	依頼者聴取に基づき計上。
その他費用	493	収益事例等に基づき計上。
運営純収益	47,278	
一時金の運用益	45	運用利回りを1.0％と査定。
資本的支出	3,112	建物状況調査報告書及び類似事例等を勘案して求めた額を修繕費：資本的支出=３：７に配分して査定。
純収益	44,211	
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	1,220,000	
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マンションのベース利回りを定め、対象不動産に係る個別リスクを勘案して査定。
最終還元利回り	3.7％	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	1,190,000	
土地比率	80.5％	
建物比率	19.5％	
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、東京メトロ丸ノ内線・都営地下鉄大江戸線「中野坂上」駅から徒歩５分の距離に位置しています。「中野坂上」駅から「新宿」駅まで７分、「池袋」駅まで14分、「渋谷」駅まで15分、「東京」駅まで23分と、東京都心部及び主要オフィスエリアへのアクセスに優れています。「中野坂上」駅周辺には高層オフィスビルの他、商業施設やスーパーマーケット、飲食店等の生活利便施設が充実しており、交通利便性とあわせて立地条件が良好な物件です。
・本物件は31.54㎡～38.09㎡の１Ｒタイプ（12戸）、31.54㎡～46.66㎡の１Ｋタイプ（15戸）、41.92㎡～65.13㎡の１ＬＤＫタイプ（４戸）、64.60㎡の２ＤＫタイプ（１戸）、63.94㎡の２ＬＤＫタイプ（１戸）の全33戸で構成されており、単身者からファミリー層まで幅広いライフスタイルに対応しています。設備水準については、オートロック、防犯カメラ、TVインターホン等防犯面に配慮されているほか、バス・トイレ別、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-106　　物件名称：ＨＦ上野レジデンスＥＡＳＴ

特定資産の種類		不動産	取得価格	2,500,000,000円
所在地	住居表示	東京都台東区東上野五丁目４番15号	取得日	2023年２月28日
	地番	東京都台東区東上野五丁目89番		
アクセス		JR山手線・京浜東北線・常磐線・上野東京ライン・宇都宮線「上野」駅から徒歩６分、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅から徒歩２分	ＰＭ会社	東急住宅リース株式会社
土地	所有形態	借地権	マスターリース会社	東急住宅リース株式会社
	地積	723.47㎡（注１）	賃貸可能戸数	56
	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	2022年11月７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	ＰＭＬ	3.3％
	構造・階層	ＲＣ　15Ｆ	長期修繕費（15年以内）	73,950,000円
	延床面積	2,964.00㎡	前所有者	非開示（注３）
	建築時期	2017年９月５日	稼働率	93.48％

特記事項

本件土地の土地所有者兼賃貸人（注４）と取得先である前所有者との間で土地賃貸借契約が締結されています。本投資法人は、当該土地賃貸借契約を前所有者から承継することにより本件土地の賃借権を取得しています。
①借地権の目的：堅固建物を所有するため。
②借地期間：2023年２月28日～2053年２月27日（30年間）。但し、期間満了の３ヵ月前までに書面による申出がないときは自動更新され、更新料を支払うものとする。

その他

（注１）不動産登記簿上の地積を記載しています。なお、土地賃貸借契約書に記載されている借地面積は417.84㎡です。
（注２）不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100％に緩和されています。
（注３）前所有者の同意が得られていないため非開示とします。
（注４）土地所有者兼賃貸人の同意が得られ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	2,740,000千円
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	2022年12月１日

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	2,740,000	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	2,770,000	
運営収益	135,238	
可能総収益	139,777	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	4,539	中長期安定的な稼働水準を前提に計上。
運営費用	32,031	
維持管理費	6,300	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	2,343	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	2,400	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
修繕費	2,180	過年度実績額、類似不動産の水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
テナント募集費用等	5,015	契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、広告宣伝費等、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
公租公課	6,123	建物については公租公課関係資料に基づき計上（新築住宅の軽減措置は考慮しない。）。土地については借地のため計上しない。
損害保険料	170	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	7,500	支払地代、インターネット関連費用等を計上。
運営純収益	103,207	
一時金の運用益	0	マスターリース契約に基づき、敷金等の授受は見込まない。
資本的支出	3,451	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うえ査定。
純収益	99,756	
還元利回り	3.6%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
ＤＣＦ法による価格	2,700,000	
割引率	3.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	3.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	2,700,000	
土地比率	80.3%	
建物比率	19.7%	
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、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅から徒歩２分、JR山手線、京浜東北線、常磐線、上野東京ライン、宇都宮線及び新幹線が乗り入れる「上野」駅から徒歩６分に位置しています。「上野」駅から「東京」駅まで５分、「品川」駅まで16分、「池袋」駅まで17分と、東京都心部及び主要オフィスエリアへのアクセスに優れています。「上野」駅周辺には商業施設が集積している一方、本物件の徒歩圏内には上野恩賜公園が所在しており、豊かな生活環境を享受できるエリアとなっています。

・本物件は35.69㎡～44.16㎡の１Ｒタイプ（19戸）、35.69㎡の１ＬＤＫタイプ（14戸）、44.16㎡～50.02㎡の２ＬＤＫタイプ（23戸）の全56戸で構成されており、主に単身者、DINKs世帯から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インターホン等防犯面に配慮されているほか、バス・トイレ別、宅配ボックス、コンシェルジュ付ラウンジが備えられており、昨今のテレワーク需要にも対応しています。本物件外観部についてはデザイン事務所の監修を受けており、また、専有部についても複数のデザイナーによる多様なコンセプトの居室となっているなど、高いデザイン性を有しています。

物件番号：Ｒｅ-107　　物件名称：ＨＦ大森町レジデンス

特定資産の種類		不動産	取得価格	1,200,000,000円
所在地	住居表示	東京都大田区大森中一丁目13番８号	取得日	2023年４月27日
	地番	東京都大田区大森中一丁目92番６		
アクセス		京急本線「大森町」駅から徒歩５分	ＰＭ会社	東急住宅リース株式会社
土地	所有形態	所有権	マスターリース会社	東急住宅リース株式会社
	地積	702.63㎡	賃貸可能戸数	26戸
	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	2023年３月７日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	417,000,000円
	用途	共同住宅	ＰＭＬ	11.2％
	構造・階層	ＲＣ　６Ｆ	長期修繕費（15年以内）	71,350,000円
	延床面積	1,457.12㎡	前所有者	非開示（注２）
	建築時期	2002年11月30日	稼働率	80.47％
特記事項				
西側隣地から本件土地へフェンス基礎の一部が、本件土地から東側隣地にブロック塀及びフェンスの一部がそれぞれ越境しています。本件については、それぞれ越境に関する覚書が締結されています。				
その他				
（注１）不動産は、準工業地域、かつ、準防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が70％に緩和されています。 （注２）前所有者の同意が得られていないため非開示とします。				

