



Steady **Growth** &
Sustainable Profit

第49期 2026年5月期

決算説明資料

 平和不動産リート投資法人

証券コード: 8966

I	平和不動産リート投資法人の成長と取り組み・・・	P.2
II	第49期（2026年5月期）決算の概要・・・	P.6
III	NEXT VISION II ⁺ ・・・	P.10
IV	運用の状況・・・	P.17
	ポートフォリオの状況・・・	P.18
	外部成長・・・	P.19
	内部成長・・・	P.27
	含み損益の推移・・・	P.34
	財務・・・	P.35
	サステナビリティ・・・	P.37
V	参考資料・・・	P.41



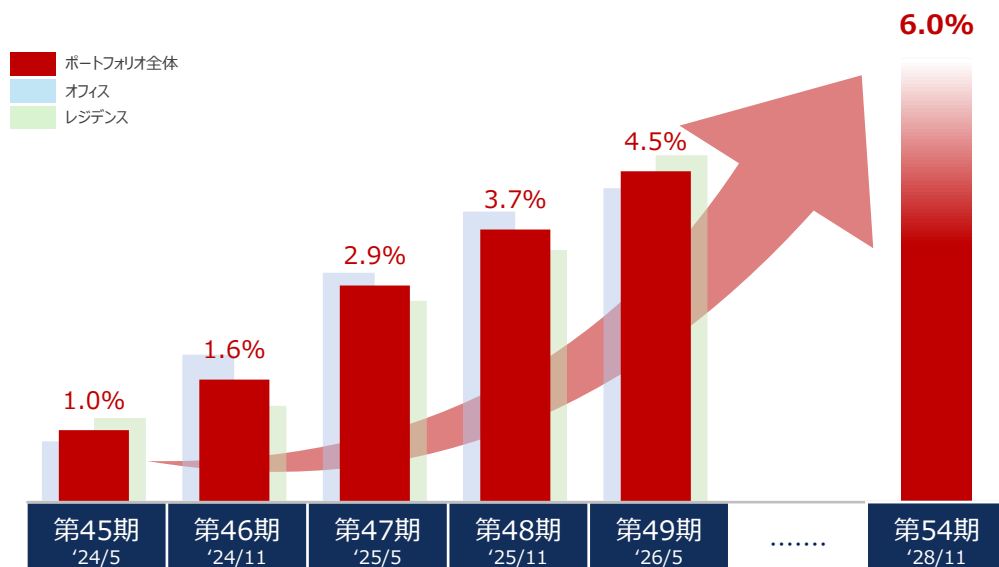
Ⅰ. 平和不動産リート投資法人の成長と取り組み

Growthの時代へ

Steady **Growth** & Sustainable Profit

▶ 賃料収入年成長率目標の上方修正

従来目標
5%  新目標
6%



※ 賃料収入年成長率は、対象期の賃料増減改定額を前期末契約賃料総額で除した値（期当たり成長率）を年換算するにあたり、その時点の傾向を反映するため期当たり成長率に2を乗じて計算しています。

▶ 運用・分配方針

EPU
一口当たり利益

Growth

賃料増額改定が牽引
目標：3%成長以上
(年率)

DPU
一口当たり分配金

Growth

2028年11月期までの
4,200円達成を目標とする

**内部留保
取崩額**

及び物件譲渡益

賃料成長による投資主還元

賃料増額改定の著しい実績を
軸としたDPU成長を目指す

NEXT VISION II +

達成

分配金
4,200円

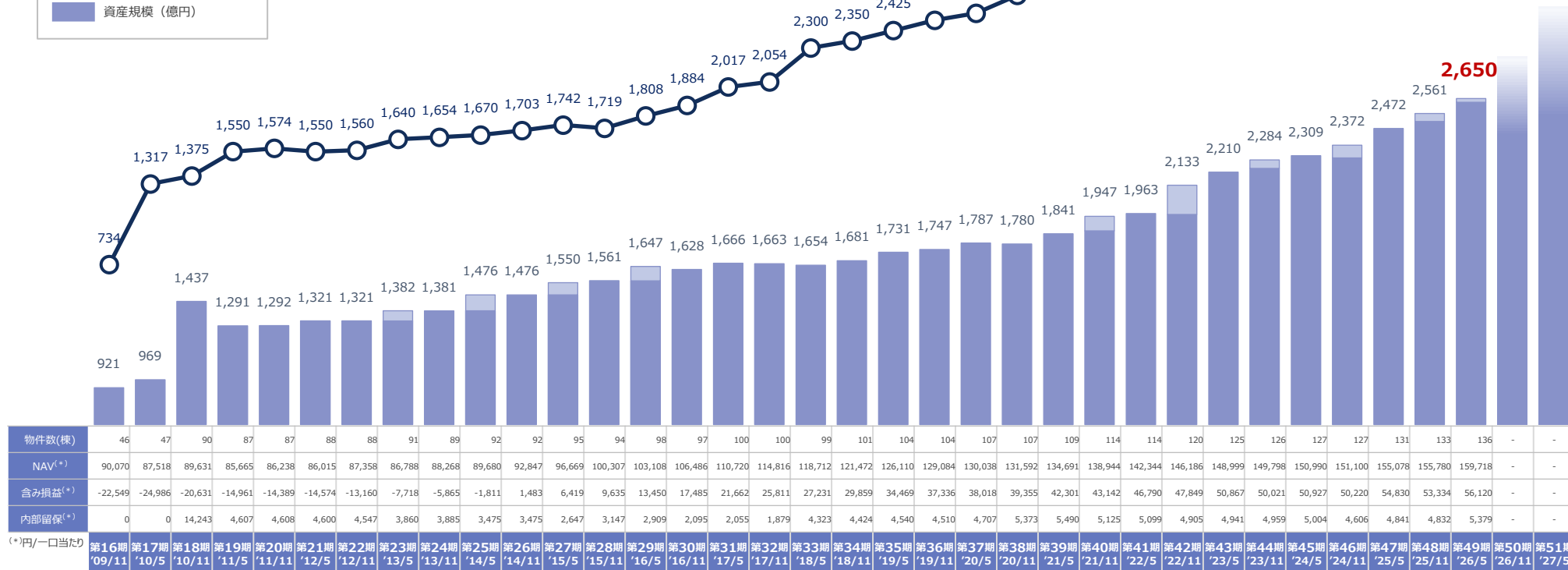
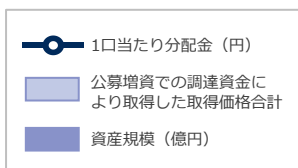
資産規模
3,000億円

内部成長
賃料収入
年成長率 +6%
ROI 10%

格付け
AA

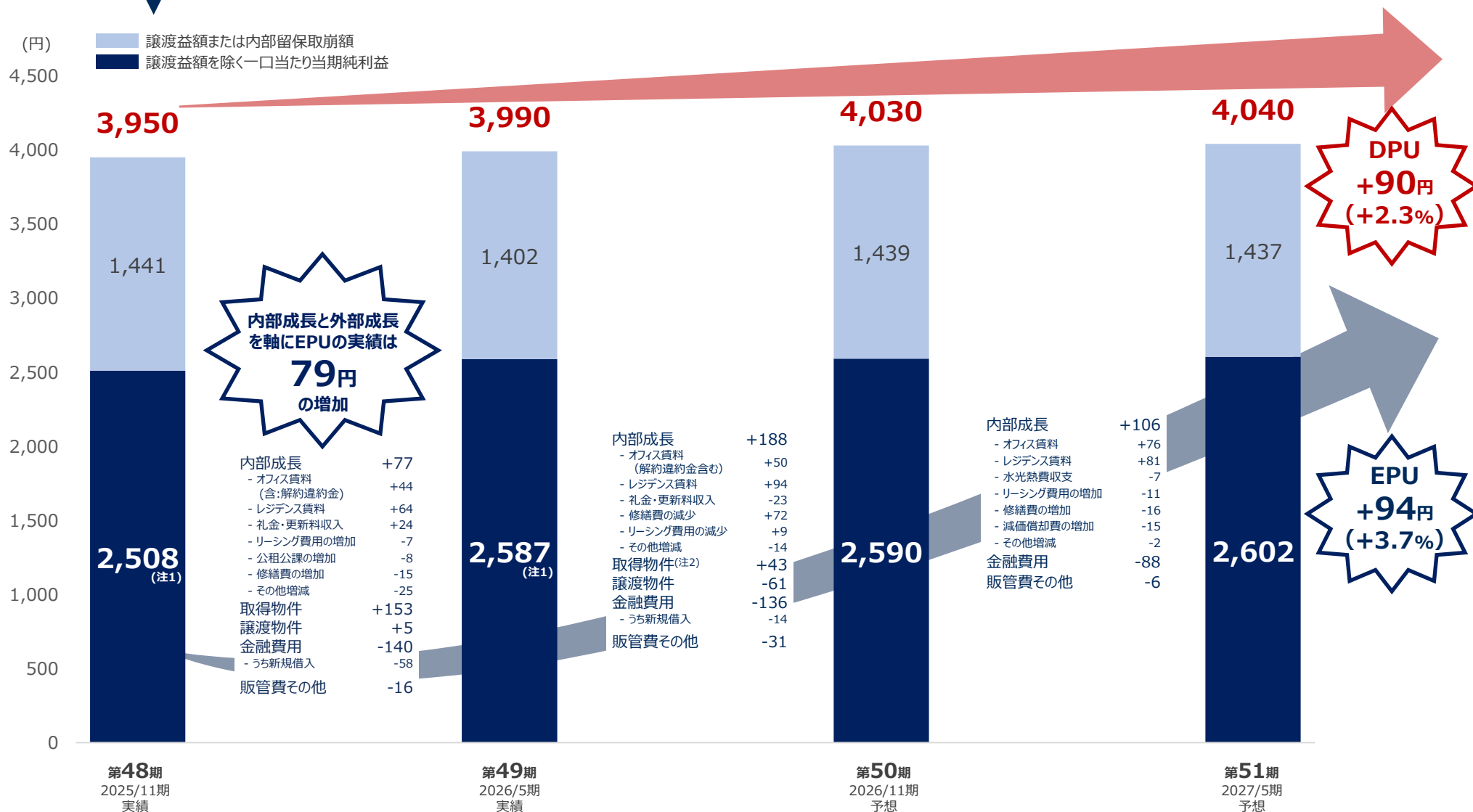
再生可能エネルギー
100%
GHG削減
90%

21期連続増配



(注) 第47期のNAVは、第47期末時点において譲渡価格が確定していた2物件について、譲渡価格と譲渡直近期末評価額の差額は第48期分配金に充当されるため、控除して計算しています。

第48期（2025年11月期）から第51期（2027年5月期）にかけ、EPU3.7%、DPU2.3%成長を見込む
EPUは今後年率3%以上を目指す



(注1) 譲渡に伴う費用増加要因（控除対象外消費税及び資産運用報酬の一部）として第48期は53円、第49期は48円を足し戻して計算しています。

(注2) 第50期期初に行った公募増資に伴う発行済み投資口数の増加による影響を含んでいます。



II. 第49期（2026年5月期）決算の概要

HF日本橋兜町ビルディング
セットアップオフィス

内部成長

▶賃料収入年成長率は4.5%へ向上

- ・ オフィス、レジデンスともに賃料改定額は過去最高値へ
- ・ ポートフォリオ全体の賃料改定額は期当たり175百万円。前期の138百万円を大きく上回り、力強い内部成長を牽引
- ・ 賃料増額改定により、ポートフォリオ全体の賃料収入は年率+4.5%成長と前期の実績を大きく上回る

▶ポートフォリオ稼働率は高稼働が継続

- ・ オフィス稼働率は期末、期中平均ともに99%超で継続して推移

	オフィス	レジデンス	全体
賃料変動額/期	87百万円	88百万円	175百万円
賃料変動率	10.4%	9.9%	10.2%
賃料収入年成長率	4.2%	4.7%	4.5%

	オフィス	レジデンス	全体
期末稼働率	99.2%	96.4%	97.6%
期中平均稼働率	99.3%	96.4%	97.7%

外部成長

▶借入余力の活用と公募増資による継続的な外部成長が進展

- ・ 本決算期にはスポンサーからオフィス、レジデンスを各1物件、運用会社独自ルートにてレジデンス3物件を取得
- ・ 含み益を顕在化させる資産入替も継続、本決算期で18期連続となる譲渡益（25.0億円）を計上
- ・ 本決算期末後には6年連続となる公募増資により2026年6月3日付でオフィス2物件、同月5日付でオフィス1物件を取得、資産規模は2,784億円へ拡大

取得価格	120.8億円
譲渡益	25.0億円
期末資産規模	2,650億円

財務運営

▶健全な財務基盤を維持

- ・ 調達期間、金利固定化比率70%の水準を維持
- ・ 公募増資により保守的なLTVコントロールを継続

期末平均調達期間(注1)	7.2年
期末固定化比率(注1)	70.7%
期末鑑定LTV(注2)	39.8%

分配金

第49期（本決算期）	3,990 円
第50期（予想）	4,030 円
第51期（予想）	4,040 円

(注1) 2026年6月1日及び同30日付で期限前弁済を行った5,140百万円のブリッジローンを除きます。

(注2) 2026年6月に行った公募増資後の見込値を記載しています。

18期連続となる譲渡益の計上（25億円）、21期連続となる実績分配金の増配（3,990円）

(単位：百万円)

	第48期 実績	第49期 実績	第49期 予想	前期比 増減	予想比 増減
営業収益 (譲渡損益)	10,704 (2,133)	11,525 (2,500)	11,531 (2,498)	820 (366)	-6 (1)
営業費用	4,719	4,897	4,943	178	-45
営業利益	5,985	6,627	6,588	642	38
営業外収益	24	29	21	4	7
営業外費用	803	979	981	176	-2
経常利益	5,207	5,678	5,629	471	49
当期純利益	5,206	5,677	5,628	471	49
一口当たり当期純利益 (EPU)	4,160円	4,536円	4,497円	376円	39円
内部留保取崩	250	250	250	0	0
内部留保繰入	513	934	885	421	49
一口当たり分配金	3,950円	3,990円	3,990円	40円	0円
発行済み投資口数	1,251,533	1,251,533	1,251,533	0	0

(注) 各一口当たりの金額は各期末発行済み投資口数で計算しています。

(注) 第49期予想については、2026年4月27日付公表の予想数値を記載しています。

前期比増減要因 (第49期実績 - 第48期実績)		金額
営業収益	既存物件の収益の増減	
	・オフィス（賃料:19、解約違約金収入:36、等）	64
	・レジデンス（賃料:80、礼金:15、更新料:12、等）	106
	・水光熱費収入（オフィス:-40）	-39
	資産入替と新規取得	
営業費用	・物件取得に伴う収益増加	333
	・物件譲渡に伴う収益減少	-11
	不動産譲渡益の増加	366
	既存物件の賃貸事業費用の増減	
	・オフィス（修繕費:26、公租公課:5、等）	34
営業外収益	・レジデンス（リーシング関連費用:20、修繕費:-7、減価償却費:9、等）	35
	・水光熱費（オフィス:-35）	-34
	資産入替と新規取得	
	・物件取得に伴う賃貸事業費用の増加	141
	・物件譲渡に伴う賃貸事業費用の減少	-17
営業外費用	販管費（運用報酬:26、等）	19
	受取利息:6、等	4
	金融費用:176	176
予想比増減要因 (第49期実績 - 第49期予想)		金額
営業収益	賃料収入の減少 (うち、既存オフィス:1、既存レジデンス:-13、資産入替:-1)	-14
	その他収入の増加 (うち、既存オフィス:-6、既存レジデンス:8、資産入替:4)	6
営業費用	賃貸事業費用の減少 (うち、既存オフィス:-27、既存レジデンス:-20、資産入替:-1)	-48
	販管費の増加（資産運用報酬、等）	3
営業外収益	受取利息、等	7
営業外費用	金融費用の増加、等	-2

新規取得物件：第48期に取得した「パークイースト札幌（準共有持分24%）」、「HF京町堀ビルディング」、「ルーシッドスクエア船場」、「HF曳舟レジデンスEAST」、「HF大森レジデンス」、第49期に取得した「HF押上レジデンス」、「HF下赤塚レジデンス」、「HFときわ台レジデンス」、「HF綾瀬レジデンス」、「名古屋平和ビル」を指します。

譲渡物件：第48期に譲渡した「HF浜松町ビルディング」、「HF東新宿レジデンス」、第49期に譲渡した「HF西新宿レジデンスWEST」、「HF西新宿レジデンスEAST」を指します。

EPUの成長と投資主還元強化の方針により、分配金は第50期4,030円、第51期4,040円と逡増を予想

(単位：百万円)

	第49期 実績(a)	第50期 予想(b)	第51期 予想(c)	増減 (b-a)	増減 (c-b)
営業収益 (譲渡損益)	11,525 (2,500)	9,558 (0)	9,764 (0)	-1,966 (-2,500)	206 (0)
営業費用	4,897	4,957	5,029	60	72
営業利益	6,627	4,600	4,734	-2,027	134
営業外収益	29	32	32	2	0
営業外費用	979	1,151	1,269	172	118
経常利益	5,678	3,481	3,497	-2,196	15
当期純利益	5,677	3,480	3,496	-2,196	15
一口当たり当期純利益 (EPU)	4,536円	2,590円	2,602円	-1,946円	12円
内部留保取崩	250	1,933	1,930	1,683	-2
内部留保繰入	934	0	0	-934	0
一口当たり分配金	3,990円	4,030円	4,040円	40円	10円
発行済み投資口数	1,251,533	1,343,533	1,343,533	92,000	0

主な増減要因	第50期 予想 (b-a)	第51期 予想 (c-b)
既存物件の収益の増減		
・オフィス（賃料収入の増加等）	65	95
・レジデンス（賃料収入の増加、礼金・更新料の季節要因等）	89	129
・水光熱費収入（季節要因による変動）	32	-38
資産入替と新規取得		
・物件取得に伴う収益増加	466	19
・物件譲渡に伴う収益減少	-120	0
不動産譲渡益	-2,500	0
既存物件の賃貸事業費用の増減		
・オフィス（リーシング費用、減価償却費の増加等）	17	16
・レジデンス（修繕費、減価償却費の変動等）	-103	55
・水光熱費（季節要因による変動）	38	-28
資産入替と新規取得		
・物件取得に伴う賃貸事業費用の増加	173	19
・物件譲渡に伴う賃貸事業費用の減少	-44	0
販管費（控除対象外消費税、運用報酬、ESG費用の変動等）	-21	8
営業外費用 金融費用	170	118

予想の主な前提条件	第49期 (実績)	第50期 (予想)	第51期 (予想)
期中平均稼働率			
ポートフォリオ	97.7%	97.9%	97.9%
オフィス	99.3%	99.3%	99.2%
レジデンス	96.4%	96.8%	96.8%
NOI利回り			
ポートフォリオ	4.9%	5.1%	5.2%
オフィス	4.8%	4.8%	4.9%
レジデンス	5.1%	5.4%	5.5%

(注) 2026年7月16日付公表の予想数値を記載しています。予想数値は一定の前提条件の下に算出したものであり、状況の変化により当期純利益、分配金は変動する可能性があります。なお、本予想は、1口当たり分配金の額を保証するものではありません。

(注) 各一口当たりの金額は各期末発行済み投資口数で計算しています。



III. NEXT VISION II +

HF上野稲荷町ビルディング
屋上庭園

Steady Growth & Sustainable Profit

NEXT VISION II+

サステナブルな投資主価値の向上を追求するステージ

+

資本効率を高め、投資主価値を最大化する施策を拡充

1口当たり分配金

4,200円

(単位：円)

目標	4,200
第51期予想	4,040
第50期予想	4,030
第49期実績	3,990
第48期実績	3,950
第47期実績	3,850
第46期実績	3,640
第45期実績	3,380
第44期実績	3,300

<目標・方針>

- ✓ 投資主還元、資産回転型戦略、内部成長を強化
- ✓ 逡増型分配金成長を目指す
- ✓ 内部留保及び譲渡益の活用により投資主還元を強化し、EPUを上回るDPUの実現を目指す
- ✓ 短期的な業績変動に関わらず予想DPUを維持する方針

資産規模

3,000億円

(単位：億円)

目標	3,000
公募増資後	2,784
第49期末	2,650
第48期末	2,561
第47期末	2,472
第46期末	2,372
第45期末	2,309
第44期末	2,284

<目標・方針>

- ✓ 年間物件取得金額150-200億円を目指す
- ✓ 賃料ギャップを有する成長資源を獲得する方針
- ✓ 潤沢な手元流動性と借入余力及びプライマリー市場を活用した機動的な取得資金の調達をおこなう方針
- ✓ マーケット需要の変化・社会的ニーズへの対応として都市型商業施設、ヘルスケア施設、ホテルへ投資機会を拡大

内部成長

賃料収入年成長率

+5% → +6%

ROI 10%

第49期実績

賃料収入
年成長率
+ 4.5%

第49期実績

平均ROI
14.9%

<目標・方針>

- ✓ 内部成長の強化と足元の増額改定の進捗を受け、賃料収入年成長率目標を+5%から+6%へ上方修正
- ✓ 平均ROI 10%を上回るバリューアップ投資を通じた賃料増額を実施し、将来キャッシュ・フローの持続的向上を目指す

格付け

AA

第49期末

AA-(安定的)

<目標・方針>

- ✓ 資産規模と流動性の拡大によりAAへの格上げを目指す
- ✓ 格付け向上に伴いファイナンスコストの上昇を抑える方針
- ✓ 格付け向上によって国外投資家及び地域金融機関等の投資ユニバースへの組入れを期待

ESG

GHG削減 90%^(注1)

(2018年比、2030年迄)

再生可能エネルギー電力

100%^(注2)

GHG -94.1%

第49期末

再エネ 100%

<目標・方針>

- ✓ 気候変動に伴うリスク低減への貢献を目指す
- ✓ 新規取得物件の使用する電力は取得後1年以内の再生可能エネルギー切替を目指す
- ✓ 再生可能エネルギーを導入できない物件に関してはトラッキング付きFIT非化石証書を購入することで、実質再生可能エネルギー由来電力を導入

(注1) Scope1、Scope2について2018年度総排出量との比較となり、Scope3を除きます。
 (注2) 再エネ電力導入は共有及び区分所有物件等の管理組合が電力管理をしている物件及び特殊な契約形態の物件を除く全ての物件を対象とします。レジデンスにおいては専有部を除くエリアを対象とします。

内部成長の強化

- 3つの施策で賃料収入年成長率6%成長を目指す
 - ①全テナントへの賃料増額改定依頼
 - ②バリューアップ対象物件の拡大
 - ③成長資産の取得

賃料収入
年成長率

4.5%

バリューアップ投資の
平均ROI(本決算期)

14.9%

投資主還元の牽引役
は資産回転から
内部成長へ

3つの強化

資本効率を高め、投資主価値を最大化する施策を拡充

資産回転型戦略の強化

- 将来の内部成長の基礎となる資産の取得
- バリューアッド運用による含み益を上回る実現益の創出

譲渡益計上実績

18期
連続

含み益額

702億円

投資主還元の強化

- 賃料成長によるEPU成長を投資主還元の原資に
- 資産回転型戦略によって創出した譲渡益と内部留保を原資とした投資主還元

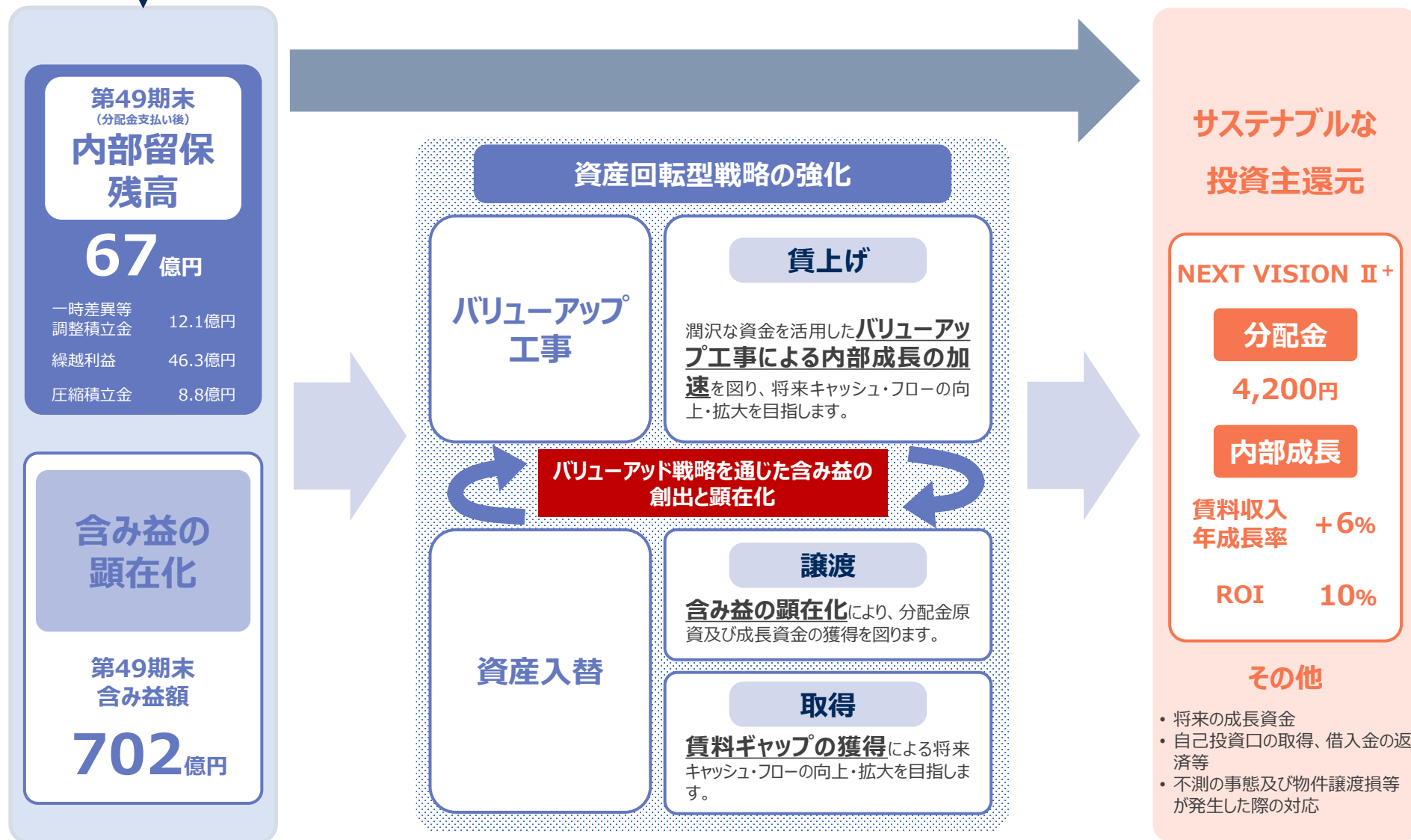
分配金増配実績

21期
連続

内部留保

67億円

サステナブルな投資主還元を目指し、「EPU向上へ攻め」の資金活用



短期回収型

▶対象物件

- 原則、東京都内の築15年以上、オフィスは100坪以下、レジデンスは35㎡以上を対象とします。
- オフィスについては専有部のセットアップオフィス、レジデンス物件については専有部の間取り変更を含めた各種設備更新等の工事を行います。

▶目標

- オフィス・レジデンス共にROI10%以上を目指した専有部のバリューアップ投資を行い、本バリューアップ投資により賃料収入年成長率+6%の内部成長を目指します。
- バリューアップ投資により賃料を最大限に引き上げ、不動産価値の創出、最大化を図り、キャピタルゲインの創出を目指します。

中長期回収型

▶対象物件

地域の限定は行わず、原則、オフィスの共用部を対象とします。

▶目標

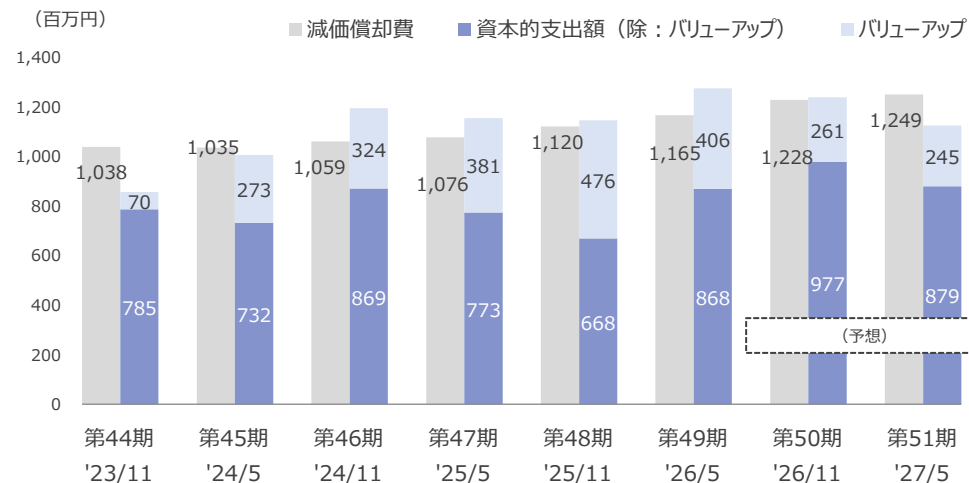
建物全体の付加価値の向上を企図した、外壁の意匠変更やエントランス等の共用部設備が陳腐化している物件を対象にエリアのベンチマークとなる物件を目指し、街と調和するデザイン性の高い共用部バリューアップ工事を行います。

▶バリューアップ投資の実績及び計画

		第49期 (実績)	第50期 (予定)	第51期 (予定)
短期 回収型	実施(予定)件数	35件 (Of:3件、Re32件)	41件 (Of:4件、Re37件)	39件 (Of:2件、Re37件)
	工事(予定)金額	189百万円	290百万円	204百万円
	うち、資本的支出	135百万円	213百万円	147百万円
	うち、修繕費	54百万円	76百万円	57百万円
	ROI	14.9%	—	—
中長期 回収型	賃料増額改定率	31.2%	—	—
	工事(予定)金額	374百万円	66百万円	134百万円
	うち、資本的支出	271百万円	48百万円	98百万円
	うち、修繕費	103百万円	18百万円	36百万円

(注) 工事の実施件数及び金額は対象期で工事が完了したものの合計、賃料増額改定率及びROIは対象期で成約したテナントのみで計算しています。

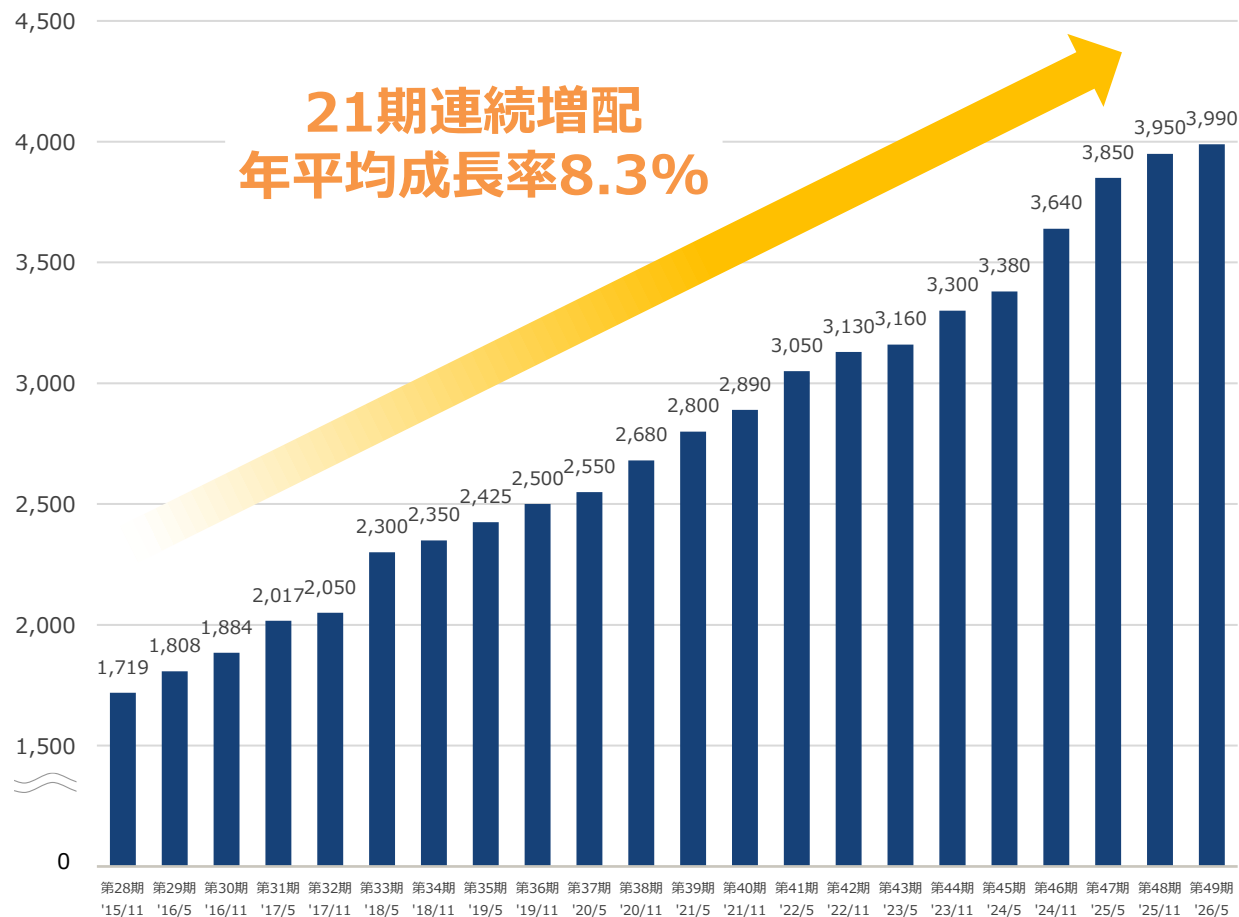
▶ポートフォリオの資本的支出実施・予想額の推移



資本効率の向上と投資主還元の強化により、
過去10年間のトータルリターンは9.6%

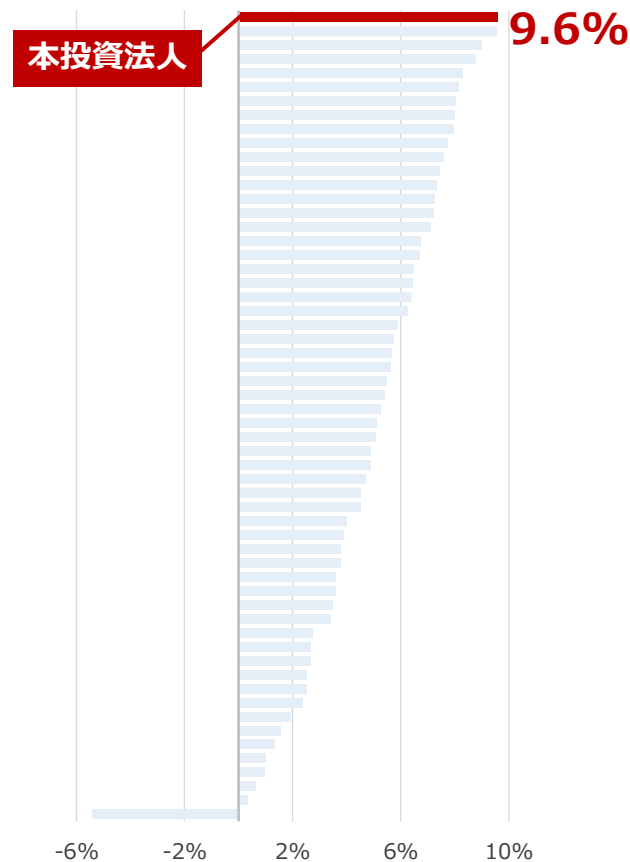
- 2015年11月期以降着実にDPUを成長させ、21期連続の増配を実現
- 積極的な投資主還元方針とその実行により、2016年4月1日～2026年3月31日のトータルリターンはJ-REITにおいてNo.1

