

第48期

2025年11月期

# 決算説明資料

**Steady Growth &  
Sustainable Profit**



平和不動産リート投資法人

証券コード：8966



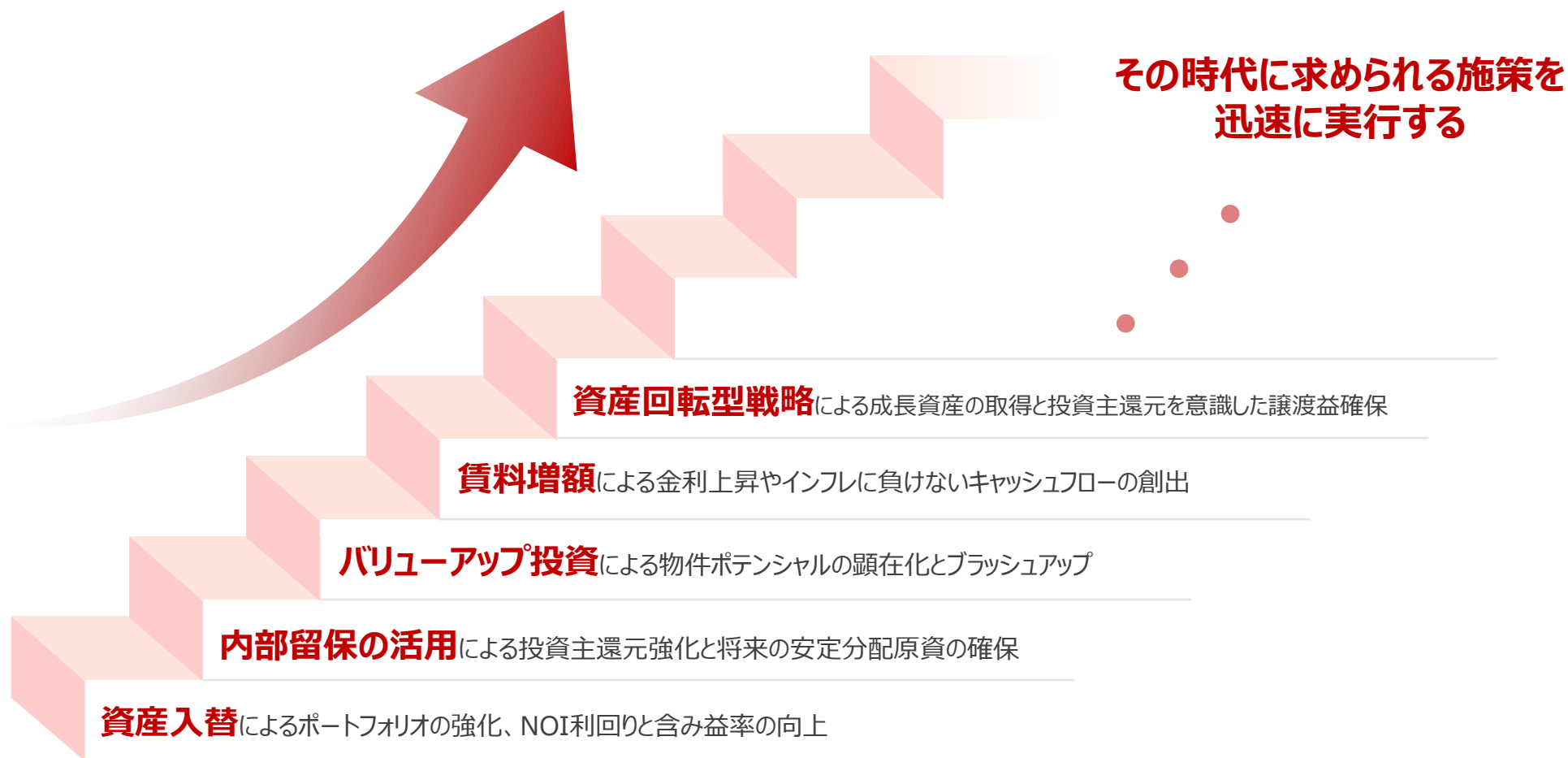
|     |                      |     |      |
|-----|----------------------|-----|------|
| I   | 平和不動産リート投資法人の成長と取組み  | ・・・ | P.2  |
| II  | 第48期（2025年11月期）決算の概要 | ・・・ | P.6  |
| III | NEXT VISION II +     | ・・・ | P.10 |
| IV  | 運用の状況                | ・・・ | P.16 |
|     | 外部成長                 | ・・・ | P.18 |
|     | 内部成長                 | ・・・ | P.26 |
|     | 含み損益の推移              | ・・・ | P.33 |
|     | 財務                   | ・・・ | P.34 |
|     | サステナビリティ             | ・・・ | P.36 |
| V   | 参考資料                 | ・・・ | P.40 |



## Ⅰ. 平和不動産リート投資法人の成長と取組み

# Steady Growth & Sustainable Profit

～その実現への道すじ～





## NEXT VISION II +

達成

分配金  
4,200円

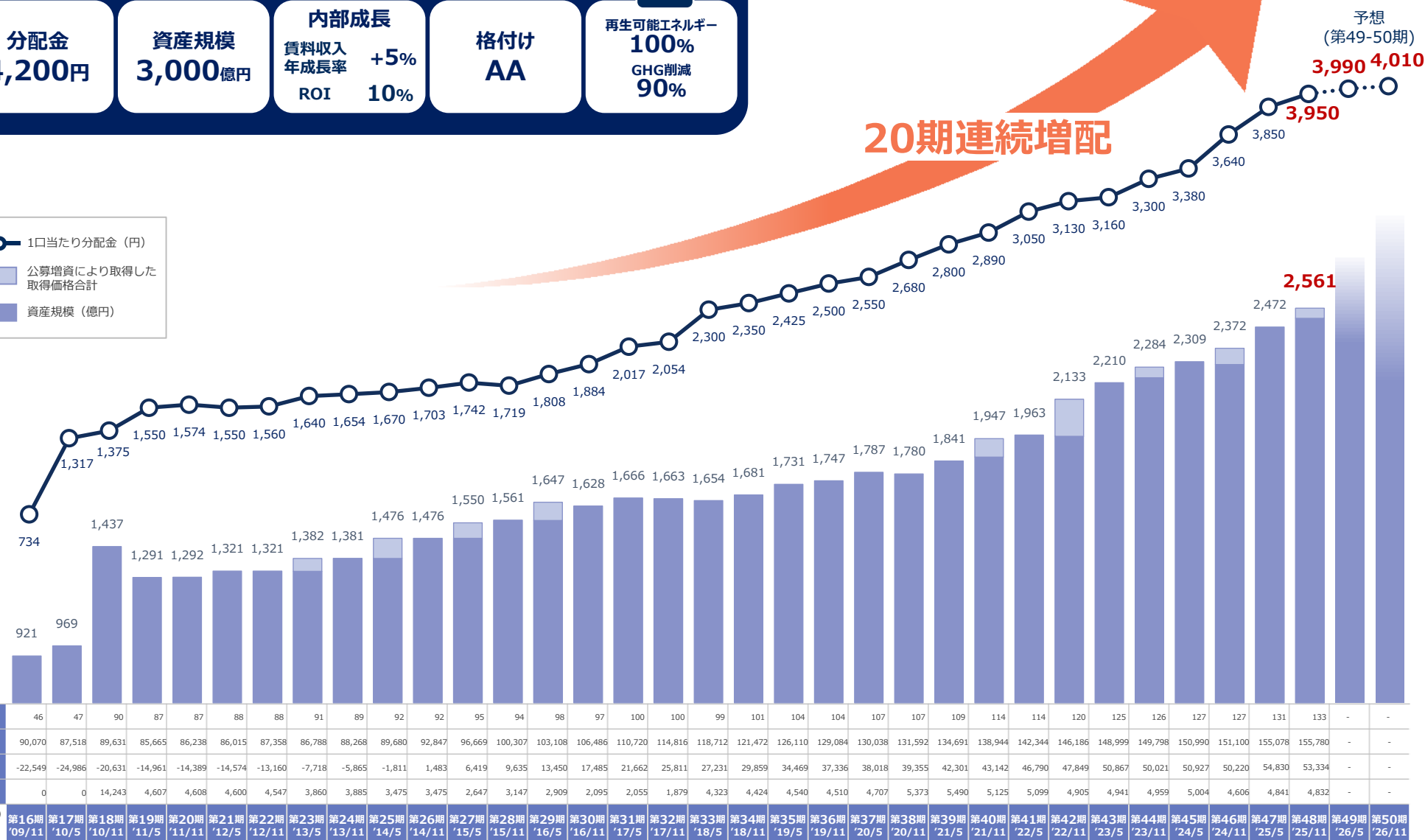
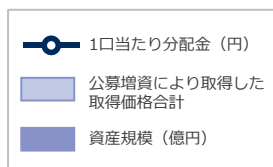
資産規模  
3,000億円

内部成長  
賃料収入  
年成長率 +5%  
ROI 10%

格付け  
AA

再生可能エネルギー  
100%  
GHG削減  
90%

20期連続増配

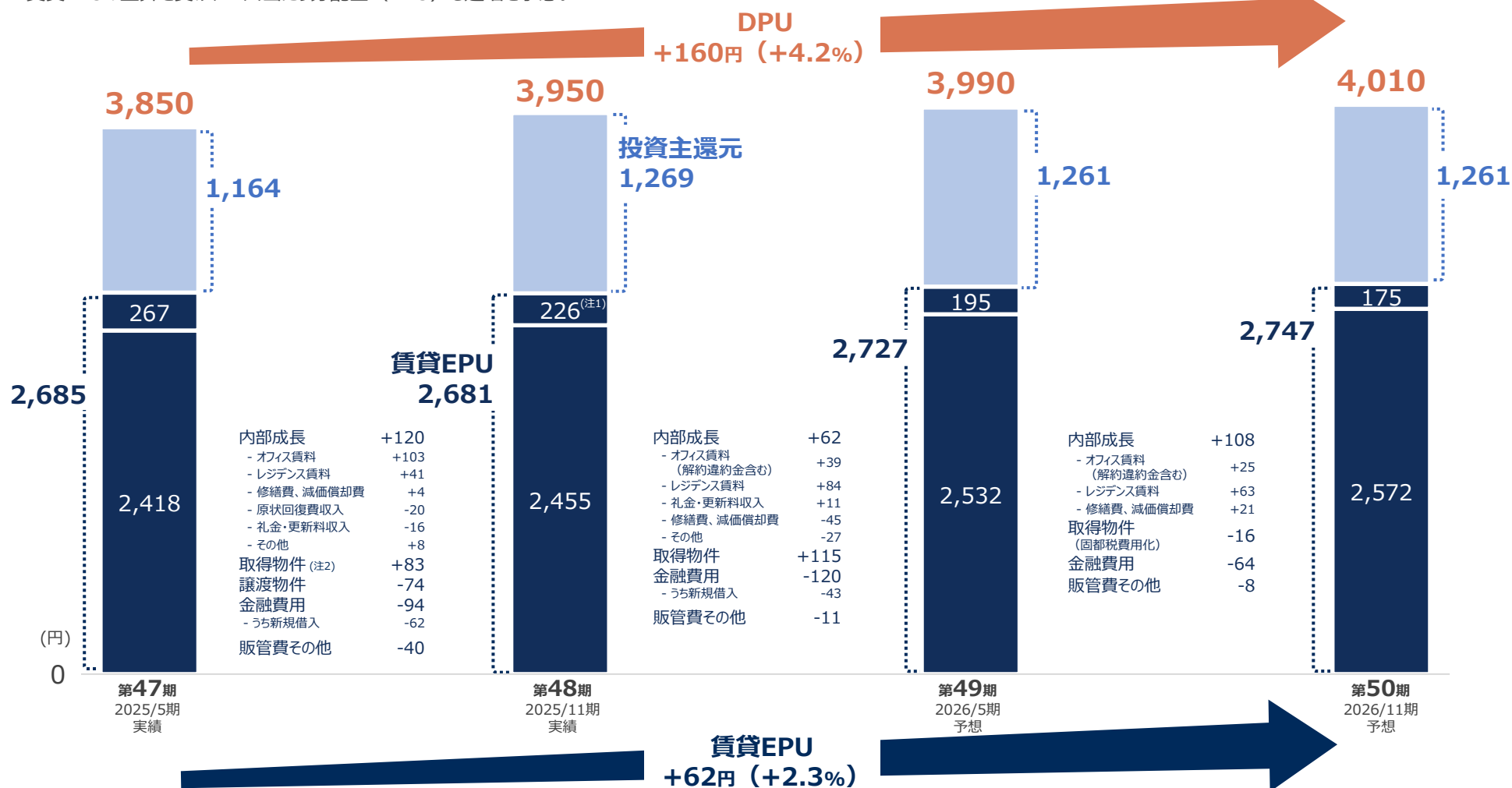


（注） 第47期のNAVは、第47期末時点において譲渡価格が確定していた2物件について、譲渡価格と譲渡直近期末評価額の差額は第48期分配金に充当されるため、控除して計算しています。



## 賃貸EPUの成長と投資主還元強化を受けたDPUの確かな成長

第48期は資産譲渡先行の影響が生じるも、第49期及び第50期は内部成長と外部成長が金利コストの増加を上回り賃貸EPUは通増を見込む。  
賃貸EPUの上昇を受け、一口当たり分配金（DPU）も通増を予想。



(注1) バリューアップ関連費用、譲渡益を活用した前倒し修繕費用及び、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）を指し、賃貸EPUは、譲渡益及び内部留保充当額を除いた一口当たり分配金に当該費用を足し戻して計算しています。