不動産鑑定評価書の概要

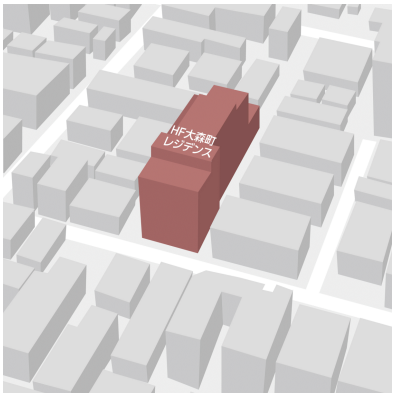
鑑定評価額	1,300,000千円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2023年４月１日

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	1,300,000	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による収益価格にて検証を行って査定。
直接還元法による価格	1,330,000	
運営収益	58,945	
可能総収益	61,416	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案して計上。
空室等損失等	2,471	類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して計上。
運営費用	10,422	
維持管理費	2,095	類似不動産の維持管理費及び見積額を参考に査定。
ＰＭフィー	1,077	予定契約を妥当と判断し、計上。
水道光熱費	931	類似不動産の水道光熱費及び見込額を参考に、査定。
修繕費	718	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。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し、計上。
テナント募集費用等	1,999	類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上。
公租公課	3,043	2023年度固定資産税・都市計画税資料に基づき、負担水準等を考慮して計上。
損害保険料	83	類似不動産の保険料を参考に、建物再調達価格の0.02％相当額と査定し、計上。
その他費用	473	類似不動産の水準を参考にその他雑費の予備費を計上し、インターネット費用を実績額に基づき計上。
運営純収益	48,523	
一時金の運用益	43	運用的側面と調達的側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0％と査定。
資本的支出	4,627	ER記載の修繕更新費用のうち更新費部分の15年間年平均額及びCMフィーを計上。
純収益	43,939	
還元利回り	3.3％	対象不動産の立地条件、建物条件等及び類似不動産の取引事例を総合的に勘案して査定。
ＤＣＦ法による価格	1,280,000	
割引率	3.1％	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	3.5％	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	985,000	
土地比率	81.2％	
建物比率	18.8％	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	－	

本物件の概要

・本物件は、京急本線「大森町」駅徒歩５分の距離に位置し、「大森町」駅から「品川」駅まで14分、「横浜」駅まで28分と主要ビジネスエリアへの優れた交通利便性を有しています。また「大森町」駅から「羽田空港第１・第２ターミナル」駅までは17分と、羽田空港へのアクセスにも優れています。本物件周辺には梅屋敷東通り商店街や大森町商店街、スーパーマーケット等の生活利便施設が充実しており、また、入江や干潟を持つ大森ふるさとの浜辺公園等の自然環境にも恵まれたエリアです。

・本物件は36.62㎡の１ＬＤＫタイプ（１戸）、41.04㎡～42.80㎡の２ＤＫタイプ（８戸）、50.85㎡～57.82㎡の２ＬＤＫタイプ（17戸）の全26戸で構成されており、主にDINKs・ファミリー層を中心とした需要が見込まれます。設備水準については、オートロック、防犯カメラ、TVインターホン等防犯面に配慮されているほか、バス・トイレ別、浴室乾燥機、温水洗浄便座、宅配ボックス、無料インターネット等が備えられており、また、2023年に全室リノベーション工事が完了したことから、近隣物件と比較して十分な競争力を有しています。



（注）上記の図は、ＨＦ大森町レジデンスの立地状況を示すために本資産運用会社が作成したものです。

物件番号：Ｏｆ-54　　物件名称：ステージ錦

特定資産の種類		不動産	取得価格	2,100,000,000円
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区錦一丁目７番34号	取得日	2023年４月28日
	地番	愛知県名古屋市中区錦一丁目726番１、726番２		
アクセス		名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅から徒歩７分、名古屋市営地下鉄桜通線「丸の内」駅から徒歩９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	732.09㎡	テナント数	21
	用途地域	商業地域	建物状況調査報告書の概要	
	建蔽率（注１）	80％	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	容積率（注２）	700％	調査時点	2022年12月７日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	1,267,000,000円
	用途	事務所・車庫	ＰＭＬ	9.4％
	構造・階層	ＳＲＣ　９Ｆ	長期修繕費（15年以内）	233,730,000円
	延床面積	4,590.29㎡	前所有者	非開示（注３）
	建築時期	1991年９月25日	稼働率	86.27％

特記事項

１．本件土地から東側隣地へブロック塀、擁壁及び土間コンクリートの一部が、北側隣地へブロック塀の一部が、また東側隣地から本件土地へ土留コンクリートの一部が、西側隣地から本件土地へ土間コンクリートの一部（２箇所）及びブロック塀の一部がそれぞれ越境しています。本件については、それぞれ越境に関する確認書が締結されています。

２．敷地西側の隣地境界上に設置されているブロック塀は、隣地との共有物であることについて確認書が締結されています。

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）不動産は、名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画区域内かつ特定用途誘導区域内に指定され、基準容積率は600％に制限されています。

（注３）前所有者の同意が得られていないため非開示とします。

不動産鑑定評価書の概要

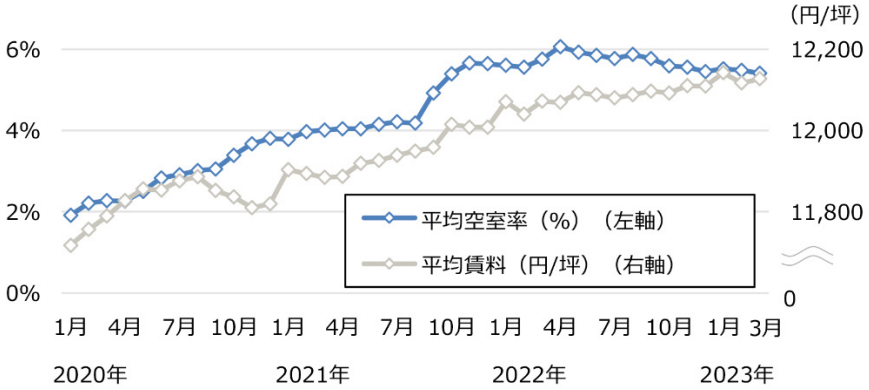
鑑定評価額	2,400,000千円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2023年４月１日