▶ 継続的なDPU成長の実現



▶トータルリターン（年率換算値）

J-REIT全銘柄間での比較
(2016年4月1日～2026年3月31日)



外部成長

■着実かつ健全な外部成長

- 過熱したマーケットに振り回されず、ポートフォリオの質と収益性の向上に資する資産に厳選投資
- スポンサーと協働して開発等、多様な手法による取得機会拡大を図る
- フリーキャッシュ及び借入余力を活用した機動的な物件取得

■継続的な入替戦略の実施

- 低収益物件、小規模レジデンスを優良なオフィスやレジデンスに入替、引き続きポートフォリオの収益力改善を図る

■投資機会の拡大・中長期で競争力を有するポートフォリオの構築

- マーケット需要の変化・社会的ニーズへの対応として都市型商業施設、ヘルスケア施設、ホテルへ投資機会を拡大

■資産回転型戦略の強化とバリューアップ戦略を通じた含み益の創出と顕在化

内部成長

■高稼働率の維持・向上

- スポンサー、PMと連携し適切かつタイムリーなリーシング施策の実施によるテナント需要の取り込み
- 良質な運営・管理、CS対応施策によるテナント退去の防止
- ダウンタイムの短縮

■賃料増額に向けた取り組み

- テナント入替時及び契約更新時における賃料増額（是正）の推進

■付帯収入増加と費用削減

+α

■戦略的な「攻め」の資金活用

- 潤沢なフリーキャッシュ及び内部留保を活用することによるポートフォリオのブラッシュアップ戦略により内部成長スピードを加速
- バリューアップ工事に需要を喚起し、インフレの影響を賃料に転嫁し易い環境を醸成
- 先行投資により将来キャッシュ・フローの創出を図る
- 獲得したキャッシュ・フローをポートフォリオのブラッシュアップへ循環投資
- 内部成長によるROAの向上を通じたEPUの持続的成長を目指す

財務運営

■財務基盤の強化

- 有利子負債の長期化、適切な固定化比率の維持及び満期の分散化を進めることで市場金利変動の影響を受けにくい財務基盤を構築
- 格付AA-の高い信用力を活用した調達コストの引き下げと長期安定投資家の拡大を目指す

■LTVのコントロール

- 適切なLTVコントロールによって、金融環境に左右されない安定した資産の取得、ポートフォリオと収益の持続的な拡大を図る
- 機関投資家とのエンゲージメントを通じて最適資本構成を探索する

■資金調達手段の多様化

- 公募増資によるエクイティ調達、幅広い業態からなるレンダーフォーメーション、投資法人債等、様々な性格の資金へのアクセスを構築

■金融コストの抑制

投資主還元

■潤沢な内部留保の還元

- 潤沢な内部留保を将来の分配金原資として活用

■フリーキャッシュの活用

- フリーキャッシュを活用し、物件取得や借入金返済に充てることで分配金の巡航水準を向上
- 十分な余剰資金があり、効果が大きいと判断した際には自己投資口の取得を実施

■流動性向上

- Global Index組入れとAA-格への格付向上を実現。引き続き資産規模拡大に努め、投資口流動性の向上を目指す

■含み益の顕在化

- 資産入替によって潤沢にある含み益を顕在化させ、ポートフォリオクオリティの改善と共に実現益を内部留保拡充及び分配金向上に活用

ESG

■Environment(環境活動)

- ポートフォリオのGHG(温室効果ガス(Scope1、Scope2)) 総排出量を2030年迄に90%削減(2018年基準)する
- 所有物件の省エネルギー化、緑化、化石燃料の使用削減、温室効果ガス排出量削減に取り組む
- 全ての物件の使用電力を再生可能エネルギー由来のものとする

■Social(社会貢献)

- 業界団体との連携によってJ-REITの啓発・普及活動を推進
- 地域社会への参画をすすめ、地域社会の発展とともにポートフォリオの成長を目指す

■Governance(企業統治)

- 外部役員として専門家の登用による客観的な視点での投資判断と企業統治の推進
- スポンサー、資産運用会社、従業員の3層からなるセიმポート出資によって高い運用モチベーションを維持

年間ベースでの一口当たり利益に与える各種要因のインパクト

■新規取得 +28円

- ＜試算の前提＞
- 借入余力の活用
 - 取得価格150億円（NOI利回り4.3%）
 - 借入金利2.9%

■賃料ギャップの解消 +100円

- 第49期末のポートフォリオの賃料ギャップ500円が5年間で解消されることを想定。

■オフィスフリーレントの解消 +8円

- 第49期末のフリーレント付とテナントの当初契約期間終了に伴うP/L賃料の年あたり上昇額。

■金利費用増加 -40円

- 2026年6月末時点の有利子負債残高のうち変動金利での借入れについて、基準金利が0.25%上昇することを想定。

■内部留保残高

5,379円/口

■含み益額

56,120円/口

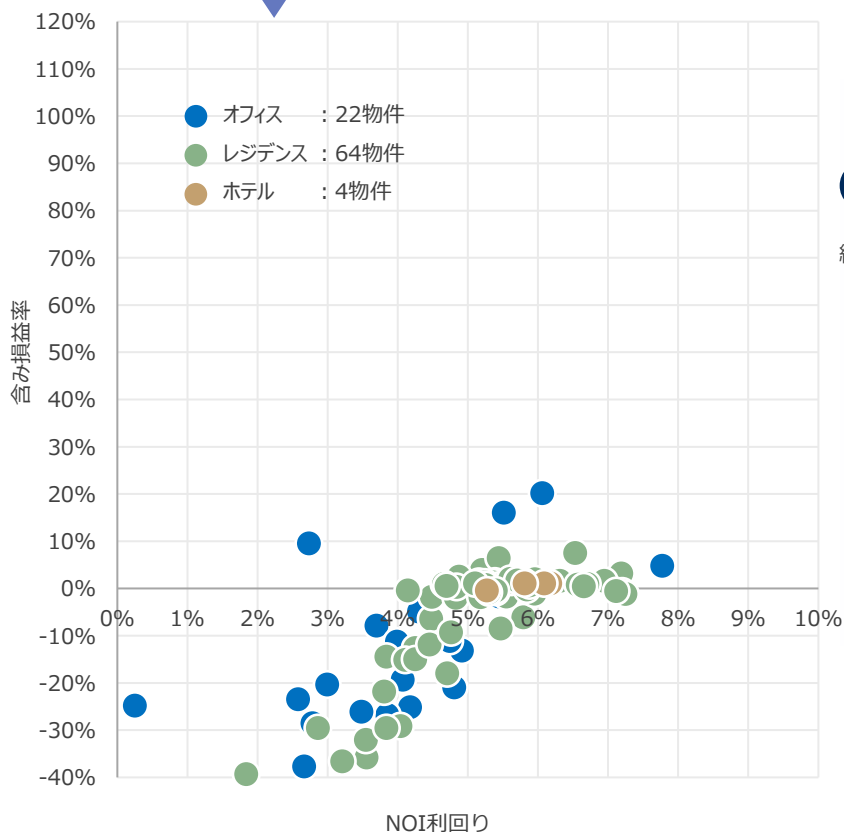


IV. 運用の状況

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

▶ 第19期（JSRとの合併直後、2011年5月期）のポートフォリオの状況

NOI（百万円/期）： 3,164
NOI利回り： 4.6%
含み損益率： -8.1%



ポートフォリオの再構築

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

収益力の強化

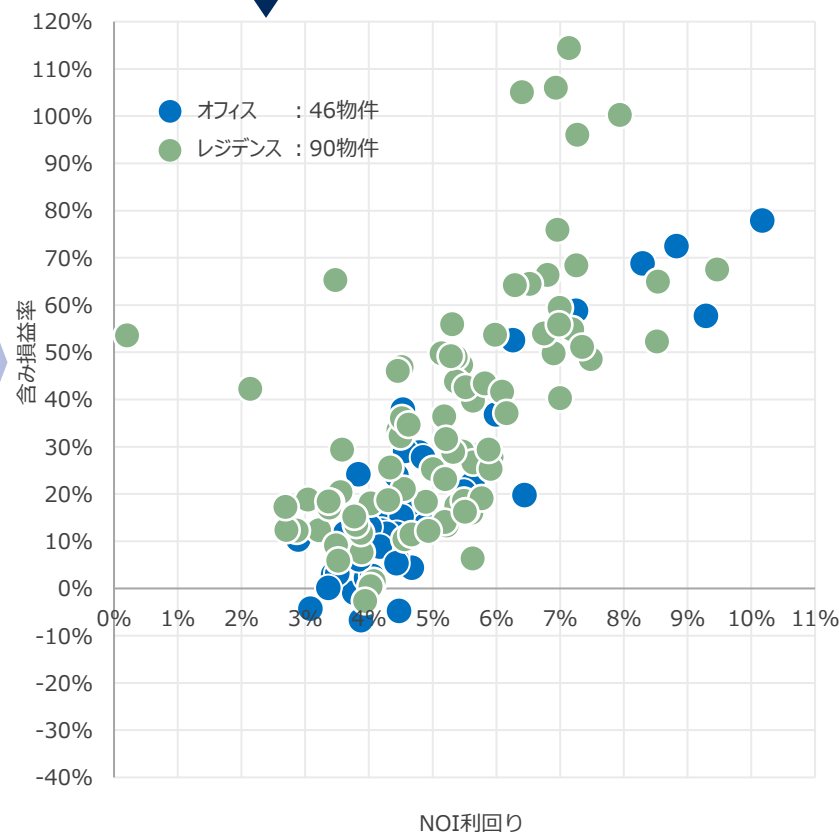
稼働率上昇
賃料改定の進展
管理費等のコスト削減
バリューアップ投資による内部成長

市場環境の改善

Cap Rate低下による
鑑定評価額の上昇

▶ 本決算期末のポートフォリオの状況

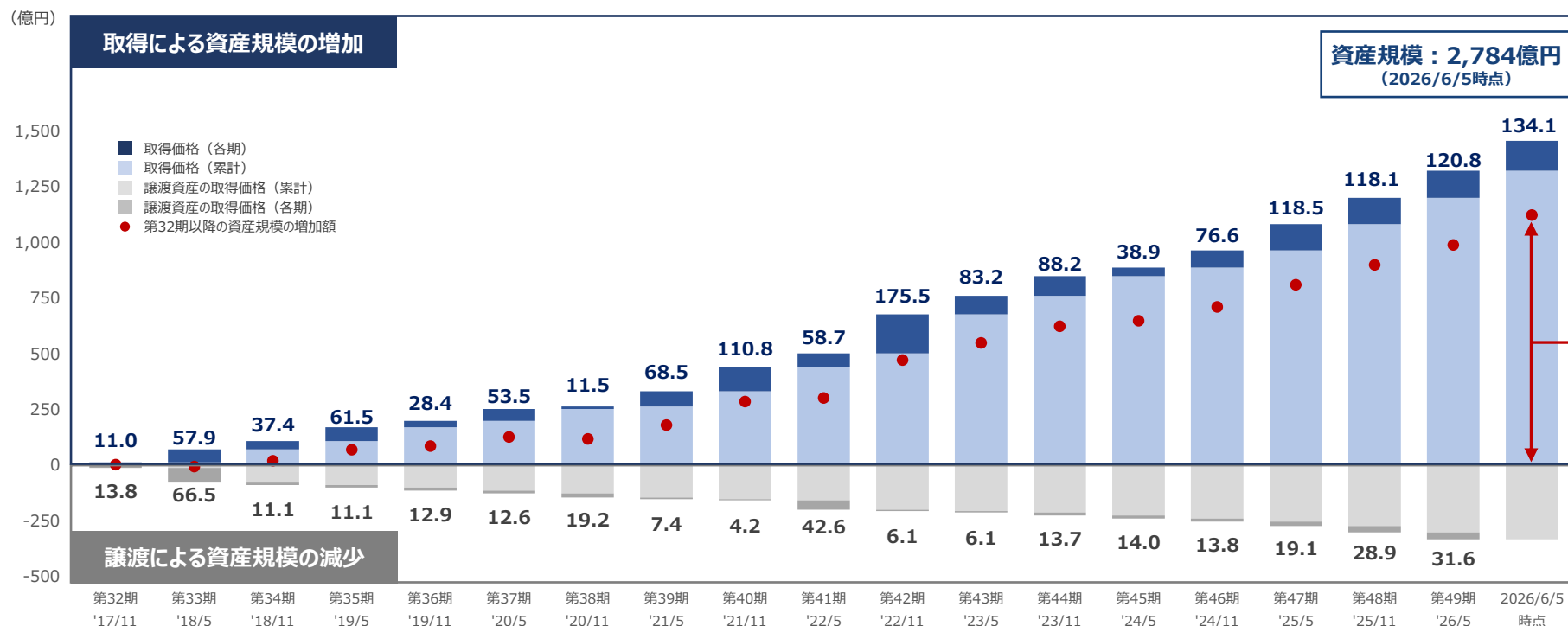
NOI（百万円/期）： 6,408
NOI利回り： 4.9%
含み損益率： +26.9%



（注）本投資法人は、2010年10月1日付（第18期）でジャパン・シングルレジデンス投資法人（JSR）を吸収合併しています。左図においては、JSRから承継した物件の公租公課等を含んだ巡航ベースの収益性を示すため、第19期（2011年5月期）のデータを使ってNOI利回り、及び、含み損益率を計算しています。

戦略的な資産入替の実行により、資産規模の拡大と含み益の顕在化を継続的に実現

▶ 取得と譲渡の推移（第32期 2017年11月期以降）



譲渡損益

0.0億円 28.2億円 3.0億円 3.0億円 2.0億円 3.3億円 8.9億円 4.0億円 2.4億円 4.6億円 5.4億円 5.5億円 8.8億円 9.0億円 10.0億円 19.9億円 21.3億円 25.0億円

年間の譲渡規模は
期末帳簿価額の2.3%

譲渡益計上

18期連続

譲渡益計上累計

164億円

資産規模の拡大

1,121億円

公募増資と借入余力の活用による外部成長を着実に実行

物件数

8 物件

取得価格合計

254 億円

鑑定評価額合計

295 億円

平均NOI利回り

4.4 %

オフィス

 本決算期取得済
スポンサー

 名古屋平和ビル
(準共有持分割合70%取得)

賃料ギャップ率：-10.2%

第50期取得済

スポンサーサポート


 HF上野稲荷町
ビルディング

賃料ギャップ率：-24.6%

第50期取得済

スポンサーサポート



HF北十条ビルディング

賃料ギャップ率：-14.0%

第50期取得済

スポンサーサポート


 HF千葉富士見
ビルディング

賃料ギャップ率：-14.7%

賃料ギャップが大きく将来の賃料上昇期待が高いオフィス

レジデンス

 本決算期取得済
スポンサー


HF押上レジデンス

 本決算期取得済
資産運用会社


HFときわ台レジデンス

 本決算期取得済
資産運用会社


HF下赤塚レジデンス

 本決算期取得済
資産運用会社


HF綾瀬レジデンス

ポートフォリオのクオリティを改善させる都心築浅レジデンス

譲渡の概要

譲渡益

25 億円



HF西新宿レジデンスWEST



HF西新宿レジデンスEAST

H F 上野稲荷町ビルディング

スポンサーサポート

■ 東京メトロ銀座線「稲荷町」駅徒歩4分、共用部全体のリニューアル工事で賃料ギャップを有するオフィスビルをスポンサーサポートを活用して取得



- ・ 本物件は、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅徒歩4分、都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅徒歩9分、JR山手線「上野」駅徒歩11分と交通利便性に優れた物件
- ・ 個別空調を完備している他、30台収容可能な機械式駐車場を有しており、営業車利用を前提としたテナント需要に応えることが可能。2025年にエントランス、エレベーターホール、トイレ等共用部のリニューアル工事、外壁補修工事を実施済
- ・ 基準階ワンフロア約230坪と十分なスペースがあり、分割賃貸にも対応可能であるため、多様な面積帯の区画を提供できる点において高い競争力を有する
- ・ 2026年3月末日時点の賃料ギャップ率は-24.6%と、将来の賃料収入の増加が期待される



取得価格	9,060百万円
鑑定評価額（取得時）	10,100百万円
対鑑定評価額率	89.7%
賃料ギャップ率(取得時)	-24.6%
NOI利回り/償却後	4.1%/3.4%
所在地	東京都台東区松が谷
アクセス	東京メトロ銀座線「稲荷町」駅徒歩4分、都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅徒歩9分、JR山手線「上野」駅徒歩11分
延床面積	8,490.44㎡
建築時期	1992年10月
取得日	2026年6月3日



名古屋平和ビル（準共有持分割合70%）

スポンサー

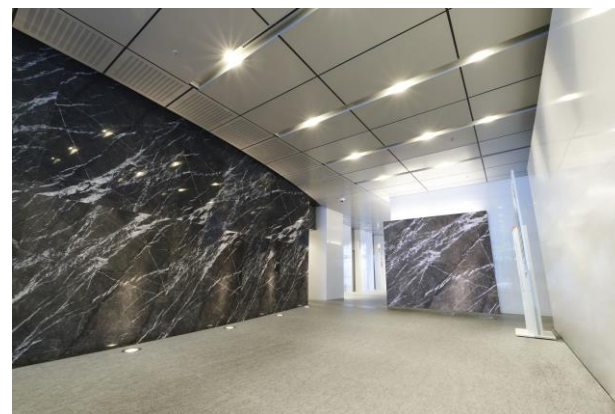
■ 名古屋市営地下鉄東山線・名城線「栄」駅徒歩5分、賃料ギャップを有するオフィスビルをスポンサー・パイプラインから取得



- ・ 本物件は名古屋市営地下鉄東山線・名城線「栄」駅徒歩5分、また中部地方最大のターミナル駅である「名古屋」駅から地下鉄及び徒歩で10分に位置し、アクセス良好なオフィス物件
- ・ 本物件の所在する栄エリアは、本投資法人が複数物件を所有しており、最も物件運営の知見を有するエリアの一つ
- ・ 個別空調を備え、最大8分割まで対応可能な柔軟な区画設計のオフィスビル。45台収容可能な大型駐車場（機械式）も有し、営業車を利用するテナント需要にも応えることが可能
- ・ 物件の稼働率は100.0%、2026年3月末日時点の賃料ギャップ率は-10.2%と、将来の賃料収入の増加が期待される



取得価格	5,110百万円
鑑定評価額	5,453百万円
対鑑定評価額率	93.7%
賃料ギャップ率(取得時)	-10.2%
NOI利回り/償却後	4.0%/3.6%
所在地	愛知県名古屋市中区
アクセス	名古屋市営地下鉄東山線・名城線「栄」駅徒歩5分
延床面積	8,964.70㎡（建物全体）
建築時期	2004年3月
取得日	2026年3月2日



HF北十条ビルディング

スポンサーサポート

- JR「札幌」駅徒歩5分、2024年竣工の築浅オフィスを、スポンサーサポートを活用して取得



- 本物件は、JR「札幌」駅徒歩5分、札幌市営地下鉄南北線「北12条」駅から徒歩3分に位置する。札幌駅周辺では現在多くの再開発計画が進められ、平和不動産も同様に再開発に参画するなど今後の更なる発展が期待されるエリア
- 設備水準は個別空調を完備している他、基準階ワンフロア約59坪ながら、分割賃貸にも対応可能。2026年3月末日時点の賃料ギャップ率は-14.0%と、将来の賃料収入の増加が期待される



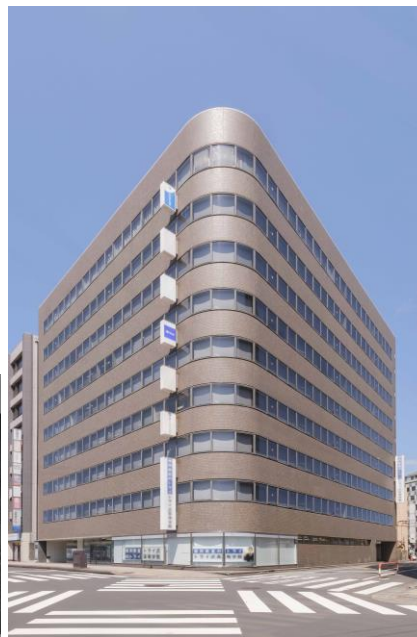
取得価格	1,758百万円
鑑定評価額	1,950百万円
対鑑定評価額率	90.2%
賃料ギャップ率(取得時)	-14.0%
NOI利回り/償却後	4.1%/3.2%
所在地	北海道札幌市北区
アクセス	JR「札幌」駅徒歩5分、札幌市営地下鉄南北線「北12条」駅徒歩3分
延床面積	1,647.92㎡
建築時期	2024年3月
取得日	2026年6月3日



HF千葉富士見ビルディング

スポンサーサポート

- 金融・ビジネスエリアに位置し、32台収容可能な駐車場を備えるオフィスを、スポンサーサポートを活用して取得



- 本物件は、JR「千葉」駅徒歩8分、京成電鉄「千葉中央」駅徒歩3分に位置する
- 個別空調を備える他、32台収容可能な機械式駐車場を有しており、営業車利用を前提としたテナント需要に応えることが可能
- 基準階ワンフロアは約182坪あり、分割賃貸にも対応可能。2026年3月末日時点の賃料ギャップ率は-14.7%と、将来の賃料収入の増加が期待される



取得価格	2,600百万円
鑑定評価額	3,250百万円
対鑑定評価額率	80.0%
賃料ギャップ率(取得時)	-14.7%
NOI利回り/償却後	6.5%/5.7%
所在地	千葉県千葉市中央区
アクセス	JR「千葉」駅徒歩8分、京成電鉄「千葉中央」駅徒歩3分、千葉都市モノレール「霞川公園」駅徒歩3分
延床面積	6,894.60㎡
建築時期	1982年7月
取得日	2026年6月5日

スポンサーの販売用不動産

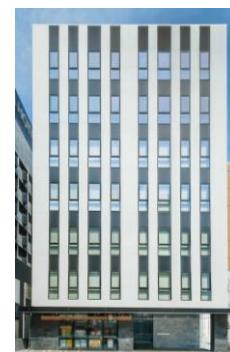
- 第50期 期初の公募増資により、スポンサーである平和不動産の販売用不動産からも物件を取得。
- 平和不動産の販売用不動産のストックは将来の本投資法人の外部成長を支えています。

<主な保有資産（2026年3月末時点）>

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

第50期 期初の
公募増資により取得

HF北十条ビルディング



出所：平和不動産「2026年3月期決算説明会資料」

▶ 普通借地権を活用したパイプラインの構築

本投資法人のスポンサーである平和不動産は普通借地権を活用したレジデンス開発を積極的に展開しています。2015年に第1号物件が竣工し、その後も継続的に取り組んでいます。
現在までに10物件が竣工し、本投資法人は2025年12月5日付取得のHF押上レジデンスを含め10物件^(注1)全てを取得しました。さらに平和不動産によるもう1物件の開発が進んでいます。



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

(注2) (仮称) 押上PJ IIを取得するための交渉は行っており、現時点で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ポートフォリオに組み入れられる保証はありません。

▶ スポンサーとの協働により、借地権のデメリットを克服。併せて借地権本来のメリットを最大限に享受できるスキームを構築

メリット

- ・ 所有権に比べ物件取得額が割安（高い利回り）
- ・ 普通借地権の場合、建物が存在しているときは、借地の返還義務が基本的に無い
- ・ 普通借地権の場合、投資価値が逡減しない
- ・ 土地代が所有権より安い分、建物スペックを上げることで競合物件と差別化を図ることができる

スポンサーとの協働によりメリットを最大限享受



平和不動産株式会社



平和不動産アセットマネジメント株式会社

- ・ 双方の協働による高いソーシング力
- ・ 専属担当による地主との優良な関係構築
- ・ 本投資法人の要求水準を満たす開発計画
- ・ 多様な実績に裏打ちされた高い開発能力

デメリット

- ・ 権利関係が複雑
- ・ 流動性が低い
- ・ 投資機会が少ない

普通借地権のデメリットも克服

- ・ 寺院や資産管理会社等の長期かつ安定した取引先との関係を深耕
- ・ 立地を厳選することで流動性リスクを低減
- ・ 取得の競合が少ない中で有利な条件での取得

本投資法人の
優良な
パイプライン

▶ スポンサー中期経営計画における方針

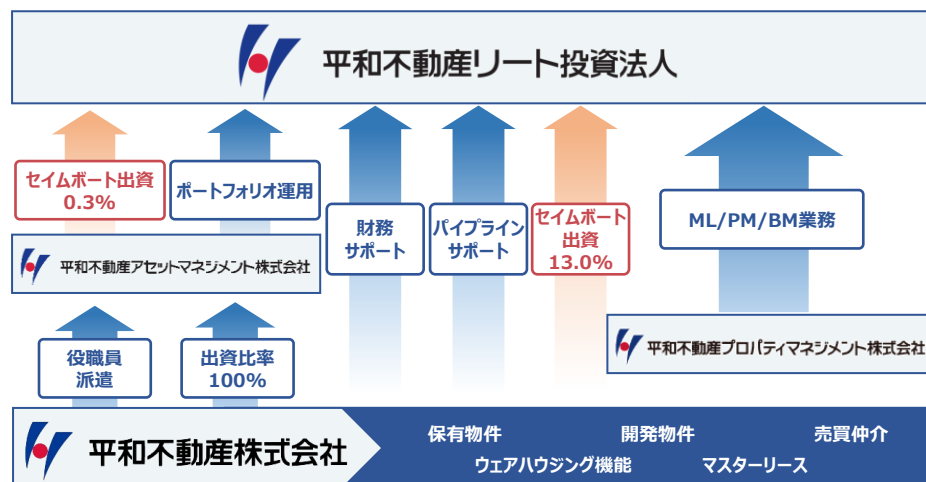


出所：平和不動産「2024年3月期決算及び新中期経営計画説明会資料」

● アセットマネジメント事業の収益拡大

スポンサーである平和不動産は、2024年4月に公表した新中期経営計画の中で、企業価値向上のための4つの成長戦略の1つとして「利益成長と資本効率向上の両立」を挙げています。そのうち資本回転型ビジネスの拡大として、「平和不動産リート投資法人の成長サポート等により、アセットマネジメントフィーの拡大を図るとともに仲介ビジネスの安定的な成長等により、資本効率の高いグループ収益の拡大を図る」としています。

▶ 平和不動産グループによる支援体制 （2026年5月末時点）



▶ スポンサー保有物件と本投資法人保有物件の入替実績

- 2018年11月及び12月にスポンサーとの間で資産入替を実施。三田平和ビル（底地）を譲渡した一方で、4物件（オフィス1物件とレジデンス3物件）を取得
- 第42期初に実施した公募増資においては、本資産入替の一環としてグレイスビル泉岳寺前をスポンサーに譲渡する一方で、スポンサーが2021年3月期末に固定資産より販売用不動産への振替えを行った栄センタービルを取得

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

入替

入替

▶ 三層構造のセიმポート出資

● スポンサーによるセिमポート

スポンサーである平和不動産は、2026年5月31日現在、本投資法人の投資口を162,145口（13.0%）保有しており、スポンサーとしての大きな責任をもって本投資法人の運営をサポートしています。

● 資産運用会社によるセिमポート

本資産運用会社である平和不動産アセットマネジメントは、本資料の日付現在、本投資法人の投資口を3,334口（0.3%）保有しており、投資主と同じ目線で資産の運用を行うことのインセンティブとしています。

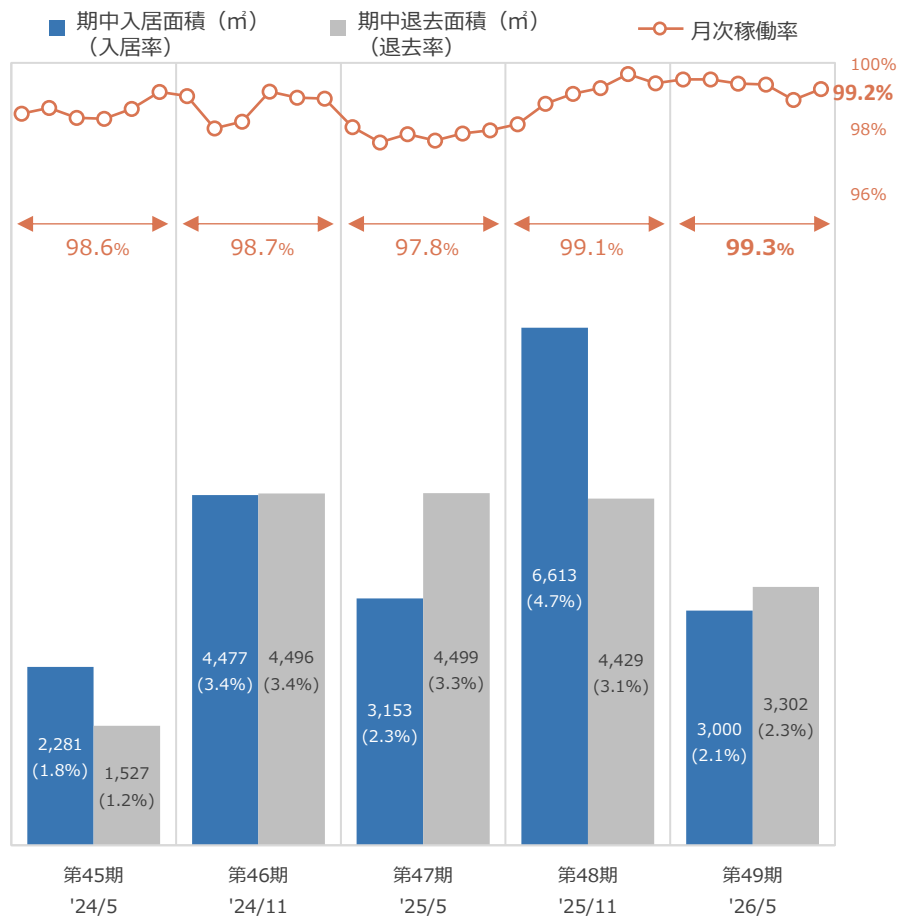
● 役員によるセिमポート

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

期中平均稼働率は2期連続で99%超

- 期中平均稼働率は**2期連続で99%**を上回り高稼働が継続。高い稼働率を背景とした更なる賃料増額の追求を進める
- フリーレント付与月数は低位で推移

▶月次稼働率とテナント入退去の動向



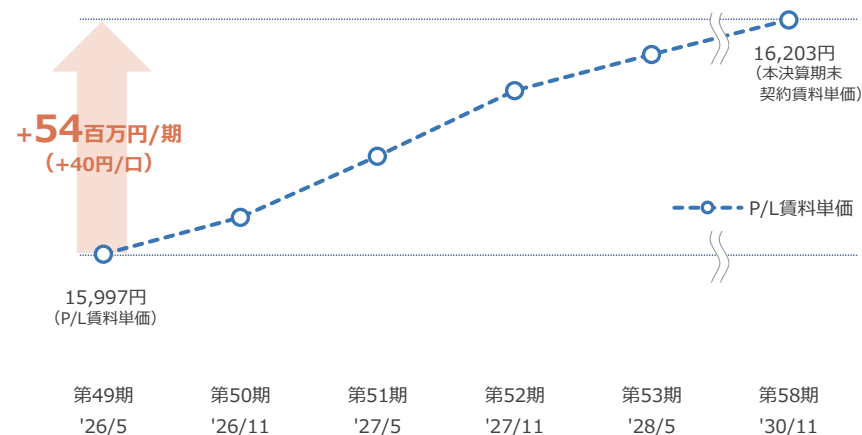
▶フリーレントの動向



(注) 付与金額を共益費込みの月額賃料で除して計算しています。

(注) 住居区画を除きます。

▶フリーレント解消に伴う今後のP/L賃料単価の見通し

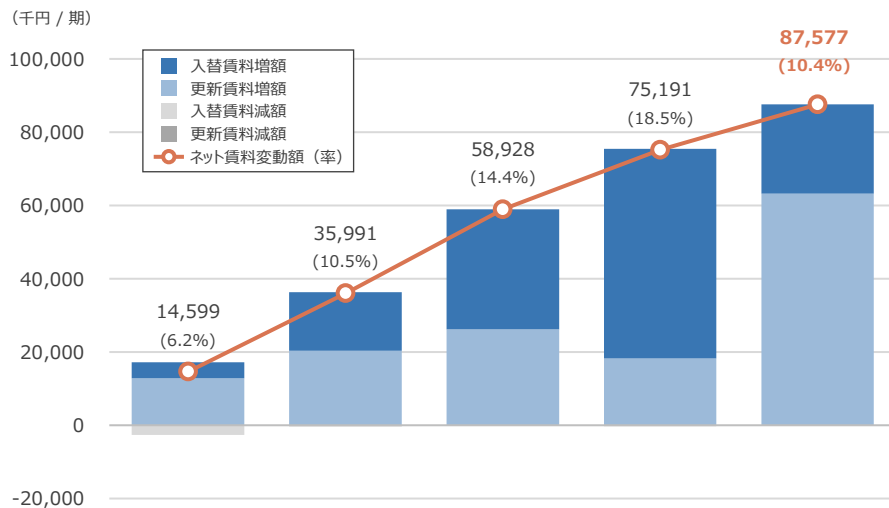


(注) 一口当たり影響額は第50期期初に行った公募増資後の発行済み口数で計算しています。

本決算期の賃料収入成長率実績は年換算で4.2%と4%を上回る水準へ

- 力強い賃料増額改定により本決算期は期当たり**87百万円**の賃料増額。賃料収入年成長率は**4.2%**と前期の3.9%から進展
- 高稼働で推移する中で、入替賃料及び更新賃料の双方で大きな増額改定を積極的に目指す
- 全エリア（首都圏においては全物件）で市場賃料が前期比上昇、賃料増額改定を上回る速さで上昇しており、賃料ギャップが**-10.5%**へ拡大