(注2) 第48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48期（2025年11月期）決算の概要



## 内部成長

## ▶賃料収入年成長率は前期比+1.0%ptの3.3%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
- ・ 賃料改定対象区画におけるネット賃料変動率は、平均で10%を上回る11.6%と高い賃料改定を実施
- ・ 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+3.3%成長と前期の実績（+2.3%）を大きく上回る

## ▶ポートフォリオ稼働率は高稼働が継続

- ・ ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は97.5%と高稼働が継続
- ・ 特にオフィスは期中平均稼働率99.1%と需給が極めて堅調

|            | オフィス  | レジデンス | 全体     |
|------------|-------|-------|--------|
| ネット賃料変動額/期 | 75百万円 | 63百万円 | 138百万円 |
| ネット賃料変動率   | 18.5% | 8.1%  | 11.6%  |
| 賃料収入年成長率   | 3.5%  | 3.1%  | 3.3%   |

|         | オフィス  | レジデンス | 全体    |
|---------|-------|-------|-------|
| 期末稼働率   | 99.4% | 96.5% | 97.8% |
| 期中平均稼働率 | 99.1% | 96.3% | 97.5% |

## 外部成長

## ▶公募増資後の借入余力を活用した外部成長が進展

- ・ 本決算期初の公募増資後、借入余力を活用し、本決算期にオフィス1棟、レジデンス2棟を取得
- ・ 含み益を顕在化させる資産入替も継続、本決算期で17期連続となる譲渡益（21.3億円）を計上
- ・ 本決算期末後には2025年12月5日付でのHF押上レジデンスのほか、同12月23日付でのレジデンス3棟の取得により、資産規模は2,630億円へ拡大

取得価格 118.1億円

譲渡益 21.3億円

期末資産規模 2,561億円

## 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 7.2年

期末固定化比率 70.6%

期末鑑定LTV 40.4%

## 分配金

第48期（本決算期） 3,950 円

第49期（予想） 3,990 円

第50期（予想） 4,010 円



## 17期連続となる譲渡益の計上（21億円）、20期連続となる実績分配金の増配（3,950円）

(単位：百万円)

|                     | 第47期<br>実績        | 第48期<br>実績                      | 第48期<br>予想        | 前期比<br>増減    | 予想比<br>増減 |
|---------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|--------------|-----------|
| 営業収益<br>(譲渡損益)      | 10,154<br>(1,991) | <b>10,704</b><br><b>(2,133)</b> | 10,648<br>(2,133) | 550<br>(141) | 56<br>(0) |
| 営業費用                | 4,598             | <b>4,719</b>                    | 4,719             | 121          | 0         |
| 営業利益                | 5,556             | <b>5,985</b>                    | 5,928             | 429          | 57        |
| 営業外収益               | 12                | <b>24</b>                       | 9                 | 11           | 15        |
| 営業外費用               | 686               | <b>803</b>                      | 776               | 116          | 26        |
| 経常利益                | 4,882             | <b>5,207</b>                    | 5,161             | 324          | 45        |
| 当期純利益               | 4,881             | <b>5,206</b>                    | 5,161             | 324          | 45        |
| 一口当たり当期純利益<br>(EPU) | 4,085円            | <b>4,160円</b>                   | 4,123円            | 75円          | 37円       |
| 賃貸EPU               | 2,685円            | <b>2,681円</b>                   | 2,633円            | -4円          | 48円       |
| 内部留保取崩              | 238               | <b>250</b>                      | 250               | 11           | 0         |
| 内部留保繰入              | 520               | <b>513</b>                      | 467               | -6           | 45        |
| 一口当たり分配金            | 3,850円            | <b>3,950円</b>                   | 3,950円            | 100円         | 0円        |
| 発行済み投資口数            | 1,194,933         | <b>1,251,533</b>                | 1,251,533         | 56,600       | 0         |

(注) 「賃貸EPU」は、譲渡益及び内部留保充当額を除いた一口当たり分配金に、バリュアップ関連費用、譲渡益を活用した前倒し修繕費用及び、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）を足し戻して計算しています。

(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48期予想については、2025年7月16日付公表の予想数値を記載しています。

| 前期比増減要因<br>(第48期実績 - 第47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:124、原状回復費精算:-24、等）                      | 92   |
|                              | ・レジデンス（賃料:49、礼金:-13、等）                           | 32   |
|                              | ・水光熱費収入（オフィス:30）                                 | 31   |
|                              | 資産入替と新規取得  |      |
| 営業費用                         | ・物件取得に伴う収益増加                                     | 409  |
|                              | ・物件譲渡に伴う収益減少                                     | -157 |
|                              | 不動産譲渡益の増加  | 141  |
|                              | 既存物件の賃貸事業費用の増減                                   |      |
|                              | ・オフィス（修繕費:-85、リース費用:16、減価償却費:11、等）               | -46  |
| 営業外収益                        | ・レジデンス（リース費用:-22、修繕費:17、減価償却費:7、等）               | 3    |
|                              | ・水光熱費（オフィス:15、レジデンス:-2）                          | 12   |
|                              | 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                                | 155  |
|                              | ・物件譲渡に伴う賃貸事業費用の減少                                | -68  |
| 営業外費用                        | 販管費（控除対象外消費税:10、運用報酬:37、等）                       | 64   |
|                              | 受取利息:11  | 11   |
|                              | 金融費用:112、等                                       | 116  |
| 予想比増減要因<br>(第48期実績 - 第48期予想) |  | 金額   |
| 営業収益                         | 賃料収入の増加<br>(うち、既存オフィス:4、既存レジデンス:-14、資産入替:42)     | 32   |
|                              | その他収入の増加<br>(うち、既存オフィス:0、既存レジデンス:12、資産入替:11)     | 24   |
|                              | 賃貸事業費用の減少<br>(うち、既存オフィス:-22、既存レジデンス:-40、資産入替:41) | -21  |
| 営業費用                         | 販管費の増加（控除対象外消費税、外部成長に伴う資産運用報酬、等）                 | 20   |
|                              | 受取利息:12、等  | 15   |
|                              | 外部成長に伴う金融費用の増加:19、固定資産除却損:7                      | 26   |

**新規取得物件**：第47期に取得した「パークイースト札幌（準共有持分45%）」、「HF目黒行人坂レジデンス」、「HF西巣鴨レジデンス」、「HF西巣鴨レジデンスⅡ」、「HF東武練馬レジデンス」、「HF両国レジデンスEAST」、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」を指します。

**譲渡物件**：第47期に譲渡した「麹町HFビル」、「HF東心斎橋レジデンス」、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」を指します。

## 賃貸EPUの成長と投資主還元強化の方針により、分配金は第49期3,990円、第50期4,010円と通増を予想

|                     |                   |               |               |                    |             | (単位：百万円)  |                      |                     |
|---------------------|-------------------|---------------|---------------|--------------------|-------------|---|----------------------|---------------------|
|                     | 第48期<br>実績(a)     | 第49期<br>予想(b) | 第50期<br>予想(c) | 増減<br>(b-a)        | 増減<br>(c-b) | 主な増減要因  | 第49期<br>予想<br>(b-a)  | 第50期<br>予想<br>(c-b) |
| 営業収益<br>(譲渡損益)      | 10,704<br>(2,133) | 8,954<br>(0)  | 9,092<br>(0)  | -1,750<br>(-2,133) | 138<br>(0)  | 既存物件の収益の増減<br>・オフィス（賃料収入の増加等）<br>・レジデンス（賃料収入の増加、礼金・更新料の季節要因等）<br>・水光熱費収入（季節要因による変動） | 48<br>114<br>-29     | 29<br>62<br>28      |
| 営業費用                | 4,719             | 4,844         | 4,861         | 125                | 16          | 資産入替と新規取得<br>・物件取得に伴う収益増加<br>・物件譲渡に伴う収益減少<br>不動産譲渡益                                 | 261<br>-11<br>-2,133 | 17<br>0<br>0        |
| 営業利益                | 5,985             | 4,109         | 4,231         | -1,876             | 121         |   |                      |                     |
| 営業外収益               | 24                | 14            | 14            | -10                | 0           | 既存物件の賃貸事業費用の増減<br>・オフィス（修繕費の増加等）<br>・レジデンス（修繕費、減価償却費の変動等）<br>・水光熱費（季節要因による変動）       | 39<br>58<br>-15      | -6<br>-55<br>21     |
| 営業外費用               | 803               | 953           | 1,024         | 149                | 71          | 資産入替と新規取得<br>・物件取得に伴う賃貸事業費用の増加<br>・物件譲渡に伴う賃貸事業費用の減少<br>販管費（控除対象外消費税、運用報酬、ESG費用の変動等） | 117<br>-17<br>-55    | 38<br>0<br>18       |
| 経常利益                | 5,207             | 3,170         | 3,220         | -2,036             | 49          |   |                      |                     |
| 当期純利益               | 5,206             | 3,170         | 3,219         | -2,036             | 49          |   |                      |                     |
| 一口当たり当期純利益<br>(EPU) | 4,160円            | 2,532円        | 2,572円        | -1,628円            | 40円         | 営業外収益 受取利息等   | -10                  | 0                   |
| 賃貸EPU               | 2,681円            | 2,727円        | 2,747円        | 46円                | 20円         | 営業外費用 金融費用<br>その他（投資口交付費償却減少等）  | 150<br>0             | 80<br>-8            |
| 内部留保取崩              | 250               | 1,823         | 1,798         | 1,573              | -24         |   |                      |                     |
| 内部留保繰入              | 513               | 0             | 0             | -513               | 0           |   |                      |                     |
| 一口当たり分配金            | 3,950円            | 3,990円        | 4,010円        | 40円                | 20円         |   |                      |                     |
| 発行済み投資口数            | 1,251,533         | 1,251,533     | 1,251,533     | 0                  | 0           |   |                      |                     |

| 予想の主な前提条件   |         | 第48期<br>(実績) | 第49期<br>(予想) | 第50期<br>(予想) |
|-------------|---------|--------------|--------------|--------------|
| 期中平均<br>稼働率 | ポートフォリオ | 97.5%        | 97.9%        | 97.8%        |
|             | オフィス    | 99.1%        | 99.4%        | 99.2%        |
|             | レジデンス   | 96.3%        | 96.8%        | 96.8%        |
| NOI<br>利回り  | ポートフォリオ | 5.0%         | 4.8%         | 5.0%         |
|             | オフィス    | 4.9%         | 4.7%         | 4.8%         |
|             | レジデンス   | 5.0%         | 5.0%         | 5.2%         |

(注) 2026年1月19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、一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池袋ビルディング  
専有部バリューアップ工事施工後  
(セットアップオフィス)

Steady Growth &amp; Sustainable Profit

# NEXT VISION II<sup>+</sup>

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50期予想 | 4,010 |
| 第49期予想 | 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 |

## &lt;目標・方針&gt;

- ✓ 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 |
| 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 |

## &lt;目標・方針&gt;

- ✓ 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%

ROI 10%

|        |                        |
|--------|------------------------|
| 第48期実績 | +1.8%                  |
| 第47期実績 | +1.5%                  |
| 第46期実績 | +0.8%                  |
| 第48期実績 | 賃料収入<br>年成長率<br>+ 3.3% |
| 平均ROI  | 13.2%                  |

## &lt;目標・方針&gt;

- ✓ 内部成長の強化により賃料収入年成長率+5%の目標を設定
- ✓ 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48期末 AA-(安定的)

## &lt;目標・方針&gt;

- ✓ 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%<sup>(注1)</sup>  
(2018年比、2030年迄)再生可能エネルギー電力  
100%<sup>(注2)</sup>

GHG -90.9%

第48期末

再エネ 100%

## &lt;目標・方針&gt;

- ✓ 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およ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5%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

3.3%

バリューアップ投資の  
平均ROI(本決算期)

13.2%

# 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

17期  
連続

含み益額

667億円

## 投資主還元強化

- 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

20期  
連続

内部留保

60億円

## 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

期当たり200円/口の一時差異等調整積立金の取崩しにより、早期還元

第48期末  
(分配金支払い後)

**内部留保  
残高**

**60**億円

一時差異等  
調整積立金 10.8億円  
繰越利益 42.9億円  
圧縮積立金 6.6億円

**含み益の  
顕在化**

第48期末  
含み益額

**667**億円

### 資産回転型戦略の強化

**バリューアップ  
工事**

**賃上げ**

潤沢な資金を活用した**バリューアップ工事による内部成長の加速**を図り、将来キャッシュ・フローの向上・拡大を目指します。

**バリューアップ戦略を通じた含み益の  
創出と顕在化**

**資産入替**

**譲渡**

**含み益の顕在化**により、分配金原資及び成長資金の獲得を図ります。

**取得**

**賃料ギャップの獲得**による将来キャッシュ・フローの向上・拡大を目指します。

**サステナブルな  
投資主還元**

**NEXT VISION II<sup>+</sup>**

**分配金**

**4,200円**

**内部成長**

賃料収入  
年成長率 **+5%**

**ROI 10%**

**その他**

- ・ 将来の成長資金
- ・ 自己投資口の取得、借入金の返済等
- ・ 不測の事態及び物件譲渡損等が発生した際の対応



## 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%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+5%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