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	2,400,000	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による収益価格にて検証を行って査定。
直接還元法による価格	2,510,000	
運営収益	162,480	
可能総収益	169,375	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案して計上。
空室等損失等	6,894	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき計上。
運営費用	47,406	
維持管理費	10,433	類似不動産の維持管理費及び見積額を参考に査定。
ＰＭフィー	4,567	類似不動産の水準及び予定契約を参考に計上。
水道光熱費	16,598	過年度の実績額等に基づき空室率を考慮のうえ査定。
修繕費	755	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。また、テナント入替費用はテナントの原状回復義務を考慮して非計上。
テナント募集費用等	1,226	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	12,387	2023年度固定資産税・都市計画税資料に基づき、負担水準等を考慮して計上。
損害保険料	253	類似不動産の保険料を参考に、建物再調達価格の0.02%相当額と査定し、計上。
その他費用	1,186	予備費として、過年度の収支実績に基づき査定のうえ、計上。
運営純収益	115,073	
一時金の運用益	715	運用的側面と調達的側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	15,294	ER記載の修繕更新費用のうち更新費部分の15年間年平均額及びCMフィーを計上。
純収益	100,495	
還元利回り	4.0%	対象不動産の立地条件、建物条件等及び類似不動産の取引事例を総合的に勘案して査定。
ＤＣＦ法による価格	2,350,000	
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	2,710,000	
土地比率	90.9%	
建物比率	9.1%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	－	

本物件の概要

・本物件は、名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅から徒歩７分、同桜通線「丸の内」駅からは徒歩９分に位置し複数路線が使用可能なことから、名古屋市内の各エリアへのアクセスに優れています。また、中部地方最大のターミナル駅である「名古屋」駅や、名古屋エリアを代表する繁華街を擁する「栄」駅まで徒歩圏内に位置し、名古屋市中心部への優れた交通利便性を有しています。本物件が立地する「伏見」駅周辺エリアは、古くより名古屋エリアの商業の中心地として栄え、現在も金融機関の本支店やオフィスビルが立ち並ぶなど、隣接する「丸の内」駅周辺エリアと共に中部地方の金融ビジネスの中心地として発展を続けています。
・本物件の基準階面積は約127坪で、天井高は2,500㎜、32台収容可能な大型駐車場（機械式30台、平置き２台）と、近隣物件と比較して十分な競争力を有しています。また賃料ギャップ率は-31.9%（2023年３月末日時点）と、将来の賃料収入の増加が期待されます。

2020年初以降の名古屋ビジネス地区の空室率/賃料推移



（出所）三鬼商事株式会社「オフィスマーケット」より本資産運用会社が作成

物件番号：Ｏｆ-55　　物件名称：北浜一丁目平和ビル

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権（準共有持分割合75%）	取得予定価格	3,370,000,000円
所在地	住居表示	大阪府大阪市中央区北浜一丁目１番14号	取得予定日	2023年６月６日
	地番	大阪府大阪市中央区北浜一丁目29番１他７筆	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
アクセス		大阪メトロ堺筋線・京阪電鉄京阪本線「北浜」駅、大阪メトロ御堂筋線「淀屋橋」駅と地下道で直結	ＰＭ会社	平和不動産プロパティマネジメント株式会社
土地	所有形態	所有権	マスターリース会社	平和不動産プロパティマネジメント株式会社
	地積	敷地全体　651.63㎡ 持分部分　488.72㎡（注１）	テナント数	17
	用途地域	商業地域	建物状況調査報告書の概要	
	建蔽率	80%（注２）	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８月19日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	952,500,000円（注３）
	用途	事務所、店舗、駐車場	ＰＭＬ	14.1%
	構造・階層	Ｓ・ＳＲＣ　９Ｆ１Ｂ	長期修繕費（15年以内）	119,332,000円（注４）
	延床面積	建物全体　5,475.33㎡ 持分部分　4,106.49㎡（注１）	前所有者	平和不動産株式会社
	建築時期	2015年２月28日	稼働率	96.75%

特記事項

１．本投資法人は信託受益権の準共有持分75%を取得する予定ですが、他の準共有者である平和不動産との間で、平和不動産が本投資法人に対して信託受益権の準共有持分25%を譲渡する場合及び他方の受益者が書面により事前に承諾する場合を除き、信託受益権の準共有持分を受益者以外の第三者に譲渡できないことなどを定めた準共有者間協定書を締結する予定です。

２．信託不動産の北側隣地である河川上に川床デッキを設置して使用しています。信託不動産を当該デッキ付きで譲渡する場合、河川管理者から占用許可を受けている北浜水辺協議会との間で、川床デッキの設置運用に関する覚書を締結する等の所定の手続きを履践する必要があります。本投資法人の取得に当たっては、当該手続きを履践する予定です。

３．信託土地から東側隣地へ地下構造部の一部が越境しています。本件については、越境に関する確認書が締結されています。

その他

（注１）持分部分については、敷地面積又は１棟の建物の延床面積に準共有持分割合（75%）を乗じて算出した数値を小数点第３位以下を切り捨てて記載しています。

（注２）信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。

（注３）建物状況調査報告書記載の１棟の建物の再調達価格に準共有持分割合75%を乗じて算出した値を千円未満を切り捨てて記載しています。

（注４）建物状況調査報告書記載の１棟の建物の長期修繕費（15年以内）に準共有持分割合75%を乗じて算出した値を千円未満を切り捨てて記載しています。

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額（注）	3,495,000千円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2023年４月１日

項目	内容（千円）（注）	概要等
収益価格	3,495,000	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	3,592,500	
運営収益	186,880	
可能総収益	194,674	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	7,794	中長期的に平準化した空室率を基に査定。
運営費用	43,630	
維持管理費	10,821	建物総合管理業務委託契約書及び実績に基づき計上。
ＰＭフィー	3,531	収益事例及び実績等に基づき計上。
水道光熱費	9,045	実績等に基づき計上。
修繕費	1,905	建物状況調査報告書及び類似事例に基づく数値を修繕費：資本的支出＝３：７に配分して査定。
テナント募集費用等	1,489	年間10.0％のテナントが入れ替わることを想定し査定。
公租公課	14,777	実績に基づき計上。
損害保険料	190	収益事例に基づき計上。
その他費用	1,868	実績等に基づき計上。
運営純収益	143,249	
一時金の運用益	1,207	運用利回りを 1.0％と査定し、計上。
資本的支出	4,286	建物状況調査報告書及び類似事例に基づく数値を修繕費：資本的支出＝３：７に配分して査定。
純収益	140,170	
還元利回り	3.9％	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定。
ＤＣＦ法による価格	3,450,000	
割引率	4.0％	金融商品の利回りを基にした積上法等によりオフィスビルのベース利回りを定め、対象不動産に係る個別リスクを勘案して査定。
最終還元利回り	4.1％	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	2,752,500	
土地比率	69.2％	
建物比率	30.8％	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	－	