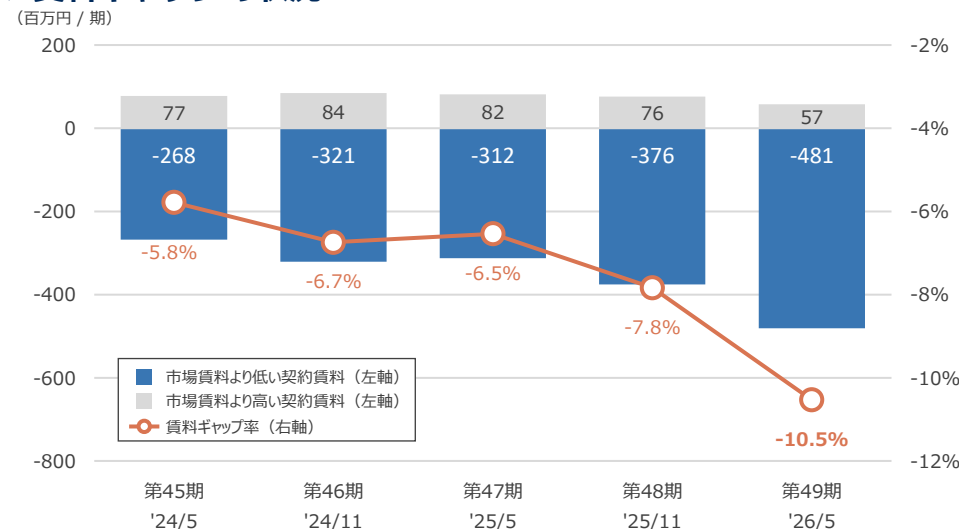
▶賃料改定状況



入替賃料	増減額	1,732	15,685	32,703	56,920	24,338
	増減率	3.3%	18.4%	26.9%	26.0%	23.0%
(内 増額のみ)		4,325	16,055	32,703	57,187	24,338
増額率		13.2%	20.2%	26.9%	26.9%	23.0%
更新賃料	増減額	12,867	20,306	26,225	18,271	63,238
	増減率	7.0%	7.9%	9.1%	9.8%	8.6%
(内 増額のみ)		12,867	20,306	26,225	18,271	63,238
増額率		7.0%	7.9%	9.1%	9.8%	8.6%
対前期末賃料総額増額率 (年換算)		0.8%	2.0%	3.1%	3.9%	4.2%

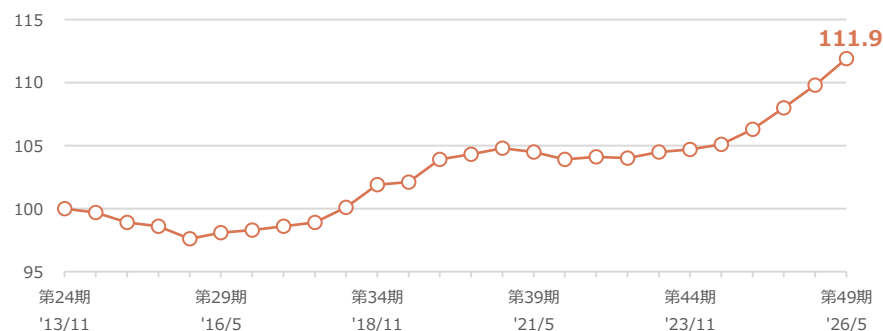
(注) 入替賃料の増減額及び増減率は、テナント入替区画における新賃料（共益費含む、以下同じ）と旧賃料の変動額及び変動率を示します（据置区画を除く）。
 (注) 更新賃料の増減額及び増減率は、契約更新区画における新賃料と旧賃料の変動額及び変動率を示します（据置区画を除く）。
 (注) 対前期末賃料総額増額率（期換算）をオフィスポートフォリオの前期末契約賃料総額（期換算）で除し、年換算するにあたり、2を乗じて計算しています。

▶賃料ギャップの状況



(注) 一棟貸しである茅場町平和ビル、日総第5ビルを除きます。

▶契約賃料指数 (2013年11月期 (第24期) 期末=100)



短期回収型、中長期回収型を組み合わせたバリューアップ投資の効果

HF日本橋兜町ビルディング

▶中長期回収型



平均賃料
増額率
(1棟全体)

13.1%

ROI
(1棟全体)
10.8%

今後の賃料増額改定により、
中長期回収型のROIの更なる向上へ

2025年5月期のバリューアップ（中長期回収型）工事完工後、契約面積全体の74%で賃料増額を実現。うち1区画は専有部のセットアップオフィス化を実施（短期回収型）し、旧テナント比賃料増額率58%にてリテナントが完了。

▶短期回収型（セットアップオフィス化）



ROI
(短期回収型のみ)
26.6%

増額（予定）月	賃料増額単価	賃料増額率
2026年11月	+2,000円/坪	9.5%
2026年8月	+5,000円/坪	26.3%
2026年7月	+11,000円/坪	57.9%
2026年7月	+1,500円/坪	7.1%
2026年6月	+1,000円/坪	5.0%
2026年4月	+1,500円/坪	7.1%
2026年4月	+1,500円/坪	7.1%

※2026年6月30日までの契約締結案件を記載しています。

※ROIは、工事実施後の初回収約に係る賃料月額増加額(年額)を工事金額で除して算出しています。

※賃料増額率は旧賃料と新賃料の賃料単価の増加額を旧賃料の賃料単価で除して算出しています。

第43期（2023年5月期）以降に取得したオフィス物件の賃料増額

- 内部成長余地のある物件を取得し、早期に賃料増額を実現
- 第50期（2026年11月期）初の公募増資により取得したオフィス4物件（取得時平均賃料ギャップ率-17.6%）についても早期の賃料増額を目指す

物件	増額(予定)月	賃料増額率
名古屋平和ビル 	2026/5 改定	661坪 10.4%
	2026/4 改定	29坪 8.6%
ルーシッドスクエア船場 	2026/4 改定	16坪 18.2%
	2026/3 改定	28坪 16.7%
H F 京町堀ビルディング 	2025/11 入替	28坪 41.7%
	2026/10 改定	75坪 26.3%
	2026/9 改定	30坪 8.0%
	2026/9 改定	56坪 9.1%
	2026/6 改定	53坪 2.3%
	2026/5 改定	38坪 2.3%
	2028/3 改定	12.5%
	2027/3 改定	56坪 14.3%
	2026/3 改定	16.7%
	2026/1 改定	56坪 4.0%
	2025/10 入替	108坪 74.6%
	2026/7 改定	112坪 35.0%
	2028/6 改定	7.1%
	2027/6 改定	62坪 7.7%
	2026/6 改定	8.3%
	2026/4 改定	23坪 12.5%
	2026/4 改定	22坪 9.8%
	2026/4 改定	23坪 18.2%
	2026/4 改定	19坪 39.4%
	2028/4 改定	8.3%
	2027/4 改定	62坪 9.1%
	2026/4 改定	11.3%
	2026/4 改定	26坪 28.7%
	2026/4 入替	45坪 30.5%
	2026/4 改定	166坪 5.0%
	2025/12 入替	20坪 38.3%
	2025/8 改定	20坪 20.4%
	2025/8 改定	18坪 14.3%
	2025/7 改定	42坪 4.8%
	2025/6 改定	62坪 9.1%

物件	増額(予定)月	賃料増額率
H F 北二条ビルディング 	2027/11 改定	8.3%
	2027/5 改定	15坪 9.1%
	2026/11 改定	10.0%
	2026/6 改定	8坪 20.0%
	2026/5 入替	15坪 40.0%
	2028/5 改定	9.1%
	2027/5 改定	28坪 10.0%
	2026/5 改定	13.6%
	2026/2 入替	8坪 44.4%
	2026/2 入替	8坪 8.3%
	2026/2 入替	8坪 8.3%
	2026/4 改定	15坪 11.1%
	2026/4 改定	8坪 20.0%
	2026/4 改定	15坪 9.1%
	2026/4 改定	8坪 10.0%
	2028/4 改定	8.3%
	2027/4 改定	8坪 9.1%
	2026/4 改定	10.0%
	2025/11 改定	15坪 22.2%
	2025/9 改定	8坪 9.1%
	2025/9 改定	16坪 33.3%
	2025/9 改定	29坪 33.3%
	2025/6 入替	8坪 8.3%
	2025/6 改定	22坪 36.3%
	2025/6 改定	16坪 11.1%
	2025/4 入替	14坪 20.4%
	2025/2 改定	44.4%
	2025/2 改定	31坪 13.6%
	2025/2 改定	14坪 11.1%
	2025/1 改定	8坪 33.3%
	2024/11 入替	14坪 33.3%
	2024/9 入替	8坪 8.3%
	2024/6 入替	16坪 8.3%
	2026/7 改定	102坪 11.8%
	2026/5 入替	85坪 68.7%
	2025/11 改定	171坪 27.1%
	2025/6 改定	270坪 18.8%
	2025/4 改定	240坪 18.2%
	2026/3 改定	16.7%
	2025/3 改定	949坪 19.8%
	2025/1 改定	138坪 17.5%
	2024/12 改定	42坪 18.1%
	2024/12 改定	185坪 16.0%

物件	増額(予定)月	賃料増額率
平和不動産北浜ビル 	2025/10 改定	23坪 10.0%
	2025/10 改定	48坪 9.4%
	2026/7 改定	48坪 3.6%
	2025/10 改定	7.7%
	2025/8 改定	23坪 11.3%
	2025/7 入替	23坪 18.8%
	2024/11 改定	28坪 4.8%
	2024/4 改定	48坪 3.3%
	2023/10 入替	48坪 14.3%
	2023/8 改定	25坪 28.6%
	2023/8 改定	23坪 6.7%
	2026/6 入替	65坪 6.2%
	2026/5 入替	64坪 10.0%
	2026/4 改定	64坪 6.5%
	2026/3 改定	64坪 11.8%
	2027/1 改定	65坪 4.3%
	2026/1 改定	35坪 5.2%
	2026/1 改定	35坪 7.1%
	2025/9 改定	64坪 5.3%
	2025/6 入替	65坪 10.5%
	2026/4 改定	40坪 6.3%
	2025/4 改定	40坪 6.7%
	2027/3 改定	65坪 6.3%
	2025/3 改定	65坪 6.7%
	2024/11 改定	129坪 6.3%
	2024/7 改定	64坪 5.6%
	2024/5 改定	29坪 8.8%
	2024/3 改定	64坪 6.3%
	2023/10 改定	40坪 3.4%
	2023/9 改定	65坪 4.4%
	2026/4 改定	75坪 8.3%
	2026/4 改定	189坪 23.8%
	2025/12 改定	12坪 7.0%
	2025/12 改定	84坪 9.5%
	2025/11 入替	30坪 2.7%
	2025/7 入替	190坪 4.6%
	2024/9 入替	180坪 4.2%
	2024/8 入替	86坪 8.4%

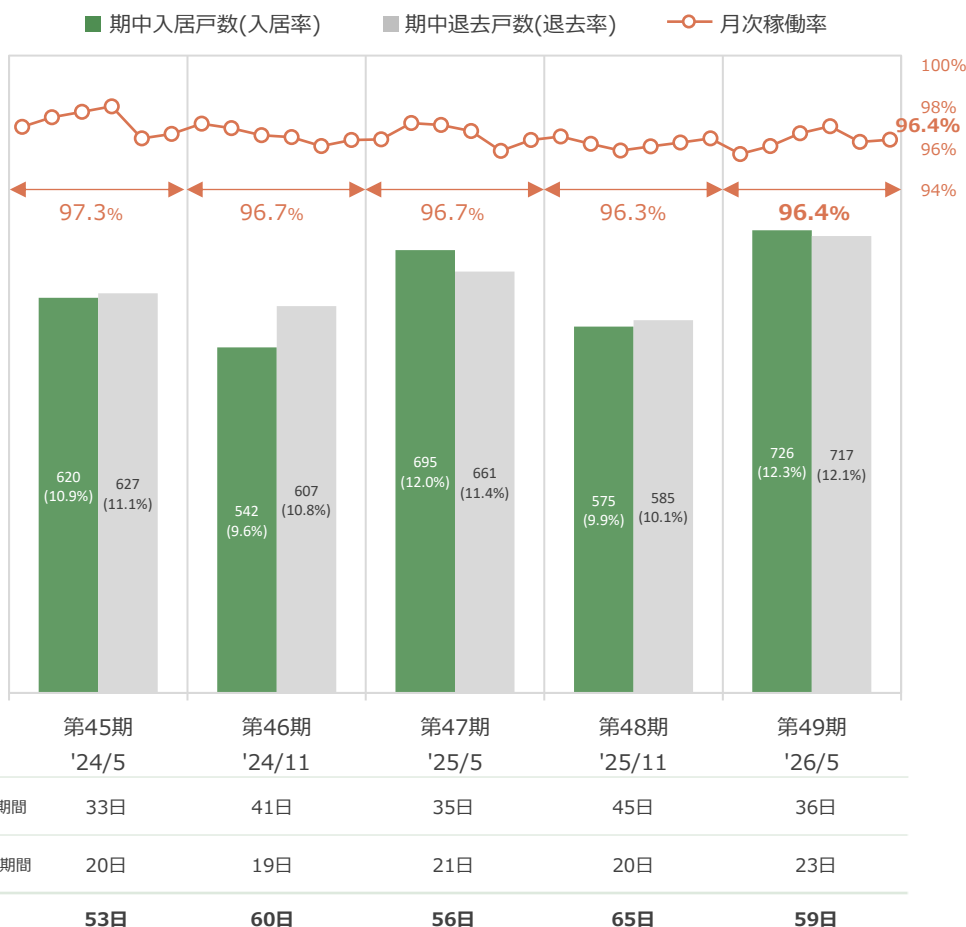
物件	増額(予定)月	賃料増額率
H F 名古屋錦ビルディング 	2027/7 改定	41坪 4.3%
	2027/10 改定	58坪 8.3%
	2026/10 改定	58坪 9.1%
	2026/9 改定	47坪 8.3%
	2026/9 改定	28坪 9.1%
	2026/8 改定	70坪 11.1%
	2027/7 改定	22坪 3.8%
	2026/7 改定	4.0%
	2026/7 改定	41坪 4.5%
	2026/8 改定	70坪 11.1%
	2028/1 改定	22坪 8.3%
	2026/4 改定	9.1%
	2027/6 改定	58坪 9.1%
	2026/6 改定	58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

(注) 2026年6月30日時点までの契約締結案件のみを記載しています。

バリューアップ工事を計画的に推進するなか、期中平均稼働率は96.4%と安定推移

- 期中平均稼働率は**96.4%**。バリューアップの工事期間の影響もあり期中平均稼働率は前期同水準であるが、安定トレンドを引き続き維持。

▶月次稼働率と入退去率の動向



▶投資エリア別 期中平均稼働率

	第49期末 保有棟数/ 賃貸可能面積割合	第45期 '24/5	第46期 '24/11	第47期 '25/5	第48期 '25/11	第49期 '26/5	第49期末
札幌	1棟 2.9%	96.2%	97.5%	98.8%	97.1%	97.7%	99.5%
仙台	9棟 11.0%	96.5%	96.2%	95.5%	95.4%	95.7%	93.8%
東京圏	67棟 66.8%	97.4%	96.4%	96.4%	96.0%	96.2%	96.3%
都心5区	14棟 15.6%	97.7%	96.3%	96.0%	96.2%	96.7%	96.8%
東京23区	45棟 40.8%	97.1%	96.3%	96.5%	95.7%	95.9%	95.8%
東京都周辺	8棟 10.4%	97.8%	96.8%	96.9%	96.6%	96.2%	97.9%
名古屋	5棟 6.2%	96.8%	97.1%	96.9%	96.1%	95.9%	97.7%
京都	3棟 3.3%	98.1%	98.1%	97.2%	98.0%	96.1%	93.7%
福岡	5棟 9.8%	97.6%	97.8%	98.6%	98.4%	98.9%	99.1%

▶ルームタイプ別 期中平均稼働率

	第49期末 保有割合	第45期 '24/5	第46期 '24/11	第47期 '25/5	第48期 '25/11	第49期 '26/5	第49期末
シングルタイプ (40㎡未満)	78.9%	97.4%	97.1%	97.4%	97.2%	97.0%	97.1%
コンパクトタイプ (40㎡以上 60㎡未満)	17.0%	97.2%	95.9%	96.1%	95.3%	95.4%	95.2%
ファミリータイプ (60㎡以上)	4.1%	95.9%	94.9%	93.4%	92.9%	94.5%	94.2%
合計		97.2%	96.6%	96.7%	96.3%	96.4%	96.4%

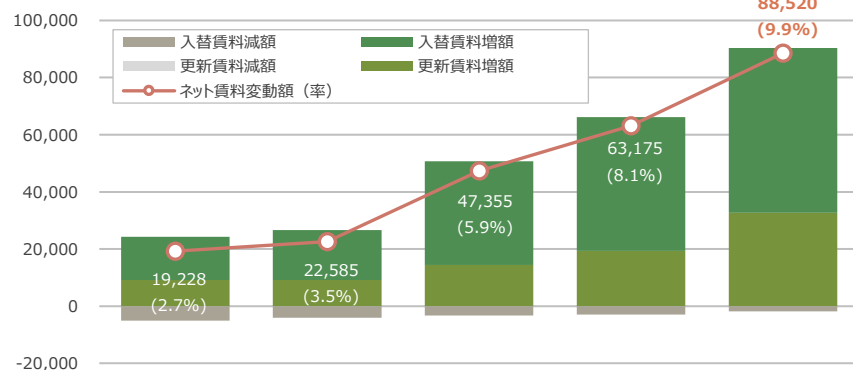
(注) 保有割合は賃貸可能戸数を基準として計算しています。

(注) 店舗・事務所は除いて計算しています。

入替、更新時いずれも増額改定が拡大。賃料収入成長率実績は年換算で4.7%へ増加

- 入替賃料、更新賃料いずれも増額で改定し、賃料収入は期当たり**88百万円**の増加。
- 礼金取得率は**69%**と引き続き高い水準で、安定したリーシング環境が続く。

▶賃料改定状況 (千円 / 期)



	増減額	第45期 '24/5	第46期 '24/11	第47期 '25/5	第48期 '25/11	第49期 '26/5
		増減率	増減率	増減率	増減率	増減率
入替賃料	増減額	10,073	13,463	32,981	43,829	55,890
	増減率	3.1%	4.3%	7.8%	11.9%	12.5%
	(内 増額のみ)	15,122	17,522	36,317	46,835	57,768
更新賃料	増減額	9,154	9,122	14,374	19,345	32,630
	増減率	2.4%	2.7%	3.8%	4.7%	7.3%
	(内 増額のみ)	9,154	9,122	14,374	19,345	32,630
対前期末賃料総額 増額率 (年換算)	増額率	1.1%	1.3%	2.7%	3.4%	4.7%

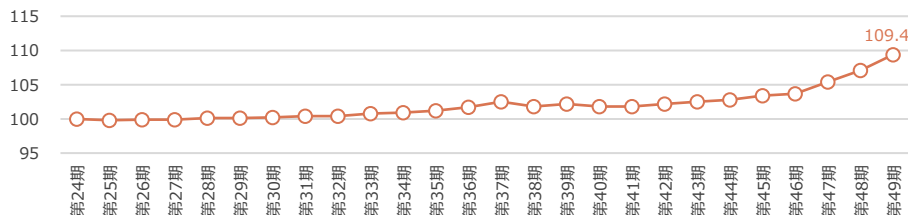
(注) 店舗・事務所は除いて計算しています。

(注) 更新賃料の増減額及び増減率は、契約更新における新賃料と旧賃料の変動額及び変動率を示します。(据置区画を除く)

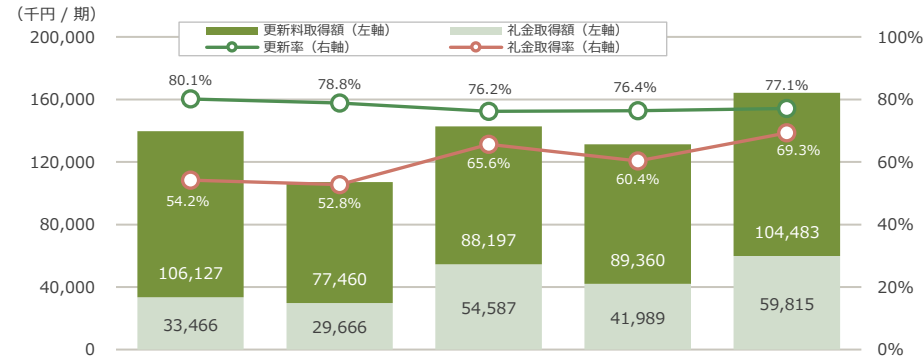
(注) 入替賃料の増減額及び増減率は、テナント入替における新賃料(共益費含む、以下同じ)と旧賃料の変動額及び変動率を示します。(据置区画を除く)

(注) 対前期末賃料総額増額率(年換算)は対象期の賃料増減額(期換算)をレジデンスポートフォリオの前期末契約賃料総額(期換算)で除し、年換算するにあたり、2を乗じて計算しています。

▶契約賃料指数 (第24期末=100)



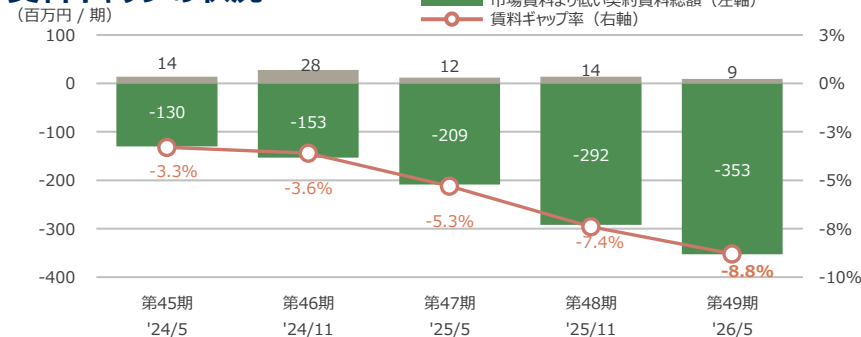
▶礼金・更新料の推移



	第45期 '24/5	第46期 '24/11	第47期 '25/5	第48期 '25/11	第49期 '26/5
礼金	取得戸数	336戸	286戸	456戸	347戸
	月数	1.0ヶ月	1.0ヶ月	1.0ヶ月	1.0ヶ月
更新料	更新戸数	1,110戸	866戸	992戸	956戸
	更新率 (更新戸数/更新対象戸数)	80.1%	78.8%	76.2%	76.4%
	取得月数	0.9ヶ月	0.9ヶ月	0.9ヶ月	0.9ヶ月

(注) 店舗・事務所は除いて計算しています。

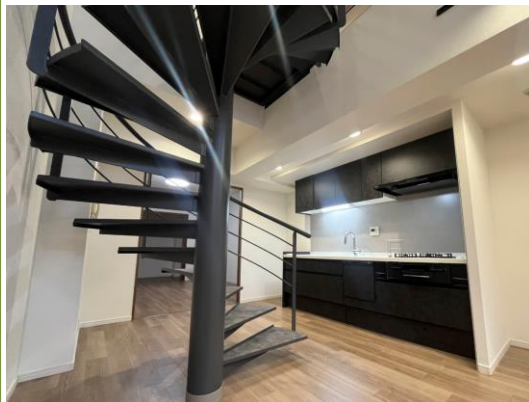
▶賃料ギャップの状況



(注) 店舗・事務所は除いて計算しています。

ROI	+ 30.7%
賃料改定額	月額 +184,000円
賃料改定率	+ 54.8%
工事金額	7.2百万円

HF目黒行人坂レジデンス



HF銀座レジデンスEAST



ROI	+ 25.2%
賃料改定額	月額 +111,000円
賃料改定率	+ 44.6%
工事金額	5.2百万円

※第49期の成約案件となります。

工事実績	第47期	第48期	第49期
実施戸数	40戸	49戸	32戸
うち成約戸数	41戸	46戸	30戸
ROI	+ 12.3%	+ 13.4%	+ 15.5%
賃料変動 (月額)	+ 2,127,000円	+ 2,477,000円	+ 1,765,000円
(率)	+ 26.9%	+ 27.5%	+ 28.7%
工事金額 (内、資本的支出)	202百万円 (149百万円)	228百万円 (165百万円)	141百万円 (101百万円)

工事計画	第50期	第51期
実施予定戸数	37戸	37戸
工事予定金額 (専有部) (内、資本的支出)	180百万円 (125百万円)	173百万円 (121百万円)

※成約戸数は対象期成約数となりますので、対象期前に工事を実施した戸数を含みます。

※ROIは、成約戸数を対象に、工事実施後の初回成約に係る賃料月額増加額(年額)を工事金額で除して算出しています。

※賃料変動(月額)は成約戸数を対象に、工事実施後の初回成約に係る賃料月額増加額の合計を記載しています。

※賃料変動(率)は成約戸数を対象に、工事実施後の初回成約に係る賃料月額増加額を工事実施前の賃料月額で除して算出しています。

※工事金額は対象期に完了した工事金額の合計を記載しています。

キャッシュフロー増加に伴い、鑑定評価額及び含み益額が増加

- 物件入替による含み益の顕在化が進む一方、賃料増額改定やマーケット賃料の上昇に伴う既存物件の鑑定評価額の上昇、含み益を有する新規物件の取得により含み益額は**前期比+3,486百万円**の70,236百万円へ増加。含み益率も**26.9%**と引き続き高い水準を維持。
- ポートフォリオ（資産入替を除く）のキャッシュフローはオフィス、レジデンスともに賃料増額改定が牽引し、**前期比+161百万円**と増加。

鑑定評価額

331,289
百万円

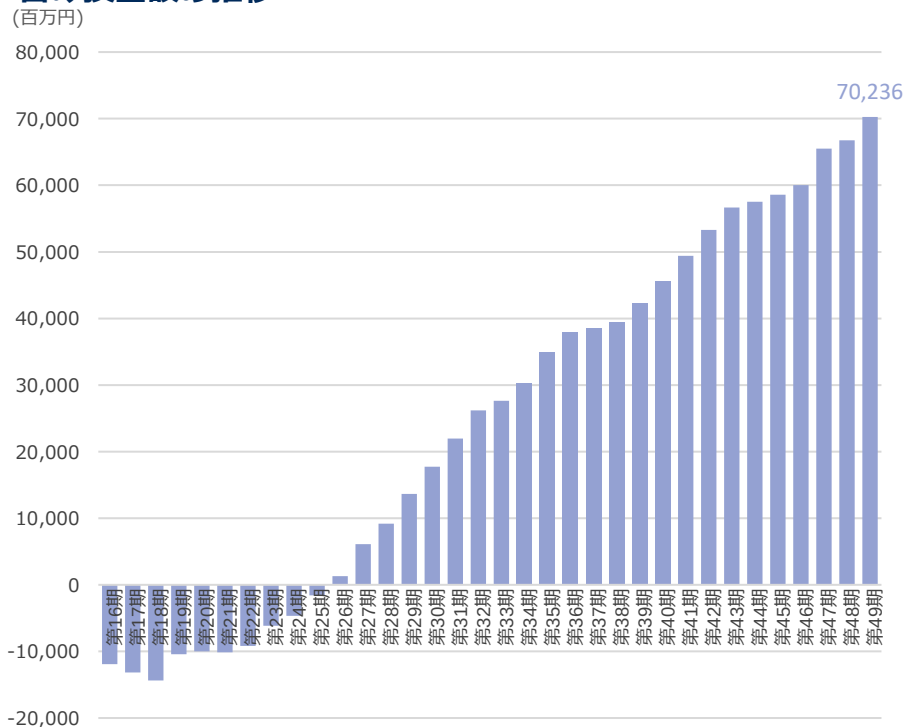
含み益額

70,236
百万円

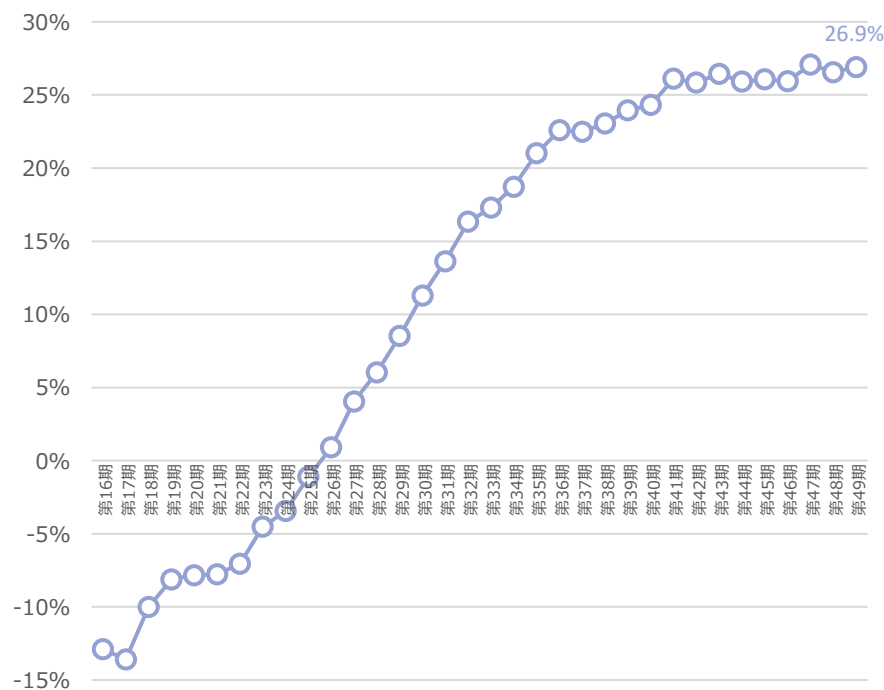
含み益率

26.9%

含み損益額の推移



含み益率の推移



健全な財務基盤を維持

- 調達/残存年数及び、金利固定化比率は前期比同水準を維持。
- 第50期 期初の公募増資及び、鑑定評価額の上昇により鑑定LTVを基準とする借入余力は**330億円**（鑑定LTV=45%）を残す。

▶ 期末有利子負債サマリー

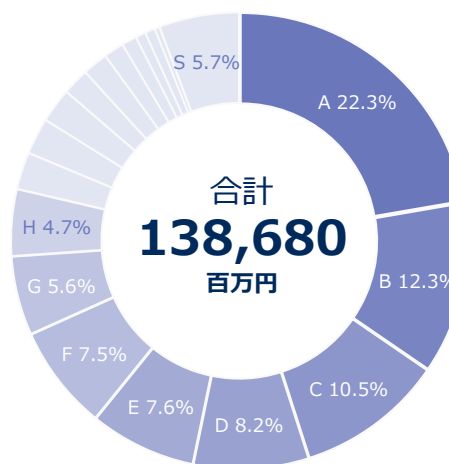
平均調達金利 ^(注3)	長期有利子負債比率	総資産LTV ^(注1)	コミットメントライン	内部留保残高
1.437%	100%	48.5% (第50期期初公募増資後見込: 46.4%)	80億円	67.3億円
平均 調達/残存年数 ^(注3)	固定比率 ^(注3) (長期有利子負債)	鑑定LTV ^(注2)	手元現金	格付 (JCR)
7.2年 / 4.1年	70.7%	41.9% (第50期期初公募増資後見込: 39.8%)	65.3億円 (第50期期初公募増資後見込)	AA- (安定的)

(注1) 総資産LTV = 期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額
(注2) 鑑定LTV = 期末有利子負債額 ÷ 期末鑑定評価額
(注3)ブリッジローン(タームローン86)を除く

▶ 本決算期ファイナンスの状況

タームローン	借入金額 (百万円)	借入金利 (2026年5月末時点)	借入日	返済日	期間 (年)
Term 85-①	1,700	1M Tibor+0.490%	2025/12/23	2033/5/31	7.4
Term 85-②	2,000	2.8022% (固定)	2025/12/23	2034/11/30	8.9
Term 85-③	1,470	1M Tibor+0.670%	2025/12/23	2034/11/30	8.9
Term 86	5,140	1M Tibor+0.220%	2026/3/2	2027/6/30	1.3
Term 87A	585	1M Tibor+0.285%	2026/5/29	2028/11/30	2.5
Term 87B	877	1M Tibor+0.380%	2026/5/29	2030/5/31	4.0
Term 87C	1,620	1M Tibor+0.470%	2026/5/29	2031/11/28	5.5
Term 87D	3,180	1M Tibor+0.560%	2026/5/29	2033/5/31	7.0
Term 87E	600	3.300% (固定)	2026/5/29	2033/5/31	7.0
合計/平均	17,172	1.587%	-	-	5.3