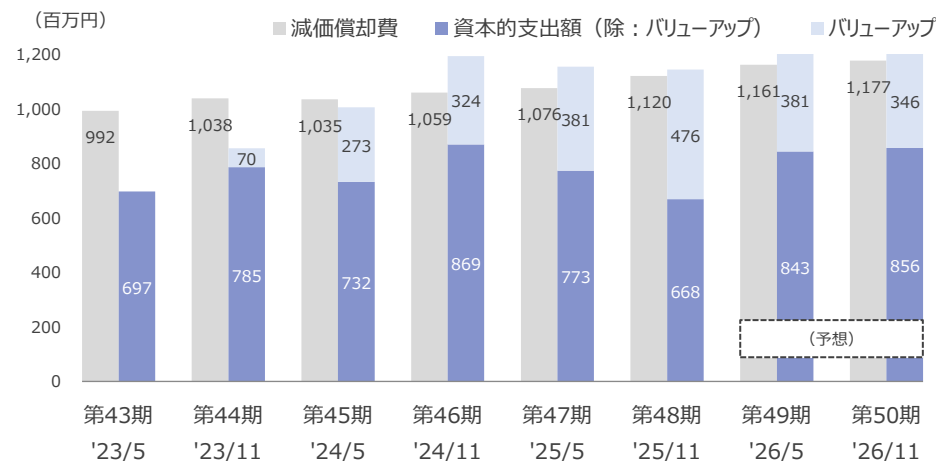
建物全体の付加価値の向上を企図した、外壁の意匠変更や水回り等の共用部設備が陳腐化している物件を対象にエリアのベンチマークとなる物件を目指し、街と調和するデザイン性の高い共用部バリューアップ工事を行います。

## ▶バリューアップ投資の実績及び計画

|            |          | 第48期<br>(実績)         | 第49期<br>(予定)         | 第50期<br>(予定)         |
|------------|----------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 短期<br>回収型  | 実施(予定)件数 | 51件<br>(Of:2件、Re49件) | 39件<br>(Of:2件、Re37件) | 47件<br>(Of:4件、Re43件) |
|            | 工事(予定)金額 | 256百万円               | 211百万円               | 288百万円               |
|            | うち、資本的支出 | 186百万円               | 149百万円               | 211百万円               |
|            | うち、修繕費   | 83百万円                | 61百万円                | 77百万円                |
|            | ROI      | 13.2%                | —                    | —                    |
| 中長期<br>回収型 | 賃料増額改定率  | 26.1%                | —                    | —                    |
|            | 工事(予定)金額 | 363百万円               | 381百万円               | 238百万円               |
|            | うち、資本的支出 | 260百万円               | 231百万円               | 134百万円               |
|            | うち、修繕費   | 103百万円               | 149百万円               | 103百万円               |

(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



## 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 +18円

- ＜試算の前提＞
- 借入余力の活用
  - 取得価格50億円（NOI利回り4.3%）
  - 借入金利2.4%

### ■賃料ギャップの解消 +80円

- 第48期末のポートフォリオの賃料ギャップ400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48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賃料の上昇額。

### ■金利費用増加 -40円

- 第48期末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

4,832円/口

### ■含み益額

53,334円/口



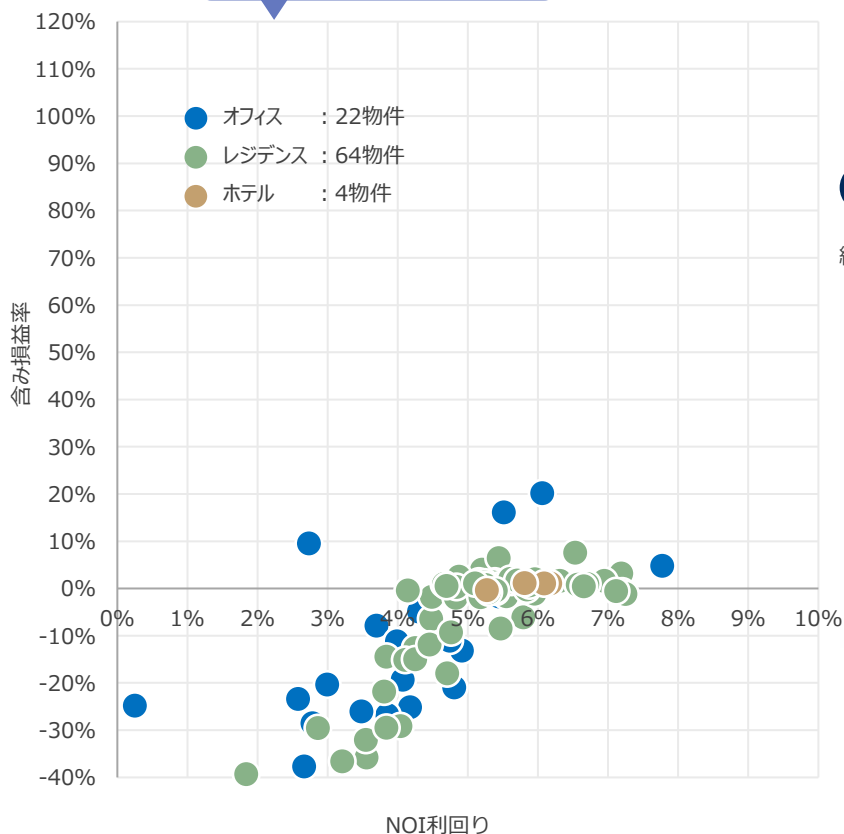


#### IV. 運用の状況

## 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）： 6,067  
NOI利回り： 5.0%  
含み損益率： +26.6%

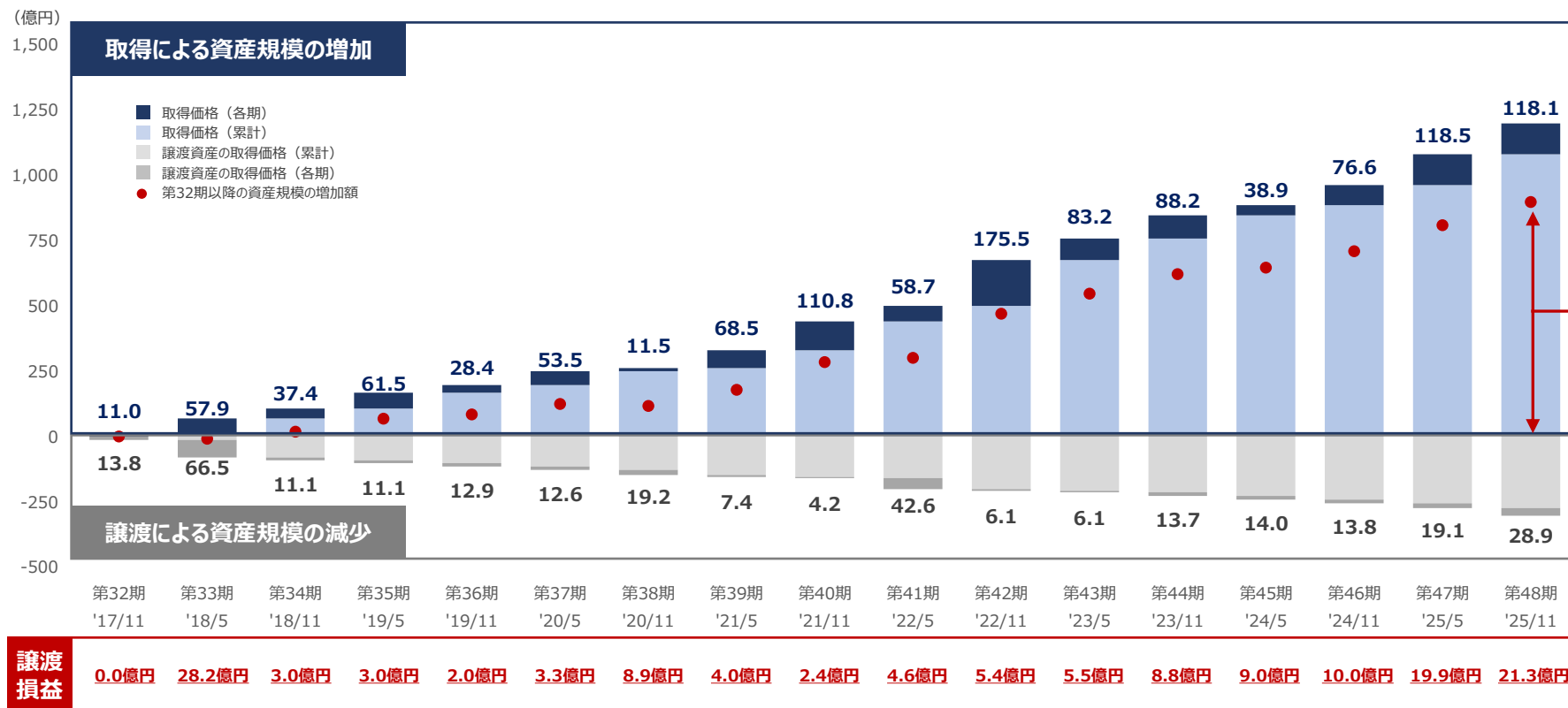


（注）本投資法人は、2010年10月1日付（第18期）でジャパン・シングルレジデンス投資法人（JSR）を吸収合併しています。左図においては、JSRから承継した物件の公租公課等を含んだ巡航ベースの収益性を示すため、第19期（2011年5月期）のデータを使ってNOI利回り、および、含み損益率を計算しています。



## 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実現

### ▶ 取得と譲渡の推移（第32期 2017年11月期以降）



譲渡益計上

17期連続

譲渡益計上累計

139億円

資産規模の拡大

898億円

## 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  
9 物件

取得価格合計  
187.8 億円

鑑定評価額合計  
222.9 億円

平均NOI利回り  
4.3 %

### オフィス

本決算期初  
公募増資



本決算期取得済  
スポンサー

パークイースト札幌  
(準共有持分24%追加取得)



本決算期取得済  
ウェアハウジング

HF京町堀ビルディング



本決算期取得済  
資産運用会社

ルーシッドスクエア船場

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



第49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曳舟  
レジデンスEAST



本決算期取得済  
資産運用会社

HF大森レジデンス



第49期取得済  
資産運用会社

HF下赤塚レジデンス



第49期取得済  
資産運用会社

HFときわ台レジデンス



第49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

## ルーシッドスクエア船場

## 資産運用会社



- 本物件は、大阪メトロ中央線および堺筋線「堺筋本町」駅から徒歩1分という好立地に位置しています。堺筋本町地区は、大阪におけるオフィスエリアの中でも集積度が比較的高い商業地域であり、金融機関や大企業の自社ビル・賃貸ビルが集まるエリアです。さらに、複数の地下鉄路線が利用可能で交通利便性にも優れていることから、オフィス立地として高い競争力を有しています。
- 38台収容可能な駐車場を有しており、上述した地下鉄利用による交通利便性に加え、営業車の利用を前提としたテナント需要にも応えることが可能です。
- 2023年7月に第三者認証としてCASBEE不動産評価認証制度で最高ランクである「Sランク認証」を取得しています。



|              |            |
|--------------|------------|
| 取得価格         | 4,720百万円   |
| 鑑定評価額（取得時）   | 5,200百万円   |
| 対鑑定評価額率      | 90.8%      |
| NOI利回り/償却後   | 4.1%/3.7%  |
| 賃料ギャップ率(取得時) | -15.2%     |
| 所在地          | 大阪府大阪市中央区  |
| 延床面積         | 6,329.59㎡  |
| 建築時期         | 1992年9月    |
| 取得日          | 2025年8月29日 |

(注) 「鑑定評価額」については、物件取得時に取得した鑑定評価額を記載しています。

(注)  $\text{NOI利回り} = \text{運用純収益 (NOI)} \div \text{取得価格}$  償却後NOI利回り =  $(\text{NOI} - \text{減価償却費}) \div \text{取得価格}$

NOIは各取得資産の物件取得時に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを用いています。減価償却費は本投資法人が耐用年数に応じて試算した値を用いています。



## HF下赤塚レジデンス



|              |             |
|--------------|-------------|
| 取得価格         | 1,600百万円    |
| 鑑定評価額        | 1,910百万円    |
| 対鑑定評価額率      | 83.8%       |
| NOI利回り/償却後   | 4.2%/3.4%   |
| 賃料ギャップ率(取得時) | -18.2%      |
| 所在地          | 東京都練馬区北町    |
| 延床面積         | 1,805.09㎡   |
| 建築時期         | 2021年10月    |
| 取得日          | 2025年12月23日 |

- 東京メトロ有楽町線・副都心線「地下鉄赤塚」駅に加え、東武東上線「下赤塚」駅の徒歩圏にあり、池袋、新宿、渋谷へのアクセスが良好な交通利便性の高いエリアである。
- 1K (25.67㎡～32.29㎡) : 28戸、1LDK (40.9㎡～45.77㎡) : 18戸の全46戸で構成され、主に単身・DINKs層を中心とした需要が見込まれる。



## 資産運用会社

## HFときわ台レジデンス



|              |             |
|--------------|-------------|
| 取得価格         | 1,980百万円    |
| 鑑定評価額        | 2,470百万円    |
| 対鑑定評価額率      | 80.2%       |
| NOI利回り/償却後   | 4.0%/3.3%   |
| 賃料ギャップ率(取得時) | -14.7%      |
| 所在地          | 東京都板橋区南常盤台  |
| 延床面積         | 1,893.97㎡   |
| 建築時期         | 2022年12月    |
| 取得日          | 2025年12月23日 |

- 東武東上線「ときわ台」駅徒歩7分、「中板橋」駅徒歩9分に所在。池袋駅まで直通10分と都内各所への良好なアクセスを有する。
- 1R (25.73㎡～25.77㎡) : 14戸、1LDK (35.68㎡～37.65㎡) : 39戸の全53戸で構成され、主に単身・DINKs層を中心とした需要が見込まれる。



## 資産運用会社

## HF綾瀬レジデンス



|              |             |
|--------------|-------------|
| 取得価格         | 1,250百万円    |
| 鑑定評価額        | 1,530百万円    |
| 対鑑定評価額率      | 81.7%       |
| NOI利回り/償却後   | 4.3%/3.4%   |
| 賃料ギャップ率(取得時) | -13.6%      |
| 所在地          | 東京都葛飾区小菅    |
| 延床面積         | 1,447.42㎡   |
| 建築時期         | 2023年3月     |
| 取得日          | 2025年12月23日 |