（注）「鑑定評価額」は、鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、「内容」は、鑑定評価書に記載された一棟の建物及び敷地に関する数値に本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合75％を乗じた数値を、それぞれ記載しています。

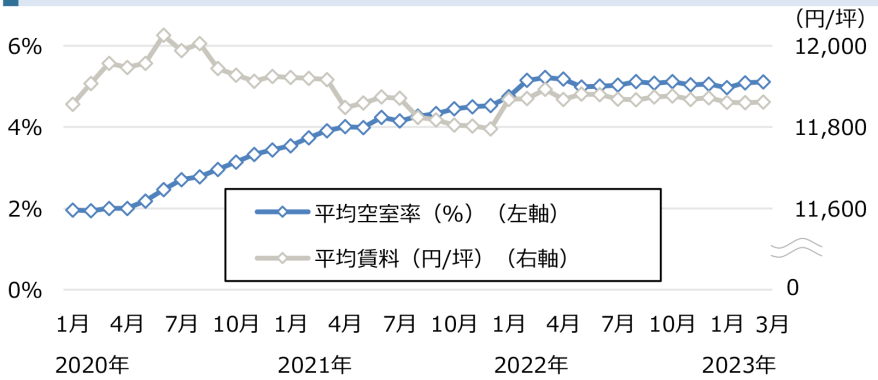
本物件の概要

・本物件は大阪メトロ堺筋線・京阪電鉄京阪本線「北浜」駅及び大阪メトロ御堂筋線・京阪電鉄京阪本線「淀屋橋」駅と地下道で直結しており、交通利便性に優れています。本物件の北側には土佐堀川を挟み中之島公園の優れた景観が広がり、また土佐堀川沿いにはテラスが設置されるなど、心地良いオフィス空間の提供が可能な洗練されたオフィスビルです。

・本物件の設備水準は天井高2,700㎜、OAフロア100㎜、個別空調、制震装置（TMDダンパー及びオイルダンパー）に加えて、全館LED照明、太陽光発電パネルの設置、また環境性能評価認証であるCASBEE不動産評価認証で最高評価のSランクを取得していることなど、環境面での優れた性能を持つ物件であることから、本投資法人の掲げる低炭素社会の実現への取組みにも寄与することが期待されます。

・本物件の賃料ギャップ率は-21.6％（2023年３月末日時点）です。

2020年初以降の大阪ビジネス地区の空室率/賃料推移



（出所）三鬼商事株式会社「オフィスマーケット」より本資産運用会社が作成

物件番号：Ｏｆ-56　　物件名称：平和不動産北浜ビル

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得予定価格	1,650,000,000円
所在地	住居表示	大阪府大阪市中央区北浜二丁目１番５号	取得予定日	2023年６月６日
	地番	大阪府大阪市中央区北浜二丁目85番３、86番１、87番１	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
アクセス		大阪メトロ堺筋線・京阪電鉄京阪本線「北浜」駅、大阪メトロ御堂筋線「淀屋橋」駅と地下道で直結	ＰＭ会社	平和不動産プロパティマネジメント株式会社
土地	所有形態	所有権	マスターリース会社	平和不動産プロパティマネジメント株式会社
	地積	287.71㎡	テナント数	14
	用途地域	商業地域	建物状況調査報告書の概要	
	建蔽率（注）	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８月19日
建物	所有形態	所有権	再調達価格	518,000,000円
	用途	事務所・店舗	ＰＭＬ	15.8％
	構造・階層	Ｓ・ＳＲＣ　10Ｆ１Ｂ	長期修繕費（15年以内）	79,070,000円
	延床面積	2,315.59㎡	前所有者	平和不動産株式会社
	建築時期	2011年10月１日	稼働率	90.20％
特記事項				
１．テナント１社（賃貸面積：82.82㎡）から、2022年９月14日付で、2023年６月15日付で解約する旨の解約通知を受領しています。 ２．信託不動産の北側隣地である河川上に川床デッキを設置して使用しています。信託不動産を当該デッキ付きで譲渡する場合、河川管理者から占用許可を受けている北浜水辺協議会との間で、川床デッキの設置運用に関する覚書を締結する等の所定の手続きを履践する必要があります。本投資法人の取得に当たっては、当該手続きを履践する予定です。				
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	1,770,000千円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2023年４月１日

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	1,770,000	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格にて検証を行って査定。
直接還元法による価格	1,850,000	
運営収益	102,915	
可能総収益	107,044	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	4,128	中長期的に平準化した空室率を基に査定。
運営費用	28,123	
維持管理費	6,429	建物総合管理業務委託改定契約書及び実績に基づき計上。
ＰＭフィー	1,910	収益事例及び実績等に基づき計上。
水道光熱費	6,624	実績等に基づき計上。
修繕費	1,295	建物状況調査報告書及び類似事例に基づく数値を修繕費：資本的支出＝３：７に配分して査定。
テナント募集費用等	682	年間10.0％のテナントが入れ替わることを想定し査定。
公租公課	9,791	実績に基づき計上。
損害保険料	103	実績等に基づき計上。
その他費用	1,286	実績等に基づき計上。
運営純収益	74,792	
一時金の運用益	637	運用利回りを 1.0％と査定し、計上。
資本的支出	3,108	建物状況調査報告書及び類似事例に基づく数値を修繕費：資本的支出＝３：７査定。
純収益	72,322	
還元利回り	3.9％	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定。
ＤＣＦ法による価格	1,740,000	
割引率	4.0％	金融商品の利回りを基にした積上法等によりオフィスビルのベース利回りを定め、対象不動産に係る個別リスクを勘案して査定。
最終還元利回り	4.1％	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	1,700,000	
土地比率	77.7％	
建物比率	22.3％	
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

・本物件は大阪メトロ堺筋線・京阪電鉄京阪本線「北浜」駅及び大阪メトロ御堂筋線・京阪電鉄京阪本線「淀屋橋」駅と地下道で直結しており、交通利便性に優れています。本物件は北浜一丁目平和ビルから土佐堀通り沿いに約250m離れた場所に立地し、またガラスカーテンウォールが採用されている北面からは、北浜一丁目平和ビル同様、中之島公園一帯を一望することができます。
・本物件の設備水準は天井高2,700㎜、OAフロア100㎜、個別空調と、周辺物件と比較して高い競争力を有しています。
・本物件の賃料ギャップ率は-21.8％（2023年３月末日時点）です。