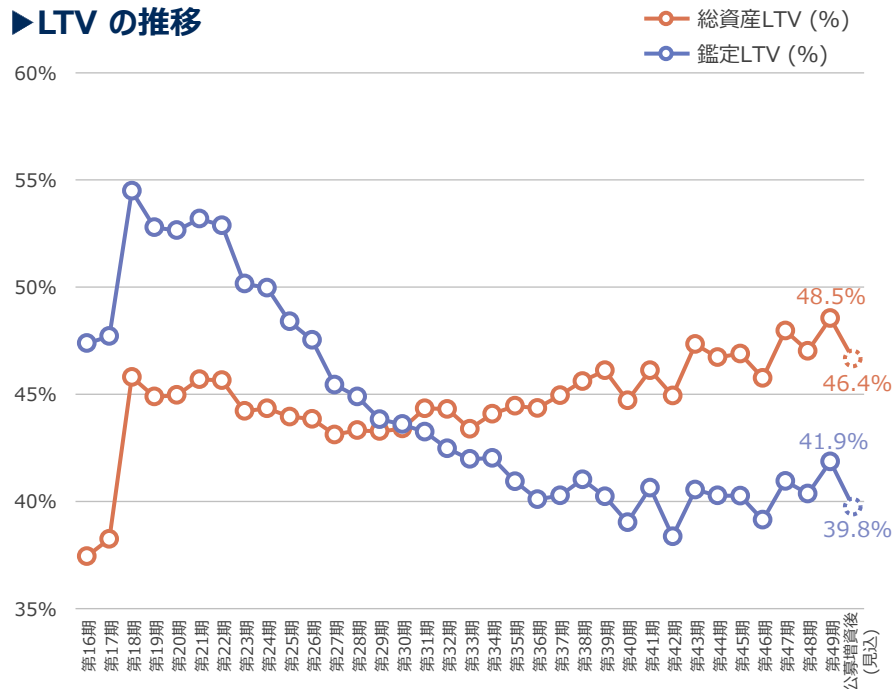
▶ 期末有利子負債残高一覧



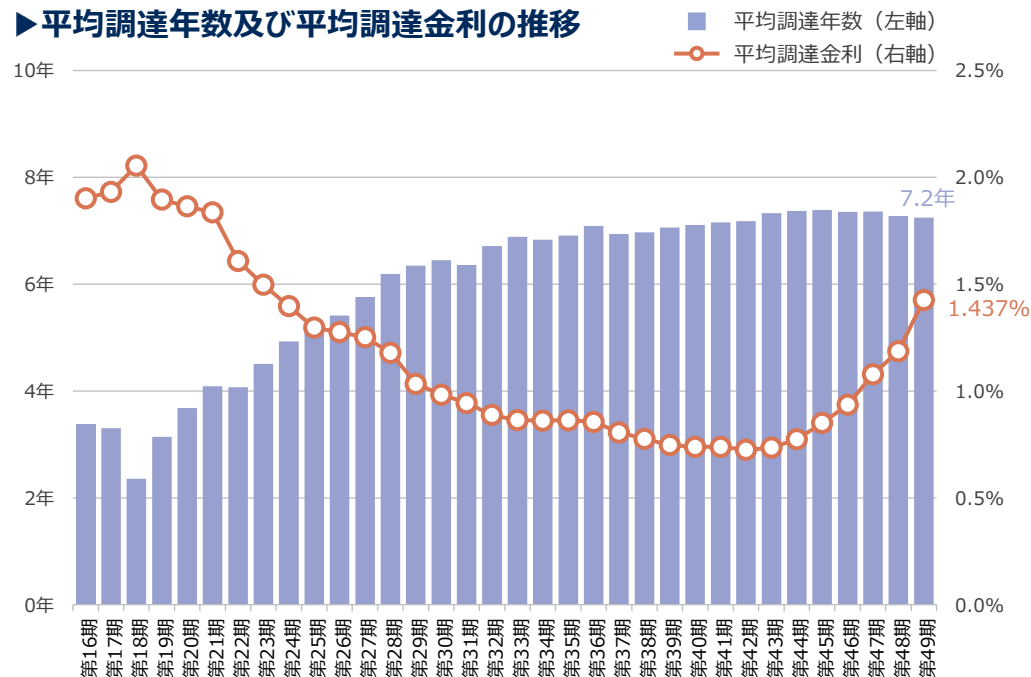
(単位: 百万円)

調達先	残高
A 三井住友銀行	30,907
B りそな銀行	17,017
C 三菱UFJ銀行	14,570
D 三井住友信託銀行	11,357
E あおぞら銀行	10,500
F みずほ信託銀行	10,347
G みずほ銀行	7,800
H SBI新生銀行	6,575
I 農林中央金庫	3,658
J 福岡銀行	3,585
K 日本政策投資銀行	3,400
L 千葉銀行	2,630
M 七十七銀行	2,500
N 関西みらい銀行	1,980
O 野村信託銀行	1,485
P 日本生命保険	1,000
Q みなと銀行	1,000
R 損害保険ジャパン	469
S 投資法人債	7,900

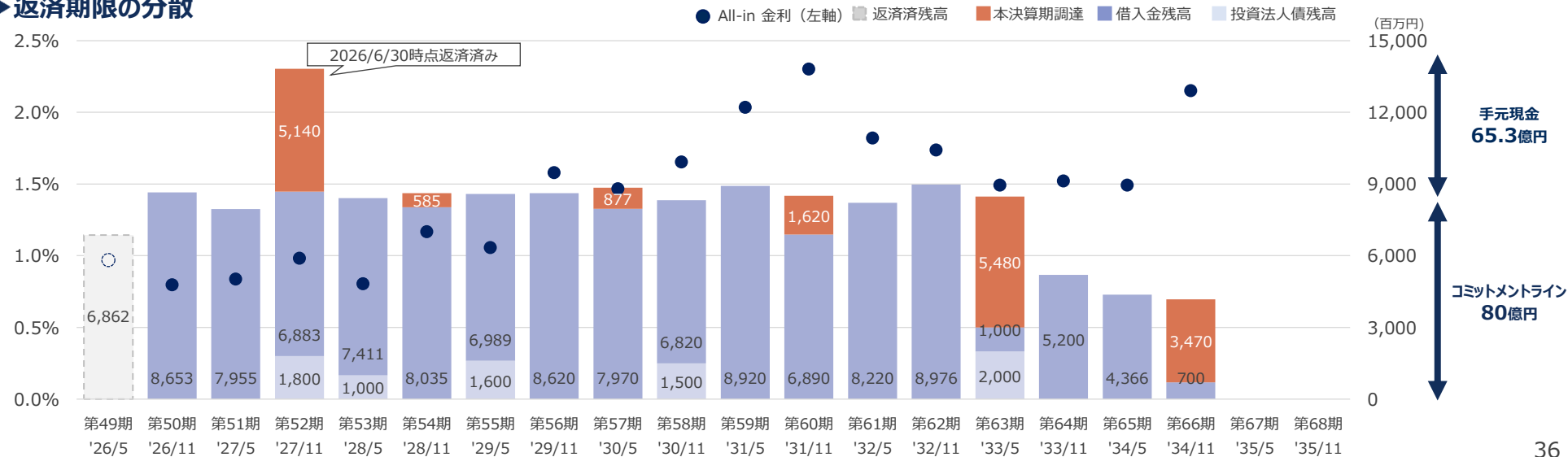
▶LTV の推移



▶平均調達年数及び平均調達金利の推移



▶返済期限の分散



GHG排出量設定目標、SBT認定の取得

Steady Growth & Sustainable Profit

NEXT VISION II +

▶ GHG排出量設定目標：
ポートフォリオのGHG（Scope1、Scope2）総排出量を2030年迄に90%削減（2018年比）

➡ **2025年度94.1%削減達成済(2018年比)**

- 再生可能エネルギーの活用（再生可能エネルギー由来の電力導入、非化石証書の購入）
- 環境負荷の低い設備への更新（照明、空調、変圧器等の設備更新）
- 2050年ネットゼロに向けてScope3の把握と測定（レジデンス専有部電気量計測システムの導入）

▶ SBT認定の取得

SCIENCE
BASED
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

- 本投資法人はGHG排出量のうちScope1、Scope2について2030年までに2018年比で50%削減する目標を設定、Scope3についても測定と削減を約束し、本内容がScience Based Targets initiativeにより2024年3月1日に認定されています。

外部認証、国際イニシアティブ・外部評価

▶ GRESB評価

GRESB
REAL ESTATE
★★★★☆ 2025GRESB
Public Disclosure 2025

2年連続「3スター」（開示評価「A」）

▶ TCFD

TASK FORCE ON
CLIMATE-RELATED
FINANCIAL
DISCLOSURESTCFD
Consortium▶ グリーンファイナンス
フレームワーク

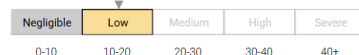
Green 1 (F)

(株式会社日本格付研究所)

▶ CDP気候変動プログラム

2025年初参加
SME版「B」スコア▶ Sustainalytics
ESG Risk Ratings

15.5 Low Risk



「スコア 15.5 (Low Risk)」

▶ グリーンビルディング認証

2026年6月5日時点

	環境認証 取得件数	保有建物における 延床面積(m ²)	取得率 (保有建物に おける 延床面積パー セント)
DBJ Green Building認 証	★★★★	1	3,636.49
	★★★	6	53,529.64
	★★	2	14,027.06
CASBEE 不動産認証	計	9	71,193.19
	S	13	69,744.88
	A	18	87,861.76
BELS	計	31	157,606.64
	★★★★	1	1,376.66
	★★	2	10,201.69
SMBCサステナブル ビルディング評価融資制度	計	3	11,578.35
	★★★★	1	13,160.83
	計	1	13,160.83
合計		44(注1)	210,484.88 (注2)
			45.9% (注2)

(注1) 環境認証取得件数の合計欄は、DBJ Green Building認証、CASBEE 不動産評価認証、BELS及びSMBCサステナブルビルディング評価融資制度を含む延べ取得物件数に基づき掲載しています。

(注2) 保有建物における延床面積及び取得率の合計欄は、同一物件に対するDBJ Green Building認証、CASBEE 不動産評価認証、BELS及びSMBCサステナブルビルディング評価融資制度の重複を除いた数値を掲載しています。

本決算期
補助金の
活用により
認証取得

HF池袋ビルディング



環境課題への取り組み

▶再生可能エネルギー電力への切り替え

全物件（注）の対応が完了（2026年5月末時点）

再生可能エネルギーを導入できない物件に関しては仲介事業者を通じて日本卸電力取引所再エネ価値取引市場よりトラッキング付きFIT非化石証書を購入することで、実質再生可能エネルギー由来電力を導入しています。

（注）再エネ電力導入は共有及び区分所有物件等の管理組合が電力管理をしている物件及び特殊な契約形態の物件を除く全ての物件を対象とします。レジデンスにおいては専有部を除くエリアを対象とします。また、2025年11月30日時点で取得から1年以内の物件は除きます



GHG
(Scope1・2) 削減実績

-94.1%
(2018年比)

各物件への取り組み

▶LED化の推進

全物件（共用部）の対応が完了（2026年5月末時点）



HF名古屋錦ビルディング



HF日本橋兜町ビルディング

▶AED、ELVキャビネットの設置



HF日本橋兜町ビルディング



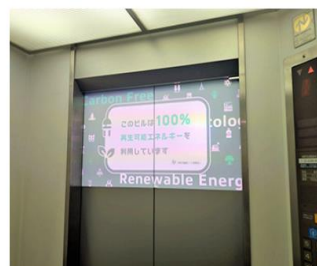
▶レジデンス専有部電気量計測システムの導入

取得後1年以内の物件、区分所有物件を除く、レジデンス全物件に導入（2026年5月末時点）



▶デジタルサイネージの設置

▶テレワークBOXの設置



アクロス新川ビル

▶スカンディアモスの設置

スカンディアモスは100%自然素材で作られた環境にも人にも優しい室内緑化製品です



浜町平和ビル



HF北二条ビルディング

社会への取り組み

▶ 地域社会への参画

兜町・茅場町清掃活動への参加



北浜水辺協議会への参加



▶ 機関投資家とのエンゲージメント

	48期決算IR (2025年11月期)
国内機関投資家・アナリスト等向け決算説明会	1件 (1月)
国内機関投資家・アナリスト等向けIRミーティング	43件
海外機関投資家等向けIRミーティング	15件

▶ 個人投資家とのエンゲージメント

	48期決算IR (2025年11月期)
個人投資家向け決算説明会	3件 (2月・3月)
個人投資家向けIRイベント	4件



資産運用会社 社員への取り組み

▶ 健康支援・ワークライフバランス

従業員の健康支援を通じた健康経営関連認証の取得や社内スポーツイベントの実施の他、男女均等の育児休業制度、短時間勤務制度、介護休暇、有給休暇取得推進（取得率70%以上）、時間単位有給休暇制度、時差出勤制度、在宅勤務制度等の各種制度を幅広く取り入れ、従業員の健康支援とワークライフバランスの改善に取り組んでいます。

「健康経営優良法人2026（中小規模法人部門（ブライツ500）」に認定され、昨年に引き続き2度目の「ブライツ500」に選ばれ、「健康優良企業 金の認定」も更新されております。また、「スポーツエールカンパニー2026」に認定されました。

健康経営優良法人2026
(中小規模法人部門) ブライツ 500

健康優良企業 金の認定

スポーツエールカンパニー2026



社内スポーツイベント (公式ワナゲ)



▶ 女性活躍の推進

女性活躍推進法に基づく
「えるぼし」(2段階目) の認定

▶ TOKYOパパ育児促進企業 (ブロンズ認定)

「TOKYOパパ育児促進
企業登録マーク」を取得

▶ AEDの設置

執務室内にAEDを設置

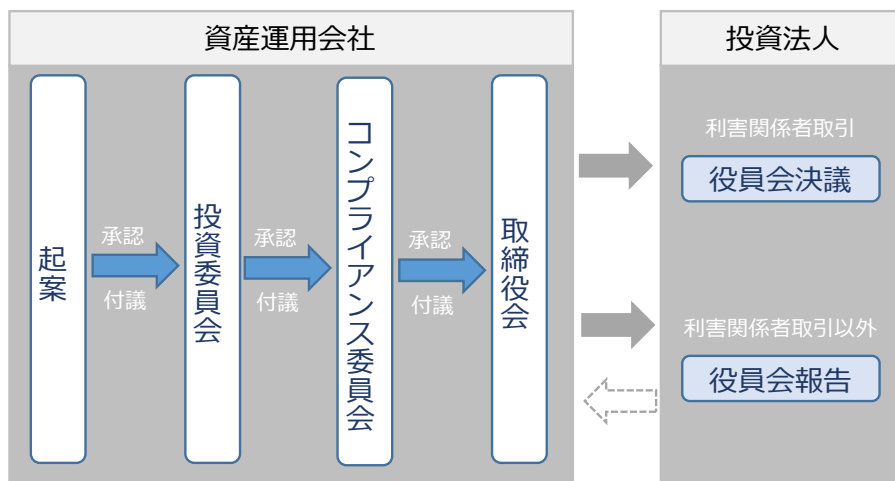


ガバナンス

▶ コーポレートガバナンス

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

運用資産の取得・売却の意思決定を行うためのプロセス



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

内部監査における社外専門家の活用（資産運用会社）

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

▶ 投資主本位の業務運営に関する方針



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

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

詳細は以下のウェブページにてご確認ください

<https://www.heiwa-am.co.jp/policy/>

▶ 上席執行役員制度の導入

本資産運用会社では、2022年6月に執行役員制度を導入し、2025年4月に上席執行役員制度の導入を行いました。

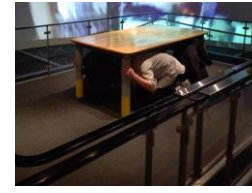
業務執行における権限及び責任を強化し、業務執行の機動性を高め意思決定の迅速化を図ることを目的とします。

上席執行役員制度の概要

1. 上席執行役員は、執行役員の役位として定めるものとする。
2. 上席執行役員の選任・解任は取締役会の決議によるものとする。

▶ リスク管理

本資産運用会社では、大地震などの危機的状況下に置かれた場合でも、重要な業務が継続できる方策を用意し、これらが有効に機能するよう防災訓練、防災体験なども行っています。



▶ リスクアセット表

バーゼルⅢの適用に伴うREIT投資のリスクウェイト改定に合わせてリスクアセット表の開示を開始しました。

詳細は以下のウェブページにてご確認ください（日本語のみ）

<https://www.heiwa-re.co.jp/ja/ir/disclosure.html>



V. 参考資料

HFときわ台レジデンス
エントランス



レジデンス運用部長 深沢

オフィス物件の賃貸市況が好調ですが、レジデンス物件の収益の伸びがオフィス物件を凌ぐ勢いです。
今の状況についてレジデンス運用部長に聞いてみました。



企画財務部 長井

Q：レジデンス運用部の主な業務内容について教えてください。

A：投資法人が保有している賃貸住宅の運用管理に係る計画の策定、実行をはじめ、収支管理やPM会社等の管理、更には賃貸住宅の市場動向に係る情報収集、分析等を行っています。

Q：レジデンス運用部の体制について教えてください。

A：現在の部員は9名です。不動産運用の経験者だけでなくPMやBM経験者が多く在籍しており、顧客ニーズや現場対応を熟知しているメンバーが多く、今後の更なる資産規模拡大にも対応できるメンバーで構成されています。

Q：現在のレジデンス賃貸市況について教えてください。

A：近年はデINKス、ファミリータイプの賃料上昇が目立ちましたが、直近ではシングルタイプの賃料が顕著に上昇しています。分譲マンション価格の高騰に加え、企業における若年層に対する待遇の大幅な改善も影響していると考えています。
また、コロナ禍で入居したテナントは一定の賃料ギャップを抱えており、テナント入替えや契約更新時に大きな賃料増額が見込まれます。

Q：賃料収入年成長率6%達成に向けて、具体的にどのような取り組みを行っていますか？

A：新規契約の募集賃料は、物件所在エリアや築年数が同程度となる競合物件よりも、共用部の美装工事や管理品質の向上を行うことで優位性を保ち、賃料増額を意識した上値迫及を行っています。また、特定の物件では専有部バリューアップ工事を行うことで、大幅な賃料増額を行っています。
既存契約者様へは契約更新時に、原則、全ての契約者様に増額改定の

申入れをしています。申入れ金額の増額幅は物件、部屋タイプ等により異なりますが、弊社側で賃料を査定することで、PM会社様による提案幅のバラツキをなくし、全物件で同じ目標に向け取り組んでいます。
また、目標の実現にはPM会社様の協力も欠かせません。PM会社様とは密にリレーションを取り、目標の共有のみならず各エリアの市況感や必要な施策を共有することで、常にアップサイドの意識を持って取り組んでいただいています。

Q：住戸の間取り、広さ別に賃料動向の違いがありますか？

A：コロナ禍後は広めの部屋に需要が高く、デINKス、ファミリータイプの賃料が大きく上昇しましたが、最近では企業においてより優秀な従業員確保を目的とした労働条件改善（住宅手当の拡充等）や利便性を重視する傾向が強まったと思われるため、都心シングルタイプの賃料上昇が拡大しています。
また、同じ面積帯でも広めの1R・1DKよりも1LDKが好まれる傾向にあるため、専有部バリューアップ工事においても、間取りを1R・1DKから1LDKに変更する等して現在のトレンドを反映させています。

Q：今後のレジデンスの内部成長の見通しと意気込みを聞かせてください。

A：第49期のレジデンスにおける賃料収入年成長率は4.7%まで到達しています。インフレ状況下において賃料ギャップも拡大しており、賃貸住宅の契約者様も住宅賃料の増額には一定の理解を示していただきやすい状況になっておりますので、賃料増額改定をより一層進めていきます。また、賃料増額を気持ちよく了承していただけるような物件価値の維持向上にも努めていきます。
一方で、費用面においても物価上昇によるコスト増が想定される状況です。コスト増を上回る収入増の実現は必須であり、過去の賃料動向等に捉われることなく、常にアップサイドを意識した運用を行うことで内部成長に取り組んでまいります。

Group Purpose

平和不動産グループパーパス

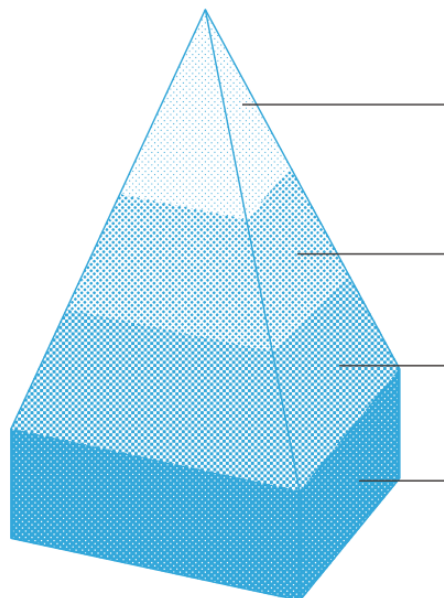
人々を惹きつける場づくりで、未来に豊かさをもたらす

私たちは、場づくりを積み重ねることで街を彩ってきました。グループの仕事に共通する根源的な価値は、さまざまな場づくりを通して、人々を惹きつけること。私たちはグループ一丸となって、魅力的な場づくりを展開します。

私たちがめざすのは、あらゆるステークホルダーの未来に豊かさをもたらすこと。物質的な豊かさ、精神的な豊かさ。かわるすべての人が、豊かさを実感できる場を、私たちはつくりつけます。

Group Philosophy

平和不動産グループ 企業理念



パーパス

人々を惹きつける場づくりで、未来に豊かさをもたらす

グループの存在意義です。私たちは何のために社会に存在するのか、その本質的な目的や指針を示しています。

長期ビジョン「WAY 2040」

場づくりの連続で、非連続な成長を遂げる“Bazukuri Company”へ

グループのめざす姿です。パーパスの実現に向けた道を示し、私たちはどんな存在でありたいかを掲げています。

大切にしている価値観

信頼 未来志向 共創

グループに共通する価値観です。私たちが何を大切に業務を遂行するかを示しています。

基本方針

企業行動憲章／平和不動産グループCredo・行動規範

グループ従業員一人ひとりが、高い倫理観を持って社会的責任を果たすための行動指針です。

私たちが大切にしたい5つのこと

1. Steady Growth & Sustainable Profit

私たちは、運用資産の着実な成長と持続的な収益の確保を目指します。

2. 社員が健康で人生豊かであること

私たちは、社員やその家族の生活・健康を第一に考え、自己実現の達成を応援します。

3. 社会へ貢献すること

私たちは、ESG経営による持続可能な社会の実現を意識し、快適なオフィス空間と居住空間の提供を通じて、投資家の資産運用や資産形成基盤の構築を実現します。

4. 高度なコンプライアンス意識を持つこと

私たちは、企業が継続するには高いコンプライアンス意識が不可欠であると認識し、透明性の高い運営を目指します。全てのステーク・ホルダーの皆様から信頼を獲得できるよう努めます。

5. 情報とアイデアを共有すること

私たちは、情報に敏感となり、捉えた情報を共有することで新たな付加価値を創造し、発展を目指します。

■ 資産の部

(単位：千円)

期別 科目	第48期 2025年11月30日		第49期 2026年5月31日		増減	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
(資産の部)						
I 流動資産						
現金及び預金	14,198,705		16,001,713		1,803,008	
信託現金及び信託預金	4,790,189		5,180,999		390,810	
営業未収入金	212,784		170,158		-42,625	
前払費用	178,805		188,616		9,811	
未収消費税等	-		-		-	
その他	100,058		178,724		78,666	
貸倒引当金	-50		-67		-18	
流動資産合計	19,480,492	7.1	21,720,144	7.6	2,239,652	11.5
II 固定資産						
1. 有形固定資産 注1						
建物	19,304,827		20,132,426		827,599	
構築物	71,470		73,452		1,982	
機械及び装置	104,089		106,396		2,306	
工具、器具及び備品	240,427		261,934		21,507	
土地	46,169,225		46,171,643		2,419	
信託建物	37,457,583		38,951,383		1,493,800	
信託構築物	122,562		120,582		-1,980	
信託機械及び装置	413,340		405,073		-8,267	
信託工具、器具及び備品	557,742		602,069		44,327	
信託土地	132,894,678		138,901,474		6,006,796	
信託建設仮勘定	-		-		-	
有形固定資産合計	237,335,947	87.0	245,726,437	86.0	8,390,490	3.5
2. 無形固定資産						
借地権	11,472,226		12,854,571		1,382,345	
信託借地権	2,472,255		2,472,255		0	
ソフトウェア	40		16		-24	
その他	227		227		0	
無形固定資産合計	13,944,749	5.1	15,327,069	5.4	1,382,321	9.9
3. 投資その他の資産						
差入保証金	24,589		24,619		30	
長期前払費用	440,835		469,729		28,895	
デリバティブ債権	1,056,974		1,790,786		733,812	
その他	553,158		534,787		-18,371	
投資その他の資産合計	2,075,556	0.8	2,819,922	1.0	744,366	35.9
固定資産合計	253,356,253	92.8	263,873,429	92.4	10,517,177	4.2
III 繰延資産						
投資口交付費	71,543		49,402		-22,141	
投資法人債発行費	27,550		24,077		-3,473	
繰延資産合計	99,093	0.0	73,479	0.0	-25,614	△ 25.8
資産合計	272,935,839	100.0	285,667,054	100.0	12,731,214	4.7

※ 金額については、千円未満を切り捨てて表示しています。また、比率については、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

■ 負債・純資産の部

(単位：千円)

期別 科目	第48期 2025年11月30日		第49期 2026年5月31日		増減	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
(負債の部)						
I 流動負債						
営業未払金	1,071,665		1,178,771		107,105	
1年内償還予定の投資法人債	-		-		-	
短期借入金	-		-		-	
1年内返済予定の長期借入金	15,515,000		16,608,000		1,093,000	
未払費用	1,031,217		1,141,595		110,378	
未払法人税等	-		-		-	
未払消費税等	40,924		136,667		95,742	
前受金	1,447,830		1,551,761		103,931	
その他	83,816		73,201		-10,614	
流動負債合計	19,190,453	7.0	20,689,997	7.2	1,499,543	7.8
II 固定負債						
投資法人債	7,900,000		7,900,000		0	
長期借入金	104,955,200		114,172,200		9,217,000	
預り敷金及び保証金	1,201,043		1,247,661		46,617	
信託預り敷金及び保証金	6,530,327		6,979,043		448,716	
デリバティブ債務	413		27,556		27,142	
固定負債合計	120,586,985	44.2	130,326,460	45.6	9,739,475	8.1
負債合計	139,777,438	51.2	151,016,457	52.9	11,239,019	8.0
(純資産の部)						
I 投資主資本						
1. 出資総額 注2	115,314,963	42.2	115,314,963	40.4	0	0.0
2. 剰余金						
出資剰余金	7,406,652	2.7	7,406,652	2.6	0	
出資剰余金控除額	-1,699,990		-1,699,990		0	
出資剰余金（純額）	5,706,661	2.1	5,706,661	2.0	0	0.0
任意積立金						
圧縮積立金	601,488		669,175		67,686	
一時差異等調整積立金	1,330,930		1,080,624		-250,306	△ 18.8
任意積立金合計	1,932,419	0.7	1,749,799	0.6	-182,620	△ 9.5
当期未処分利益	9,059,601	3.3	9,976,316	3.5	916,715	10.1
剰余金合計	16,698,682	6.1	17,432,777	6.1	734,094	4.4
投資主資本合計	132,013,646	48.4	132,747,741	46.5	734,094	0.6
II 評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益	1,144,754		1,902,855		758,100	
評価・換算差額等合計	1,144,754	0.4	1,902,855	0.7	758,100	66.2
純資産合計 注3	133,158,401	48.8	134,650,596	47.1	1,492,195	1.1
負債純資産合計	272,935,839	100.0	285,667,054	100.0	12,731,214	4.7

注1 減価償却累計額は有形固定資産から直接控除しています。

減価償却累計額

第48期：25,586,471千円 第49期：26,350,589千円

注2 発行済投資口数

第48期：1,251,533口 第49期：1,251,533口

注3 投資口1口当たり純資産額

第48期：106,396円 第49期：107,588円

(単位：千円)

科 目	期	第48期 自 2025年 6月 1日 至 2025年 11月 30日		第49期 自 2025年 12月 1日 至 2026年 5月 31日		増減	
		金 額	百分比 (%)	金 額	百分比 (%)	金 額	前期比 (%)
1.営業収益	注1						
賃貸事業収入		7,743,628		8,140,845			
その他賃貸事業収入		827,504		884,196			
不動産等売却益		2,133,569	100.0	2,500,101	100.0	820,440	7.7
2.営業費用	注2						
賃貸事業費用		3,623,445		3,782,182			
資産運用報酬		803,544		829,888			
資産保管手数料		14,581		15,075			
一般事務委託手数料		39,021		39,388			
役員報酬		6,651		7,200			
会計監査人報酬		12,800		13,680			
その他営業費用		219,208	44.1	209,965	42.5	178,126	3.8
営業利益			55.9		57.5	642,314	10.7
3.営業外収益							
受取利息		19,206		25,321			
未払分配金戻入		499		869			
受取保険金		4,191		2,616			
その他営業外収益		1,000	0.2	1,080	0.3	4,989	20.0
4.営業外費用							
支払利息		663,864		836,692			
融資関連費用		72,195		75,514			
投資法人債利息		30,335		30,335			
投資法人債発行費償却		3,472		3,472			
投資口交付費償却		22,141		22,141			
その他		11,215	7.5	11,240	8.5	176,171	21.9
経常利益			48.6		49.3	471,132	9.0
税引前当期純利益			48.6		49.3	471,132	9.0
法人税、住民税及び事業税	605			605			
法人税等合計		605	0.0	605	0.0		0.0
当期純利益			48.6		49.3	471,132	9.0
前期繰越利益						445,582	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)						916,715	

※ 金額については、千円未満を切り捨てて表示しています。また、百分比については、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

注1 運用日数 第48期：183日 第49期：182日

注2 うち減価償却費 第48期：1,120,060千円 第49期：1,165,766千円

(単位：千円)

第49期（2026年5月期）	オフィス	レジデンス	合計
貸室賃料・共益費	4,123,211	4,017,634	8,140,845
その他収入	581,919	302,276	884,196
賃貸事業収入 計	4,705,130	4,319,911	9,025,042
管理委託費	531,150	429,320	960,470
公租公課	384,873	212,513	597,387
水道光熱費	320,628	54,907	375,536
修繕費	118,852	327,197	446,050
その他賃貸事業費用	121,241	115,728	236,970
賃貸事業費用 計	1,476,747	1,139,668	2,616,415
NOI	3,228,383	3,180,242	6,408,626
減価償却費	520,757	645,008	1,165,766
賃貸事業利益	2,707,625	2,535,234	5,242,859

第48期（2025年11月期）	オフィス	レジデンス	合計
貸室賃料・共益費	3,983,231	3,760,397	7,743,628
その他収入	558,351	269,152	827,504
賃貸事業収入 計	4,541,583	4,029,550	8,571,133
管理委託費	512,829	383,935	896,765
公租公課	372,305	209,718	582,024
水道光熱費	344,449	53,812	398,262
修繕費	91,659	334,803	426,462
その他賃貸事業費用	116,259	83,611	199,870
賃貸事業費用 計	1,437,503	1,065,881	2,503,384
NOI	3,104,079	2,963,669	6,067,748
減価償却費	518,251	601,809	1,120,060
賃貸事業利益	2,585,827	2,361,859	4,947,687

(参考)業績予想の前提	第50期	第51期
貸室賃料・共益費	8,665,820	8,892,432
その他収入	892,394	872,019
賃貸事業収入 計	9,558,220	9,764,457
管理委託費	972,477	990,820
公租公課	627,737	652,565
水道光熱費	451,486	429,759
修繕費	348,564	372,285
その他賃貸事業費用	235,753	233,529
賃貸事業費用 計	2,636,025	2,678,965
NOI	6,922,195	7,085,492
減価償却費	1,228,332	1,249,071
賃貸事業利益	5,693,863	5,836,420

(2026年5月31日現在)

	区 分	残高 (百万円)	利率(%)	借入日	返済期限	摘要
	借 入 先					
一年内 返済予 定長期 借入金	三井住友銀行、りそな銀行、三菱UFJ銀行、三井住友信託銀行、あおぞら銀行、福岡銀行、七十七銀行	4,000	0.74700	2018/5/31	2026/11/30	無担保 無保証
	三井住友銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、みずほ信託銀行、三菱UFJ銀行、三井住友信託銀行、SBI新生銀行	2,100	0.57700	2019/10/31	2026/11/30	
	三菱UFJ銀行	900	0.83300	2021/10/29	2026/11/30	
	三井住友銀行、りそな銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、千葉銀行、野村信託銀行	1,150	1.19836	2024/10/31	2026/11/30	
	三井住友銀行	503	1.13836	2025/8/7	2026/11/30	
	三井住友銀行、りそな銀行、みずほ信託銀行	3,520	0.66475	2020/3/31	2027/5/31	
	七十七銀行	1,100	0.56475	2020/4/24	2027/5/31	
	三井住友銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、福岡銀行、野村信託銀行	2,435	1.07500	2022/5/31	2027/5/31	
	三井住友銀行、あおぞら銀行	900	1.19836	2025/5/30	2027/5/31	
小 計		16,608				
長期 借入金	三井住友銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、みずほ信託銀行、三井住友信託銀行	4,250	0.66900	2020/10/30	2027/10/29	無担保 無保証
	七十七銀行	1,000	0.68500	2020/12/17	2028/11/30	
	福岡銀行	1,000	0.66500	2021/3/24	2028/11/30	
	SBI新生銀行	1,000	0.68500	2021/3/24	2029/5/31	
	三井住友銀行、あおぞら銀行、みずほ信託銀行、三井住友信託銀行	3,559	0.65800	2021/5/31	2028/5/31	
	日本政策投資銀行	1,000	0.64125	2021/5/31	2028/5/31	
	みずほ信託銀行	1,390	1.16460	2021/9/29	2028/11/30	
	りそな銀行	1,000	2.08600	2021/10/29	2029/11/30	
	三井住友銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行	3,860	1.32770	2021/10/29	2028/10/31	
	みずほ信託銀行	900	1.05500	2021/12/22	2029/5/31	
	日本生命保険	1,000	0.70000	2021/12/23	2028/12/22	
	三井住友信託銀行	1,000	2.18890	2021/12/23	2030/11/29	
	みずほ信託銀行	600	1.38830	2022/2/24	2029/11/30	
	りそな銀行	700	1.34255	2022/2/28	2029/5/31	
	SBI新生銀行	1,200	1.98600	2022/2/28	2029/11/30	
	三井住友銀行、あおぞら銀行、農林中央金庫	1,400	1.00360	2022/5/31	2028/5/31	
	三井住友銀行、みずほ銀行	2,300	1.42580	2022/6/3	2029/5/31	
	日本政策投資銀行	500	0.85947	2022/6/3	2029/5/31	
	三井住友銀行、あおぞら銀行、みずほ信託銀行、福岡銀行	3,920	1.45375	2022/10/31	2029/11/30	
	日本政策投資銀行	900	0.98483	2022/10/31	2029/11/30	
	関西みらい銀行	480	1.69836	2022/10/31	2032/11/30	
	千葉銀行	800	1.35850	2023/1/30	2030/1/30	
	関西みらい銀行	800	1.76440	2023/1/30	2031/11/28	
	みずほ信託銀行	1,090	1.62100	2023/2/28	2030/5/31	
	農林中央金庫	1,500	1.34240	2023/2/28	2030/5/31	
	SBI新生銀行	1,090	2.90580	2023/3/1	2032/5/31	
	みなと銀行	1,000	1.71836	2023/3/31	2033/5/31	
	三井住友銀行、みずほ銀行	2,200	1.87385	2023/4/28	2031/5/31	
	みずほ銀行、SBI新生銀行	300	1.65836	2023/5/31	2027/10/29	
	三菱UFJ銀行	500	0.70631	2023/5/31	2027/10/29	
	三井住友銀行、りそな銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行	2,980	1.74100	2023/5/31	2030/5/31	
	三菱UFJ銀行	1,000	1.04500	2023/5/31	2030/5/31	
	日本政策投資銀行	1,000	1.27844	2023/8/3	2031/11/28	
	三井住友信託銀行	1,000	1.81836	2023/8/3	2032/5/31	
	りそな銀行	1,000	1.81836	2023/8/3	2032/11/30	
	三井住友銀行、りそな銀行、みずほ信託銀行、三井住友信託銀行	1,330	1.62836	2023/10/31	2027/10/29	
	三菱UFJ銀行	700	1.05302	2023/10/31	2028/5/31	