- 最寄り駅である東京メトロ千代田線・常磐線「綾瀬」駅から徒歩3分の立地に位置し、上野、大手町、北千住、日比谷等へのアクセスが良好な交通利便性の高いエリアである。
- 1K (26.72㎡～27.16㎡) の全44戸で構成され、主に単身者を中心とした需要が見込まれる。



## 資産運用会社

(注) 「鑑定評価額」については、物件取得時に取得した鑑定評価額を記載しています。

(注) NOI利回り = 運用純収益 (NOI) ÷ 取得価格 償却後NOI利回り = (NOI - 減価償却費) ÷ 取得価格

NOIは各取得資産の物件取得時に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを用いています。減価償却費は本投資法人が耐用年数に応じて試算した値を用いています。

## スポンサーの販売用不動産

- 第48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（2025年9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 |
| 名古屋栄オフィス   | 名古屋市   | 約9,500㎡ | 2004年3月  | 2004年3月  |
| 天神オフィス     | 福岡市    | 約7,500㎡ | 2004年7月  | 2008年3月  |
| 押上レジデンス    | 東京都墨田区 | 約4,000㎡ | 2025年3月  | 2025年3月  |
| 大鳥居レジデンス   | 東京都大田区 | 約4,000㎡ | 2023年2月  | 2023年2月  |
| 梅島レジデンス    | 東京都足立区 | 約4,000㎡ | 2022年1月  | 2022年1月  |
| 本所吾妻橋レジデンス | 東京都墨田区 | 約1,300㎡ | 2021年6月  | 2021年9月  |
| 新江古田レジデンス  | 東京都練馬区 | 約2,500㎡ | 2021年7月  | 2022年9月  |
| 赤羽レジデンス    | 東京都北区  | 約2,000㎡ | 2022年11月 | 2022年12月 |
| 三ノ輪レジデンス   | 東京都台東区 | 約3,000㎡ | 2024年1月  | 2024年1月  |
| 板橋本町レジデンス  | 東京都板橋区 | 約1,300㎡ | 2023年8月  | 2024年3月  |

**第48期 期初の  
公募増資により取得**

HF押上レジデンス  
(2025年12月取得済)



出所：平和不動産「2026年3月期第2四半期（中間期）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<sup>(注1)</sup>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PJII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競争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
- ・ 取得の競争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



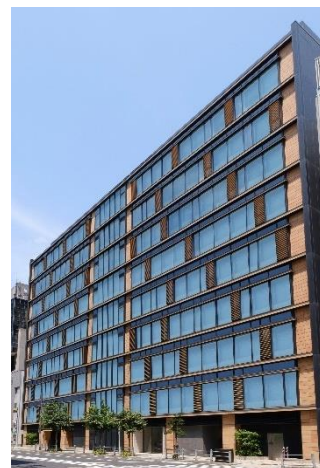
## ▶ 共有物件・区分所有物件の追加取得によるポートフォリオ価値の向上

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

### 追加取得の目的と効果

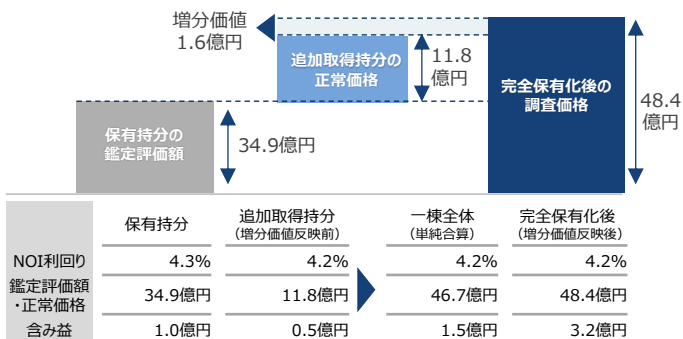
- 1 市場の競争を排除した価格での取得が可能
- 2 高い利回りによるポートフォリオの収益向上
- 3 完全保有化による流動性向上
- 4 完全保有化による増分価値の発生と含み益の拡大
- 5 完全保有化によって迅速な意思決定と事業推進が可能に
- 6 完全保有化による管理・運営の効率化と費用削減の推進が容易に

### ▶ 最近の取組み例：北浜一丁目平和ビル



#### 完全保有化による追加的効果（追加取得時）

- ✓ 準共有持分25%を追加取得し、完全保有化
- ✓ 完全保有化に伴い、鑑定評価額が**1.6億円**増加



当初取得日 2008年3月7日  
追加取得日 2018年5月28日

2017年1月20日  
2021年3月19日

2020年5月28日  
2021年3月23日

2021年10月29日  
2021年12月24日

2023年6月6日  
2024年6月6日

2025年3月28日  
2025年6月4日

#### HF湯島ビルディング



- 借地権者から土地の取得
- **所有権割合100%に**
- 完全保有化による増分価値19百万円発生
- 含み損から含み益への転換

含み益額(率) 2.1億円(13.7%)

NOI利回り 4.6%

#### アクロス新川ビル



- 他の区分所有者からの追加取得
- 所有権割合34.5%に
- 追加取得区分のNOI利回り6.7%、含み益率50.0%（追加取得時）

含み益額(率) 2.9億円(7.3%)

NOI利回り 4.9%

#### HF日本橋兜町ビルディング



- 他の区分所有者からの追加取得
- **所有権割合100%に**
- 完全保有化による増分価値と費用削減による鑑定評価増加額は1.6億円

含み益額(率) 2.6億円(7.0%)

NOI利回り 4.3%

#### ファレーイストビル

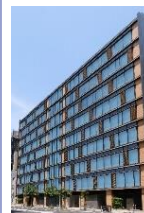


- 他の区分所有者からの追加取得
- 所有権割合23.1%に
- 追加取得区分のNOI利回り6.7%、含み益率34.2%（追加取得時）

含み益額(率) 2.2億円(13.4%)

NOI利回り 5.0%

#### 北浜一丁目平和ビル



- スポンサーからの追加取得により、**所有権割合100%に**
- 完全保有化に伴う増分価値により鑑定評価額は48.4億円に

含み益額(率) 3.5億円(7.9%)

NOI利回り 3.9%

#### パークイースト札幌



- スポンサーから段階的に取得
- 所有権割合69%に

含み益額(率) 11.3億円(27.3%)

NOI利回り 5.1%

## ▶ スポンサー中期経営計画における方針

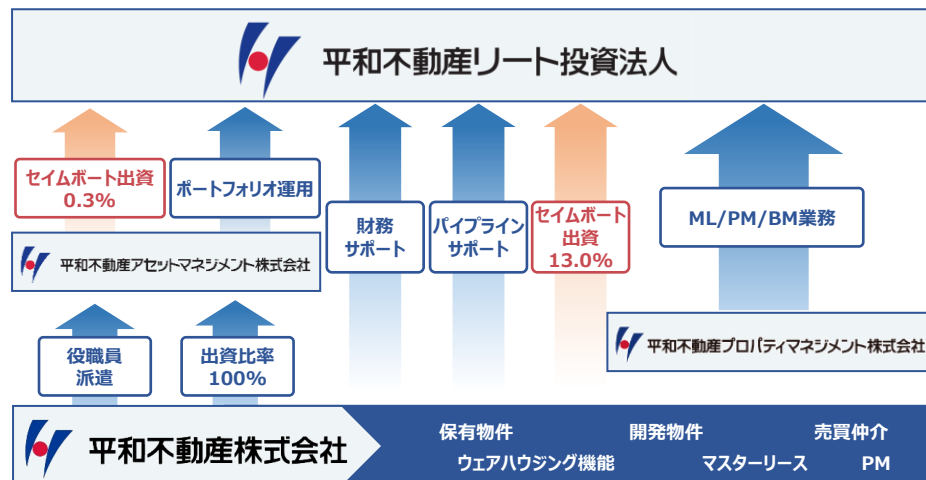


出所：平和不動産「2024年3月期決算および新中期経営計画説明会資料」

### ● 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 （2025年11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<br>平和ビル   | HF三田<br>レジデンスⅡ | HF門前仲町<br>レジデンス | HF南砂町<br>レジデンス | 三田平和ビル<br>（底地） | 栄<br>センタービル  | グレイスビル<br>泉岳寺前 |
| 取得/<br>譲渡価格 | 3,100<br>百万円 | 1,210<br>百万円   | 945<br>百万円      | 900<br>百万円     | 2,910<br>百万円   | 4,000<br>百万円 | 2,219<br>百万円   |
| 鑑定<br>評価額   | 3,240<br>百万円 | 1,290<br>百万円   | 1,060<br>百万円    | 950<br>百万円     | 2,712<br>百万円   | 4,390<br>百万円 | 1,670<br>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იმポート

スポンサーである平和不動産は、2025年11月30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。

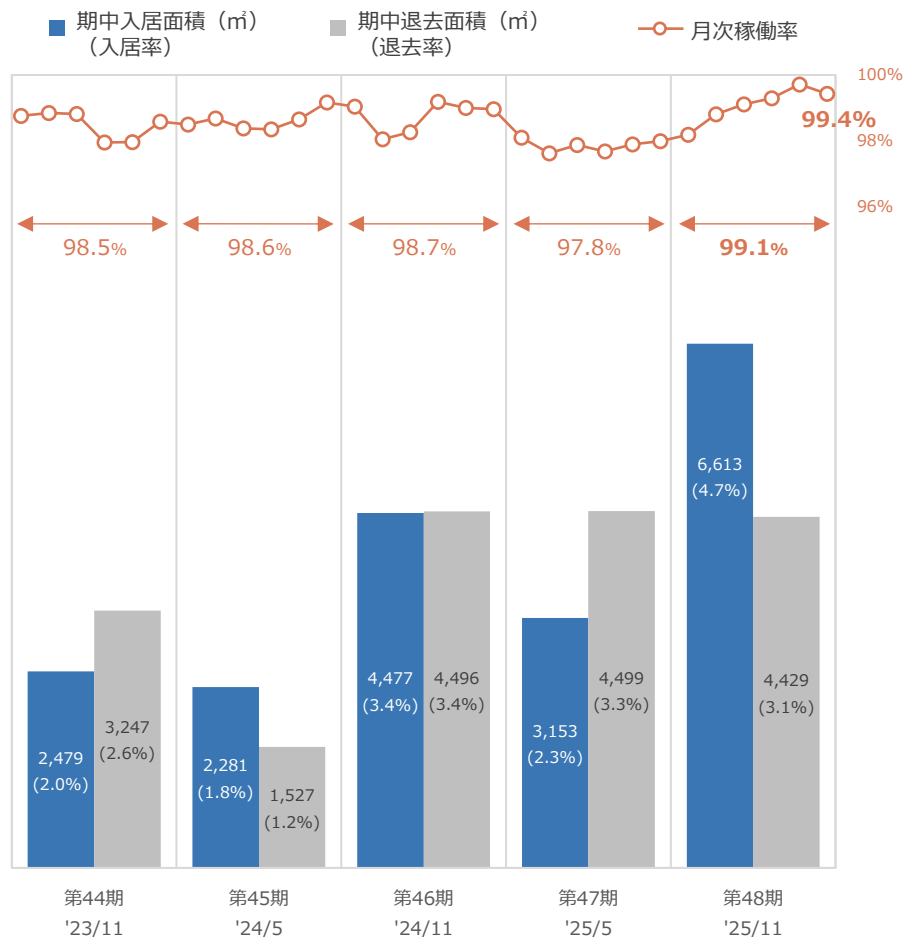
### ● 役員によるセिमポート

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、期末稼働率がいずれも99%台と需給は極めて好調

- 保有物件の所在する全エリア（首都圏、札幌、仙台、名古屋、大阪、神戸）においてリーシング状況は好調。
- フリーレント付与月数も低位で推移

### ▶月次稼働率とテナント入退去の動向



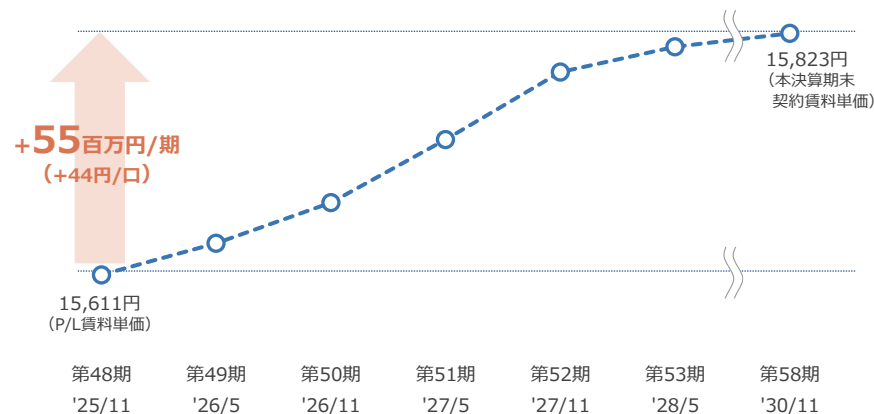
### ▶フリーレントの動向



(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

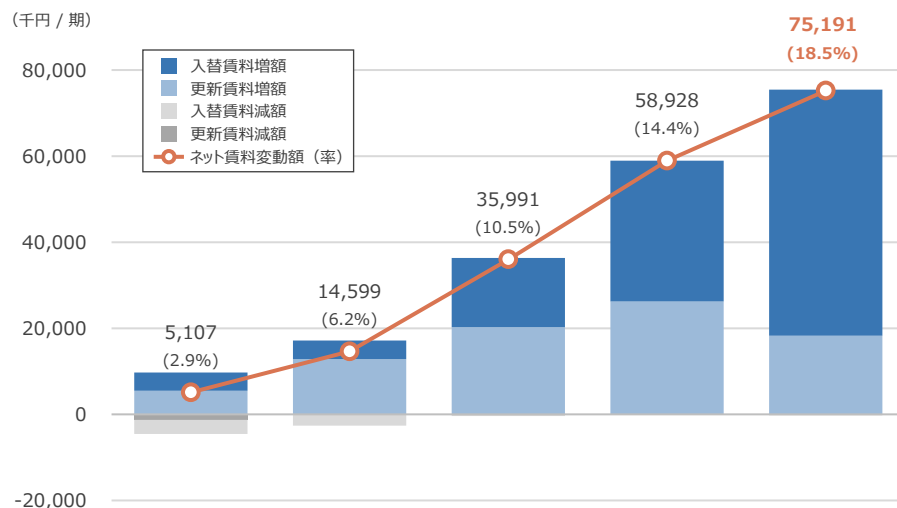




## 賃料収入年成長率は3.51%へ増加

- 力強い賃料増額改定により本決算期は期当たり**75百万円**の賃料増額。前期と合わせた賃料収入年成長率は**3.51%**と前期の2.54%から大きく進展。
- 東京都心及び大阪に所在する複数物件で市場賃料が上昇、賃料ギャップが**-7.8%**へ拡大。