（３）本取組み後のポートフォリオ全体に係る事項

物件番号	物件名称（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	0.69	1,787	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	1.11	2,830	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	0.68	1,950	2005年６月	1,822.32	88.81	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	1.20	3,200	2005年７月	2,274.91	100.00	信託受益権	所有権	所有権	7.3
Ｏｆ-11	ＨＦ日本橋大伝馬町ビルディング	東京都中央区	2,150	0.95	2,320	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	1.37	2,840	2007年５月、2011年８月	2,255.96	100.00	不動産	所有権	区分所有権（注10）	12.5
Ｏｆ-17	八丁堀ＭＦビル	東京都中央区	1,110	0.49	1,110	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	1.52	5,121	2004年11月	1,178.57	100.00	信託受益権	所有権	所有権	9.8
Ｏｆ-20	船橋Ｆａｃｅビル	千葉県船橋市	3,900	1.73	3,440	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	0.28	557	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	0.58	1,510	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	0.72	1,750	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	2.13	7,080	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	1.03	3,520	2012年12月	4,839.37	98.00	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	0.70	2,360	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	2.18	6,600	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	0.84	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	1.20	3,670	2013年12月	6,577.21	100.00	信託受益権	所有権	所有権	2.6
Ｏｆ-33	ＨＦ上野ビルディング	東京都台東区	3,400	1.51	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	0.60	2,170	2014年12月	2,117.45	100.00	信託受益権	所有権	所有権	2.5
Ｏｆ-35	ＨＦ九段南ビルディング	東京都千代田区	2,720	1.21	3,280	2014年12月	2,616.42	100.00	信託受益権	所有権	所有権	6.7
Ｏｆ-36	ＨＦ神田小川町ビルディング	東京都千代田区	3,150	1.40	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	1.38	4,230	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	1.66	4,380	2017年１月、2021年３月	3,828.92	98.01	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	0.73	1,950	2016年12月	2,100.26	100.00	信託受益権	所有権（敷地権）	区分所有権（注14）	0.7
Ｏｆ-40	アーク森ビル	東京都港区	3,085	1.37	3,450	2018年３月	1,644.09	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	0.95	2,400	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	0.71	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	1.38	3,330	2018年12月	2,916.35	100.00	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	1.26	2,880	2019年９月	2,061.01	100.00	信託受益権	所有権	所有権	10.8
Ｏｆ-45	ＨＦ日本橋兜町ビルディング	東京都中央区	3,580	1.59	4,020	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	1.11	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	2.29	5,440	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	東京都立川市	1,610	0.71	2,000	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20)	3.6
Ｏｆ-49	ＨＦ江坂ビルディング	大阪府吹田市	2,500	1.11	2,660	2021年12月	3,047.99	93.61	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	3.24	7,860	2022年６月	4,251.76	100.00	信託受益権	所有権	区分所有権(注21)	12.8
Ｏｆ-51	栄センタービル	愛知県名古屋市	4,000	1.78	4,390	2022年６月	5,380.71	98.71	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	1.50	3,740	2022年６月	2,795.99	96.21	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	0.18	529	2022年６月	569.88	88.67	信託受益権	所有権	所有権	5.9
Ｏｆ-54	ステージ錦	愛知県名古屋市	2,100	0.93	2,400	2023年４月	3,266.05	86.27	不動産	所有権	所有権	9.4
Ｏｆ-55	北浜一丁目平和ビル	大阪府大阪市	3,370	1.50	3,495	2023年６月	2,714.28	96.75	信託受益権	所有権	所有権(注22)	14.1
Ｏｆ-56	平和不動産北浜ビル	大阪府大阪市	1,650	0.73	1,770	2023年６月	1,623.62	90.20	信託受益権	所有権	所有権	15.8
オフィス　小計		—	113,152	50.23	133,719	—	123,166.67	98.73	—	—	—	—
Ｒｅ-03	ＨＦ市川レジデンス	千葉県市川市	430	0.19	612	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	0.29	823	2004年11月	836.36	95.07	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	0.29	991	2004年11月	1,167.36	97.94	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	1.60	5,407	2004年11月	5,490.36	100.00	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	0.69	2,041	2004年11月	1,897.46	100.00	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	0.61	1,607	2005年３月	1,325.20	95.00	信託受益権	所有権	所有権	3.6
Ｒｅ-16	ＨＦ学芸大学レジデンス	東京都目黒区	1,000	0.44	1,200	2005年６月	1,217.46	100.00	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	0.49	1,580	2005年６月	1,462.18	100.00	信託受益権	所有権	所有権	5.7
Ｒｅ-18	ＨＦ東日本橋レジデンス	東京都中央区	1,210	0.54	1,870	2005年６月	1,684.40	100.00	信託受益権	所有権	所有権	10.0

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-19	ＨＦ練馬レジデンス	東京都練馬区	690	0.31	957	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	1.79	6,060	2005年９月	4,457.76	94.85	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	0.47	1,140	2006年３月	1,187.25	100.00	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	0.50	1,290	2006年６月	1,418.23	100.00	信託受益権	所有権	所有権	3.3
Ｒｅ-23	ＨＦ上石神井レジデンス	東京都練馬区	950	0.42	1,120	2006年６月	1,494.91	100.00	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	0.49	1,360	2007年３月	1,427.58	97.98	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	2.64	6,060	2007年５月	5,459.49	98.16	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	1.49	2,980	2007年５月	4,224.61	98.41	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	0.72	1,530	2007年５月	2,643.97	97.40	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	0.73	1,440	2007年６月	1,643.53	95.27	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	0.47	1,300	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	0.40	836	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	0.32	996	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	0.65	1,920	2010年10月	2,072.39	90.43	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	0.84	2,370	2010年10月	2,750.56	97.55	信託受益権	所有権（敷地権）	区分所有権（注25）	6.0
Ｒｅ-42	ＨＦ銀座レジデンス	東京都中央区	944	0.42	1,360	2010年10月	1,118.84	98.13	信託受益権	所有権	所有権	3.0
Ｒｅ-43	ＨＦ駒沢公園レジデンスＴＯＷＥＲ	東京都世田谷区	6,520	2.89	8,060	2010年10月	8,141.02	96.62	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	0.20	549	2010年10月	1,242.30	94.89	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	0.26	739	2010年10月	1,618.38	95.27	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	0.28	763	2010年10月	1,981.26	95.82	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	0.79	2,320	2010年10月	6,262.12	98.38	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	0.24	620	2010年10月	1,155.03	95.78	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	0.81	2,550	2010年10月	4,045.94	98.14	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	0.36	1,050	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	0.39	1,110	2010年10月	1,340.12	100.00	信託受益権	所有権（敷地権）	区分所有権（注29）	9.2
Ｒｅ-56	ＨＦ駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	615	0.27	762	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	0.37	1,210	2010年10月	1,121.88	98.24	信託受益権	所有権	所有権	6.3