	区 分	残高 (百万円)	利率(%)	借入日	返済期限	摘要
	借 入 先					
長期 借入金	三井住友銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、みずほ信託銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行	2,700	1.77000	2023/10/31	2030/11/29	無担保 無保証
	三菱UFJ銀行	1,550	1.46985	2023/10/31	2030/11/29	
	福岡銀行	500	1.74600	2024/2/29	2032/5/31	
	千葉銀行	1,000	1.67836	2024/2/29	2032/5/31	
	SBI新生銀行	1,000	1.68836	2024/2/29	2032/11/30	
	三井住友銀行、りそな銀行	560	1.78800	2024/5/31	2028/11/30	
	三菱UFJ銀行	225	1.13886	2024/5/31	2028/11/30	
	三井住友銀行、りそな銀行	3,320	2.12870	2024/5/31	2031/5/30	
	三菱UFJ銀行	2,000	1.49000	2024/5/31	2031/5/30	
	三菱UFJ銀行	600	1.21820	2024/10/31	2030/5/31	
	三井住友銀行、りそな銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行	4,600	3.02950	2024/10/31	2031/11/28	
	三菱UFJ銀行	490	1.39460	2024/10/31	2031/11/28	
	三井住友銀行	1,400	1.50836	2025/3/19	2033/11/30	
	三井住友信託銀行	2,500	1.50836	2025/3/19	2033/11/30	
	りそな銀行	1,400	1.53836	2025/3/19	2034/5/31	
	SBI新生銀行	1,000	1.39836	2025/3/28	2034/5/31	
	関西みらい銀行	700	1.42836	2025/3/28	2034/11/30	
	りそな銀行、野村信託銀行	752	1.24836	2025/5/30	2028/5/31	
	三菱UFJ銀行	120	1.55125	2025/5/30	2029/5/31	
	三井住友銀行、あおぞら銀行	1,175	1.97260	2025/5/30	2030/11/29	
	三井住友銀行、りそな銀行、あおぞら銀行	3,630	1.49836	2025/5/30	2032/5/31	
	三菱UFJ銀行	320	1.89625	2025/5/30	2032/5/31	
	三井住友銀行	503	1.21086	2025/8/7	2027/10/29	
	千葉銀行	680	2.03410	2025/8/8	2032/5/31	
	農林中央金庫	681	1.37836	2025/8/8	2032/11/30	
	三菱UFJ銀行	1,000	1.72907	2025/8/29	2029/11/30	
	三菱UFJ銀行	700	2.11496	2025/8/29	2032/11/30	
	みずほ銀行	1,300	1.55836	2025/8/29	2033/11/30	
	三井住友信託銀行	1,966	1.50836	2025/8/29	2034/5/31	
	損害保険ジャパン	469	1.27836	2025/11/28	2029/5/31	
	三井住友銀行、七十七銀行	395	2.73170	2025/11/28	2030/11/29	
	りそな銀行、福岡銀行	1,400	2.85045	2025/11/28	2031/5/30	
	三菱UFJ銀行	1,365	2.36625	2025/11/28	2032/11/30	
	三井住友銀行、りそな銀行、三井住友信託銀行、あおぞら銀行、みずほ信託銀行、S B I 新生銀行、みずほ銀行	3,750	1.49836	2025/11/28	2032/11/30	
	りそな銀行	1,700	1.42836	2025/12/23	2033/5/31	
	三菱UFJ銀行	2,000	2.80220	2025/12/23	2034/11/30	
	みずほ銀行	1,470	1.60836	2025/12/23	2034/11/30	
	三井住友銀行	5,140	1.15836	2026/3/2	2027/6/30	
	福岡銀行、野村信託銀行	585	1.22336	2026/5/29	2028/11/30	
	農林中央金庫	877	1.31836	2026/5/29	2030/5/31	
	三井住友銀行、りそな銀行、あおぞら銀行	1,620	1.40836	2026/5/29	2031/11/28	
	三井住友銀行、りそな銀行、三井住友信託銀行、あおぞら銀行、みずほ銀行	3,180	1.49836	2026/5/29	2033/5/31	
	三菱UFJ銀行	600	3.30000	2026/5/29	2033/5/31	
小 計		114,172				
投資 法人債	第2回無担保投資法人債	1,800	0.65000	2017/6/30	2027/6/30	無担保 無保証
	第3回無担保投資法人債	1,000	0.70000	2018/5/7	2028/5/2	
	第5回無担保投資法人債	1,600	0.82000	2019/6/4	2029/5/31	
	第6回無担保投資法人債	1,500	0.75000	2020/11/25	2030/11/25	
	第7回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2,000	0.88000	2022/12/12	2032/12/10	
小 計		7,900				
合 計		138,680				

平和不動産へのスポンサー変更以降 合計 **1,995億円**取得

資産運用会社

43物件 / 814億円

資産運用会社ネットワーク



資産入替



追加取得



スポンサー

23物件 / 508億円

直接取得/資産入替（スポンサー）



追加取得



普通借地権開発



スポンサーサポート

25物件 / 672億円

ウェアハウジング



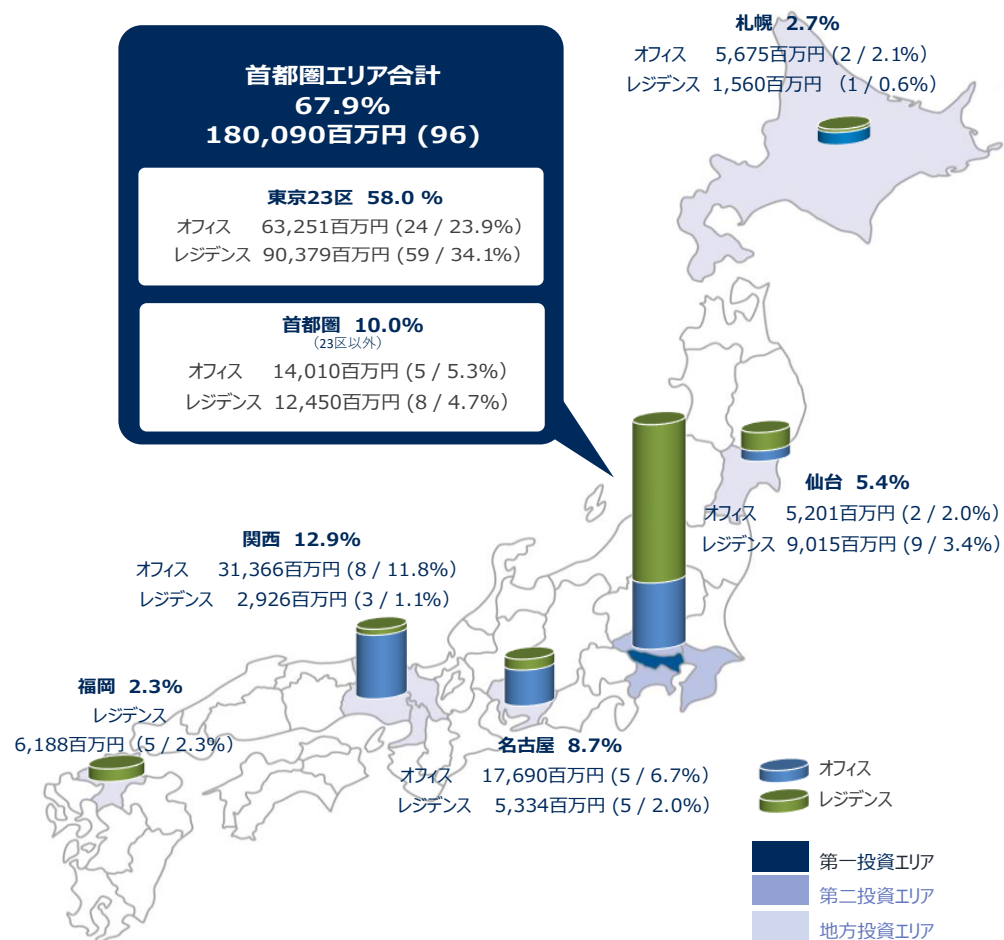
地位承継



多様な取得ルートを最大限活用し持続的な外部成長を実現

- (注1) 広小路アクアプレイス、三田平和ビル（底地）、HF日本橋浜町ビルディング及び麹町HFビルは、本資料の日付現在譲渡していますが、スポンサー変更後の取得物件であるため、本資料では広小路アクアプレイス、HF日本橋浜町ビルディング及び麹町HFビルはスポンサーサポートとして、三田平和ビル（底地）はスポンサーとして物件数・金額に含めています（広小路アクアプレイス、三田平和ビル（底地）、HF日本橋浜町ビルディング、麹町HFビルの物件写真の掲載はしていません）。
- (注2) 資産運用会社及びスポンサーに該当する物件数について、ファーレイストビル、HF日本橋兜町ビルディング、北浜一丁目平和ビル及びパークイースト札幌は、追加取得を含めてそれぞれ1物件として計算しています。
- (注3) HF北千住レジデンスは、スポンサーからの契約上の地位承継により物件取得していますが、普通借地権を利用してスポンサーが開発に関与した物件の取得に該当するため、本図においては、スポンサーサポートではなくスポンサーに分類しています。

▶ポートフォリオの地理的分散 (2026年5月31日時点)

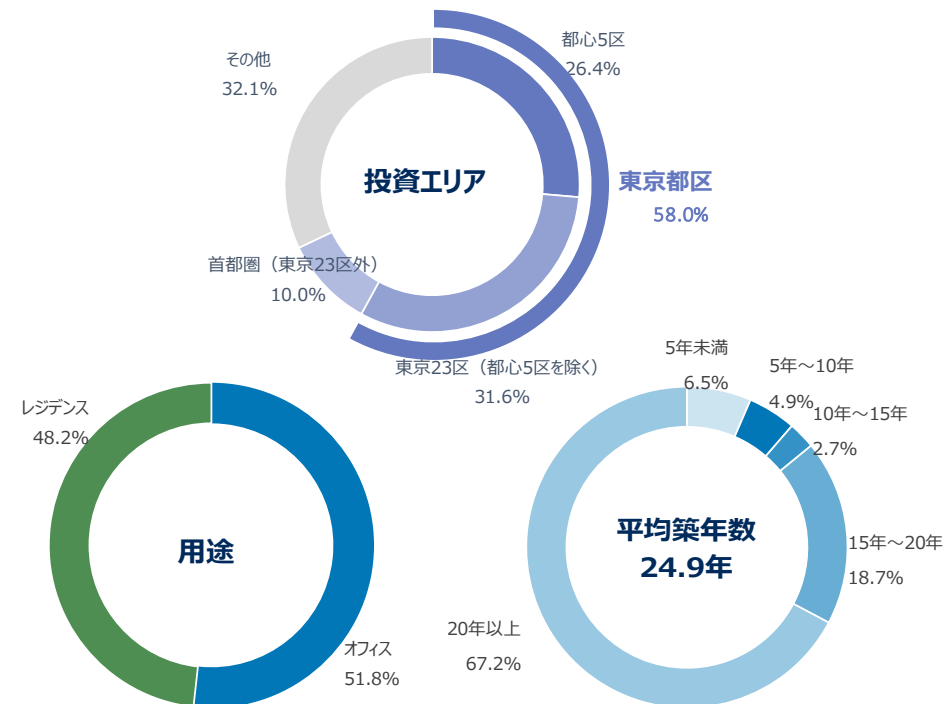


(注) グラフ中の各数値は、各区分における取得価格の合計に対する各項目の取得価格の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

(注) 投資エリア分散状況の比率については、小数点第2位を四捨五入して掲載しています。

(注) ()内の数値は物件数および取得価格の割合を表しています。

▶ポートフォリオ区分比率 (2026年5月31日時点)



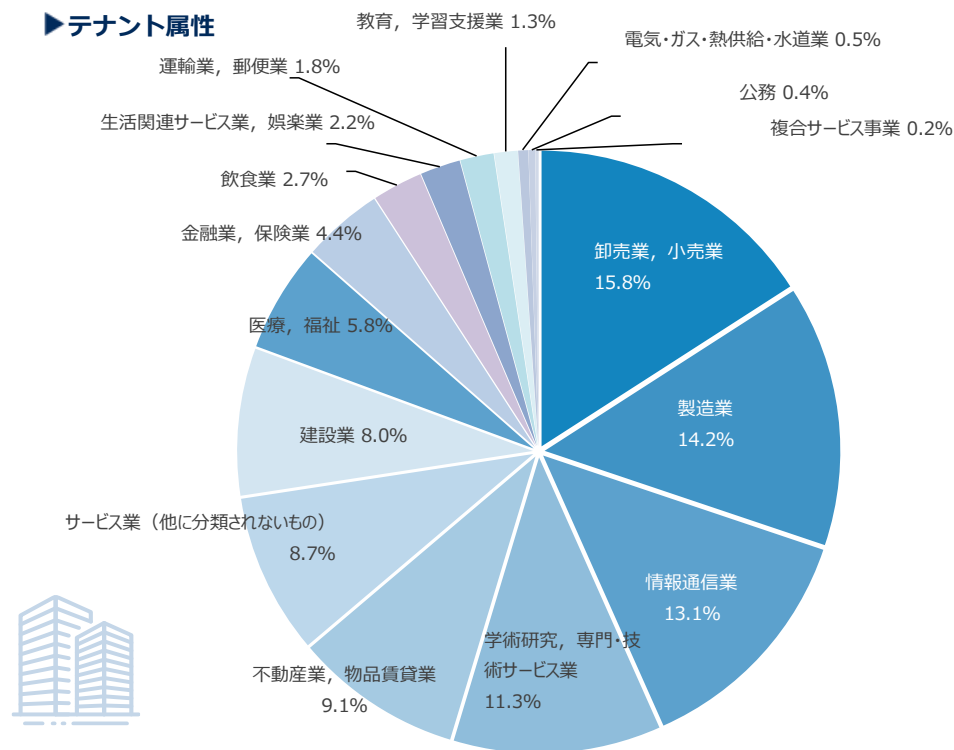
▶大規模地震のリスクとその対応

ポートフォリオPML : 3.9%

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。
 保有物件 (136物件) のうち、オフィス1物件の補強工事を行ったことで、現在所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。
 本投資法人のポートフォリオPMLは3.9%ですが、本数値に基づいて計算した予想最大損失額は4,071百万円になります。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。

※PML (予想最大損失 (Probable Maximum Loss)) は、本資料においては、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。

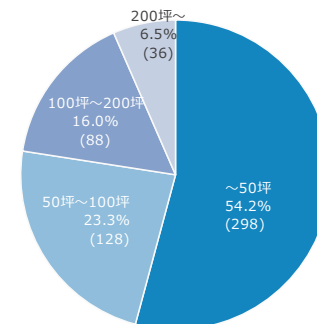
▶テナント属性



賃貸面積別分散状況

 期末テナント数
550

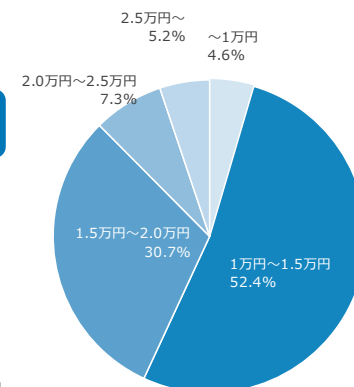
() 内の数値は、面積別のオフィステナント数を表示



坪単価賃料別分散状況

 期末平均賃料坪単価
16,203円

テナント1坪当たりの月額賃料に基づいて算出



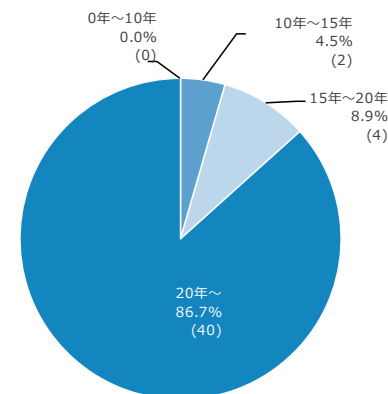
▶オフィス契約賃料別分散状況

順位	テナント	物件名称	全体賃料に占める割合
1	A社	茅場町平和ビル	2.4%
2	B社	心斎橋フロントビル	1.0%
3	C社	日総第5ビル	1.0%
4	D社	アーク森ビル	0.9%
5	E社	H F 桜通ビルディング	0.8%
合計			6.1%

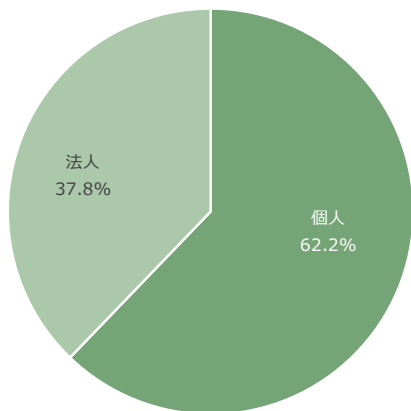
築年数

 平均築年数
32.0年

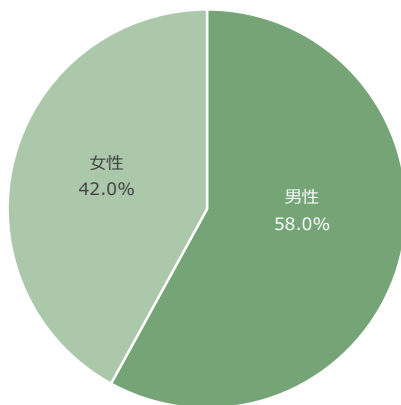
()内の数値は、築年数別の物件数を表示



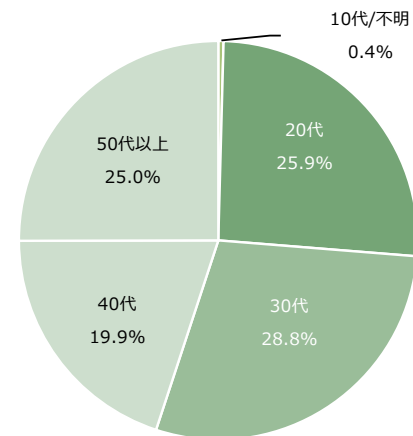
契約区分



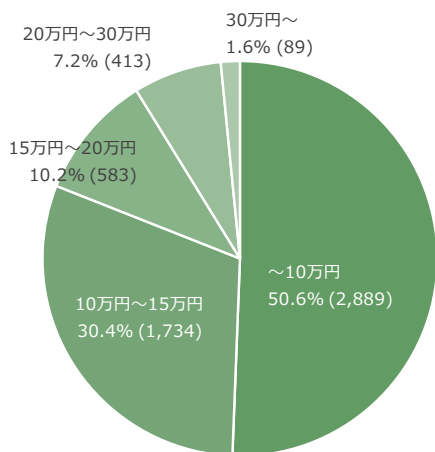
個人契約男女比



年齢分布



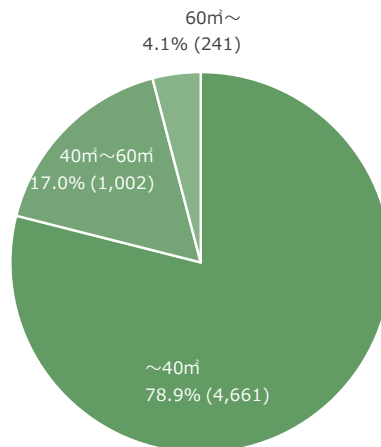
月額賃料別分散状況



期末賃貸戸数
5,708戸

() 内の数値は、戸数を記載しています。
(店舗・事務所は除きます。)

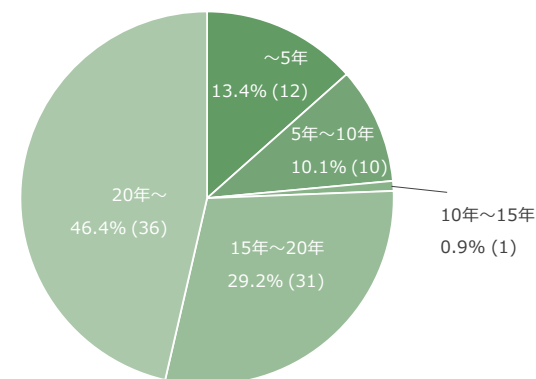
賃貸面積別分散状況



賃貸可能戸数
5,904戸

() 内の数値は、戸数を記載しています。
(店舗・事務所は除きます。)

築年数



平均築年数
17.3年

() 内の数値は、築年数別の物件数を記載しています。

物件名	Of-05 水天宮平和ビル		Of-06 HF門前仲町 ビルディング		Of-08 HF溜池 ビルディング		Of-11 HF日本橋大伝馬町 ビルディング		Of-12 HF八丁堀 ビルディング		Of-17 八丁堀MFビル		Of-18 エムズ原宿		Of-20 船橋Faceビル		Of-21 アデッソ西麻布		Of-23 HF池袋 ビルディング	
外観写真																				
所在地	東京都中央区		東京都江東区		東京都港区		東京都中央区		東京都中央区		東京都中央区		東京都渋谷区		千葉県船橋市		東京都港区		東京都豊島区	
敷地面積(㎡)	316.73		748.36		533.32		520.69		543.31		205.83		264.36		488.13		125.91		188.31	
延床面積(㎡)	2,177.81		4,558.01		3,089.73		3,455.35		3,425.91		1,432.44		1,290.12		4,033.72		371.59		1,376.66	
建築時期	1991年8月		1990年12月		1992年2月		1988年3月		1991年10月		1988年1月		1970年1月		2003年4月		2003年10月		1993年12月	
取得価格(百万円)	1,550		2,500		2,700		2,150		3,092		1,110		3,418		3,900		640		1,314	
プロバティ・マネジメント会社	平和不動産プロバティ マネジメント		平和不動産プロバティ マネジメント		平和不動産プロバティ マネジメント		平和不動産プロバティ マネジメント		東洋不動産プロバティ マネジメント		平和不動産プロバティ マネジメント		平和不動産プロバティ マネジメント		東洋不動産プロバティ マネジメント		平和不動産プロバティ マネジメント		東洋不動産プロバティ マネジメント	
PML値(%)	10.0		5.7		7.3		16.5		12.5		14.7		9.8		5.9		11.1		5.5	
賃貸事業収支(千円)	第48期		第49期		第48期		第49期		第48期		第49期		第48期		第49期		第48期		第49期	
運用日数（日）	183		182		183		182		183		182		183		182		183		182	
貸室賃料・共益費	53,848	54,440	84,988	87,234	77,737	78,696	60,738	62,185	70,598	70,998	32,626	32,877	100,930	100,930	116,973	117,139	13,131	13,211	41,891	43,500
その他収入	9,125	7,768	10,799	10,158	12,339	11,709	9,406	9,626	8,877	8,193	3,020	2,795	8,750	8,068	6,539	6,703	2,484	2,350	7,813	4,889
賃貸事業収入合計	62,973	62,209	95,787	97,392	90,076	90,406	70,145	71,811	79,475	79,192	35,647	35,672	109,680	108,998	123,512	123,842	15,616	15,562	49,705	48,389
管理委託費	6,066	6,752	9,895	10,930	6,116	6,517	8,246	7,716	6,764	7,758	3,750	4,025	5,983	6,345	19,415	20,171	1,804	1,875	4,397	3,615
公租公課	5,768	5,772	7,643	7,678	8,389	8,431	5,511	5,697	9,149	9,342	3,136	3,135	11,005	11,009	9,566	9,994	975	975	2,667	2,666
水道光熱費	6,101	5,170	6,174	5,525	6,218	5,356	4,024	4,209	6,713	5,951	2,784	2,543	3,790	3,425	9,521	9,059	1,875	1,452	2,809	2,451
修繕費	1,840	1,754	735	814	1,047	5,990	2,515	2,177	2,308	9,668	1,115	4,270	2,501	151	-	4,129	712	210	7,190	2,150
保険料	42	43	78	78	61	62	60	63	67	67	26	26	33	34	80	80	8	9	27	27
信託報酬	400	400	400	400	836	830	650	589	-	-	-	-	400	400	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	195	132	312	1,097	217	126	327	349	433	307	352	649	404	56	67	7	7	7	628	380
賃貸事業費用合計	20,414	20,025	25,239	26,524	22,886	27,314	21,335	20,802	25,436	33,095	11,164	14,651	24,119	21,422	38,651	43,443	5,385	4,529	17,721	11,291
NOI	42,559	42,183	70,547	70,867	67,189	63,092	48,809	51,008	54,039	46,096	24,482	21,021	85,561	87,575	84,860	80,399	10,231	11,032	31,983	37,098
減価償却費	9,441	10,307	21,080	21,673	12,177	12,251	17,999	17,996	9,273	9,239	5,555	5,633	9,728	9,811	11,681	11,942	1,405	1,359	6,504	6,966
賃貸事業損益	33,117	31,876	49,466	49,194	55,012	50,841	30,810	33,012	44,766	36,856	18,927	15,388	75,832	77,764	73,179	68,456	8,825	9,672	25,479	30,132

(注) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注) プロバティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

物件名	Of-24 HF湯島 ビルディング	Of-25 茅場町平和ビル	Of-27 神戸旧居留地 平和ビル	Of-29 栄ミナミ平和ビル	Of-30 HF桜通 ビルディング	Of-32 HF仙台本町 ビルディング	Of-33 HF上野 ビルディング	Of-35 HF九段南 ビルディング	Of-36 HF神田小川町 ビルディング	Of-37 日総第5ビル										
外観写真																				
所在地	東京都文京区	東京都中央区	兵庫県神戸市	愛知県名古屋市	愛知県名古屋市	宮城県仙台市	東京都台東区	東京都千代田区	東京都千代田区	神奈川県横浜市										
敷地面積(㎡)	400.86	811.59	1,008.86	707.05	1,662.49	1,598.83	718.47	530.00	432.54	1,029.42										
延床面積(㎡)	2,393.53	5,038.57	7,743.98	3,959.12	13,160.83	8,988.49	6,212.84	3,836.10	3,016.16	5,893.08										
建築時期	1989年7月	1992年4月	1998年2月	2002年7月	2009年2月	2003年9月	1990年2月	1991年3月	2008年3月	1987年7月										
取得価格(百万円)	1,624	4,798	2,310	1,580	4,900	2,700	3,400	2,720	3,150	3,100										
プロバティ・マネジメント会社	東洋不動産プロバティ マネジメント	平和不動産	平和不動産プロバティ マネジメント	平和不動産プロバティ マネジメント	平和不動産プロバティ マネジメント	平和不動産プロバティ マネジメント	平和不動産プロバティ マネジメント	平和不動産プロバティ マネジメント	平和不動産プロバティ マネジメント	－										
PML値(%)	10.9	11.7	7.5	10.8	9.2	2.6	2.5	6.7	4.0	14.2										
賃貸事業収支(千円)	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
賃室賃料・共益費	46,445	46,772	200,809	200,809	142,268	120,614	77,882	80,669	299,705	296,074	129,190	130,804	118,807	119,956	78,930	78,930	95,722	95,915	84,868	84,868
その他収入	5,019	4,535	10,330	9,107	18,790	57,397	15,037	14,283	43,817	35,642	27,946	32,788	27,516	22,624	12,099	11,427	11,161	8,707	4,440	4,440
賃貸事業収入合計	51,464	51,307	211,140	209,916	161,058	178,012	92,919	94,953	343,523	331,717	157,137	163,593	146,324	142,581	91,029	90,357	106,883	104,622	89,308	89,308
管理委託費	4,693	4,583	9,997	10,213	21,511	29,793	14,461	13,169	38,660	39,010	20,269	20,751	16,137	18,053	8,674	8,981	8,195	8,625	402	－
公租公課	4,379	4,374	10,455	10,454	14,246	14,539	9,277	9,542	14,631	14,614	11,175	11,316	12,513	12,727	12,188	12,213	11,518	11,567	10,859	10,968
水道光熱費	3,688	3,140	10,268	9,270	14,237	10,042	9,350	7,991	26,320	21,164	16,056	18,729	13,406	11,078	6,743	5,896	10,454	8,727	－	－
修繕費	2,265	1,025	5,960	1,254	1,315	3,022	976	1,362	7,436	5,434	672	833	1,205	3,535	645	706	2,450	472	1,365	5,733
保険料	42	42	113	113	165	166	82	82	272	273	151	152	126	127	73	73	60	61	105	105
信託報酬	－	－	337	337	324	324	324	324	389	389	424	424	425	425	415	415	413	405	329	397
その他賃貸事業費用	173	173	216	7	505	479	199	260	76,008	76,313	395	468	2,620	1,039	755	765	1,351	1,623	7	668
賃貸事業費用合計	15,242	13,338	37,349	31,651	52,305	58,368	34,671	32,732	163,719	157,200	49,144	52,677	46,435	46,986	29,496	29,051	34,444	31,482	13,069	17,873
NOI	36,222	37,968	173,791	178,265	108,753	119,643	58,247	62,221	179,803	174,516	107,992	110,915	99,889	95,594	61,532	61,306	72,438	73,140	76,238	71,435
減価償却費	8,130	8,420	18,606	18,853	27,904	27,594	11,351	11,631	37,623	26,284	23,112	23,030	19,983	21,225	16,485	16,326	5,716	6,018	17,723	17,590
賃貸事業損益	28,091	29,548	155,185	159,412	80,848	92,049	46,895	50,590	142,180	148,231	84,880	87,884	79,905	74,368	45,047	44,979	66,721	67,121	58,515	53,845

(注) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

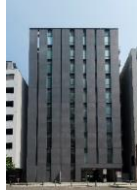
(注) プロバティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

物件名	Of-38 アクロス新川ビル		Of-39 千住ミルティス II 番館		Of-40 アーク森ビル		Of-41 日本橋堀留町 ファースト		Of-42 サザンスカイタワー 八王子		Of-43 浜町平和ビル		Of-44 錦糸町スクエアビル		Of-45 HF日本橋兜町 ビルディング		Of-46 HF仙台一番町 ビルディング		Of-47 大崎CNビル	
外観写真																				
所在地	東京都中央区		東京都足立区		東京都港区		東京都中央区		東京都八王子市		東京都中央区		東京都墨田区		東京都中央区		宮城県仙台市		東京都品川区	
敷地面積(m ²)	561.90		549.85		346.57		436.25		496.76		554.80		424.97		646.36		808.01		1,256.73	
延床面積(m ²)	6,148.97		2,905.48		2,039.12		2,690.16		5,720.23		4,133.47		2,932.42		4,229.47		4,944.22		4,779.40	
建築時期	1994年6月		2004年2月		1986年3月		1995年7月		2010年9月		1993年9月		1986年9月		1993年3月		1996年3月		1992年10月	
取得価格(百万円)	3,750		1,650		3,085		2,140		1,600		3,100		2,840		3,580		2,501		5,160	
プロバティ・マネジメント会社	平和不動産プロバティ マネジメント		平和不動産プロバティ マネジメント		森ビル		伊藤忠アーバン コミュニティ		東洋不動産プロバティ マネジメント		平和不動産プロバティ マネジメント		大星ビル管理		平和不動産プロバティ マネジメント		東洋不動産プロバティ マネジメント		大星ビル管理	
PML値(%)	2.3		0.7		1.2		7.3		2.4		5.5		10.8		5.9		1.6		4.5	
賃貸事業収支(千円)	第48期		第49期		第48期		第49期		第48期		第49期		第48期		第49期		第48期		第49期	
運用日数(日)	183		182		183		182		183		182		183		182		183		182	
貸室賃料・共益費	127,990	128,795	70,957	70,957	非開示(注)		56,734	58,132	63,552	63,552	79,440	75,388	69,652	70,509	96,601	84,986	73,421	73,602	105,665	108,438
その他収入	18,418	17,160	-	-			7,410	7,670	8,984	7,767	9,890	10,874	10,927	9,453	19,792	16,175	16,661	18,905	10,228	9,604
賃貸事業収入合計	146,409	145,956	70,957	70,957			64,145	65,802	72,536	71,319	89,330	86,262	80,580	79,962	116,394	101,161	90,083	92,508	115,894	118,042
管理委託費	27,231	25,989	13,879	14,043	非開示(注)		5,156	6,727	8,661	9,023	8,297	9,885	6,633	5,191	13,724	17,599	10,896	10,350	10,759	8,273
公租公課	10,796	10,783	3,947	3,947			4,706	4,706	6,141	6,139	8,249	8,270	5,525	5,525	11,005	11,026	8,303	8,494	8,669	9,107
水道光熱費	7,899	6,184	-	-			4,921	4,277	8,826	7,343	6,704	5,606	8,234	7,579	6,917	5,207	7,535	8,692	7,006	6,008
修繕費	1,076	3,449	-	1,475			888	1,111	89	3,361	972	1,023	994	3,150	2,661	9,496	182	3,214	3,475	1,188
保険料	124	125	61	61			53	53	93	94	79	80	58	59	92	93	94	95	92	93
信託報酬	391	391	339	339			340	340	339	339	414	414	390	390	429	429	-	-	434	434
その他賃貸事業費用	260	161	7	7			225	341	1,237	1,237	223	185	423	513	604	2,899	324	975	368	603
賃貸事業費用合計	47,781	47,086	18,235	19,875			16,290	17,558	25,390	27,538	24,941	25,465	22,260	22,408	35,435	46,752	27,338	31,822	30,806	25,709
NOI	98,627	98,869	52,721	51,081	56,055	56,099	47,854	48,244	47,146	43,780	64,389	60,797	58,319	57,554	80,958	54,409	62,745	60,685	85,088	92,332
減価償却費	13,206	13,980	7,050	7,189	7,088	7,205	5,400	5,476	7,632	8,018	9,760	9,999	8,901	9,627	7,427	8,071	9,558	10,000	8,003	9,183
賃貸事業損益	85,421	84,888	45,671	43,892	48,966	48,894	42,454	42,767	39,513	35,761	54,629	50,797	49,418	47,926	73,530	46,338	53,187	50,685	77,085	83,149