### ▶賃料改定状況

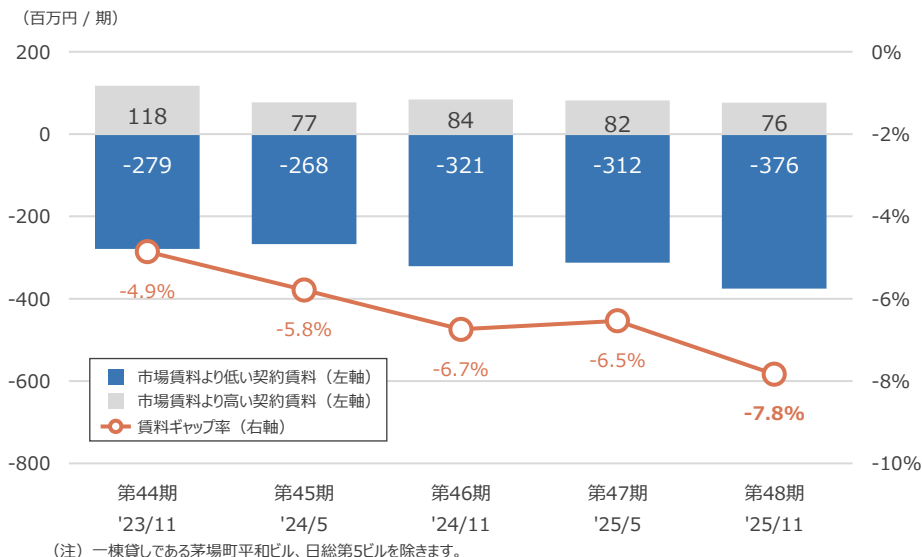


| 入替賃料        | 増減額 | 905   | 1,732  | 15,685 | 32,703 | 56,920 |
|-------------|-----|-------|--------|--------|--------|--------|
|             | 増減率 | 1.3%  | 3.3%   | 18.4%  | 26.9%  | 26.0%  |
| (内 増額のみ)    |     | 4,215 | 4,325  | 16,055 | 32,703 | 57,187 |
| 増額率         |     | 19.5% | 13.2%  | 20.2%  | 26.9%  | 26.9%  |
| 更新賃料        | 増減額 | 4,203 | 12,867 | 20,306 | 26,225 | 18,271 |
|             | 増減率 | 3.8%  | 7.0%   | 7.9%   | 9.1%   | 9.8%   |
| (内 増額のみ)    |     | 5,477 | 12,867 | 20,306 | 26,225 | 18,271 |
| 増額率         |     | 5.4%  | 7.0%   | 7.9%   | 9.1%   | 9.8%   |
| 対前期末賃料総額増額率 |     | 0.15% | 0.40%  | 0.99%  | 1.55%  | 1.96%  |

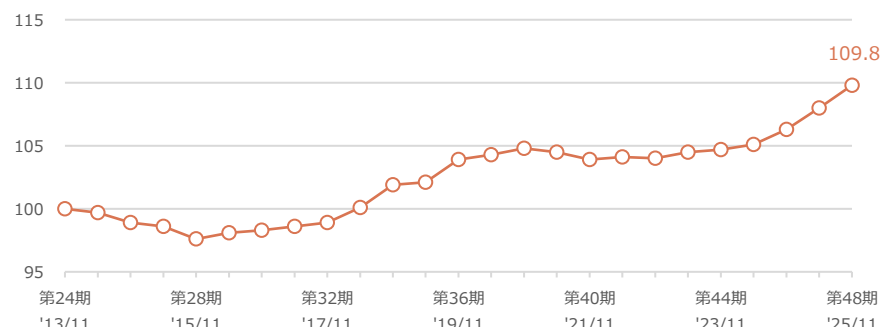
----- 年3.51%成長

(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は対象期の賃料増減額（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）で除して計算しています。

### ▶賃料ギャップの状況



### ▶契約賃料指数 (2013年11月期 (第24期) 期末=100)



## バリューアッド運用により含み益拡大を実現

## 岩本町ツインビル（右）



## 2024年11月期以降4フロアのセットアップオフィス化工事実施

工事費計：140百万円

(百万円)

含み益額：  
314百万円

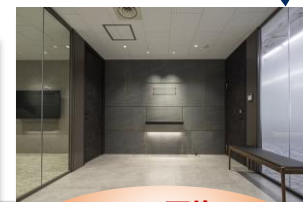
4,500  
4,000  
3,500  
3,000  
0

3,750

2024年5月期末  
鑑定評価額  
(バリューアップ区画  
賃料増額前)

鑑定評価額  
+340百万円

含み益額  
+149百万円



4フロアの平均ROI  
13.6%

含み益額：  
463百万円

4,090

2025年11月期末  
鑑定評価額  
(バリューアップ区画  
賃料増額後)

## HF池袋ビルディング



## 2025年5月期以降2フロアのセットアップオフィス化工事の実施

工事費計：46百万円

(百万円)

含み益額：  
227百万円

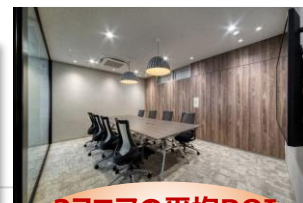
2,000  
1,500  
0

1,490

2024年11月期末  
鑑定評価額  
(バリューアップ区画  
賃料増額前)

鑑定評価額  
+160百万円

含み益額  
+127百万円





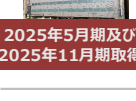


2フロアの平均ROI  
19.9%

含み益額：  
355百万円


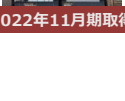

1,650


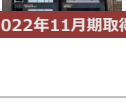


2025年11月期末  
鑑定評価額  
(バリューアップ区画  
賃料増額後)

## 第42期（2022年11月期）以降に取得したオフィス物件の賃料増額実績

| 物件   | 増額(予定)月     | 賃料増額率             |
|--|-------------|-------------------|
| ルーシッドスクエア<br>船場<br>    | 2025年11月 入替 | 28坪 <b>41.7%</b>  |
|  | 2025年11月期取得 |                   |
| HF京町堀ビルディング<br>        | 2028年3月 改定  | 56坪 <b>12.5%</b>  |
|  | 2027年3月 改定  | 56坪 <b>14.3%</b>  |
|  | 2026年3月 改定  | 56坪 <b>16.7%</b>  |
|  | 2026年1月 改定  | 56坪 <b>4.0%</b>   |
|  | 2025年10月 入替 | 108坪 <b>74.6%</b> |
| パークイースト札幌<br>          | 2026年7月 改定  | 112坪 <b>35.0%</b> |
|  | 2026年4月 入替  | 45坪 <b>30.5%</b>  |
|  | 2026年4月 改定  | 166坪 <b>5.0%</b>  |
|  | 2025年12月 入替 | 20坪 <b>38.3%</b>  |
|  | 2025年8月 改定  | 20坪 <b>20.4%</b>  |
| HF北二条<br>ビルディング<br>    | 2025年8月 改定  | 18坪 <b>14.3%</b>  |
|  | 2025年7月 改定  | 42坪 <b>4.8%</b>   |
|  | 2025年6月 改定  | 62坪 <b>9.1%</b>   |
|  | 2025年11月 改定 | 15坪 <b>22.2%</b>  |
|  | 2025年9月 改定  | 8坪 <b>9.1%</b>    |
| HF北二条<br>ビルディング<br>    | 2025年9月 改定  | 16坪 <b>33.3%</b>  |
|  | 2025年9月 改定  | 29坪 <b>33.3%</b>  |
|  | 2025年6月 入替  | 8坪 <b>8.3%</b>    |
|  | 2025年6月 改定  | 22坪 <b>36.3%</b>  |
|  | 2025年6月 改定  | 16坪 <b>11.1%</b>  |
|  | 2025年4月 入替  | 14坪 <b>20.4%</b>  |
|  | 2025年2月 入替  | 14坪 <b>44.4%</b>  |
|  | 2025年2月 改定  | 31坪 <b>13.6%</b>  |
|  | 2025年2月 改定  | 14坪 <b>11.1%</b>  |
|  | 2025年1月 改定  | 8坪 <b>33.3%</b>   |
|  | 2024年11月 入替 | 14坪 <b>33.3%</b>  |
|  | 2024年9月 入替  | 8坪 <b>8.3%</b>    |
| HF江坂駅前<br>ビルディング<br>   | 2024年6月 入替  | 16坪 <b>8.3%</b>   |
|  | 2025年11月 改定 | 171坪 <b>27.1%</b> |
|  | 2025年6月 改定  | 270坪 <b>18.8%</b> |
|  | 2025年4月 改定  | 240坪 <b>18.2%</b> |
|  | 2026年3月 改定  | 949坪 <b>16.7%</b> |
|  | 2025年3月 改定  | 949坪 <b>19.8%</b> |
|  | 2025年1月 改定  | 138坪 <b>17.5%</b> |
| HF江坂駅前<br>ビルディング<br> | 2024年12月 改定 | 42坪 <b>18.1%</b>  |
|  | 2024年12月 改定 | 185坪 <b>16.0%</b> |
|  | 2024年11月期取得 |                   |

| 物件  | 増額(予定)月     | 賃料増額率             |
|---|-------------|-------------------|
| 平和不動産<br>北浜ビル<br>    | 2026年7月 改定  | 48坪 <b>3.6%</b>   |
|   | 2025年10月 改定 | 23坪 <b>10.0%</b>  |
|   | 2025年10月 改定 | 48坪 <b>9.4%</b>   |
|   | 2025年10月 改定 | 48坪 <b>7.7%</b>   |
|   | 2025年8月 改定  | 23坪 <b>11.3%</b>  |
|   | 2025年7月 入替  | 23坪 <b>18.8%</b>  |
|   | 2024年11月 改定 | 28坪 <b>4.8%</b>   |
|   | 2024年4月 改定  | 48坪 <b>3.3%</b>   |
|   | 2023年10月 改定 | 48坪 <b>14.3%</b>  |
|   | 2023年8月 入替  | 25坪 <b>28.6%</b>  |
| 北浜一丁目<br>平和ビル<br>    | 2023年8月 改定  | 23坪 <b>6.7%</b>   |
|   | 2027年1月 改定  | 65坪 <b>4.3%</b>   |
|   | 2026年1月 改定  | 65坪 <b>5.2%</b>   |
|   | 2026年1月 改定  | 35坪 <b>7.1%</b>   |
|   | 2025年9月 改定  | 64坪 <b>5.3%</b>   |
|   | 2025年6月 入替  | 65坪 <b>10.5%</b>  |
|   | 2026年4月 改定  | 40坪 <b>6.3%</b>   |
|   | 2025年4月 改定  | 40坪 <b>6.7%</b>   |
|   | 2027年3月 改定  | 65坪 <b>6.3%</b>   |
|   | 2025年3月 改定  | 65坪 <b>6.7%</b>   |
| HF横浜山下<br>ビルディング<br> | 2024年11月 改定 | 129坪 <b>6.3%</b>  |
|   | 2024年7月 改定  | 64坪 <b>5.6%</b>   |
|   | 2024年5月 改定  | 29坪 <b>8.8%</b>   |
|   | 2024年3月 改定  | 64坪 <b>6.3%</b>   |
|   | 2023年10月 改定 | 40坪 <b>3.4%</b>   |
|   | 2023年9月 改定  | 65坪 <b>4.4%</b>   |
|   | 2026年4月 改定  | 189坪 <b>23.8%</b> |
|   | 2025年12月 改定 | 12坪 <b>7.0%</b>   |
|   | 2025年12月 改定 | 84坪 <b>9.5%</b>   |
|   | 2025年11月 入替 | 30坪 <b>2.7%</b>   |
| HF横浜山下<br>ビルディング<br> | 2025年7月 入替  | 190坪 <b>4.6%</b>  |
|   | 2024年9月 入替  | 180坪 <b>4.2%</b>  |
|   | 2024年8月 入替  | 86坪 <b>8.4%</b>   |
|   | 2023年11月期取得 |                   |
|   | 2024年11月期取得 |                   |