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-58	ＨＦ国分寺レジデンス	東京都国分寺市	839	0.37	1,140	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	0.48	1,300	2010年10月	2,757.33	93.14	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	0.25	747	2010年10月	1,297.62	100.00	信託受益権	所有権	所有権	9.9
Ｒｅ-61	ＨＦ西新宿レジデンスＷＥＳＴ	東京都新宿区	1,990	0.88	2,830	2010年10月	2,608.43	97.16	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	0.52	1,630	2010年10月	1,563.60	93.67	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	0.60	1,740	2010年10月	1,788.84	100.00	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	0.25	721	2010年10月	1,185.52	100.00	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	0.36	1,180	2010年10月	2,234.20	97.79	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	0.30	945	2010年10月	1,964.87	98.76	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	0.34	1,090	2010年10月	1,209.78	97.44	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	0.37	1,190	2010年10月	2,106.38	93.46	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	0.42	1,160	2010年10月	1,341.66	93.54	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	0.93	2,820	2010年10月	2,964.81	95.15	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	0.39	1,140	2010年10月	1,223.79	96.54	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	0.51	1,790	2013年９月	1,607.43	93.43	信託受益権	所有権	所有権	5.0
Ｒｅ-75	ＨＦ仙台レジデンスＥＡＳＴ	宮城県仙台市	1,638	0.73	2,060	2014年12月	4,088.40	98.04	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	0.58	1,530	2015年10月	2,825.54	95.15	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	0.35	964	2015年10月	1,914.00	95.45	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	0.80	2,380	2015年12月	2,499.64	95.81	信託受益権	所有権	所有権	2.5
Ｒｅ-79	ＨＦ名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	2,160	0.96	2,400	2015年12月	4,076.11	95.11	信託受益権	所有権	所有権	11.2
Ｒｅ-80	ＨＦ東札幌レジデンス	北海道札幌市	1,560	0.69	1,860	2015年12月	5,522.62	100.00	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	0.39	978	2017年１月	2,486.82	100.00	不動産	所有権	所有権	8.0
Ｒｅ-82	ＨＦ仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	850	0.38	951	2017年２月	1,893.21	96.36	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	0.49	1,470	2017年８月	1,917.51	97.08	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	0.62	1,750	2017年12月	2,149.95	91.76	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	0.50	1,280	2017年12月	1,600.38	97.05	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	0.54	1,570	2018年12月	1,160.60	100.00	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	0.42	1,280	2018年12月	1,145.76	100.00	不動産	所有権	所有権	7.0

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-88	ＨＦ南砂町レジデンス	東京都江東区	900	0.40	1,120	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	0.46	1,130	2020年１月	2,305.11	100.00	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	0.51	1,350	2020年３月	1,683.26	100.00	不動産	借地権	所有権	6.1
Ｒｅ-91	ＨＦ仙台本町レジデンス	宮城県仙台市	1,070	0.47	1,180	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	0.51	1,310	2020年９月	2,868.95	98.60	不動産	所有権	所有権	4.5
Ｒｅ-93	ＨＦ博多東レジデンスⅡ	福岡県福岡市	1,198	0.53	1,470	2021年３月	3,533.50	99.30	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	0.52	1,520	2021年３月	4,187.98	99.04	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	0.75	1,890	2021年６月	2,438.42	100.00	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	0.54	1,410	2021年６月	1,919.50	97.37	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	0.31	822	2021年６月	759.24	100.00	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	0.58	1,420	2021年９月	2,508.00	100.00	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	0.40	1,010	2021年12月	993.85	100.00	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	0.83	2,060	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	0.56	1,550	2022年６月	2,325.00	100.00	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	0.54	1,430	2022年６月	2,084.99	100.00	不動産	借地権	所有権	14.8
Ｒｅ-103	ＨＦ今池南レジデンス	愛知県名古屋市	860	0.38	942	2023年１月	1,946.35	89.74	不動産	所有権	所有権	11.8
Ｒｅ-104	ＨＦ伏見レジデンス	愛知県名古屋市	610	0.27	690	2023年１月	1,353.42	91.86	不動産	所有権	所有権	11.8
Ｒｅ-105	ＨＦ中野坂上レジデンス	東京都中野区	1,050	0.47	1,230	2023年３月	1,289.94	100.00	不動産	所有権	所有権	5.3
Ｒｅ-106	ＨＦ上野レジデンスＥＡＳＴ	東京都台東区	2,500	1.11	2,740	2023年２月	2,317.84	93.48	不動産	借地権	所有権	3.3
Ｒｅ-107	ＨＦ大森町レジデンス	東京都大田区	1,200	0.53	1,300	2023年４月	1,282.70	80.47	不動産	所有権	所有権	11.2
レジデンス　小計		—	112,119	49.77	138,053	—	183,265.36	97.50	—	—	—	—
ポートフォリオ合計		—	225,271	100.00	271,772	—	306,432.03	97.99	—	—	—	4.1

（注１）Ｒｅ-103 ＨＦ今池南レジデンス、Ｒｅ-104 ＨＦ伏見レジデンス、Ｒｅ-105 ＨＦ中野坂上レジデンス、Ｒｅ-106 ＨＦ上野レジデンスＥＡＳＴ、Ｒｅ-107 ＨＦ大森町レジデンスについては、2023年９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43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2022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-54 ステージ錦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2023年４月１日時点における評価対象不動産の価格に関する意見を、Ｒｅ-103 ＨＦ今池南レジデンスについ

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2022年11月30日時点における評価対象不動産の価格に関する意見を、Ｒｅ-104 ＨＦ伏見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2022年11月30日時点における評価対象不動産の価格に関する意見を、Ｒｅ-105 ＨＦ中野坂上レジデンスについては株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書に基づき2022年11月30日時点における評価対象不動産の価格に関する意見を、Ｒｅ-106 ＨＦ上野レジデンスＥＡＳＴ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2022年12月１日時点における評価対象不動産の価格に関する意見を、Ｒｅ-107 ＨＦ大森町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2023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、取得予定資産については、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2023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。