(注) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注) マスターリース会社兼プロバティ・マネジメント会社からの同意を得られていないため、非開示としています。

(注) プロバティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

物件名	Of-48 ファーレイストビル		Of-49 HF江坂ビルディング		Of-50 心斎橋フロントビル		Of-51 栄センタービル		Of-52 岩本町ツインビル （右）		Of-53 岩本町ツインサカエ ビル（左）		Of-54 HF名古屋錦 ビルディング		Of-55 北浜一丁目平和ビル		Of-56 平和不動産北浜ビル		Of-57 HF横浜山下 ビルディング	
外観写真																				
所在地	東京都立川市		大阪府吹田市		大阪府大阪市		愛知県名古屋市		東京都千代田区		東京都千代田区		愛知県名古屋市		大阪府大阪市		大阪府大阪市		神奈川県横浜市	
敷地面積(m ²)	542.12		666.62		785.17		1,117.00		496.30		96.09		732.09		651.63		287.71		1,241.48	
延床面積(m ²)	3,737.36		4,025.10		6,201.98		6,653.48		3,290.36		688.74		4,590.29		5,475.33		2,315.59		7,555.33	
建築時期	1994 年12月		2008年6月		1986年11月		1995年3月		1986年9月		1992年8月		1991年9月		2015年2月		2011年10月		1986年1月	
取得価格(百万円)	1,610		2,500		7,300		4,000		3,380		400		2,100		4,500		1,650		3,800	
プロパティ・マネジメント会社	東洋不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		東洋不動産プロパティ マネジメント	
PML値(%)	3.6		12.7		12.8		8.4		8.0		5.9		9.4		14.1		15.8		6.2	
賃貸事業収支(千円)	第48期		第49期		第48期		第49期		第48期		第49期		第48期		第49期		第48期		第49期	
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	60,138	64,253	62,872	64,014	195,484	196,056	120,482	124,347	66,574	79,064	13,315	13,483	59,783	64,103	105,559	107,757	44,831	45,722	81,995	85,619
その他収入	6,311	5,698	11,081	9,633	20,612	19,041	20,731	20,297	8,276	7,891	1,998	3,562	13,943	14,061	16,357	12,549	8,097	6,224	21,210	21,736
賃貸事業収入合計	66,449	69,951	73,953	73,647	216,096	215,097	141,213	144,645	74,850	86,956	15,313	17,045	73,726	78,164	121,917	120,306	52,928	51,946	103,205	107,356
管理委託費	11,380	13,040	6,578	6,164	30,167	15,254	17,810	20,885	13,361	6,579	1,790	2,250	9,384	10,028	10,836	12,122	5,104	4,873	12,513	12,075
公租公課	4,740	4,855	7,114	7,274	24,342	25,058	19,196	19,785	5,659	5,717	1,436	1,459	6,859	7,007	10,307	10,358	5,381	5,505	11,168	11,162
水道光熱費	8,527	8,013	7,729	6,604	12,634	10,453	13,871	12,217	5,351	5,317	903	996	5,855	5,607	12,697	9,963	6,553	5,255	10,203	9,752
修繕費	250	6,649	2,568	374	8,774	5,799	4,117	1,753	1,551	2,973	8,537	2,585	1,450	5,628	167	263	575	78	3,834	4,895
保険料	208	208	69	70	129	129	124	125	60	59	12	12	85	88	79	100	32	41	126	141
信託報酬	-	-	418	418	362	362	366	366	364	364	366	366	-	-	410	410	354	354	424	424
その他賃貸事業費用	22	77	248	313	921	516	1,625	665	382	149	7	696	294	368	1,353	1,181	350	761	346	992
賃貸事業費用合計	25,128	32,844	24,728	21,218	77,333	57,573	57,112	55,798	26,732	21,160	13,054	8,367	23,931	28,727	35,852	34,400	18,353	16,871	38,617	39,443
NOI	41,321	37,107	49,225	52,428	138,763	157,523	84,100	88,846	48,118	65,796	2,258	8,677	49,795	49,437	86,064	85,906	34,575	35,075	64,587	67,912
減価償却費	3,936	4,643	8,972	8,910	9,897	9,178	10,275	8,872	11,876	11,326	1,512	1,660	12,846	12,851	21,087	20,808	6,782	6,832	13,071	12,864
賃貸事業損益	37,384	32,463	40,253	43,518	128,865	148,344	73,825	79,973	36,241	54,469	746	7,017	36,949	36,586	64,976	65,097	27,793	28,242	51,516	55,048

（注）賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

（注）プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

物件名	Of-58 HF江坂駅前 ビルディング		Of-59 HF北二条 ビルディング		Of-60 パークイースト札幌		Of-61 HF京町堀 ビルディング		Of-62 ルーシッドスクエア 船場		Of-63 名古屋平和ビル	
外観写真												
所在地	大阪府吹田市		北海道札幌市		北海道札幌市		大阪府大阪市		大阪府大阪市		愛知県名古屋市	
敷地面積(m ²)	1,651.00		477.31		1,249.36		631.63		834.39		1,059.07	
延床面積(m ²)	9,979.52		2,887.33		7,497.36		5,367.12		6,329.59		6,275.29	
建築時期	1990年1月		1990年2月		1985年11月		1988年3月		1992年9月		2004年3月	
取得価格(百万円)	5,001		1,535		4,140		3,385		4,720		5,110	
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産プロパティ マネジメント		大星ビル管理		大星ビル管理		平和不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント	
PML値(%)	10.4		0.2		0.2		13.7		10.5		12.8	
賃貸事業収支(千円)	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期
運用日数（日）	183	182	183	182	183	182	180	182	94	182	-	91
貸室賃料・共益費	135,056	140,911	39,810	41,046	109,313	112,630	68,451	77,874	55,798	108,257	-	63,371
その他収入	19,456	17,728	9,130	10,743	20,974	24,670	12,769	12,304	7,508	16,696	-	8,249
賃貸事業収入合計	154,513	158,639	48,941	51,789	130,287	137,300	81,220	90,178	63,307	124,953	-	71,620
管理委託費	21,085	24,570	5,108	5,385	12,802	15,022	8,309	7,353	6,897	12,496	-	8,725
公租公課	14,777	15,100	3,559	3,717	-	4,908	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	15,178	13,421	5,345	8,462	9,527	13,488	5,965	5,799	3,929	8,922	-	4,266
修繕費	1,167	274	330	1,347	719	949	963	1,070	581	749	-	38
保険料	159	160	47	47	117	117	90	91	72	112	-	45
信託報酬	439	439	429	429	408	409	444	449	242	454	-	200
その他賃貸事業費用	504	488	178	237	1,345	1,223	899	350	346	1,321	-	1,081
賃貸事業費用合計	53,312	54,455	14,999	19,626	24,921	36,118	16,672	19,022	12,069	30,470	-	14,357
NOI	101,200	104,184	33,941	32,162	105,366	101,182	64,548	71,156	51,237	94,482	-	57,263
減価償却費	10,629	10,629	5,607	6,478	11,699	11,900	7,092	7,238	5,629	8,447	-	5,202
賃貸事業損益	90,570	93,554	28,334	25,684	93,666	89,281	57,455	63,918	45,608	86,034	-	52,060

（注）賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

（注）プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

物件名	Re-05 HF目黒 レジデンス		Re-09 HF葛西 レジデンス		Re-11 HF若林公園 レジデンス		Re-12 HF碑文谷 レジデンス		Re-14 HF南麻布 レジデンス		Re-16 HF学芸大学 レジデンス		Re-17 HF東神田 レジデンス		Re-18 HF東日本橋 レジデンス		Re-19 HF練馬 レジデンス		Re-20 HF白金高輪 レジデンス	
外観写真																				
所在地	東京都目黒区		東京都江戸川区		東京都世田谷区		東京都目黒区		東京都港区		東京都目黒区		東京都千代田区		東京都中央区		東京都練馬区		東京都港区	
敷地面積(㎡)	213.45		416.87		2,892.06		856.19		279.73		268.70		262.07		312.76		368.67		922.21	
延床面積(㎡)	948.48		1,392.74		6,689.03		2,412.83		1,673.32		1,431.57		1,596.11		2,101.31		1,200.77		5,282.41	
建築時期	2003年4月		2002年11月		2004年2月		2004年2月		2004年4月		2005年3月		2005年6月		2005年6月		2005年5月		2005年8月	
取得価格(百万円)	660		650		3,610		1,560		1,370		1,000		1,100		1,210		690		4,030	
プロパティ・マネジメント会社	ASSETIA		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		東急住宅リース		ASSETIA		東急住宅リース		長谷工ライブネット		ASSETIA		ASSETIA		東急住宅リース	
PML値(%)	6.2		8.8		6.7		6.4		3.6		9.8		5.7		10.0		5.5		3.9	
賃貸事業収支(千円)	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	20,520	18,837	25,451	25,305	114,595	120,240	45,694	45,278	36,169	36,237	26,695	25,926	37,310	37,104	44,902	45,175	25,331	25,953	127,330	134,661
その他収入	273	1,485	2,875	3,365	14,033	3,365	1,924	2,601	1,744	2,683	2,518	2,869	2,070	2,039	2,503	2,673	1,308	1,659	13,527	8,843
賃貸事業収入合計	20,793	20,323	28,327	28,670	128,628	132,260	47,618	47,879	37,913	38,920	29,214	28,795	39,381	39,143	47,406	47,848	26,639	27,612	140,858	143,505
管理委託費	1,558	2,187	2,101	11,719	11,910	11,719	3,601	4,174	2,722	4,003	2,135	2,498	3,374	3,723	3,086	4,349	2,211	2,911	9,508	7,553
公租公課	1,032	1,032	1,251	1,251	6,731	6,734	2,625	2,620	2,040	2,040	1,420	1,420	1,510	1,510	2,082	2,082	1,203	1,203	6,011	6,009
水道光熱費	215	232	232	241	1,552	1,560	333	336	411	411	462	469	284	292	412	404	283	292	1,129	1,149
修繕費	663	2,610	1,277	3,544	14,907	10,959	1,032	3,289	1,471	3,348	2,485	22,837	1,294	3,190	1,787	1,407	1,014	1,197	7,959	4,964
保険料	14	15	19	19	113	114	37	37	26	27	24	24	29	30	38	38	22	22	110	110
信託報酬	401	401	401	401	414	414	401	401	402	402	430	431	430	431	430	431	380	381	-	-
その他賃貸事業費用	125	181	172	228	429	534	750	356	303	237	190	201	181	223	185	210	159	184	718	1,308
賃貸事業費用合計	4,011	6,661	5,457	8,249	36,059	32,035	8,782	11,216	7,379	10,470	7,149	27,882	7,106	9,402	8,023	8,925	5,277	6,194	25,437	21,095
NOI	16,781	13,661	22,870	20,421	92,569	100,224	38,835	36,663	30,533	28,449	22,064	912	32,275	29,740	39,383	38,922	21,361	21,418	115,420	122,410
減価償却費	3,040	3,026	4,005	4,042	20,361	21,043	6,473	6,477	4,872	4,859	3,509	3,630	7,778	7,910	8,847	9,146	5,250	5,509	16,447	16,753
賃貸事業損益	13,741	10,635	18,864	16,378	72,208	79,181	32,362	30,186	25,661	23,589	18,555	-2,717	24,497	21,829	30,535	29,776	16,111	15,909	98,972	105,657

(注) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注) プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

(注) Apaman Property株式会社は、2025年12月1日より社名を株式会社ASSETIAへ変更しています。

物件名	Re-21 HF明大前 レジデンス		Re-22 HF日本橋 レジデンス		Re-23 HF上石神井 レジデンス		Re-24 HF錦糸町 レジデンス		Re-25 HF銀座 レジデンスEAST		Re-26 HF新横浜 レジデンス		Re-30 HF馬込 レジデンス		Re-31 HF学芸大学 レジデンスⅡ		Re-33 HF亀戸 レジデンス		Re-34 HF田無 レジデンス	
外観写真																				
所在地	東京都世田谷区		東京都中央区		東京都練馬区		東京都墨田区		東京都中央区		神奈川県横浜市		東京都大田区		東京都目黒区		東京都江東区		東京都西東京市	
敷地面積(㎡)	485.01		222.40		532.35		256.23		822.01		805.00		2,357.97		847.14		246.34		1,639.65	
延床面積(㎡)	1,374.87		1,546.01		1,676.83		1,571.87		6,387.67		5,415.20		3,566.18		1,863.67		1,782.74		3,414.75	
建築時期	2005年6月		2005年5月		2006年5月		2005年3月		2005年3月		2006年9月		2001年8月		2005年1月		2008年1月		1989年3月	
取得価格(百万円)	1,070		1,130		950		1,100		5,940		3,350		1,630		1,650		1,050		911	
プロパティ・マネジメント会社	長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット	
PML値(%)	6.0		3.3		6.2		10.1		5.7		13.2		4.6		14.6		7.6		8.6	
賃貸事業収支(千円)	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	29,443	28,515	33,711	34,118	33,065	33,313	32,677	34,072	134,259	138,876	82,620	83,882	44,121	46,255	36,316	38,563	33,324	33,100	31,566	32,328
その他収入	1,249	2,338	3,310	3,296	1,059	1,738	770	1,120	11,424	9,524	5,517	7,012	5,621	5,614	3,634	1,925	1,248	1,372	2,718	2,431
賃貸事業収入合計	30,692	30,853	37,022	37,415	34,124	35,052	33,448	35,193	145,683	148,400	88,137	90,894	49,743	51,869	39,951	40,488	34,572	34,473	34,285	34,760
管理委託費	2,725	3,930	3,323	3,013	3,165	3,132	3,561	3,185	11,306	11,350	7,450	8,664	3,811	4,329	3,641	2,745	3,299	3,647	4,639	4,561
公租公課	1,442	1,441	1,639	1,639	1,778	1,772	1,455	1,454	6,609	6,608	4,774	4,827	3,256	3,253	2,009	2,004	1,833	1,830	2,440	2,437
水道光熱費	239	241	589	575	317	322	364	369	1,347	1,293	431	417	453	436	270	288	456	441	355	358
修繕費	951	2,894	2,163	2,359	965	20,770	3,126	1,372	14,378	6,426	2,677	29,999	2,532	800	3,786	2,588	16,090	3,025	3,219	4,620
保険料	25	25	29	29	32	32	29	29	117	117	88	89	55	57	32	33	32	32	47	48
信託報酬	-	-	454	454	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	414	414	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	345	364	360	518	567	241	191	381	808	634	584	728	128	213	183	353	470	570	104	159
賃貸事業費用合計	5,729	8,897	8,558	8,590	6,825	26,271	8,727	6,792	34,568	26,432	16,006	44,726	10,237	9,090	10,339	8,427	22,181	9,546	10,806	12,185
NOI	24,962	21,955	28,463	28,825	27,298	8,780	24,720	28,401	111,114	121,968	72,130	46,168	39,506	42,779	29,611	32,060	12,391	24,926	23,479	22,574
減価償却費	5,085	4,866	4,435	5,062	4,220	4,306	4,554	4,784	22,875	23,268	12,954	14,562	11,105	11,046	5,814	6,248	4,610	4,822	10,103	10,123
賃貸事業損益	19,876	17,089	24,028	23,762	23,078	4,474	20,165	23,616	88,238	98,700	59,176	31,605	28,400	31,732	23,797	25,812	7,780	20,103	13,375	12,450

(注) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注) プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

(注) Apaman Property株式会社は、2025年12月1日より社名を株式会社ASSETIAへ変更しています。

物件名	Re-38 ラ・レジダンス・ド・ 白金台		Re-39 HF銀座 レジデンスEASTⅡ		Re-40 HF八丁堀 レジデンスⅡ		Re-42 HF銀座 レジデンス		Re-43 HF駒沢公園 レジデンスTOWER		Re-47 HF丸の内 レジデンス		Re-48 HF平尾 レジデンス		Re-49 HF河原町二条 レジデンス		Re-53 HF四条河原町 レジデンス		Re-54 ラ・レジダンス・ド・ 千駄木	
外観写真																				
所在地	東京都港区		東京都中央区		東京都中央区		東京都中央区		東京都世田谷区		愛知県名古屋市中区		福岡県福岡市		京都府京都市		京都府京都市		東京都文京区	
敷地面積(㎡)	344.25		368.35		427.32		175.16		2,425.44		545.08		1,599.97		206.84		863.39		269.15	
延床面積(㎡)	1,180.73		2,334.73		3,351.26		1,375.97		11,468.94		2,284.30		6,476.24		1,547.19		5,217.41		1,307.91	
建築時期	2004年2月		1999年2月		2002年1月		2004年7月		2001年1月		2004年2月		2003年3月		2005年2月		2007年3月		2006年2月	
取得価格(百万円)	730		1,460		1,890		944		6,520		624		1,780		534		1,820		820	
プロパティ・マネジメント会社	東急住宅リース		ASSETIA		ASSETIA		ASSETIA		ASSETIA		ASSETIA		ミヨシ アセットマネジメント		ASSETIA		ASSETIA		ASSETIA	
PML値(%)	3.3		6.9		6.0		3.0		2.7		16.5		3.4		6.5		5.5		4.4	
賃貸事業収支(千円)	第48期		第49期		第48期		第49期		第48期		第49期		第48期		第49期		第48期		第49期	
運用日数(日)	183		182		183		182		183		182		183		182		183		182	
貸室賃料・共益費	28,568	29,512	51,992	54,040	57,312	59,226	31,543	32,656	203,941	214,372	24,813	24,070	78,855	79,449	19,432	19,709	70,669	69,743	28,708	28,202
その他収入	1,123	526	3,112	2,985	6,601	5,834	1,651	1,282	12,723	12,262	1,147	1,388	8,068	7,956	835	837	4,748	7,027	460	4,273
賃貸事業収入合計	29,691	30,038	55,104	57,026	63,913	65,060	33,194	33,938	216,664	226,634	25,960	25,459	86,923	87,405	20,268	20,547	75,417	76,771	29,168	32,476
管理委託費	3,324	3,030	6,109	5,592	6,800	5,805	2,678	3,266	26,291	26,240	2,279	2,998	6,012	5,541	1,715	1,586	6,132	6,580	5,647	8,176
公租公課	1,713	1,713	2,156	2,156	3,096	3,096	1,667	1,667	11,783	11,783	1,669	1,672	5,528	5,575	1,236	1,240	4,722	4,743	1,356	1,356
水道光熱費	-	-	600	586	774	693	443	421	3,934	3,384	259	267	2,895	2,214	947	909	2,190	2,026	2	5
修繕費	2,090	20	7,851	2,706	9,045	8,953	3,405	486	20,708	20,802	595	3,616	4,516	4,306	1,776	2,075	1,277	3,747	227	2,323
保険料	21	21	42	42	57	58	24	25	197	198	34	34	109	111	22	22	82	83	19	20
信託報酬	423	427	431	431	405	405	434	431	426	426	429	429	443	426	434	431	391	391	423	422
その他賃貸事業費用	462	54	223	386	384	498	226	200	1,344	1,360	206	261	441	1,218	164	214	644	368	480	228
賃貸事業費用合計	8,035	5,267	17,415	11,903	20,564	19,511	8,880	6,498	64,685	64,195	5,473	9,281	19,948	19,394	6,298	6,480	15,442	17,941	8,159	12,534
NOI	21,655	24,770	37,688	45,123	43,348	45,548	24,313	27,440	151,979	162,439	20,486	16,178	66,975	68,011	13,969	14,066	59,975	58,829	21,009	19,941
減価償却費	3,534	3,815	7,104	7,084	12,411	12,644	5,559	5,685	37,250	38,661	5,103	5,117	11,074	10,979	2,323	2,425	7,243	7,253	2,080	2,097
賃貸事業損益	18,120	20,955	30,584	38,039	30,936	32,904	18,754	21,754	114,728	123,777	15,382	11,061	55,900	57,031	11,646	11,640	52,731	51,576	18,928	17,843

(注) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注) プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

(注) Apaman Property株式会社は、2025年12月1日より社名を株式会社ASSETIAへ変更しています。

物件名	Re-55 HF千駄木 レジデンス		Re-56 HF駒沢公園 レジデンス		Re-57 HF武蔵小山 レジデンス		Re-58 HF国分寺 レジデンス		Re-59 HF久屋大通 レジデンス		Re-60 HF烏丸鞍馬口 レジデンス		Re-65 HF北四番丁 レジデンス		Re-66 HF愛宕橋 レジデンス		Re-68 HF浅草橋 レジデンス		Re-69 HF一番町 レジデンス	
外観写真																				
所在地	東京都文京区		東京都世田谷区		東京都品川区		東京都国分寺市		愛知県名古屋市		京都府京都市		宮城県仙台市		宮城県仙台市		東京都台東区		宮城県仙台市	
敷地面積(㎡)	249.06		709.54		455.93		257.06		362.02		471.10		475.70		717.53		267.42		398.14	
延床面積(㎡)	1,667.29		1,124.69		1,495.61		1,295.58		3,633.19		1,362.90		2,834.54		2,381.24		1,341.38		2,404.41	
建築時期	2006年2月		2006年7月		2006年11月		2006年1月		2006年3月		2007年3月		2007年1月		2007年1月		2006年9月		2007年2月	
取得価格(百万円)	870		615		842		839		1,080		572		809		684		771		834	
プロパティ・マネジメント会社	ASSETIA		ASSETIA		ASSETIA		長谷工ライブネット		ASSETIA		ASSETIA		ASSETIA		ASSETIA		ASSETIA		ASSETIA	
PML値(%)	9.2		4.3		6.3		6.3		9.3		9.9		1.0		1.0		6.3		1.1	
賃貸事業収支(千円)	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	32,186	33,222	20,631	20,645	30,829	32,057	31,191	31,387	40,239	40,107	21,437	21,495	34,932	35,631	28,548	28,334	27,546	27,749	37,189	36,797
その他収入	724	4,124	1,146	1,086	2,072	1,889	1,655	1,691	1,618	1,318	1,217	1,484	1,798	4,902	2,228	3,358	1,345	1,988	3,052	3,567
賃貸事業収入合計	32,910	37,346	21,777	21,732	32,901	33,947	32,846	33,079	41,857	41,426	22,654	22,979	36,731	40,533	30,777	31,693	28,891	29,737	40,241	40,364
管理委託費	5,279	6,851	2,329	2,327	3,731	3,671	2,384	2,604	3,797	3,670	2,069	2,226	3,675	4,000	3,034	3,512	2,227	3,111	3,514	3,974
公租公課	1,642	1,643	1,413	1,413	1,589	1,589	1,568	1,558	2,854	2,865	1,176	1,179	2,406	2,418	2,329	2,332	1,381	1,378	2,835	2,868
水道光熱費	5	-	223	210	330	311	232	238	576	544	552	544	661	501	857	607	380	396	430	358
修繕費	269	323	857	814	1,623	14,240	735	1,325	1,757	15,909	510	1,011	1,041	2,079	1,688	2,417	841	727	1,471	1,851
保険料	25	25	19	19	25	25	24	24	53	54	22	22	43	43	41	41	25	26	42	42
信託報酬	423	422	396	396	390	390	414	414	399	399	391	391	401	401	401	401	401	401	401	401
その他賃貸事業費用	577	227	173	282	214	269	148	254	384	541	107	162	364	290	226	270	156	261	274	304
賃貸事業費用合計	8,224	9,495	5,413	5,464	7,904	20,497	5,508	6,420	9,824	23,985	4,830	5,539	8,594	9,736	8,577	9,582	5,414	6,303	8,970	9,801
NOI	24,685	27,851	16,364	16,268	24,997	13,450	27,338	26,659	32,032	17,441	17,823	17,439	28,137	30,797	22,199	22,110	23,476	23,434	31,271	30,563
減価償却費	2,291	2,326	2,508	2,571	2,735	2,693	3,070	3,361	5,891	6,212	1,896	1,846	6,644	6,817	6,466	6,357	2,799	2,729	5,203	5,253
賃貸事業損益	22,394	25,524	13,855	13,697	22,261	10,756	24,267	23,298	26,141	11,228	15,927	15,593	21,492	23,979	15,733	15,753	20,677	20,705	26,067	25,310

(注) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注) プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

(注) Apaman Property株式会社は、2025年12月1日より社名を株式会社ASSETIAへ変更しています。

物件名	Re-70 HF東中野 レジデンス		Re-72 HF早稲田 レジデンス		Re-73 HF早稲田 レジデンスⅡ		Re-74 HF若松河田 レジデンス		Re-75 HF仙台 レジデンスEAST		Re-76 HF西公園 レジデンス		Re-77 HF晩翠通 レジデンス		Re-78 HF関内 レジデンス		Re-79 HF名駅北 レジデンス		Re-80 HF東札幌 レジデンス	
外観写真																				
所在地	東京都中野区		東京都新宿区		東京都新宿区		東京都新宿区		宮城県仙台市		宮城県仙台市		宮城県仙台市		神奈川県横浜市		愛知県名古屋		北海道札幌市	
敷地面積(㎡)	538.53		820.34		319.83		412.42		1,133.39		733.98		401.19		435.27		939.72		2,134.95	
延床面積(㎡)	1,705.22		3,440.06		1,356.68		1,858.51		5,662.45		2,939.82		2,037.38		2,963.30		4,692.26		7,161.70	
建築時期	2007年2月		2007年5月		2007年5月		2004年2月		2008年7月		2006年2月		2006年3月		2006年11月		2007年8月		2008年3月	
取得価格(百万円)	942		2,090		872		1,158		1,638		1,310		790		1,800		2,160		1,560	
プロパティ・マネジメント会社	長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		東急住宅リース		ASSETIA		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		ASSETIA	
PML値(%)	3.0		4.0		3.6		5.0		1.8		2.7		1.7		2.5		11.2		0.1	
賃貸事業収支(千円)	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	31,405	31,002	75,436	78,701	31,554	31,931	41,377	41,053	63,400	62,693	39,623	40,325	26,421	27,258	57,769	58,457	56,465	56,569	54,417	54,998
その他収入	1,618	2,432	3,544	5,297	1,189	1,685	3,913	3,388	4,750	5,561	3,265	4,108	1,329	1,492	6,438	7,074	6,568	7,489	5,556	6,009
賃貸事業収入合計	33,024	33,435	78,980	83,998	32,743	33,617	45,290	44,442	68,150	68,254	42,889	44,434	27,750	28,750	64,207	65,532	63,033	64,059	59,973	61,008
管理委託費	2,906	4,036	12,571	13,438	4,406	5,006	3,013	4,420	5,555	6,319	3,722	3,503	3,118	2,422	6,539	7,110	5,754	7,327	4,462	4,801
公租公課	1,731	1,731	3,505	3,503	1,478	1,477	1,986	1,990	4,083	4,098	2,616	2,623	1,828	1,856	3,215	3,233	3,630	3,632	5,368	5,392
水道光熱費	319	313	957	909	473	454	317	320	991	1,028	616	834	271	330	879	853	1,414	1,564	828	3,256
修繕費	14,634	6,947	7,268	6,112	1,927	2,782	4,520	891	17,098	3,225	1,696	4,429	1,499	1,917	3,924	3,985	2,938	3,222	6,346	3,824
保険料	28	28	63	64	25	25	34	34	75	76	45	45	28	29	59	59	65	65	78	79
信託報酬	392	392	413	413	415	415	406	406	414	414	416	414	416	414	391	408	320	396	414	426
その他賃貸事業費用	193	233	669	740	368	408	249	305	353	1,800	205	229	256	184	346	439	485	522	469	513
賃貸事業費用合計	20,204	13,683	25,449	25,183	9,095	10,570	10,527	8,369	28,573	16,964	9,318	12,081	7,420	7,155	15,355	16,090	14,609	16,730	17,969	18,294
NOI	12,819	19,752	53,530	58,815	23,648	23,047	34,762	36,073	39,577	51,290	33,570	32,352	20,330	21,595	48,852	49,442	48,423	47,328	42,004	42,713
減価償却費	3,220	3,591	7,485	7,632	3,610	3,675	5,339	5,478	10,819	11,424	9,615	9,336	6,336	6,271	11,714	12,371	11,185	11,277	9,999	10,145
賃貸事業損益	9,599	16,160	46,045	51,183	20,037	19,372	29,423	30,594	28,757	39,866	23,954	23,016	13,994	15,323	37,137	37,070	37,238	36,051	32,004	32,567

(注) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注) プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

(注) Apaman Property株式会社は、2025年12月1日より社名を株式会社ASSETIAへ変更しています。

物件名	Re-81 HF博多東 レジデンス		Re-82 HF仙台五橋 レジデンス		Re-83 HF田端 レジデンス		Re-84 HF両国 レジデンス		Re-85 HF八王子 レジデンス		Re-86 HF三田 レジデンスⅡ		Re-87 HF門前仲町 レジデンス		Re-88 HF南砂町 レジデンス		Re-89 HF仙台長町 レジデンス		Re-90 HF正光寺赤羽 レジデンス	
外観写真																				
所在地	福岡県福岡市		宮城県仙台市		東京都北区		東京都墨田区		東京都八王子市		東京都港区		東京都江東区		東京都江東区		宮城県仙台市		東京都北区	
敷地面積(㎡)	1,282.03		420.14		552.06		411.91		302.38		256.66		243.14		397.42		617.18		390.72	
延床面積(㎡)	2,702.02		2,049.77		2,457.71		2,705.78		1,833.55		1,353.81		1,276.33		1,250.03		2,854.19		1,879.61	
建築時期	2008年9月		2006年11月		2015年12月		2017年3月		2009年2月		2006年6月		2008年2月		2007年8月		2008年11月		2019年2月	
取得価格(百万円)	880		850		1,100		1,400		1,120		1,210		945		900		1,030		1,150	
プロパティ・マネジメント会社	ミシ アセットマネジメント		長谷エライブネット		長谷エライブネット		長谷エライブネット		長谷エライブネット		長谷エライブネット		長谷エライブネット		長谷エライブネット		長谷エライブネット		東急住宅リース	
PML値(%)	8.0		2.0		3.5		10.2		7.1		5.8		7.0		6.1		1.7		6.1	
賃貸事業収支(千円)	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	29,720	29,894	24,726	25,062	41,387	42,804	50,776	51,333	30,214	29,512	32,639	33,131	28,624	29,724	26,359	26,832	33,136	33,227	38,346	39,172
その他収入	1,962	2,376	1,227	2,068	2,543	8,237	3,188	2,358	808	2,834	1,453	1,753	1,378	1,644	2,755	2,050	2,500	2,291	1,218	1,502
賃貸事業収入合計	31,682	32,270	25,954	27,131	43,931	51,041	53,964	53,691	31,022	32,347	34,092	34,884	30,002	31,368	29,114	28,883	35,637	35,518	39,564	40,674
管理委託費	1,993	2,575	2,319	3,117	2,971	5,248	4,936	5,173	2,482	5,956	3,217	2,965	3,132	3,156	2,814	2,235	3,698	2,760	3,231	2,635
公租公課	2,445	2,452	1,849	1,858	2,396	2,395	2,855	2,851	1,762	1,765	1,726	1,725	1,341	1,340	1,283	1,281	2,258	2,260	2,396	2,395
水道光熱費	257	248	411	432	561	529	420	421	852	770	242	242	233	239	512	483	401	414	323	487
修繕費	2,120	2,415	1,633	1,271	1,860	2,940	3,349	2,610	1,733	2,647	1,685	860	2,516	1,522	13,544	888	723	873	1,788	897
保険料	41	42	32	32	38	39	43	44	28	28	24	24	24	25	24	24	43	43	33	33
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	358	226	162	251	2,283	2,386	2,146	2,018	174	230	277	180	198	220	272	330	588	193	2,521	2,211
賃貸事業費用合計	7,216	7,961	6,408	6,965	10,111	13,539	13,753	13,118	7,033	11,397	7,173	5,999	7,446	6,504	18,450	5,242	7,713	6,546	10,295	8,661
NOI	24,465	24,309	19,546	20,166	33,819	37,502	40,211	40,573	23,989	20,949	26,918	28,884	22,555	24,863	10,663	23,640	27,923	28,972	29,269	32,013
減価償却費	5,529	4,447	4,605	4,425	7,184	7,207	8,656	8,327	5,259	4,685	3,394	3,341	3,910	3,732	4,432	4,886	8,754	8,763	6,688	6,688
賃貸事業損益	18,935	19,861	14,940	15,740	26,634	30,294	31,555	32,245	18,729	16,263	23,524	25,543	18,644	21,131	6,231	18,753	19,169	20,208	22,580	25,324

(注) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注) プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