| 物件  | 増額(予定)月     | 賃料増額率             |
|---|-------------|-------------------|
| 岩本町ツインビル<br>(右)<br>  | 2025年10月 入替 | 50坪 <b>22.6%</b>  |
|   | 2025年9月 入替  | 37坪 <b>22.6%</b>  |
|   | 2025年8月 入替  | 50坪 <b>17.2%</b>  |
|   | 2025年7月 入替  | 37坪 <b>17.2%</b>  |
|   | 2025年6月 入替  | 88坪 <b>19.1%</b>  |
|   | 2024年11月 入替 | 37坪 <b>38.0%</b>  |
|   | 2024年11月 改定 | 55坪 <b>3.5%</b>   |
|   | 2024年9月 入替  | 50坪 <b>68.7%</b>  |
|   | 2026年10月 改定 | 95坪 <b>6.9%</b>   |
|   | 2023年10月 改定 | 95坪 <b>8.1%</b>   |
|   | 2025年3月 改定  | 95坪 <b>8.7%</b>   |
|   | 2023年2月 改定  | 95坪 <b>3.6%</b>   |
|   | 2026年8月 改定  | 70坪 <b>11.1%</b>  |
|   | 2028年1月 改定  | 22坪 <b>8.3%</b>   |
|   | 2026年4月 改定  | 22坪 <b>9.1%</b>   |
| HF名古屋錦<br>ビルディング<br> | 2027年1月 改定  | 28坪 <b>4.0%</b>   |
|   | 2026年1月 改定  | 28坪 <b>4.2%</b>   |
|   | 2025年12月 入替 | 31坪 <b>73.3%</b>  |
|   | 2025年11月 入替 | 28坪 <b>36.0%</b>  |
|   | 2025年10月 入替 | 28坪 <b>31.6%</b>  |
|   | 2025年7月 改定  | 44坪 <b>15.8%</b>  |
|   | 2025年4月 入替  | 31坪 <b>8.3%</b>   |
|   | 2026年4月 改定  | 31坪 <b>9.1%</b>   |
|   | 2025年4月 改定  | 31坪 <b>10.0%</b>  |
|   | 2025年2月 改定  | 47坪 <b>5.3%</b>   |
|   | 2025年2月 入替  | 47坪 <b>30.0%</b>  |
|   | 2025年1月 入替  | 31坪 <b>101.4%</b> |
|   | 2024年10月 入替 | 58坪 <b>26.9%</b>  |
|   | 2025年9月 改定  | 58坪 <b>21.2%</b>  |
|   | 2026年9月 改定  | 58坪 <b>10.0%</b>  |
| HF名古屋錦<br>ビルディング<br> | 2024年10月 改定 | 22坪 <b>13.6%</b>  |
|   | 2025年3月 改定  | 22坪 <b>10.0%</b>  |
|   | 2024年9月 改定  | 31坪 <b>5.6%</b>   |
|   | 2025年5月 改定  | 31坪 <b>5.3%</b>   |
|   | 2027年5月 改定  | 31坪 <b>10.0%</b>  |
|   | 2024年9月 改定  | 47坪 <b>12.5%</b>  |
|   | 2025年3月 改定  | 47坪 <b>11.1%</b>  |
|   | 2027年3月 改定  | 47坪 <b>10.0%</b>  |
|   | 2024年9月 入替  | 47坪 <b>74.9%</b>  |
|   | 2024年9月 入替  | 28坪 <b>99.6%</b>  |
|   | 2024年6月 入替  | 41坪 <b>52.3%</b>  |

| 物件   | 増額(予定)月     | 賃料増額率             |
|--|-------------|-------------------|
| 岩本町ツイン<br>サカエビル (左)<br> | 2026年11月 改定 | 20坪 <b>8.0%</b>   |
|  | 2025年12月 改定 | 20坪 <b>16.9%</b>  |
|  | 2025年11月 改定 | 20坪 <b>8.7%</b>   |
|  | 2027年8月 改定  | 16坪 <b>4.1%</b>   |
|  | 2025年8月 改定  | 16坪 <b>4.3%</b>   |
|  | 2024年9月 改定  | 20坪 <b>7.7%</b>   |
|  | 2024年1月 改定  | 20坪 <b>12.7%</b>  |
|  | 2024年1月 改定  | 20坪 <b>9.1%</b>   |
|  | 2023年12月 改定 | 20坪 <b>11.3%</b>  |
|  | 2023年11月 改定 | 20坪 <b>6.5%</b>   |
| 心斎橋フロントビル<br>           | 2023年10月 入替 | 20坪 <b>71.2%</b>  |
|  | 2026年4月 改定  | 105坪 <b>8.8%</b>  |
|  | 2025年12月 改定 | 40坪 <b>3.1%</b>   |
|  | 2025年12月 改定 | 46坪 <b>3.1%</b>   |
|  | 2025年6月 入替  | 278坪 <b>33.7%</b> |
|  | 2025年4月 入替  | 89坪 <b>11.7%</b>  |
|  | 2025年1月 改定  | 105坪 <b>4.9%</b>  |
|  | 2023年9月 改定  | 74坪 <b>6.7%</b>   |
|  | 2023年9月 改定  | 41坪 <b>5.7%</b>   |
|  | 2023年9月 改定  | 32坪 <b>6.7%</b>   |
| 栄センタービル<br>             | 2026年12月 改定 | 84坪 <b>3.7%</b>   |
|  | 2025年12月 改定 | 84坪 <b>3.8%</b>   |
|  | 2025年9月 入替  | 63坪 <b>6.9%</b>   |
|  | 2025年6月 改定  | 23坪 <b>3.4%</b>   |
|  | 2025年5月 改定  | 85坪 <b>4.2%</b>   |
|  | 2025年5月 入替  | 40坪 <b>5.7%</b>   |
|  | 2025年2月 入替  | 48坪 <b>13.8%</b>  |
|  | 2025年12月 改定 | 41坪 <b>9.1%</b>   |
|  | 2024年12月 改定 | 41坪 <b>10.0%</b>  |
|  | 2024年7月 改定  | 70坪 <b>4.3%</b>   |
|  | 2024年7月 改定  | 21坪 <b>10.0%</b>  |
|  | 2025年7月 改定  | 21坪 <b>4.5%</b>   |
|  | 2024年5月 入替  | 20坪 <b>13.6%</b>  |
|  | 2024年3月 改定  | 63坪 <b>9.1%</b>   |
|  | 2024年3月 改定  | 127坪 <b>4.5%</b>  |
| 栄センタービル<br>             | 2024年2月 入替  | 42坪 <b>18.2%</b>  |
|  | 2023年12月 改定 | 16坪 <b>5.0%</b>   |
|  | 2023年5月 改定  | 85坪 <b>9.1%</b>   |
|  | 2023年4月 改定  | 70坪 <b>4.5%</b>   |
|  | 2023年4月 改定  | 43坪 <b>4.5%</b>   |
|  | 2023年3月 改定  | 49坪 <b>10.0%</b>  |
|  | 2022年11月期取得 |                   |

(注) 2026年1月19日時点までの契約締結案件のみを記載しています。

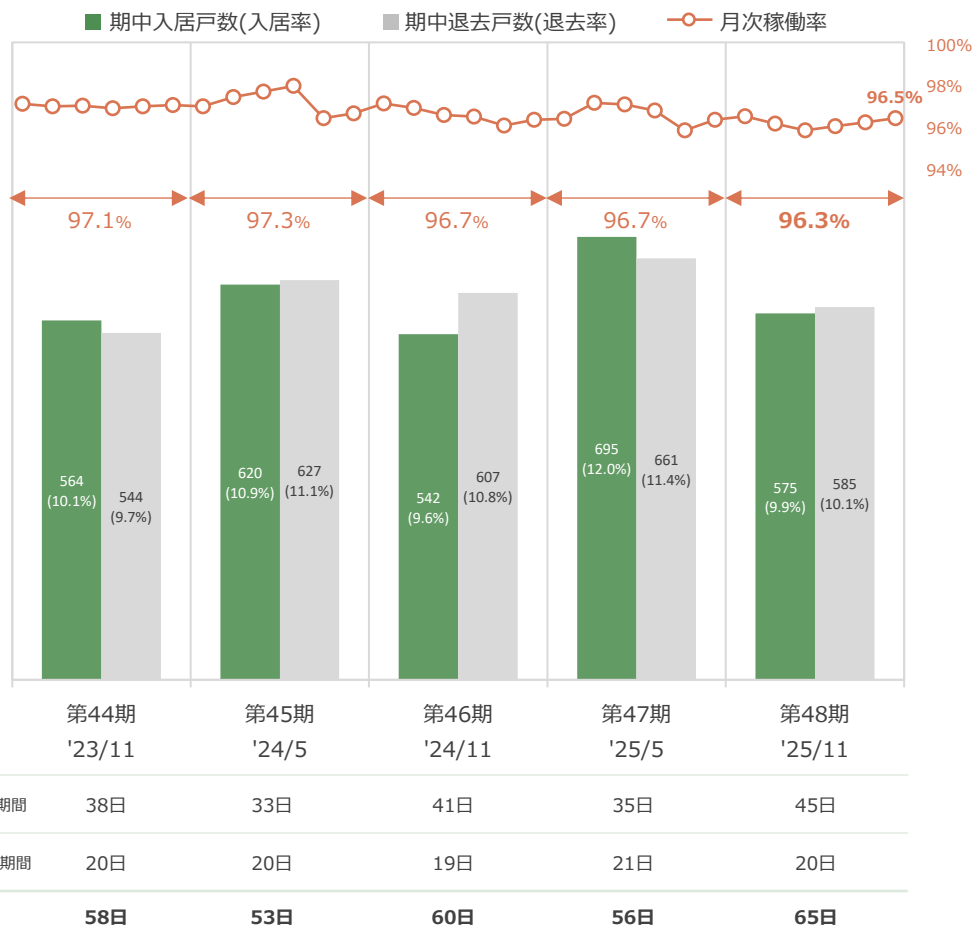
(注) テナント入替時に減額となった事例が栄センタービルで2件（40坪、21坪）、岩本町ツインビルで2件（94坪、32坪）、岩本町ツインサカエビルで1件（19坪）あります。



## 期中平均稼働率は96.3%と安定推移

- 期中平均稼働率は**96.3%**。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48期末<br>保有棟数/<br>賃貸可能面積割合 | 第44期<br>'23/11 | 第45期<br>'24/5 | 第46期<br>'24/11 | 第47期<br>'25/5 | 第48期<br>'25/11 | 第48期末 |
|-------|----------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|-------|
| 札幌    | 1棟 2.9%                    | 96.4%          | 96.2%         | 97.5%          | 98.8%         | 97.1%          | 98.4% |
| 仙台    | 9棟 11.2%                   | 97.1%          | 96.5%         | 96.2%          | 95.5%         | 95.4%          | 95.8% |
| 東京圏   | 65棟 66.2%                  | 97.2%          | 97.4%         | 96.4%          | 96.4%         | 96.0%          | 96.3% |
| 都心5区  | 16棟 18.2%                  | 97.2%          | 97.7%         | 96.3%          | 96.0%         | 96.2%          | 96.4% |
| 東京23区 | 41棟 37.5%                  | 96.9%          | 97.1%         | 96.3%          | 96.5%         | 95.7%          | 96.5% |
| 東京都周辺 | 8棟 10.6%                   | 97.9%          | 97.8%         | 96.8%          | 96.9%         | 96.6%          | 95.5% |
| 名古屋   | 5棟 6.4%                    | 96.7%          | 96.8%         | 97.1%          | 96.9%         | 96.1%          | 94.7% |
| 京都    | 3棟 3.3%                    | 98.5%          | 98.1%         | 98.1%          | 97.2%         | 98.0%          | 98.5% |
| 福岡    | 5棟 10.0%                   | 96.5%          | 97.6%         | 97.8%          | 98.6%         | 98.4%          | 98.3% |

### ▶ルームタイプ別 期中平均稼働率

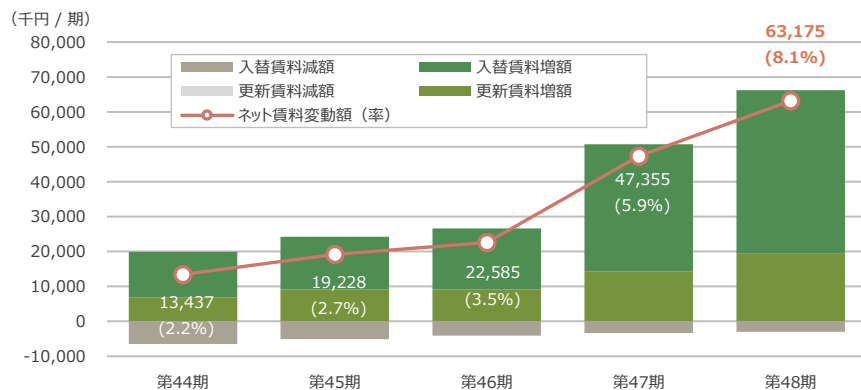
|                           | 第48期末<br>保有割合 | 第44期<br>'23/11 | 第45期<br>'24/5 | 第46期<br>'24/11 | 第47期<br>'25/5 | 第48期<br>'25/11 | 第48期末 |
|---------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|-------|
| シングルタイプ<br>(40㎡未満)        | 80.0%         | 97.2%          | 97.4%         | 97.1%          | 97.4%         | 97.2%          | 97.1% |
| コンパクトタイプ<br>(40㎡以上 60㎡未満) | 15.9%         | 97.4%          | 97.2%         | 95.9%          | 96.1%         | 95.3%          | 95.6% |
| ファミリータイプ<br>(60㎡以上)       | 4.1%          | 96.4%          | 95.9%         | 94.9%          | 93.4%         | 92.9%          | 95.0% |
| 合計                        |               | 97.1%          | 97.2%         | 96.6%          | 96.7%         | 96.3%          | 96.5% |

(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。賃料増額率は更なる伸びを見せる

- 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**63百万円**の増加。
- 礼金取得率は**60%**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



|             |          |        |        |        |        |        |
|-------------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 入替賃料        | 増減額      | 6,574  | 10,073 | 13,463 | 32,981 | 43,829 |
|             | 増減率      | 2.1%   | 3.1%   | 4.3%   | 7.8%   | 11.9%  |
|             | (内 増額のみ) | 13,066 | 15,122 | 17,522 | 36,317 | 46,835 |
|             | 増額率      | 6.3%   | 6.6%   | 7.4%   | 9.9%   | 14.6%  |
| 更新賃料        | 増減額      | 6,863  | 9,154  | 9,122  | 14,374 | 19,345 |
|             | 増減率      | 2.4%   | 2.4%   | 2.7%   | 3.8%   | 4.7%   |
|             | (内 増額のみ) | 6,863  | 9,154  | 9,122  | 14,374 | 19,345 |
|             | 増額率      | 2.4%   | 2.4%   | 2.7%   | 3.8%   | 4.7%   |
| 対前期末賃料総額増額率 |          | 0.39%  | 0.56%  | 0.64%  | 1.36%  | 1.70%  |