（注５）「賃貸可能面積」の欄には、運用資産については2023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、2023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2023年４月19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、本投資法人が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 ＨＦ日本橋兜町ビルディングは、区分所有建物ですが、信託受託者がその区分所有部分の100％を保有しています。

（注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21）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22）Ｏｆ-55 北浜一丁目平和ビルは、本投資法人が１棟の建物のうち75％（信託受益権の準共有持分割合）を保有しています。

（注23）Ｒｅ-38 ラ・レジダンス・ド・白金台は区分所有建物であり、信託受託者が１棟の建物のうち72.35％（専有面積割合）を保有しています。

（注24）Ｒｅ-39 ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴⅡは区分所有建物ですが、信託受託者がその区分所有部分の100％を保有しています。

（注25）Ｒｅ-40 ＨＦ八丁堀レジデンスⅡは区分所有建物ですが、信託受託者がその区分所有部分の100％を保有しています。

（注26）Ｒｅ-43 ＨＦ駒沢公園レジデンスＴＯＷＥＲは区分所有建物ですが、信託受託者がその区分所有部分の100％を保有しています。

（注27）Ｒｅ-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）2023年８月31日付でＲｅ-41 ＨＦ八丁堀レジデンスⅢを譲渡予定価格1,300百万円で譲渡する予定です。

５　投資リスク

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

（１）リスク要因

以下には、本投資法人の投資証券又は本投資法人が発行する投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資法人の投資証券又は投資法人債券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が2022年11月30日現在保有し、本書の日付現在保有している80物件の不動産を信託財産とする信託受益権及び39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　（ヘ）各物件の概要」を併せてご参照下さい。

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

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

ａ．投資証券又は投資法人債券に関するリスク
　（イ）投資証券の商品性に関するリスク
　（ロ）投資証券又は投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク※
　（ハ）投資口の価値の希薄化に関するリスク
　（ニ）金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク
　（ホ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク
　（ヘ）投資法人債券の償還・利払等に関するリスク

ｂ．本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
　（イ）収入、費用及びキャッシュ・フローの変動に関するリスク※
　（ロ）借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク※
　（ハ）有利子負債比率に関するリスク
　（ニ）資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク
　（ホ）ＰＭ会社に関するリスク※
　（ヘ）本投資法人及び資産運用会社の人材に依存しているリスク
　（ト）業務提携先に依存しているリスク
　（チ）本投資法人が倒産し又は登録を取消されるリスク
　（リ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
　（ヌ）本投資法人による敷金・保証金等の利用に関するリスク

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

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

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※

ａ．投資証券又は投資法人債券に関するリスク

（中略）

（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

近時、新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大が継続しており、不動産投資信託証券の市場価格も悪影響を受けるおそれがあります。本投資法人の保有資産及び取得予定資産はオフィスビル及びレジデンスが中心であり、その影響が直ちに生じるとは考えていません。しかしながら、今後、上記の感染症が長期化や更なる拡大をした場合には、本投資法人の保有資産及び取得予定資産並びにそのテナントを取り巻く環境に重大な影響がないとの保証はありません。また、その結果、本投資口の市場価格に悪影響が及ぶ可能性があります。

以上のほか、本投資法人の投資証券又は投資法人債券の市場価格は、金融商品取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。また、本投資法人の財務状態、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他の要因により、本投資法人の投資証券又は投資法人債の市場価格が下落する可能性もあります。

（中略）

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。）（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）

ｃ．不動産及び信託受益権に関するリスク

（中略）

（チ）共有に関するリスク

運用資産である投資対象不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

①　持分の過半数を有していない場合のリスク

共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該投資対象不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

②　分割請求権に関するリスク

共有の場合、単独所有の場合と異なり、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性があります（民法第256条第１項本文）。分割請求が権利濫用として排斥されない場合には、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性もあります（民法第258条第３項）。このように、共有不動産については、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は５年を超えては効力を有しません。また、不動産共有物全体に対する不分割特約は、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者が破産手続、再生手続又は更生手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるものとされています。但し、共有者は、破産手続、再生手続又は更生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

（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、前記「４　投資対象　（１）　本取得資産等の概要」に記載の資産の取得を予定していますが、当該取得予定資産について締結された不動産売買契約書において定められた条件が成就しない場合等においては、当該取得予定資産を取得できない可能性や予定していた時期に取得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、上記の取得予定資産のほか、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。

（中略）

（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

新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大が継続しています。今後も、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化する場合には、テナントの業績悪化や信用力の低下等を理由として、テナントから賃料減額請求を受けたりテナントによる賃料支払が滞ったりする可能性があるほか、テナント退去に伴う空室リスクが顕在化する可能性があります。

また、本資産運用会社は役職員の感染防止の目的で、テレワークを活用した業務形態に移行していますが、業務の中にはこれに適さないものも多く存在し、感染の影響が長期化すれば、本資産運用会社の業務が滞り、結果として、本投資法人の資産運用に悪影響が及ぶ可能性があります。

新型コロナウイルス感染症の流行の収束時期は依然として不透明であり、最終的な影響については予測し難いことから、前述の悪影響以外のリスクが顕在化する可能性もあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（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。／日本の居住者又は日本法人である投資主に対する課税及び投資法人の課税上の一般的な取扱いについては、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報 第１　ファンドの状況　４　手数料等及び税金　（５）　課税上の取扱い」をご参照下さい。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

（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　発行済投資口総口数の100分の３未満の口数を有する個人投資主の取扱い

（中略）

ⅳ　2014年１月１日から2027年12月31日までの期間、少額投資非課税制度（NISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（2014年１月１日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年100万円を上限。但し、2016年分以降は120万円を上限。）に係る配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、非課税口座を開設できるのは、2023年１月１日において満18歳以上である方に限ります。

ⅴ　2024年１月１日以後、少額投資非課税制度に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、特定非課税管理勘定（成長投資枠）に係るもの（2024年１月１日以後における新規投資額で毎年240万円、総額1,200万円を上限とします。）に係る配当等で、非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた日以後に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課税されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日において満18歳以上である方に限ります。

ⅵ　2016年４月１日から2027年12月31日までの期間、未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（2016年４月１日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年80万円を上限。）に係る配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、2023年１月１日において満18歳未満である方又はその年中に出生した方に限ります。

（ご参考）

(1)　非課税口座及び未成年者口座で買付けた上場株式の配当金等を非課税とするためには、証券会社等で分配金等を受け取る「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。「配当金領収証方式」や「登録配当金受領口座方式」等を選択される場合には、非課税口座及び未成年者口座で買付けた上場株式の配当金等は非課税とならず20％（復興特別所得税を含めると20.315％）にて課税されることになります。