(注) Apaman Property株式会社は、2025年12月1日より社名を株式会社ASSETIAへ変更しています。

物件名	Re-91 HF仙台北町 レジデンス		Re-92 HF大濠レジデンス BAYSIDE		Re-93 HF博多東 レジデンスⅡ		Re-94 HF福岡レジデンス EAST		Re-95 HF正光寺赤羽 レジデンスⅡ		Re-96 HF八広レジデンス		Re-97 HF世田谷上町 レジデンス		Re-98 HF草加レジデンス		Re-99 HF上野入谷 レジデンス		Re-100 HF辻堂レジデンス	
外観写真																				
所在地	宮城県仙台市		福岡県福岡市		福岡県福岡市		福岡県福岡市		東京都北区		東京都 墨田区		東京都 世田谷区		埼玉県草加市		東京都台東区		神奈川県藤沢市	
敷地面積(㎡)	719.06		1,476.10		1,802.87		2,308.60		508.14		501.11		267.52		1,757.08		206.24		1,773.15	
延床面積(㎡)	1,771.58		3,420.89		3,653.80		4,283.07		2,764.49		2,151.30		1,070.10		3,229.29		1,146.77		3,604.50	
建築時期	2020年4月		2007年11月		2006年2月		2007年1月		2020年1月		2020年11月		2020年11月		2010年2月		2016年8月		2011年3月	
取得価格(百万円)	1,070		1,150		1,198		1,690		1,690		1,220		700		1,300		900		1,870	
プロパティ・マネジメント会社	長谷エライブネット		ミヨシ アセットマネジメント		ミヨシ アセットマネジメント		ミヨシ アセットマネジメント		東急住宅リース		東急住宅リース		長谷エライブネット		長谷エライブネット		長谷エライブネット		ASSETIA	
PML値(%)	1.2		4.5		2.9		2.1		6.3		11.8		6.1		3.1		9.6		10.3	
賃貸事業収支(千円)	第48期		第49期		第48期		第49期		第48期		第49期		第48期		第49期		第48期		第49期	
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	31,419	31,440	33,264	35,226	41,025	41,556	43,021	43,969	55,056	56,538	42,670	44,142	20,192	20,274	42,269	43,850	24,420	24,824	52,954	51,175
その他収入	2,583	3,227	2,946	3,034	3,022	3,443	4,094	4,152	3,006	4,669	2,431	1,617	1,085	904	3,896	2,738	1,094	1,594	2,213	3,736
賃貸事業収入合計	34,002	34,668	36,210	38,260	44,048	44,999	47,115	48,122	58,063	61,208	45,101	45,760	21,277	21,178	46,165	46,589	25,514	26,418	55,167	54,911
管理委託費	2,989	3,275	2,847	2,194	2,714	3,055	3,404	3,463	4,173	4,148	4,355	4,212	1,516	1,425	5,040	4,327	2,520	3,408	3,994	6,781
公租公課	2,481	2,490	2,652	2,672	2,828	2,848	3,056	3,079	2,870	2,866	2,406	2,403	1,221	1,218	2,326	2,325	1,205	1,204	3,428	3,428
水道光熱費	273	301	455	543	623	672	353	338	658	651	345	356	230	238	436	427	272	292	486	477
修繕費	344	421	2,125	1,760	35,761	4,464	7,084	3,880	1,104	1,590	2,034	1,106	251	55	1,329	1,724	1,746	1,603	3,802	5,009
保険料	28	28	42	42	49	50	56	57	43	44	34	34	15	15	47	48	18	18	59	60
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	896	401	119	725	224	609	254	863	2,283	2,338	1,098	1,153	673	732	372	427	847	902	146	152
賃貸事業費用合計	7,012	6,918	8,241	7,938	42,202	11,701	14,209	11,684	11,133	11,641	10,274	9,266	3,908	3,686	9,553	9,280	6,609	7,428	11,917	15,909
NOI	26,989	27,750	27,969	30,322	1,845	33,298	32,906	36,437	46,929	49,567	34,827	36,493	17,368	17,491	36,612	37,308	18,904	18,989	43,250	39,001
減価償却費	6,540	6,540	4,437	4,472	5,393	5,801	7,143	7,161	10,123	10,123	7,408	7,408	2,712	2,712	7,745	7,873	3,451	3,462	9,487	9,778
賃貸事業損益	20,449	21,209	23,531	25,849	-3,548	27,496	25,762	29,275	36,805	39,443	27,418	29,084	14,656	14,779	28,867	29,435	15,452	15,527	33,762	29,222

(注) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注) プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

(注) Apaman Property株式会社は、2025年12月1日より社名を株式会社ASSETIAへ変更しています。

物件名	Re-101 HF川口駅前 レジデンス		Re-102 HF東尾久レジデンス		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		Re-108 HF北千住レジデンス		Re-109 HF曳舟レジデンス		Re-110 HF目黒行人坂 レジデンス	
外観写真																				
所在地	埼玉県川口市		東京都荒川区		愛知県名古屋市		愛知県名古屋市		東京都中野区		東京都台東区		東京都大田区		東京都足立区		東京都墨田区		東京都目黒区	
敷地面積(㎡)	604.73		1,197.89		899.17		312.14		602.44		417.84		702.63		569.99		697.07		1,409.17	
延床面積(㎡)	2,933.22		2,703.98		2,074.43		1,713.50		1,760.28		2,964.00		1,457.12		3,636.49		1,717.79		5,189.55	
建築時期	2021年9月		2022年1月		2006年11月		2006年8月		2008年3月		2017年9月		2002年11月		2023年6月		2019年2月		2002年10月	
取得価格(百万円)	1,260		1,210		860		610		1,050		2,500		1,200		2,510		1,380		5,300	
プロパティ・マネジメント会社	長谷エライブネット		長谷エライブネット		ASSETIA		ASSETIA		長谷エライブネット		東急住宅リース		東急住宅リース		東急住宅リース		ASSETIA		東急住宅リース	
PML値(%)	10.6		14.8		11.8		11.8		5.3		3.3		11.2		6.3		10.0		3.4	
賃貸事業収支(千円)	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	56,941	56,721	41,619	39,878	24,168	24,271	16,425	16,623	30,001	29,015	64,662	63,474	27,699	27,554	72,969	79,561	28,976	31,075	75,465	88,240
その他収入	1,656	6,199	1,790	4,333	2,210	2,777	2,094	2,564	1,080	2,248	1,932	2,951	966	2,175	10,824	1,774	3,609	3,886	7,315	5,060
賃貸事業収入合計	58,598	62,921	43,409	44,211	26,379	27,048	18,519	19,187	31,081	31,264	66,595	66,426	28,665	29,729	83,794	81,336	32,586	34,962	82,780	93,301
管理委託費	3,419	6,086	3,246	5,717	3,223	2,799	2,601	2,675	2,197	3,108	5,790	6,705	2,049	3,613	10,707	4,333	3,575	3,910	15,399	7,039
公租公課	2,984	2,986	2,096	2,092	1,898	1,907	1,622	1,632	1,987	1,982	2,968	2,965	1,420	1,420	3,876	3,874	1,736	1,736	-	267
水道光熱費	920	872	523	556	880	999	386	373	330	320	1,370	1,253	282	290	688	690	3,040	2,668	953	838
修繕費	757	1,746	729	1,441	1,998	1,978	1,066	1,147	154	805	1,042	1,082	483	1,470	1,917	602	1,227	1,022	18,482	2,479
保険料	46	46	38	39	34	34	32	33	29	29	48	48	30	30	49	63	25	30	83	84
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	447	447	441	441
その他賃貸事業費用	15,528	15,584	2,019	2,201	608	663	271	326	199	175	3,750	3,800	125	595	2,120	2,176	96	152	682	1,223
賃貸事業費用合計	23,655	27,322	8,654	12,047	8,642	8,382	5,981	6,188	4,899	6,423	14,971	15,854	4,392	7,421	19,360	11,740	10,148	9,967	36,043	12,374
NOI	34,942	35,599	34,754	32,163	17,737	18,666	12,538	12,999	26,181	24,841	51,623	50,571	24,273	22,307	64,433	69,595	22,437	24,994	46,736	80,926
減価償却費	6,809	6,809	5,993	5,993	5,485	5,239	4,003	3,994	3,931	3,976	7,889	7,911	3,878	3,869	14,597	14,597	4,599	4,599	12,361	13,123
賃貸事業損益	28,132	28,789	28,761	26,169	12,251	13,427	8,535	9,004	22,250	20,865	43,733	42,660	20,395	18,438	49,835	54,997	17,838	20,395	34,375	67,802

(注) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注) プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

(注) Apaman Property株式会社は、2025年12月1日より社名を株式会社ASSETIAへ変更しています。

物件名	Re-111 HF西巣鴨 レジデンス		Re-112 HF西巣鴨 レジデンスⅡ		Re-113 HF東武線馬 レジデンス		Re-114 HF両国 レジデンスEAST		Re-115 HF押上 レジデンス		Re-116 HF曳舟 レジデンスEAST		Re-117 HF大森 レジデンス		Re-118 HF下赤塚 レジデンス		Re-119 HFときわ台 レジデンス		Re-120 HF綾瀬 レジデンス	
外観写真																				
所在地	東京都北区		東京都北区		東京都板橋区		東京都墨田区		東京都墨田区		東京都墨田区		東京都大田区		東京都練馬区		東京都板橋区		東京都葛飾区	
敷地面積(㎡)	578.18		497.26		530.94		224.41		809.90		437.87		221.90		651.18		596.31		328.58	
延床面積(㎡)	961.82		833.04		1,191.53		857.06		3,878.50		915.23		1,208.57		1,805.09		1,893.97		1,447.42	
建築時期	2021年9月		2021年9月		2021年6月		2021年4月		2025年3月		2021年9月		2024年2月		2021年10月		2022年12月		2023年3月	
取得価格(百万円)	1,040		880		1,050		880		2,140		970		1,300		1,600		1,980		1,250	
プロパティ・マネジメント会社	ASSETIA		ASSETIA		ASSETIA		ASSETIA		東急住宅リース		長谷工ライブネット		東急住宅リース		東急住宅リース		東急住宅リース		東急住宅リース	
PML値(%)	1.2		0.9		2.3		14.0		7.6		12.0		4.0		5.3		5.8		8.8	
賃貸事業収支(千円)	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期	第48期	第49期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	-	178	116	182	115	182	-	160	-	160	-	160
貸室賃料・共益費	21,840	22,642	18,060	18,843	22,737	24,236	18,681	19,982	-	74,425	13,090	20,401	20,440	32,514	-	27,338	-	31,324	-	25,673
その他収入	1,612	1,722	807	1,306	1,996	698	1,121	551	-	2,601	137	602	473	2,330	-	759	-	729	-	-
賃貸事業収入合計	23,452	24,364	18,867	20,149	24,734	24,934	19,803	20,533	-	77,026	13,227	21,003	20,913	34,844	-	28,097	-	32,054	-	25,673
管理委託費	2,947	4,104	3,321	4,275	3,068	2,668	3,078	3,699	-	6,977	1,417	2,634	2,474	3,825	-	6,000	-	5,654	-	2,475
公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	200	208	184	191	201	190	181	219	-	236	72	199	111	329	-	81	-	71	-	105
修繕費	829	1,081	615	1,194	988	685	460	533	-	12	315	589	141	586	-	996	-	510	-	293
保険料	17	17	14	14	17	17	14	14	-	60	9	14	13	20	-	27	-	33	-	21
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	403	-	401	-	403
その他賃貸事業費用	212	627	202	615	239	617	241	594	-	21,786	198	590	437	901	-	314	-	494	-	274
賃貸事業費用合計	4,205	6,039	4,337	6,291	4,515	4,180	3,975	5,062	-	29,072	2,014	4,028	3,178	5,661	-	7,823	-	7,165	-	3,574
NOI	19,247	18,325	14,530	13,858	20,218	20,753	15,827	15,471	-	47,954	11,212	16,974	17,735	29,182	-	20,274	-	24,888	-	22,098
減価償却費	3,247	3,263	2,734	2,739	4,064	4,102	3,095	3,122	-	12,006	1,963	2,959	4,116	6,234	-	6,399	-	7,539	-	5,680
賃貸事業損益	15,999	15,062	11,795	11,118	16,153	16,651	12,732	12,348	-	35,947	9,249	14,015	13,619	22,948	-	13,874	-	17,348	-	16,417

(注) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注) プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

(注) Apaman Property株式会社は、2025年12月1日より社名を株式会社ASSETIAへ変更しています。

物件名	鑑定評価額 (百万円)			直接還元法利回り		DCF法 割引率		DCF法 最終還元利回り		帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件名	鑑定評価額 (百万円)			直接還元法利回り		DCF法 割引率		DCF法 最終還元利回り		帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
	第49期末	第48期末	前期比	第49期末	前期比	第49期末	前期比	第49期末	前期比				第49期末	第48期末	前期比	第49期末	前期比	第49期末	前期比	第49期末	前期比		
OF-05 水天宮平和ビル	1,924	1,915	9	3.8%	0.0%	3.8%	0.0%	4.0%	0.0%	1,406	517	Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	8,570	8,510	60	3.5%	0.0%	3.3%	0.0%	3.7%	0.0%	6,282	2,287
OF-06 HF門前仲町ビルディング	3,440	3,260	180	4.0%	0.0%	3.9%	0.0%	4.2%	0.0%	2,254	1,185	Re-47 HF丸の内レジデンス	699	699	0	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	466	232
OF-08 HF瀧池ビルディング	3,530	3,500	30	3.5%	0.0%	3.4%	0.0%	3.6%	0.0%	2,849	680	Re-48 HF平尾レジデンス	2,400	2,360	40	4.8%	0.0%	4.6%	0.0%	5.0%	0.0%	1,432	967
OF-11 HF日本橋大伝馬町ビルディング	2,740	2,720	20	3.6%	0.0%	3.5%	0.0%	3.7%	0.0%	2,128	611	Re-49 HF河原町二条レジデンス	655	654	1	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	462	192
OF-12 HF八丁堀ビルディング	2,870	2,840	30	3.5%	0.0%	3.4%	0.0%	3.6%	0.0%	2,999	-129	Re-53 HF四条河原町レジデンス	2,730	2,730	0	4.0%	0.0%	3.8%	0.0%	4.2%	0.0%	1,621	1,108
OF-17 八丁堀MFビル	1,220	1,180	40	3.6%	0.0%	3.5%	0.0%	3.7%	0.0%	1,088	131	Re-54 ラレジダンス・ド・千駄木	1,070	1,030	40	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	744	325
OF-18 エムス原宿	4,967	5,055	-88	3.2%	0.0%	3.2%	0.0%	3.4%	0.0%	3,324	1,642	Re-55 HF千駄木レジデンス	1,200	1,180	20	3.8%	0.0%	3.6%	0.0%	4.0%	0.0%	775	424
OF-20 船橋Faceビル	3,590	3,580	10	4.5%	0.0%	4.3%	0.0%	4.7%	0.0%	3,439	150	Re-56 HF駒沢公園レジデンス	806	801	5	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	576	229
OF-21 アデツシ西麻布	579	579	0	3.4%	0.0%	3.3%	0.0%	3.6%	0.0%	584	-5	Re-57 HF武蔵小山レジデンス	1,300	1,300	0	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	786	513
OF-23 HF池袋ビルディング	1,660	1,650	10	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	1,294	365	Re-58 HF国分寺レジデンス	1,220	1,210	10	4.0%	0.0%	3.8%	0.0%	4.2%	0.0%	792	427
OF-24 HF湯島ビルディング	1,860	1,810	50	3.8%	0.0%	3.7%	0.0%	3.9%	0.0%	1,588	271	Re-59 HF久屋大通レジデンス	1,290	1,290	0	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	997	292
OF-25 茅場町平和ビル	7,790	7,790	0	4.0%	0.0%	3.9%	0.0%	4.1%	0.0%	4,906	2,883	Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス	777	777	0	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	498	278
OF-27 神戸旧居留地平和ビル	4,160	3,950	210	4.6%	0.0%	4.4%	0.0%	4.8%	0.0%	2,338	1,821	Re-61 HF西新宿レジデンスWEST(注2)	-	3,020	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OF-29 栄ミナミ平和ビル	2,430	2,430	0	4.5%	0.0%	4.3%	0.0%	4.7%	0.0%	1,409	1,020	Re-62 HF西新宿レジデンスEAST(注2)	-	1,770	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OF-30 HF桜通ビルディング	7,100	7,100	0	4.6%	0.0%	4.4%	0.0%	4.8%	0.0%	4,206	2,893	Re-65 HF北四番丁レジデンス	1,100	1,100	0	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	722	377
OF-32 HF仙台本町ビルディング	3,750	3,560	190	5.1%	0.0%	4.9%	0.0%	5.3%	0.0%	2,378	1,371	Re-66 HF愛宕橋レジデンス	874	873	1	4.5%	0.0%	4.3%	0.0%	4.7%	0.0%	588	285
OF-33 HF上野ビルディング	4,170	4,100	70	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	3,414	755	Re-68 HF浅草橋レジデンス	1,180	1,180	0	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	717	462
OF-35 HF九段南ビルディング	3,290	3,290	0	3.8%	0.0%	3.6%	0.0%	4.0%	0.0%	2,823	466	Re-69 HF一番町レジデンス	1,180	1,180	0	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	715	464
OF-36 HF神田小川町ビルディング	4,140	4,130	10	3.6%	0.0%	3.4%	0.0%	3.8%	0.0%	3,206	933	Re-70 HF東中野レジデンス	1,300	1,260	40	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	890	409
OF-37 日総第5ビル	4,330	4,190	140	3.4%	0.1%	3.2%	0.1%	3.5%	0.1%	3,140	1,189	Re-72 HF早稲田レジデンス	3,020	2,890	130	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	1,964	1,055
OF-38 アクロス新川ビル	4,590	4,330	260	4.0%	0.0%	3.8%	0.0%	4.2%	0.0%	4,047	542	Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	1,190	1,150	40	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	834	355
OF-39 千住ミルズⅡ 番館	1,900	1,900	0	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	1,587	312	Re-74 HF若松河田レジデンス	1,880	1,870	10	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	1,144	735
OF-40 アーク森ビル	3,360	3,420	-60	3.1%	0.0%	3.2%	0.0%	3.3%	0.0%	3,263	96	Re-75 HF仙台レジデンスEAST	2,050	2,030	20	4.8%	0.0%	4.6%	0.0%	5.0%	0.0%	1,461	588
OF-41 日本橋国貿ファースト	2,460	2,350	110	3.6%	0.0%	3.7%	0.0%	3.8%	0.0%	2,134	325	Re-76 HF西公園レジデンス	1,410	1,410	0	4.3%	0.1%	4.1%	0.1%	4.4%	0.1%	1,200	209
OF-42 サザンスカイタワーⅧ主子	1,930	1,900	30	4.4%	0.0%	4.2%	0.0%	4.6%	0.0%	1,602	327	Re-77 HF浅草通レジデンス	912	912	0	4.3%	0.1%	4.1%	0.1%	4.4%	0.1%	727	184
OF-43 浜町平和ビル	3,460	3,230	230	3.6%	0.0%	3.4%	0.0%	3.7%	0.0%	3,169	290	Re-78 HF間内レジデンス	2,440	2,420	20	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.8%	0.0%	1,701	738
OF-44 錦糸町スクエアビル	2,780	2,780	0	3.8%	0.0%	3.6%	0.0%	4.0%	0.0%	2,980	-200	Re-79 HF名駅北レジデンス	2,290	2,280	10	3.8%	0.0%	3.6%	0.0%	3.9%	0.0%	2,074	215
OF-45 HF日本橋兜町ビルディング	4,160	4,010	150	3.8%	0.0%	3.6%	0.0%	4.0%	0.0%	3,771	388	Re-80 HF東札場レジデンス	1,980	2,010	-30	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.3%	0.0%	1,397	582
OF-46 HF仙台一番町ビルディング	2,590	2,660	-70	4.3%	0.1%	4.1%	0.1%	4.5%	0.1%	2,720	-130	Re-81 HF博多東レジデンス	1,050	1,030	20	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	885	164
OF-47 大崎CNCビル	5,450	5,510	-60	3.6%	0.0%	3.7%	0.0%	3.8%	0.0%	5,284	165	Re-82 HF仙台五橋レジデンス	961	957	4	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.2%	0.0%	862	98
OF-48 ファーレイストビル	1,880	1,880	0	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	1,685	194	Re-83 HF田端レジデンス	1,540	1,530	10	4.2%	0.1%	4.0%	0.1%	4.4%	0.1%	1,018	521
OF-49 HF江坂ビルディング	2,620	2,670	-50	3.8%	0.0%	3.6%	0.0%	3.9%	0.0%	2,567	52	Re-84 HF南国レジデンス	1,800	1,780	20	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	1,313	486
OF-50 心斎橋フロントビル	8,440	8,430	10	3.8%	0.0%	3.6%	0.0%	4.0%	0.0%	7,519	920	Re-85 HF八王子レジデンス	1,310	1,310	0	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	1,200	109
OF-51 栄センタービル	4,280	4,250	30	3.9%	0.0%	4.0%	0.0%	4.1%	0.0%	4,012	267	Re-86 HF三田レジデンスⅡ	1,680	1,620	60	3.1%	0.0%	2.9%	0.0%	3.2%	0.0%	1,247	432
OF-52 若本町ツインビル	4,050	4,090	-40	3.4%	0.0%	3.5%	0.0%	3.6%	0.0%	3,625	424	Re-87 HF門前仲町レジデンス	1,400	1,380	20	3.3%	0.0%	3.1%	0.0%	3.4%	0.0%	938	461
OF-53 若本町ツインサカビル	581	552	29	3.4%	0.0%	3.5%	0.0%	3.6%	0.0%	467	113	Re-88 HF南砂町レジデンス	1,180	1,130	50	3.6%	0.0%	3.4%	0.0%	3.7%	0.0%	942	237
OF-54 HF名古屋錦ビルディング	2,550	2,520	30	4.0%	0.0%	3.7%	0.0%	4.1%	0.0%	2,494	55	Re-89 HF仙台長町レジデンス	1,090	1,090	0	4.5%	0.0%	4.3%	0.0%	4.7%	0.0%	1,025	64
OF-55 北沢一丁目平和ビル	4,810	4,810	0	3.7%	0.0%	3.8%	0.0%	3.9%	0.0%	4,438	371	Re-90 HF正光寺赤羽レジデンス	1,320	1,300	20	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	1,137	182
OF-56 平和不動産北沢ビル	1,830	1,860	-30	3.8%	0.0%	3.9%	0.0%	4.0%	0.0%	1,640	189	Re-91 HF仙台本町レジデンス	1,200	1,200	0	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	1,059	140
OF-57 HF横浜山下ビルディング	4,040	4,040	0	3.6%	0.0%	3.4%	0.1%	3.8%	0.1%	4,034	5	Re-92 HF大塚レジデンスBAYSIDE	1,330	1,320	10	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	1,165	164
OF-58 HF江坂駅前ビルディング	5,860	5,840	20	4.3%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	5,187	672	Re-93 HF博多東レジデンスⅡ	1,510	1,510	0	4.2%	0.1%	4.0%	0.1%	4.4%	0.1%	1,346	163
OF-59 HF北二条ビルディング	1,640	1,640	0	3.9%	0.0%	3.7%	0.0%	4.1%	0.0%	1,598	41	Re-94 HF福岡レジデンスEAST	1,540	1,540	0	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	1,323	216
OF-60 パークウエスト札幌	5,326	5,313	13	3.9%	0.0%	4.0%	0.0%	4.1%	0.0%	4,169	1,157	Re-95 HF正光寺赤羽レジデンスⅡ	2,040	2,010	30	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	1,713	326
OF-61 HF京町堀ビルディング	3,710	3,700	10	3.6%	0.0%	3.3%	0.0%	3.8%	0.0%	3,408	301	Re-96 HF八広レジデンス	1,600	1,570	30	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	1,236	363
OF-62 ルーシッドスクエア船場	5,210	5,210	0	3.4%	0.0%	3.1%	0.0%	3.5%	0.0%	4,907	302	Re-97 HF世田谷上町レジデンス	844	844	0	3.6%	0.0%	3.4%	0.0%	3.8%	0.0%	713	130
OF-63 名古屋平和ビル (注1)	5,453	-	-	3.5%	-	3.6%	-	3.7%	-	5,178	274	Re-98 HF草加レジデンス	1,570	1,530	40	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	1,350	

(単位: %)

物件名	第44期 (23/11)	第45期 (24/05)	第46期 (24/11)	第47期 (25/5)	第48期 (25/11)	第49期 (26/5)	物件名	第44期 (23/11)	第45期 (24/05)	第46期 (24/11)	第47期 (25/5)	第48期 (25/11)	第49期 (26/5)
Of-05 水天宮平和ビル	5.85	5.94	6.11	5.93	6.12	6.00	Re-47 HF丸の内レジデンス	7.24	7.74	7.50	7.16	8.65	6.90
Of-06 HF門前仲町ビルディング	5.20	5.54	5.55	6.35	6.23	6.26	Re-48 HF平尾レジデンス	8.15	7.69	8.76	7.35	9.26	9.47
Of-08 HF瀬池ビルディング	4.46	4.38	4.70	3.86	4.72	4.43	Re-49 HF河原町二条レジデンス	6.40	6.70	5.99	5.53	6.06	6.10
Of-11 HF日本橋大伝馬町ビルディング	3.70	2.89	4.57	4.92	4.58	4.79	Re-53 HF四条河原町レジデンス	4.58	7.01	7.14	7.35	7.39	7.26
Of-12 HF八丁堀ビルディング	3.57	3.75	3.50	3.48	3.62	3.08	Re-54 ラレジダンス・ド・千駄木	5.65	6.13	6.14	5.75	5.65	5.37
Of-17 八丁堀MFビル	4.45	4.22	4.50	4.65	4.52	3.87	Re-55 HF千駄木レジデンス	6.64	6.76	6.57	6.47	6.37	7.19
Of-18 エムズ原宿	3.50	3.37	3.96	3.72	5.13	5.26	Re-56 HF駒沢公園レジデンス	5.38	5.56	5.62	5.95	5.66	5.64
Of-20 船橋Faceビル	4.94	4.72	4.97	4.25	4.93	4.68	Re-57 HF武蔵小山レジデンス	6.53	6.61	6.72	6.39	6.56	3.47
Of-21 アテッソ西麻布	1.88	1.80	3.56	3.44	3.49	3.77	Re-58 HF国分寺レジデンス	6.58	6.04	6.35	6.23	6.93	6.75
Of-23 HF池袋ビルディング	5.53	5.58	5.40	4.79	4.97	5.73	Re-59 HF久屋大通レジデンス	6.47	6.63	6.68	6.57	6.71	3.58
Of-24 HF湯島ビルディング	4.84	4.39	4.84	4.82	4.57	4.78	Re-60 HF鳥丸靱馬口レジデンス	6.09	7.00	6.77	6.60	7.12	6.99
Of-25 茅場町平和ビル	7.50	7.30	7.28	6.84	7.05	7.25	Re-65 HF北四番丁レジデンス	8.29	8.65	8.23	5.12	7.76	8.52
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	8.14	8.03	8.37	8.37	9.14	10.17	Re-66 HF愛宕橋レジデンス	7.82	8.02	8.33	7.76	7.46	7.48
Of-29 柴ミナミ平和ビル	8.82	8.57	8.51	7.80	8.23	8.83	Re-68 HF浅草橋レジデンス	6.44	6.26	5.71	6.40	6.51	6.52
Of-30 HF桜通ビルディング	8.53	8.60	8.54	8.51	8.54	8.30	Re-69 HF一番町レジデンス	8.70	8.75	8.48	7.91	8.73	8.54
Of-32 HF仙台本町ビルディング	8.60	8.37	8.69	9.18	8.98	9.29	Re-70 HF東中野レジデンス	5.79	5.37	6.65	5.90	2.96	4.46
Of-33 HF上野ビルディング	5.74	5.75	5.99	5.87	5.92	5.62	Re-72 HF早稲田レジデンス	5.74	4.29	4.25	5.76	5.44	5.98
Of-35 HF九段南ビルディング	4.24	4.32	4.35	4.36	4.32	4.33	Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	5.34	3.57	4.04	4.51	5.66	5.52
Of-36 HF神田小川町ビルディング	4.26	4.22	4.66	4.27	4.54	4.57	Re-74 HF若松河田レジデンス	6.18	6.44	6.57	4.77	6.07	6.29
Of-37 日総第5ビル	4.88	4.96	3.87	4.62	4.82	4.54	Re-75 HF仙台レジデンスEAST	6.55	6.90	7.32	7.59	5.48	7.00
Of-38 アクロス新川ビル	4.82	4.89	4.54	4.80	4.91	4.89	Re-76 HF西公園レジデンス	5.48	5.72	5.66	5.07	5.54	5.37
Of-39 千住ミルデイスⅡ番館	6.53	6.41	6.59	6.41	6.64	6.45	Re-77 HF晩翠通レジデンス	6.21	5.98	6.06	5.35	5.53	5.91
Of-40 アーク森ビル	3.50	2.43	3.45	3.43	3.44	3.44	Re-78 HF関内レジデンス	5.72	5.64	5.56	5.48	5.77	5.82
Of-41 日本橋堀留町ファースト	4.52	4.51	4.42	4.43	4.47	4.51	Re-79 HF名駅北レジデンス	4.85	4.79	4.81	4.86	4.65	4.56
Of-42 ササノカイトワ－八王子	5.95	6.02	5.91	5.52	5.93	5.49	Re-80 HF東札幌レジデンス	6.06	5.64	5.39	6.00	5.96	6.09
Of-43 浜町平和ビル	3.84	3.96	3.64	3.76	4.07	3.84	Re-81 HF博多東レジデンス	5.22	4.37	5.69	5.60	5.52	5.49
Of-44 錦糸町スクエアビル	3.76	3.90	3.89	3.90	3.95	3.88	Re-82 HF仙台五橋レジデンス	4.95	4.25	4.66	4.60	4.51	4.67
Of-45 HF日本橋兜町ビルディング	4.23	3.69	3.46	3.79	4.32	2.89	Re-83 HF田端レジデンス	6.21	6.75	6.52	6.73	6.59	7.35
Of-46 HF仙台一番町ビルディング	4.10	3.68	4.66	4.33	4.65	4.48	Re-84 HF両国レジデンス	5.84	5.94	5.81	5.72	6.07	6.16
Of-47 大崎CNビル	3.49	3.46	3.46	3.41	3.25	3.51	Re-85 HF八王子レジデンス	4.76	4.97	4.55	4.02	3.99	3.49
Of-48 ファーレイストビル	4.98	5.16	4.94	4.42	4.99	4.44	Re-86 HF三田レジデンスⅡ	4.17	4.09	4.23	3.80	4.30	4.63
Of-49 HF江坂ビルディング	3.66	3.54	3.68	3.95	3.82	4.08	Re-87 HF門前仲町レジデンス	4.81	4.51	4.39	4.41	4.79	5.29
Of-50 心斎橋フロントビル	3.84	3.84	3.82	3.32	3.72	4.20	Re-88 HF南砂町レジデンス	4.53	3.52	4.60	3.31	2.31	5.01
Of-51 栄センタービル	4.26	4.18	4.42	3.88	4.19	4.43	Re-89 HF山崎町レジデンス	5.25	5.18	5.27	4.51	5.38	5.63
Of-52 岩本町サインビル	2.79	3.71	3.27	2.27	2.66	3.63	Re-90 HF正光寺赤羽レジデンス	5.06	5.47	5.08	5.27	5.10	5.61
Of-53 岩本町サインサカエビル	2.73	5.19	4.94	5.02	1.05	3.84	Re-91 HF仙台本町レジデンス	4.73	4.90	4.88	4.76	5.05	5.22
Of-54 HF名古屋錦ビルディング	2.65	2.17	3.17	2.25	3.97	3.96	Re-92 HF大瀬レジデンスBAYSIDE	4.78	5.12	4.91	5.11	4.77	5.19
Of-55 北浜一丁目平和ビル	4.21	3.99	3.97	3.77	3.85	3.86	Re-93 HF博多東レジデンスⅡ	5.23	4.64	4.92	5.20	0.28	4.94
Of-56 平和不動産北浜ビル	4.47	4.51	3.89	4.18	4.21	4.28	Re-94 HF福岡レジデンスEAST	5.22	5.00	5.28	5.26	5.00	5.53
Of-57 HF横浜山下ビルディング	4.34	3.70	1.44	2.47	3.19	3.36	Re-95 HF正光寺赤羽レジデンスⅡ	4.69	5.05	5.35	5.26	5.43	5.77
Of-58 HF江坂駅前ビルディング	-	-	3.89	3.69	3.89	4.01	Re-96 HF八広レジデンス	4.88	5.49	5.44	5.59	5.58	5.88
Of-59 HF北二条ビルディング	-	-	4.58	4.22	4.31	4.05	Re-97 HF世田谷上町レジデンス	4.31	4.43	4.50	4.63	4.84	4.89
Of-60 パークイースト札幌	-	-	-	4.70	5.06	4.85	Re-98 HF草加レジデンス	5.00	4.96	5.12	4.93	5.39	5.51
Of-61 HF京町堀ビルディング	-	-	-	-	3.84	4.17	Re-99 HF上野入谷レジデンス	3.91	3.97	4.10	3.71	4.00	4.03
Of-62 ルーシェッドスクエア船場	-	-	-	-	4.05	3.85	Re-100 HF辻堂レジデンス	4.04	4.10	3.93	4.18	4.30	3.89
Of-63 名古屋平和ビル (注1)	-	-	-	-	-	4.44	Re-101 HF川口駅前レジデンス	4.91	5.44	4.78	4.86	5.20	5.32
オフィス 計	4.82	4.69	4.66	4.53	4.90	4.76	Re-102 HF東尾久レジデンス	5.02	5.57	5.37	5.14	5.61	5.21
Re-05 HF目黒レジデンス	3.93	5.16	5.16	5.68	5.56	4.52	Re-103 HF今池南レジデンス	4.20	4.14	3.95	3.78	3.81	4.03
Re-09 HF葛西レジデンス	7.94	7.65	7.65	7.15	8.13	7.27	Re-104 HF伏見レジデンス	3.47	3.41	4.38	3.27	3.78	3.94
Re-11 HF若林公園レジデンス	7.05	5.96	5.96	5.96	5.94	6.40	Re-105 HF中野坂上レジデンス	4.44	4.26	4.16	4.21	4.78	4.55
Re-12 HF碑文谷レジデンス	5.08	4.64	4.64	5.47	5.62	5.31	Re-106 HF上野レジデンスEAST	4.01	3.88	3.27	3.59	3.95	3.88
Re-14 HF南麻布レジデンス	4.23	4.69	4.69	4.69	4.78	4.46	Re-107 HF大森町レジデンス	3.42	3.74	3.57	3.60	3.82	3.52
Re-16 HF学芸大学レジデンス	5.29	4.33	4.33	5.55	5.07	0.21	Re-108 HF北千住レジデンス	-	5.00	4.46	4.84	4.78	5.20
Re-17 HF東神田レジデンス	7.19	7.24	7.24	7.02	7.74	7.14	Re-109 HF曳舟レジデンス	-	3.58	3.47	3.60	3.18	3.55
Re-18 HF東日本橋レジデンス	7.58	7.59	7.59	7.59	8.53	8.46	Re-110 HF目黒行人坂レジデンス	-	-	-	1.82	1.66	2.87
Re-19 HF練馬レジデンス	6.96	7.17	7.17	7.84	7.87	7.94	Re-111 HF西巣鴨レジデンス	-	-	-	3.81	3.57	3.41
Re-20 HF白金高輪レジデンス	6.37	6.43	6.43	5.92	6.52	6.93	Re-112 HF西巣鴨レジデンスⅡ	-	-	-	3.79	3.18	3.04
Re-21 HF明大前レジデンス	4.39	4.93	4.93	4.22	5.11	4.50	Re-113 HF東武練馬レジデンス	-	-	-	4.15	3.70	3.80
Re-22 HF日本橋レジデンス	5.64	5.54	5.54	5.21	5.41	5.47	Re-114 HF両国レジデンスEAST	-	-	-	4.04	3.46	3.38
Re-23 HF上石神井レジデンス	6.39	6.17	6.17	6.40	6.76	2.14	Re-115 HF押上レジデンス (注2)	-	-	-	-	-	4.33
Re-24 HF錦糸町レジデンス	4.84	4.81	4.81	5.09	4.75	5.45	Re-116 HF曳舟レジデンス EAST	-	-	-	-	3.50	3.37
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	4.47	3.63	3.63	3.58	4.12	4.52	Re-117 HF大森レジデンス	-	-	-	-	4.15	4.30
Re-26 HF新横浜レジデンス	4.98	5.08	5.08	5.19	5.09	3.22	Re-118 HF下赤塚レジデンス (注3)	-	-	-	-	-	2.71
Re-30 HF馬込レジデンス	3.30	4.08	4.08	5.26	5.44	5.92	Re-119 HFとわむし台レジデンス (注3)	-	-	-	-	-	2.69
Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	4.12	4.18	4.18	3.73	3.79	4.08	Re-120 HF綾瀬レジデンス (注3)	-	-	-	-	-	3.77
Re-33 HF亀戸レジデンス	5.56	5.58	5.58	5.82	2.59	5.14	レジデンス 計	5.35	5.36	5.31	5.18	5.05	5.09
Re-34 HF田無レジデンス	5.59	6.00	6.00	5.63	5.81	5.64	ポートフォリオ 計	5.07	5.01	4.97	4.84	4.97	4.92
Re-38 ラレジダンス・ド・白金台	4.83	2.46	2.46	4.48	5.96	6.80	※ NOI利回り=実額NOI (年換算) ÷ ((期首帳簿価額+期末帳簿価額) ÷ 2) 譲渡時は期首帳簿価格を使用、取得時は期末帳簿価格を使用						
Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ	4.98	6.42	6.42	6.15	5.82	7.00	(注1) 2026年3月2日付で取得しています。						
Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ	5.28	5.68	5.94	5.20	5.14	5.36	(注2) 2025年12月5日付で取得しています。						
Re-42 HF銀座レジデンス	6.47	5.80	6.38	7.12	6.17	6.96	(注3) 2025年12月23日付で取得しています。						
Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	5.26	4.99	5.08	5.06	4.87	5.18							