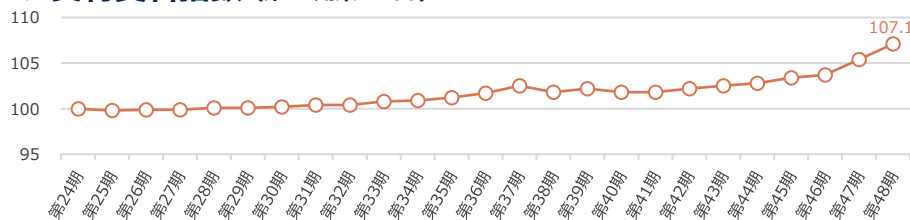
(注) 店舗・事務所は除いて計算しています。

(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)

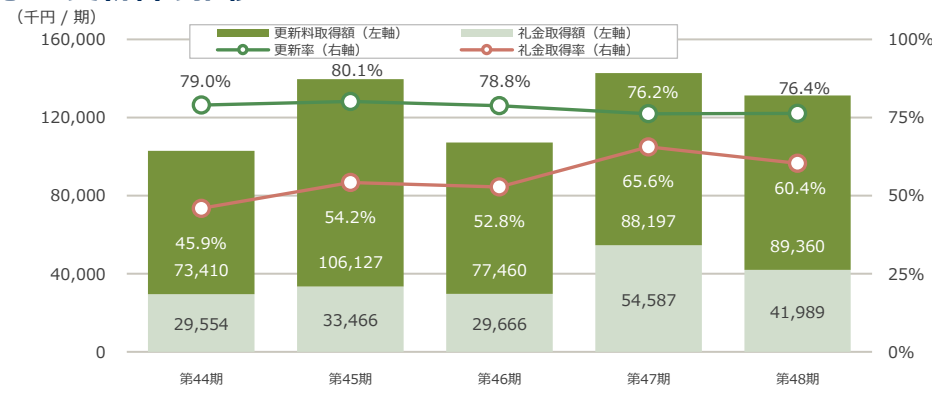
(注) 入替賃料の増減額及び増減率は、テナント入替における新賃料(共益費含む、以下同じ)と旧賃料の変動額及び変動率を示します。(据置区画を除く)

(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)



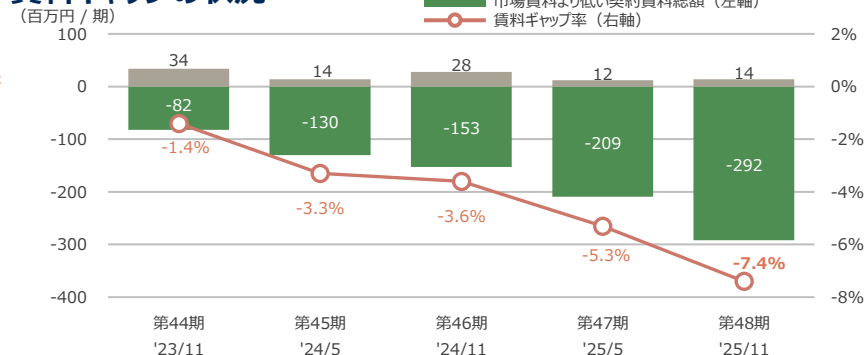
### ▶礼金・更新料の推移



|     | 第44期 '23/11       | 第45期 '24/5 | 第46期 '24/11 | 第47期 '25/5 | 第48期 '25/11 |
|-----|-------------------|------------|-------------|------------|-------------|
| 礼金  | 取得戸数              | 259戸       | 336戸        | 286戸       | 456戸        |
|     | 月数                | 1.1ヶ月      | 1.0ヶ月       | 1.0ヶ月      | 1.0ヶ月       |
| 更新料 | 更新戸数              | 854戸       | 1,110戸      | 866戸       | 992戸        |
|     | 更新率 (更新戸数/更新対象戸数) | 79.0%      | 80.1%       | 78.8%      | 76.2%       |
|     | 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。



HF目黒行人坂レジデンス



|       |                 |
|-------|-----------------|
| ROI   | + 34.7%         |
| 賃料改定額 | 月額<br>+157,000円 |
| 賃料改定率 | + 49.8%         |
| 工事金額  | 5.4百万円          |



HF銀座レジデンスEAST

|       |                |
|-------|----------------|
| ROI   | + 25.1%        |
| 賃料改定額 | 月額<br>+92,000円 |
| 賃料改定率 | + 37.1%        |
| 工事金額  | 4.3百万円         |



※第48期の成約案件となります。

| 工事実績              | 第46期               | 第47期               | 第48期               |
|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 実施戸数              | 30戸                | 40戸                | 49戸                |
| うち成約戸数            | 20戸                | 41戸                | 46戸                |
| ROI               | + 11.3%            | + 12.3%            | + 13.4%            |
| 賃料変動 (月額)         | + 1,039,000円       | + 2,127,000円       | + 2,477,000円       |
| (率)               | + 25.2%            | + 26.9%            | + 27.5%            |
| 工事金額<br>(内、資本的支出) | 153百万円<br>(118百万円) | 202百万円<br>(149百万円) | 228百万円<br>(165百万円) |

| 工事計画                      | 第49期               | 第50期               |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| 実施予定戸数                    | 37戸                | 43戸                |
| 工事予定金額 (専有部)<br>(内、資本的支出) | 187百万円<br>(131百万円) | 219百万円<br>(153百万円) |

※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。

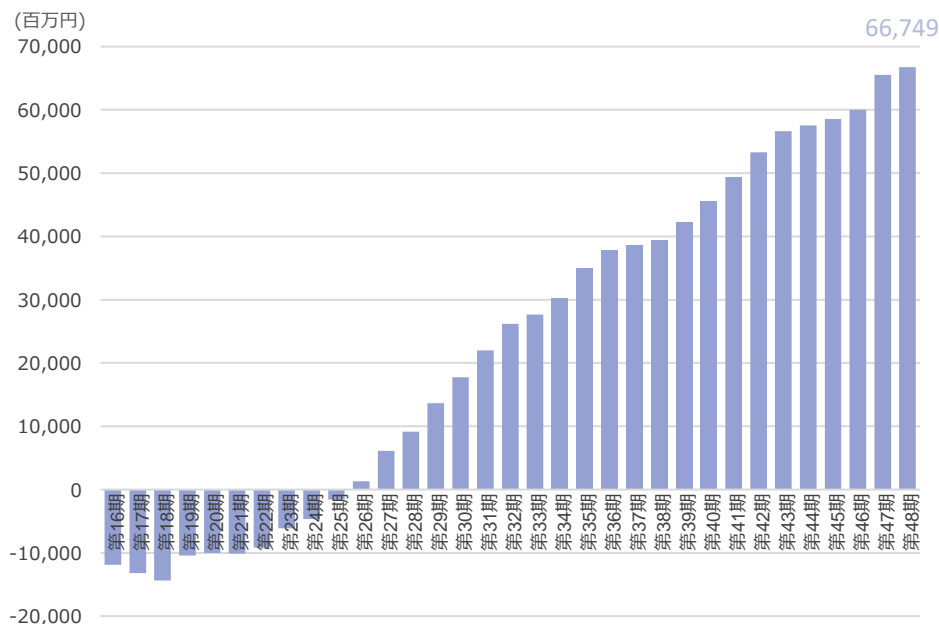
※工事金額は対象期に完了した工事金額の合計を記載しています。



## 鑑定上の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+1,231百万円**の66,749百万円へ増加。含み益率も**26.6%**と引続き高い水準を維持。
- ポートフォリオ（資産入替を除く）の鑑定上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+57百万円**と増加。

### 含み損益額の推移



鑑定評価額

**318,030**  
百万円

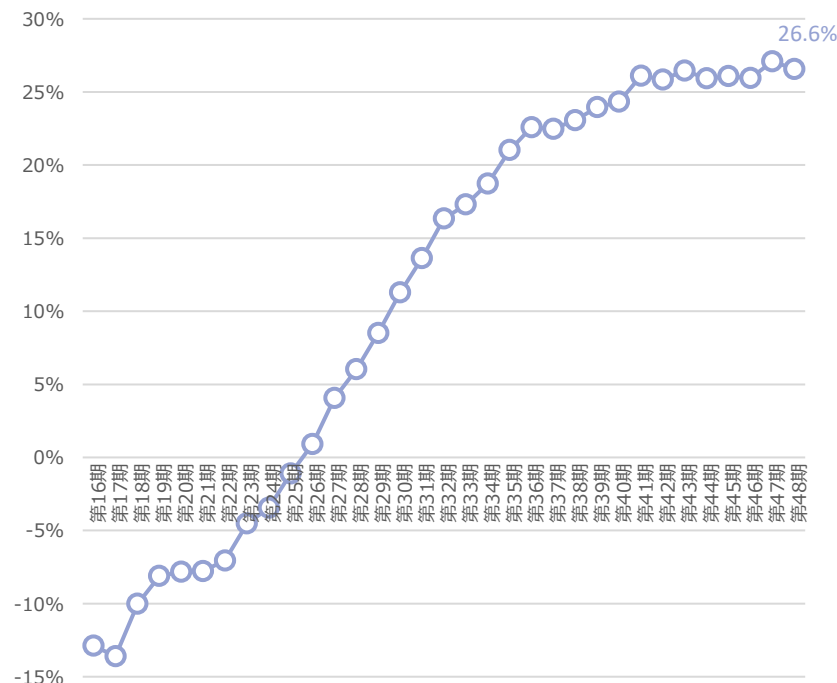
含み益額

**66,749**  
百万円

含み益率

**26.6%**

### 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。
- 本決算期初の公募増資により拡充された借入余力を活用し、本決算期にオフィス1物件、レジデンス2物件を取得。本取得後の借入余力は**268億円**（鑑定LTV=45%）を残す。

### ▶ 期末有利子負債サマリー

|             |                   |             |            |           |
|-------------|-------------------|-------------|------------|-----------|
| 平均調達金利      | 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    |
| 1.186%      | 100%              | 47.0%       | 80億円       | 60.4億円    |
| 平均調達/残存年数   | 固定比率<br>(長期有利子負債) | 鑑定LTV (注2)  | 手元現金 (注3)  | 格付 (JCR)  |
| 7.2年 / 4.1年 | 70.6%             | 40.4%       | 58.8億円     | AA- (安定的) |

(注1) 総資産LTV = 期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額

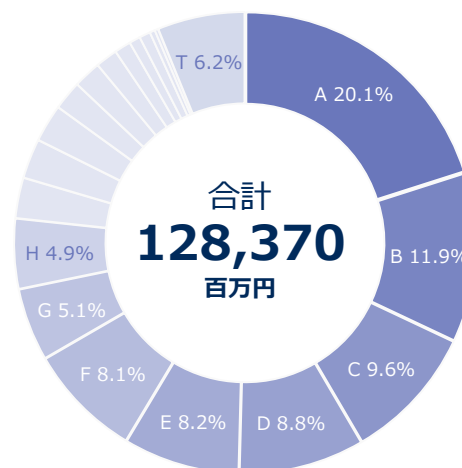
(注2) 鑑定LTV = 期末有利子負債額 ÷ 期末鑑定評価額 (注3) 2025年12月5日付のHF押上レジデンス取得考慮後の金額を記載しています。

### ▶ 本決算期ファイナンスの状況

| タームローン     | 借入金額<br>(百万円) | 借入金利<br>(2025年11月末時点) | 借入日        | 返済日        | 期間<br>(年) |
|------------|---------------|-----------------------|------------|------------|-----------|
| Term 81A   | 503           | 1M Tibor+0.200%       | 2025/8/7   | 2026/11/30 | 1.3       |
| Term 81B   | 503           | 1M Tibor+0.273%       | 2025/8/7   | 2027/10/29 | 2.2       |
| Term 82-①  | 680           | 2.0341% (注4)          | 2025/8/8   | 2032/5/31  | 6.8       |
| Term 82-②  | 681           | 1M Tibor+0.440%       | 2025/8/8   | 2032/11/30 | 7.3       |
| Term 83-①A | 1,000         | 1.729% (固定)           | 2025/8/29  | 2029/11/30 | 4.3       |
| Term 83-①B | 700           | 2.115% (固定)           | 2025/8/29  | 2032/11/30 | 7.3       |
| Term 83-②  | 1,300         | 1M Tibor+0.620%       | 2025/8/29  | 2033/11/30 | 8.3       |
| Term 83-③  | 1,966         | 1M Tibor+0.570%       | 2025/8/29  | 2034/5/31  | 8.8       |
| Term 84A   | 469           | 1M Tibor+0.340%       | 2025/11/28 | 2029/5/31  | 3.5       |
| Term 84B   | 395           | 1M Tibor+0.440%       | 2025/11/28 | 2030/11/29 | 5.0       |
| Term 84C   | 1,400         | 1M Tibor+0.470%       | 2025/11/28 | 2031/5/30  | 5.5       |
| Term 84D   | 1,365         | 2.366% (固定)           | 2025/11/28 | 2032/11/30 | 7.0       |
| Term 84E   | 3,750         | 1M Tibor+0.560%       | 2025/11/28 | 2032/11/30 | 7.0       |
| 合計/平均      | 14,712        | 1.359%                | -          | -          | 6.5       |