(2)　2018年１月１日から2042年12月31日までの25年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（2018年１月１日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年40万円を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に累積投資勘定を設けた年の１月１日から20年内に支払を受けるべきものについても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

(3)　2024年１月１日以後、特定非課税累積投資契約に係る非課税措置に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した特定累積投資勘定（つみたて投資枠）に管理されている一定の公募等株式投資信託（2024年１月１日以後における新規投資額で毎年120万円、総額1,800万円を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に特定累積投資勘定を設けた日以後に支払いを受けるべきものについても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体は対象となる一定の公募等株式投資信託には該当し

ないこととされています。

(4) 2023年12月31日までに非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定又は累積投資勘定のいずれかに限ります。

(5) 2024年１月１日以後に非課税口座に設けられる勘定は、特定非課税管理勘定（成長投資枠）及び特定累積投資勘定（つみたて投資枠）の併用が可能ですが、特定非課税管理勘定及び特定累積投資勘定における投資額の総額は1,800万円が上限となります。

（中略）

（ハ）投資口の譲渡に係る税務

（中略）

ⅴ　2014年１月１日から2027年12月31日までの期間、少額投資非課税制度（NISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（2014年１月１日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年100万円を上限。但し、2016年分以降は120万円を上限。）について、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。なお、非課税口座を開設できるのは、2023年１月１日において満18歳以上である方に限ります。

ⅵ　2024年１月１日以後、少額投資非課税制度に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、特定非課税管理勘定（成長投資枠）に係るもの（2024年１月１日以後における新規投資額で毎年240万円、総額1,200万円を上限とします。）について、非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた日以後に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日において満18歳以上である方に限ります。

ⅶ　2016年４月１日から2027年12月31日までの期間、未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（2016年４月１日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年80万円を上限。）について、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、2023年１月１日において満18歳未満である方又はその年中に出生した方に限ります。

（ご参考）

(1) 2016年１月１日以降、株式等は上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式等や国債、地方債、公募公社債等をいいます。）と一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に区分され、株式等を譲渡した場合はそれぞれ別々の申告分離課税制度となりました。

(2) 本（ハ）ⅴ及びⅵにおける非課税口座並びに本（ハ）ⅶにおける未成年者口座で譲渡損失が生じても、本（ハ）ⅰの配当所得の金額からの控除及び本（ハ）ⅳの配当等の額からの控除、並びに本（ハ）ⅱの譲渡損失の繰越控除は適用できません。

(3) 2018年１月１日から2042年12月31日までの25年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、非課税口座に累積投資勘定を設けた年の１月１日から20年内に、その累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（2018年１月１日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年40万円を上限。）の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

(4) 2024年１月１日以後、特定非課税累積投資契約に係る非課税措置に基づき、非課税口座に特定累積投資勘定（つみたて投資枠）を設けた日以後に、その特定累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（2024年１月１日以後における新規投資額で毎年120万円、総額1,800万円を上限。）の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体は対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

(5) 2023年12月31日までに非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定又は累積投資勘定のいずれかに限ります。

(6) 2024年１月１日以後に非課税口座に設けられる勘定は、特定非課税管理勘定（成長投資枠）及

び特定累積投資勘定（つみたて投資枠）の併用が可能ですが、特定非課税管理勘定及び特定累積投資勘定における投資額の総額は1,800万円が上限となります。

（中略）

ｃ．投資法人の税務

（中略）

（ロ）不動産流通課税の軽減措置

① 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価格の２％の税率により課されます。なお、売買により取得した土地については税率が2026年３月31日までは1.5％に軽減されています。なお、投資法人の規約に資産運用の方針として、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合である特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の定めがあることその他の要件を満たす投資法人が取得する不動産に対しては、2025年３月31日までは登録免許税の税率が1.3％に軽減されています。

② 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価格の４％の税率により課されます。なお、この税率は住宅の取得及び土地の取得については2024年３月31日までは３％となります。また、2024年３月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地に係る不動産取得税については、その課税標準は当該土地の価格の２分の１に軽減されます。なお、投資法人の規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が、2025年３月31日までに規約に従い特定資産のうち一定の不動産を取得した場合には、当該不動産の取得に係る不動産取得税の上記課税標準が５分の２に軽減されます（共同住宅等の場合には、全ての区画が50㎡以上等の一定の要件を満たす必要があります。）。

（後略）

７　第44期譲渡予定資産の譲渡

参照有価証券報告書提出後、本投資法人は、2023年８月31日付で以下の資産を譲渡する予定です。なお、2023年４月25日付で以下の資産の信託受益権売買契約を締結しています。

（１）物件番号 物件名称	Ｒｅ-41 ＨＦ八丁堀レジデンスⅢ
（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）	1,300百万円
（４）帳簿価額（注２）	671百万円
（５）譲渡価額と帳簿価額の差額	628百万円
（６）契約締結日	2023年４月25日
（７）譲渡予定日	2023年８月31日
（８）譲渡先	非開示（注３）

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

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

（注３）第44期譲渡予定資産の譲渡先は、国内の特定目的会社ですが、譲渡先の同意が得られないため非開示とします。なお、当該譲渡先は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

８　本資産運用会社における取締役の異動

本資産運用会社は、2023年３月27日開催の株主総会において、取締役の異動を決定し、2023年４月１日に新任取締役が就任し、退任取締役が退任しました。

（１）新任取締役

取締役（非常勤）　　菊池　紀一（2023年４月１日付就任）

略歴については、以下の通りです。

役 職 名	氏　　名 (ふりがな)	略　　歴	
取締役 （非常勤）	菊池　紀一 （きくち きいち）	1990年４月 2013年６月 2015年６月 2017年４月 2019年５月 2021年４月 2023年４月	東京証券取引所　入所 株式会社日本取引所グループ　財務部長 同社　総務部長 日本取引所自主規制法人　売買審査部長 証券取引等監視委員会 日本取引所自主規制法人　常任監事（現任） 平和不動産株式会社　執行役員　総務部、法務室管掌　総務部長兼法務室長（現任） 平和不動産アセットマネジメント株式会社取締役（非常勤）（現任）

（２）退任取締役

取締役（非常勤）　　松本　直之（2023年４月１日付退任）

第３【参照書類を縦覧に供している場所】

平和不動産リート投資法人　本店
（東京都中央区日本橋兜町５番１号）

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第三部【特別情報】

第１【内国投資証券事務の概要】

１　名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

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