物件名	第44期 ('23/11)	第45期 ('24/05)	第46期 ('24/11)	第47期 ('25/5)	第48期 ('25/11)	第49期 ('26/5)
Of-05 水天宮平和ビル	4.61	4.68	4.82	4.60	4.76	4.53
Of-06 HF門前仲町ビルディング	3.43	3.74	3.73	4.52	4.37	4.35
Of-08 HF溜池ビルディング	3.73	3.65	3.89	3.01	3.87	3.57
Of-11 HF日本橋大伝馬町ビルディング	2.10	1.25	2.94	3.25	2.89	3.10
Of-12 HF八丁堀ビルディング	2.94	3.11	2.86	2.85	3.00	2.47
Of-17 ハ丁堀MFビル	3.46	3.20	3.46	3.62	3.49	2.83
Of-18 エムス原宿	2.93	2.80	3.39	3.14	4.55	4.67
Of-20 船橋Faceビル	4.36	4.10	4.33	3.59	4.25	3.98
Of-21 アデッソ西麻布	1.39	1.33	3.09	2.96	3.01	3.31
Of-23 HF池袋ビルディング	4.67	4.72	4.52	3.82	3.96	4.65
Of-24 HF湯島ビルディング	3.85	3.39	3.84	3.79	3.54	3.72
Of-25 茅場町平和ビル	7.04	6.67	6.53	6.09	6.30	6.49
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	5.92	5.78	6.10	6.07	6.79	7.83
Of-29 栄ミナミ平和ビル	7.35	7.07	7.00	6.20	6.63	7.18
Of-30 HF桜通ビルディング	6.84	6.88	6.79	6.75	6.75	7.05
Of-32 HF仙台北町ビルディング	6.80	6.53	6.81	7.28	7.06	7.36
Of-33 HF上野ビルディング	4.66	4.66	4.88	4.72	4.73	4.37
Of-35 HF九段南ビルディング	3.19	3.25	3.23	3.22	3.17	3.18
Of-36 HF神田小川町ビルディング	3.74	3.70	4.29	3.94	4.18	4.19
Of-37 日総第5ビル	3.86	3.94	2.80	3.51	3.70	3.42
Of-38 アクロス新川ビル	4.29	4.34	3.99	4.21	4.25	4.20
Of-39 千住ミレディⅡ番館	5.74	5.60	5.76	5.57	5.76	5.54
Of-40 アーク森ビル	3.26	2.08	3.04	3.01	3.00	3.00
Of-41 日本橋堀留町ファースト	4.03	4.02	3.92	3.93	3.97	4.00
Of-42 サザンスカイタワー八王子	5.01	5.08	4.96	4.56	4.97	4.49
Of-43 浜町平和ビル	3.27	3.38	3.07	3.15	3.45	3.21
Of-44 錦糸町スクエアビル	3.33	3.41	3.36	3.31	3.35	3.23
Of-45 HF日本橋兜町ビルディング	3.93	3.39	3.12	3.40	3.92	2.46
Of-46 HF仙台北一番町ビルディング	3.35	2.90	3.98	3.64	3.94	3.74
Of-47 大崎CNビル	3.16	3.10	3.14	3.15	2.94	3.16
Of-48 ファーリーストビル	4.31	4.51	4.29	3.85	4.51	3.88
Of-49 HF江坂ビルディング	3.00	2.88	3.00	3.26	3.13	3.39
Of-50 心斎橋フロントビル	3.64	3.64	3.61	3.08	3.45	3.96
Of-51 栄センタービル	3.74	3.64	3.88	3.34	3.68	3.99
Of-52 岩本町ツインビル	2.43	3.33	2.82	1.69	2.00	3.00
Of-53 岩本町ツインサカエビル	2.16	4.53	4.27	4.35	0.35	3.10
Of-54 HF名古屋錦ビルディング	2.26	1.63	2.55	1.35	2.94	2.93
Of-55 北浜一丁目平和ビル	3.26	3.06	3.01	2.81	2.91	2.93
Of-56 平和不動産北浜ビル	3.64	3.68	3.06	3.35	3.38	3.44
Of-57 HF横浜山下ビルディング	3.83	3.18	0.92	1.86	2.54	2.73
Of-58 HF江坂駅前ビルディング	-	-	3.45	3.28	3.48	3.60
Of-59 HF北二条ビルディング	-	-	3.97	3.61	3.60	3.24
Of-60 パークイースト札幌	-	-	-	3.92	4.50	4.28
Of-61 HF京町堀ビルディング	-	-	-	-	3.42	3.75
Of-62 ルーシェッドスクエア船場	-	-	-	-	3.60	3.50
Of-63 名古屋平和ビル (注1)	-	-	-	-	-	4.03
オフィス 計	4.05	3.90	3.88	3.72	4.08	3.99
Re-05 HF目黒レジデンス	3.71	2.98	4.18	4.69	4.55	3.52
Re-09 HF豊西レジデンス	5.87	6.56	6.27	5.74	6.71	5.83
Re-11 HF若林公園レジデンス	5.67	5.84	4.69	4.73	4.63	5.06
Re-12 HF碑文谷レジデンス	4.25	4.13	3.66	4.56	4.69	4.37
Re-14 HF南麻布レジデンス	3.52	3.44	3.88	3.92	4.01	3.70
Re-16 HF学芸大学レジデンス	4.81	4.50	3.48	4.68	4.26	-0.61
Re-17 HF東神田レジデンス	5.29	5.42	5.44	5.19	5.87	5.24
Re-18 HF東日本橋レジデンス	5.57	5.78	5.77	5.76	6.61	6.47
Re-19 HF練馬レジデンス	5.32	5.08	5.26	5.92	5.94	5.90
Re-20 HF白金高輪レジデンス	4.96	5.51	5.56	5.01	5.59	5.98
Re-21 HF明大前レジデンス	-0.09	3.49	4.02	3.19	4.07	3.50
Re-22 HF日本橋レジデンス	4.38	4.83	4.73	4.40	4.57	4.51
Re-23 HF上石神井レジデンス	5.25	5.34	5.12	5.37	5.72	1.09
Re-24 HF錦糸町レジデンス	4.21	4.00	3.96	4.23	3.87	4.53
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	3.43	3.72	2.87	2.80	3.27	3.66
Re-26 HF新横浜レジデンス	4.20	4.08	4.17	4.30	4.18	2.20
Re-30 HF馬込レジデンス	2.27	1.88	2.60	3.75	3.91	4.39
Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	2.93	3.44	3.50	3.02	3.04	3.29
Re-33 HF亀戸レジデンス	3.55	4.20	4.59	4.90	1.63	4.15
Re-34 HF田無レジデンス	3.12	3.20	3.56	3.16	3.31	3.11
Re-38 フレジダンス・ド・白金台	5.39	4.04	1.62	3.56	4.99	5.75
Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ	5.09	3.88	5.31	5.05	4.72	5.90
Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ	3.89	4.33	4.60	3.81	3.67	3.88
Re-42 HF銀座レジデンス	5.03	4.42	4.97	5.70	4.76	5.52
Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	4.11	3.86	3.94	3.89	3.67	3.95

物件名	第44期 ('23/11)	第45期 ('24/05)	第46期 ('24/11)	第47期 ('25/5)	第48期 ('25/11)	第49期 ('26/5)
Re-47 HF丸の内レジデンス	5.20	5.72	5.44	5.06	6.49	4.72
Re-48 HF平尾レジデンス	6.61	6.18	7.24	5.84	7.73	7.94
Re-49 HF河原町二条レジデンス	5.34	5.70	4.98	4.52	5.05	5.05
Re-53 HF四条河原町レジデンス	3.30	6.13	6.27	6.48	6.50	6.36
Re-54 フレジダンス・ド・千駄木	5.08	5.55	5.54	5.19	5.09	4.80
Re-55 HF千駄木レジデンス	6.00	6.11	5.92	5.86	5.78	6.59
Re-56 HF駒沢公園レジデンス	4.65	4.83	4.86	5.16	4.79	4.74
Re-57 HF武蔵小山レジデンス	5.60	5.89	6.02	5.67	5.84	2.78
Re-58 HF国分寺レジデンス	5.84	5.26	5.56	5.46	6.16	5.90
Re-59 HF久屋大通レジデンス	5.09	5.57	5.62	5.37	5.48	2.30
Re-60 HF鳥丸絞馬口レジデンス	4.91	6.23	6.03	5.85	6.36	6.25
Re-65 HF北四番丁レジデンス	6.14	6.91	6.49	3.37	5.93	6.64
Re-66 HF愛宕橋レジデンス	5.34	5.95	6.26	5.64	5.29	5.33
Re-68 HF浅草橋レジデンス	5.47	5.48	4.94	5.63	5.74	5.76
Re-69 HF一番町レジデンス	6.97	7.37	7.09	6.49	7.28	7.07
Re-70 HF東中野レジデンス	4.78	4.63	5.92	5.17	2.21	3.65
Re-72 HF早稲田レジデンス	4.86	3.40	3.30	4.97	4.68	5.21
Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	4.45	2.68	3.05	3.65	4.79	4.64
Re-74 HF若松河田レジデンス	5.35	6.62	5.74	3.92	5.13	5.34
Re-75 HF仙台東レジデンスEAST	4.44	4.75	5.26	6.08	3.98	5.44
Re-76 HF西公園レジデンス	3.86	4.13	4.05	3.45	3.95	3.82
Re-77 HF晩翠通レジデンス	4.53	4.31	4.36	3.61	3.81	4.19
Re-78 HF関内レジデンス	4.30	4.36	4.24	4.13	4.38	4.36
Re-79 HF名駅北レジデンス	3.47	3.35	3.47	3.80	3.57	3.47
Re-80 HF東札幌レジデンス	4.26	3.81	3.74	4.62	4.54	4.65
Re-81 HF博多東レジデンス	3.94	3.08	4.40	4.29	4.27	4.49
Re-82 HF仙台東橋レジデンス	3.70	3.21	3.63	3.56	3.45	3.65
Re-83 HF田端レジデンス	4.75	5.32	5.15	5.35	5.19	5.93
Re-84 HF両国レジデンス	4.51	4.60	4.45	4.36	4.76	4.90
Re-85 HF八王子レジデンス	3.84	4.03	3.57	3.01	3.11	2.71
Re-86 HF三田レジデンスⅡ	3.73	3.63	3.76	3.29	3.76	4.09
Re-87 HF門前仲町レジデンス	3.90	3.60	3.44	3.44	3.96	4.49
Re-88 HF南砂町レジデンス	3.52	2.48	3.77	2.40	1.35	3.97
Re-89 HF仙台北長町レジデンス	3.66	3.55	3.63	2.84	3.69	3.93
Re-90 HF正光寺赤羽レジデンス	3.92	4.32	3.92	4.11	3.94	4.44
Re-91 HF仙台北町レジデンス	3.54	3.70	3.67	3.54	3.83	3.99
Re-92 HF大塚レジデンスBAYSIDE	3.81	4.13	3.91	4.22	4.02	4.43
Re-93 HF博多東レジデンスⅡ	4.40	3.80	4.22	4.38	-0.54	4.08
Re-94 HF福岡レジデンスEAST	3.70	3.46	4.17	4.21	3.92	4.44
Re-95 HF正光寺赤羽レジデンスⅡ	3.54	3.90	4.19	4.09	4.26	4.59
Re-96 HF八広レジデンス	3.72	4.32	4.27	4.41	4.39	4.69
Re-97 HF世田谷上町レジデンス	3.57	3.68	3.75	3.88	4.09	4.14
Re-98 HF草加レジデンス	3.90	3.86	4.02	3.81	4.25	4.35
Re-99 HF上野入谷レジデンス	3.15	3.22	3.34	2.96	3.27	3.29
Re-100 HF辻堂レジデンス	3.16	3.20	3.02	3.25	3.36	2.91
Re-101 HF川口駅前レジデンス	3.92	4.44	3.77	3.86	4.18	4.30
Re-102 HF東尾久レジデンス	4.08	4.62	4.42	4.18	4.64	4.24
Re-103 HF今池南レジデンス	3.08	2.99	2.78	2.60	2.63	2.90
Re-104 HF伏見レジデンス	2.34	2.25	3.19	2.05	2.57	2.73
Re-105 HF中野坂上レジデンス	3.77	3.58	3.47	3.49	4.06	3.82
Re-106 HF上野レジデンスEAST	3.42	3.30	2.67	2.99	3.35	3.27
Re-107 HF大森町レジデンス	2.81	3.13	2.95	2.98	3.21	2.91
Re-108 HF北千住レジデンス	-	3.95	3.39	3.76	3.70	4.11
Re-109 HF曳舟レジデンス	-	2.68	2.84	2.96	2.53	2.90
Re-110 HF目黒区人坂レジデンス	-	-	-	1.31	1.22	2.40
Re-111 HF西巣鴨レジデンス	-	-	-	3.02	2.97	2.80
Re-112 HF西巣鴨レジデンスⅡ	-	-	-	3.00	2.58	2.44
Re-113 HF東武練馬レジデンス	-	-	-	3.17	2.96	3.05
Re-114 HF両国レジデンスEAST	-	-	-	3.15	2.78	2.70
Re-115 HF押上レジデンス (注2)	-	-	-	-	-	3.25
Re-116 HF曳舟レジデンス EAST	-	-	-	-	2.89	2.78
Re-117 HF大森レジデンス	-	-	-	-	3.19	3.38
Re-118 HF下赤塚レジデンス (注3)	-	-	-	-	-	1.85
Re-119 HFとくわ台レジデンス (注3)	-	-	-	-	-	1.88
Re-120 HF綾瀬レジデンス (注3)	-	-	-	-	-	2.80
レジデンス 計	4.23	4.29	4.25	4.13	4.02	4.06
ポートフォリオ 計	4.13	4.09	4.05	3.92	4.05	4.02

※ 償却後利回り＝賃貸事業損益（年換算）÷（（期首帳簿価額＋期末帳簿価額）÷2）

譲渡時は期首帳簿価額を使用、取得時は期末帳簿価額を使用

（注1）2026年3月2日付で取得しています。

（注2）2025年12月5日付で取得しています。

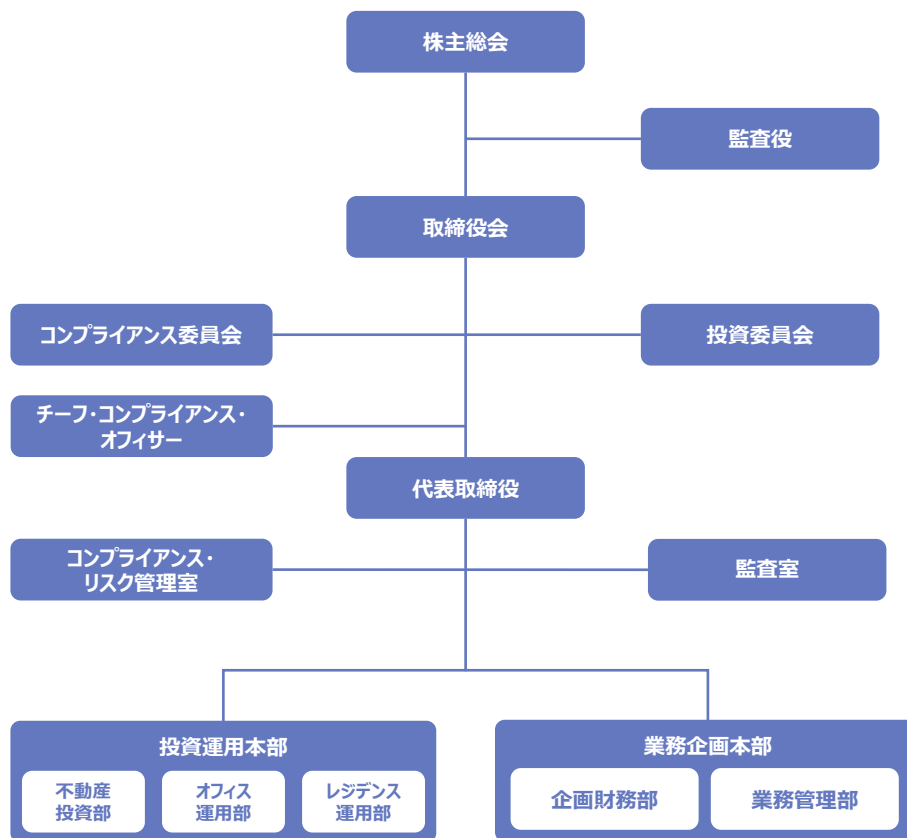
（注3）2025年12月23日付で取得しています。

物件名								物件名								(単位：%)							
	2025/11/30	2025/12/31	2026/1/31	2026/2/28	2026/3/31	2026/4/30	2026/5/31		2025/11/30	2025/12/31	2026/1/31	2026/2/28	2026/3/31	2026/4/30	2026/5/31								
Of-05	水天宮平和ビル	100	100	100	100	100	100	Re-47	HF丸の内レジデンス	94.46	93.05	94.43	94.43	98.61	100	100							
Of-06	HF門前仲町ビルディング	100	100	100	100	100	100	Re-48	HF平尾レジデンス	99.55	98.64	97.96	98.43	98.43	98.98	98.54							
Of-08	HF瀧池ビルディング	100	100	100	100	100	100	Re-49	HF河原町二条レジデンス	98.21	94.12	98.06	100	100	100	95.83							
Of-11	HF日本橋大伝馬町ビルディング	100	100	100	100	100	100	Re-53	HF四条河原町レジデンス	98.12	97.49	98.12	96.93	94.47	90.82	92.66							
Of-12	HF八丁堀ビルディング	100	100	100	100	100	100	Re-54	ラレジダンス・ド・千駄木	97.90	96.25	92.58	94.39	96.33	94.51	96.33							
Of-17	八丁堀MFビル	100	100	100	100	100	100	Re-55	HF千駄木レジデンス	100	100	100	100	100	100	100							
Of-18	エムス原宿	100	100	100	100	100	100	Re-56	HF駒沢公園レジデンス	100	97.22	97.22	97.23	100	100	94.45							
Of-20	船橋Faceビル	100	100	100	100	100	100	Re-57	HF武蔵小山レジデンス	98.20	100	100	98.05	96.45	98.20	96.40							
Of-21	アデッソ西麻布	100	100	100	100	100	100	Re-58	HF国分寺レジデンス	100	100	96.12	96.38	100	100	98.06							
Of-23	HF池袋ビルディング	100	100	100	100	100	100	Re-59	HF久屋大通レジデンス	95.09	95.11	94.11	97.05	99.03	97.08	96.08							
Of-24	HF湯島ビルディング	100	100	100	100	100	100	Re-60	HF鳥丸蔵馬口レジデンス	100	100	100	97.86	95.26	97.29	95.15							
Of-25	茅場町平和ビル	100	100	100	100	100	100	Re-61	HF西新宿レジデンスWEST(注2)	94.66	94.33	95.91	94.66	98.41	95.58	-							
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	100	100	100	100	98.52	97.44	Re-62	HF西新宿レジデンスEAST(注2)	100	100	100	100	100	98.49	-							
Of-29	栄ミナミ平和ビル	100	100	100	100	100	100	Re-65	HF北四番丁レジデンス	96.66	98.89	97.77	96.68	98.89	96.66	96.68							
Of-30	HF桜通ビルディング	100	100	100	97.41	97.41	97.41	Re-66	HF愛宕橋レジデンス	93.76	96.25	91.26	92.51	97.53	92.53	92.52							
Of-32	HF仙台北町ビルディング	100	100	100	100	100	100	Re-68	HF浅草橋レジデンス	94.87	100	100	94.87	100	100	100							
Of-33	HF上野ビルディング	100	100	100	100	100	100	Re-69	HF一番町レジデンス	95.26	95.26	94.08	97.63	95.22	96.40	94.65							
Of-35	HF九段南ビルディング	100	100	100	100	100	100	Re-70	HF東中野レジデンス	90.30	90.46	88.98	90.55	93.56	95.31	92.33							
Of-36	HF神田小川町ビルディング	100	100	100	100	100	100	Re-72	HF早稲田レジデンス	95.61	94.96	94.81	95.54	96.96	98.55	98.57							
Of-37	日総第5ビル	100	100	100	100	100	100	Re-73	HF早稲田レジデンスⅡ	94.82	94.82	96.54	94.82	98.27	96.54	100							
Of-38	アクロス新川ビル	98.06	98.06	98.06	98.06	98.06	98.06	Re-74	HF若松河田レジデンス	93.43	93.43	93.43	96.71	100	94.56	96.71							
Of-39	千住ミレティスⅡ 番館	100	100	100	100	100	100	Re-75	HF仙台北レジデンスEAST	96.22	95.00	96.36	95.15	95.61	94.86	92.43							
Of-40	アーク森ビル	100	100	100	100	100	100	Re-76	HF西公園レジデンス	98.06	98.06	97.09	96.12	95.15	93.20	94.18							
Of-41	日本橋堀留町ファースト	100	100	100	100	100	100	Re-77	HF晩翠通レジデンス	95.45	92.42	95.45	96.97	96.97	95.45	89.39							
Of-42	サザンスカイタワーハ王子	100	100	100	100	100	100	Re-78	HF関内レジデンス	95.69	97.41	95.69	97.48	98.27	94.94	97.54							
Of-43	浜町平和ビル	100	100	100	100	88.61	88.53	Re-79	HF名駅北レジデンス	90.32	91.41	89.82	90.68	99.03	96.77	97.74							
Of-44	錦糸町スクエアビル	100	100	100	100	100	100	Re-80	HF東札幌レジデンス	98.36	95.64	97.27	96.73	98.51	98.51	99.45							
Of-45	HF日本橋兜町ビルディング	82.58	82.58	82.58	82.58	82.58	82.58	Re-81	HF博多東レジデンス	98.72	100	97.44	98.72	98.72	98.72	100							
Of-46	HF仙台北一番町ビルディング	100	100	100	100	100	100	Re-82	HF仙台北橋レジデンス	90.92	92.73	96.36	98.18	98.18	98.18	96.37							
Of-47	大崎CNビル	100	100	100	100	100	100	Re-83	HF田端レジデンス	97.01	94.03	97.01	100	97.01	97.01	100							
Of-48	ファーレーストビル	100	100	100	100	100	100	Re-84	HF両国レジデンス	97.89	97.89	98.74	98.78	95.49	95.42	98.78							
Of-49	HF江坂ビルディング	100	100	100	100	100	100	Re-85	HF八王子レジデンス	85.01	83.54	82.07	83.34	97.94	94.84	96.44							
Of-50	心斎橋フロントビル	100	100	100	100	100	100	Re-86	HF三田レジデンスⅡ	100	97.12	100	100	100	97.68	97.73							
Of-51	栄センタービル	99.21	99.21	99.21	99.21	99.21	93.69	Re-87	HF門前仲町レジデンス	95.45	97.73	100	100	100	100	97.73							
Of-52	岩本町ツインビル	100	100	100	100	100	100	Re-88	HF南砂町レジデンス	100	100	100	100	97.88	100	100							
Of-53	岩本町ツインサカエビル	100	100	100	100	88.67	88.67	Re-89	HF仙台北長町レジデンス	100	98.38	98.38	100	98.47	95.24	94.62							
Of-54	HF名古屋銀座ビルディング	96.91	100	100	100	100	100	Re-90	HF正光寺赤羽レジデンス	100	98.51	100	100	98.51	100	96.73							
Of-55	北浜一丁目平和ビル	100	100	100	100	100	100	Re-91	HF仙台北町レジデンス	92.76	95.66	97.09	95.64	98.55	94.16	94.16							
Of-56	平和不動産北浜ビル	100	100	100	100	100	100	Re-92	HF大塚レジデンスBAYSIDE	97.21	98.62	97.23	100	100	100	98.60							
Of-57	HF横浜山下ビルディング	100	100	100	100	100	100	Re-93	HF博多東レジデンスⅡ	97.70	97.35	100	98.95	99.30	100	100							
Of-58	HF江坂駅前ビルディング	100	100	100	100	100	100	Re-94	HF福岡レジデンスEAST	97.61	98.33	99.15	99.04	99.28	99.28	99.04							
Of-59	HF北二条ビルディング	96.19	96.19	96.19	100	100	100	Re-95	HF正光寺赤羽レジデンスⅡ	98.93	96.64	100	98.93	98.94	97.74	95.46							
Of-60	パークイースト札幌	98.78	100	100	100	100	100	Re-96	HF八広レジデンス	95.26	96.58	96.58	98.69	98.69	100	100							
Of-61	HF京町堀ビルディング	100	100	100	100	100	100	Re-97	HF世田谷上町レジデンス	100	100	100	100	96.66	100	100							
Of-62	ルージュスクエア船場	100	100	100	100	100	100	Re-98	HF草加レジデンス	98.00	97.00	98.00	100	99.00	100	100							
Of-63	名古屋平和ビル (注1)	-	-	-	-	100	100	Re-99	HF上野入谷レジデンス	89.39	86.87	93.43	100	95.96	100	100							
オフィス 計								Re-100	HF辻堂レジデンス	92.81	85.56	85.56	92.75	95.17	97.59	100							
Re-05	HF目黒レジデンス	100	100	94.12	85.75	89.94	89.19	Re-101	HF川口駅前レジデンス	96.03	94.04	100	97.02	98.01	94.04	98.01							
Re-09	HF葛西レジデンス	100	95.88	97.87	95.81	97.87	93.75	Re-102	HF東尾久レジデンス	97.36	94.77	90.92	89.70	94.42	91.31	91.31							
Re-11	HF若林公園レジデンス	92.25	92.25	92.75	92.75	92.90	88.80	Re-103	HF今池南レジデンス	100	97.26	97.09	98.63	94.51	95.89	95.89							
Re-12	HF碑文谷レジデンス	97.25	97.25	94.72	97.48	95.84	97.48	Re-104	HF伏見レジデンス	100	97.03	97.03	97.03	97.03	97.03	100							
Re-14	HF南麻布レジデンス	96.66	95.02	96.68	98.34	95.00	94.96	Re-105	HF中野坂上レジデンス	95.11	95.11	92.29	97.55	97.55	97.55	100							
Re-16	HF学芸大学レジデンス	100	100	92.51	92.51	85.19	92.08	Re-106	HF上野レジデンスEAST	100	94.65	94.65	95.02	98.09	96.30	100							
Re-17	HF東神田レジデンス	100	93.79	95.33	100	100	96.94	Re-107	HF大森町レジデンス	92.64	100	100	91.66	95.83	91.66	91.87							
Re-18	HF東日本橋レジデンス	98.79	100	100	100	92.75	96.29	Re-108	HF北千住レジデンス	99.06	96.58	100	100	100	100	100							
Re-19	HF練馬レジデンス	94.24	96.16	98.08	100	98.08	98.08	Re-109	HF曳舟レジデンス	96.18	96.91	91.63	97.96	93.20	96.88	100							
Re-20	HF白金高輪レジデンス	96.04	97.17	100	98.43	98.43	96.51	Re-110	HF目黒行人坂レジデンス	93.18	92.74	95.42	92.08	93.65	89.84	89.84							
Re-21	HF明大前レジデンス	98.19	96.38	98.19	92.79	96.09	96.28	Re-111	HF西巣鴨レジデンス	94.34	97.17	94.34	97.17	94.34	91.51	88.69							
Re-22	HF日本橋レジデンス	97.04	97.04	97.04	95.33	95.33	100	Re-112	HF西巣鴨レジデンスⅡ	93.34	80.03	90.02	86.69	96.67	93.34	93.29							
Re-23	HF上石神井レジデンス	97.15	100	97.17	95.81	98.56	95.73	Re-113	HF東武練馬レジデンス	97.65	94.39	94.39	100	97.65	100	100							
Re-24	HF錦糸町レジデンス	98.32	98.32	100	98.25	96.41	100	Re-114	HF両国レジデンスEAST	93.15	100	96.41	100	93.49	86.98	100							
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	93.80	93.80	93.75	97.04	96.98	98.05	Re-115	HF押上レジデンス (注3)	-	96.04	98.03	100	100	97.38	97.38							
Re-26	HF新橋浜レジデンス	95.25	98.80	98.44	99.13	99.18	97.33	Re-116	HF曳舟レジデンス EAST	95.19	95.19	100	100	95.14	87.28	97.01							
Re-30	HF馬込レジデンス	91.62	94.64	100	100	100	94.72	Re-117	HF大森レジデンス	100	94.34	97.17	100	89.07	89.87								

▶ 概要

名称	平和不動産アセットマネジメント株式会社	
所在地	東京都中央区日本橋兜町5番1号	
設立	2000年3月24日	
資本金	295,575千円	
株主構成	平和不動産株式会社（100%）	
役員構成	代表取締役 社長執行役員	平野 正則
	取締役 常務執行役員 業務企画本部長	渡部 靖隆
	取締役 上席執行役員 投資運用本部長	関根 秀晃
	取締役（非常勤）	富安 祐司
	取締役（非常勤）	本保 明香
	監査役（非常勤）	小林 大輔
	上席執行役員 業務管理部長	川村 淳一
	執行役員 監査室長	松本 直也
事業内容	投資運用業	
登録・許可等	金融商品取引業登録	関東財務局長（金商）第316号
	宅地建物取引業免許	東京都知事（5）第79529号
	取引一任代理等認可	国土交通大臣認可 第8号

▶ 組織図



▶ 投資口価格の推移 (2024/12/2 - 2026/5/29)

期末時価総額	169,833百万円
期間高値(終値)	162,600円 (2026年1月16日)
期間安値(終値)	114,700円 (2024年12月19日)
期末投資口価格(終値)	135,700円



▶ 投資口価格の推移(分配金再投資基準、スポンサー変更の発表日以降) (2009/10/5 - 2026/5/29)



(出所：LSEGのデータに基づき本資産運用会社が作成)

▶ 投資主の構成 (2026年5月末時点)

投資主数：23,672人 (+1,097人)

外国法人等：245人 / 1.0% (-0.0%pt)

個人・その他：22,924人 / 96.8% (+0.1%pt)

その他の国内法人(政府・地方公共団体含む)：393人 / 1.7% (-0.0%pt)

金融機関(証券会社含む)：110人 / 0.5% (-0.0%pt)

投資口数 1,251,533口 (±0口)

個人・その他：
196,914口 / 15.7% (+1.2%pt)

外国法人等：178,531口 / 14.3% (-1.1%pt)

金融機関(証券会社含む)：
682,504口 / 54.5% (-0.0%pt)

その他の国内法人(政府・地方公共団体含む)：
193,584口 / 15.5% (-0.1%pt)

※各比率は、小数点第2位以下を四捨五入しています。

▶ 主要な投資主の状況 (2026年5月末時点)

	氏名又は名称	保有口数 (口)	保有比率(注) (%)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	305,561	24.4
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	177,980	14.2
3	平和不動産株式会社	162,145	13.0
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	52,751	4.2
5	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 5 0 5 1 0 1	16,118	1.3
6	ジェーピー モルガン チェース バンク 3 8 5 7 8 1	14,686	1.2
7	四国旅客鉄道株式会社	10,249	0.8
8	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 5 0 5 1 0 3	10,104	0.8
9	株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	9,449	0.8
10	株式会社常陽銀行	9,398	0.8
	合計	768,441	61.4%

【 MEMO 】

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所有価証券上場規程並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類又は報告書ではありません。
- 本資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、本資料の作成日において入手可能な情報に基づいてなされた本投資法人及び本資産運用会社の判断に基づいて行ったものです。将来の本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。また、本資料の内容に関しては、その正確性及び確実性を保証するものではありません。なお、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産及びその関連資産に投資を行うため、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害等により、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少することで、本投資証券を取得した価格以上の価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る場合があります。
- 本投資法人の投資口または投資法人債のご購入に当たっては各証券会社にお問合せください。なお、その際は、契約締結前交付書面（又は目論見書）等の内容を十分にお読みください。
- なお、事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止いたします。



平和不動産アセットマネジメント株式会社

資産運用会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第316号 一般社団法人資産運用業協会会員