(注4) 変動金利による借入れですが、金利変動リスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。よって金利スワップ適用（金利の固定化）後の金利を記載しています。

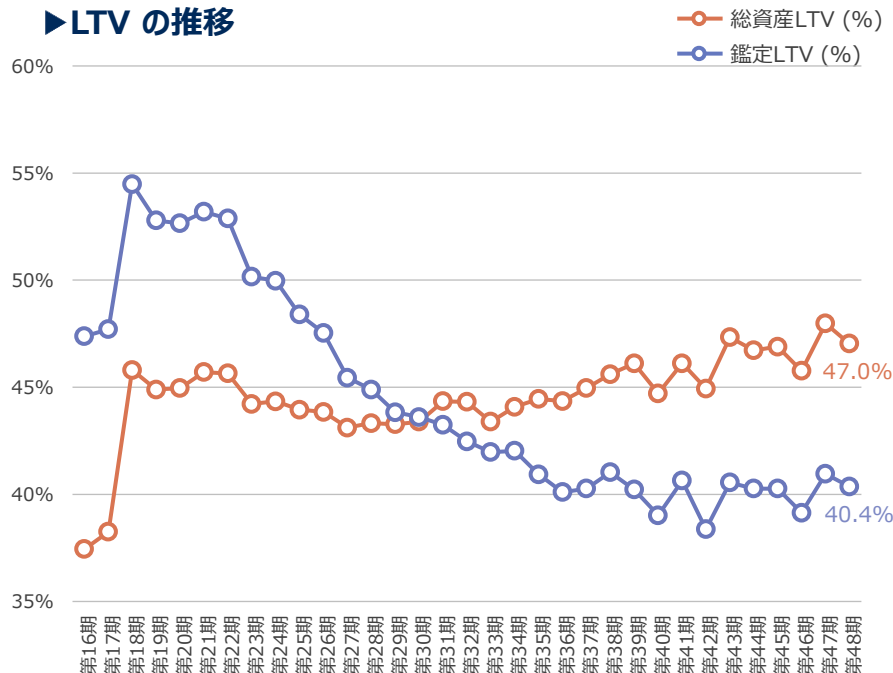
### ▶ 期末有利子負債残高一覧



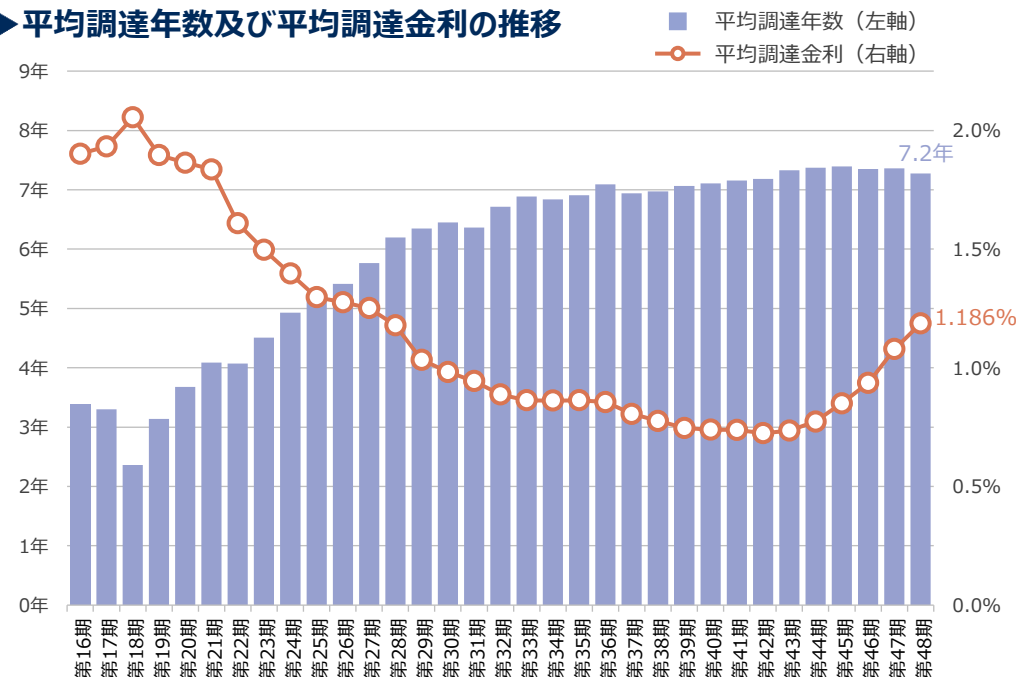
(単位: 百万円)

| 調達先        | 残高     |
|------------|--------|
| A 三井住友銀行   | 25,768 |
| B りそな銀行    | 15,317 |
| C 三菱UFJ銀行  | 12,270 |
| 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 SBI新生銀行  | 6,575  |
| H みずほ銀行    | 6,330  |
| 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 オリックス銀行  | 300    |
| T 投資法人債    | 7,900  |

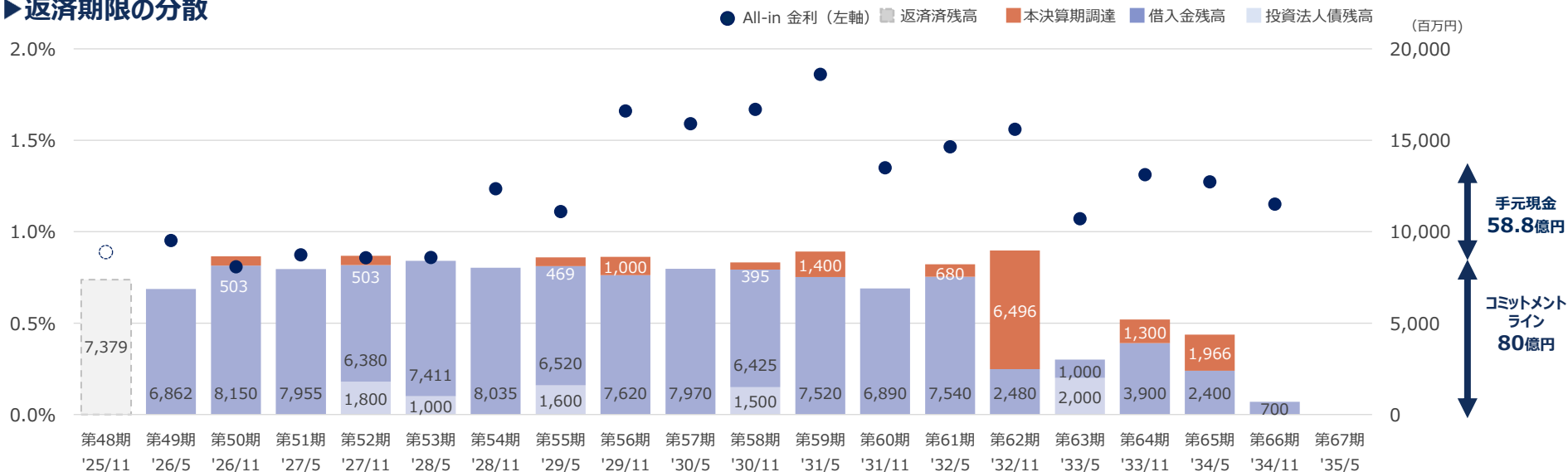
### ▶ LTV の推移



### ▶ 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 &amp; 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）

➡ **2024年度90.9%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



2年連続「3スター」（開示評価「A」）

## ▶ TCFD

▶ 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

2025年11月末時点

|                            | 環境認証<br>取得件数 | 保有建物における<br>延床面積(m <sup>2</sup> ) | 取得率<br>(保有建物における<br>延床面積ベース) |
|----------------------------|--------------|-----------------------------------|------------------------------|
| DBJ Green Building認証       | ★★★★         | 1                                 | 3,636.49                     |
|                            | ★★★          | 6                                 | 53,529.64                    |
|                            | ★★           | 2                                 | 14,027.06                    |
|                            | 計            | 9                                 | 71,193.19                    |
| CASBEE 不動産認証               | S            | 10                                | 62,270.02                    |
|                            | A            | 15                                | 72,376.68                    |
|                            | 計            | 25                                | 134,646.70                   |
| BELS                       | ★★           | 2                                 | 10,201.69                    |
|                            | 計            | 2                                 | 10,201.69                    |
| SMBCサステナブル<br>ビルディング評価融資制度 | ★★★★         | 1                                 | 13,160.83                    |
|                            | 計            | 1                                 | 13,160.83                    |
| 合計                         |              | 37 <sup>(注1)</sup>                | 186,148.28 <sup>(注2)</sup>   |

(注1) DBJ Green Building認証、CASBEE 不動産認証、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。

(注2) 同一物件に対するDBJ Green Building認証、CASBEE 不動産認証、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く。

## 環境課題への取組み

### ▶ 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（2025年11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およ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、取得後1年以内の新規取得物件を除きます。

GHG  
(Scope1・2)

削減実績

**-90.9%**  
(2018年比)



## 各物件への取組み

### ▶ LED化の推進

1物件を除き、全物件（共用部）の対応が完了（2025年11月末時点）

1物件は49期にて完了予定



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  
(2025年11月末時点)



### ▶ デジタルサイネージ、EV充電器の設置



### ▶ 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八丁堀ビルディング

## 社会への取組み

### ▶ 地域社会への参画

兜町・茅場町清掃活動への参加



ペットボトルキャップ回収運動



### ▶ 機関投資家とのエンゲージメント

|                          | 47期決算IR<br>(2025年5月期) |
|--------------------------|-----------------------|
| 国内機関投資家・アナリスト等向け決算説明会    | 1件 (7月)               |
| 国内機関投資家・アナリスト等向けIRミーティング | 48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

|               | 47期決算IR<br>(2025年5月期) |
|---------------|-----------------------|
| 個人投資家向け決算説明会  | 3件 (8月・9月)            |
| 個人投資家向けIRイベント | 5件                    |



J-REITファン in 高松

## 資産運用会社 社員への取組み

### ▶ 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2025（中小規模法人部門（ブライツ500）」に認定され、2025年3月に初めて「ブライツ500」に選ばれました。また、「スポーツエールカンパニー2025」に認定されました。

健康経営優良法人2025  
(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2025



自身体力測定



社長賞、敢闘賞表彰



### ▶ 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



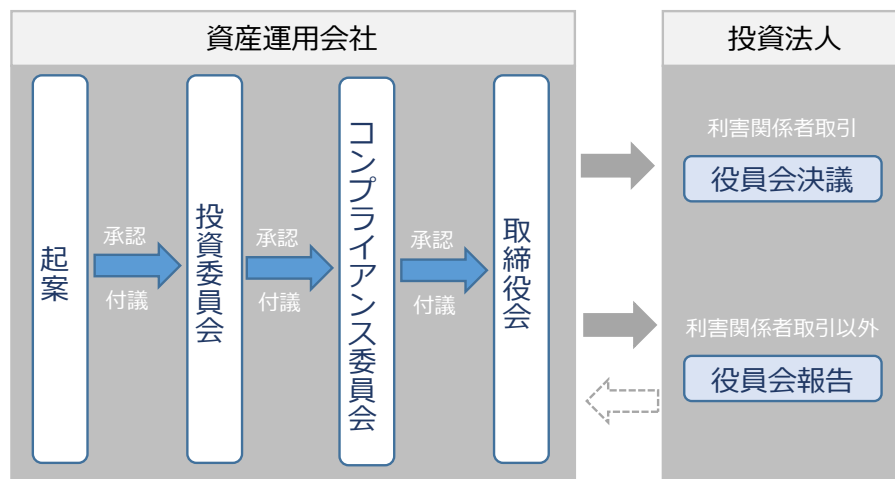


## ガバナンス

## ▶ 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

**お客様本位の業務運営に関する方針**  
POLICY FOR CUSTOMER-ORIENTED BUSINESS CONDUCT

お客様本位の業務運営に関する方針

当投資法人は、投資主様からのご期待に応えるため、透明性の高い業務運営を推進し、投資主様への情報開示を徹底いたします。また、投資主様との関係性を強化し、投資主様の利益を最大化いたします。

1. 投資主本位の業務運営に関する方針の策定・公表

2. 投資主への情報開示の徹底

3. 取締役会の機能の強化

4. 取締役会の独立性の確保

5. 取締役会の独立性の確保

6. 取締役会の独立性の確保

7. 取締役会の独立性の確保

8. 取締役会の独立性の確保

9. 取締役会の独立性の確保

10. 取締役会の独立性の確保

11. 取締役会の独立性の確保

12. 取締役会の独立性の確保

13. 取締役会の独立性の確保

14. 取締役会の独立性の確保

15. 取締役会の独立性の確保

16. 取締役会の独立性の確保

17. 取締役会の独立性の確保

18. 取締役会の独立性の確保

19. 取締役会の独立性の確保

20. 取締役会の独立性の確保

21. 取締役会の独立性の確保

22. 取締役会の独立性の確保

23. 取締役会の独立性の確保

24. 取締役会の独立性の確保

25. 取締役会の独立性の確保

26. 取締役会の独立性の確保

27. 取締役会の独立性の確保

28. 取締役会の独立性の確保

29. 取締役会の独立性の確保

30. 取締役会の独立性の確保

31. 取締役会の独立性の確保

32. 取締役会の独立性の確保

33. 取締役会の独立性の確保

34. 取締役会の独立性の確保

35. 取締役会の独立性の確保

36. 取締役会の独立性の確保

37. 取締役会の独立性の確保

38. 取締役会の独立性の確保

39. 取締役会の独立性の確保

40. 取締役会の独立性の確保

41. 取締役会の独立性の確保

42. 取締役会の独立性の確保

43. 取締役会の独立性の確保

44. 取締役会の独立性の確保

45. 取締役会の独立性の確保

46. 取締役会の独立性の確保

47. 取締役会の独立性の確保

48. 取締役会の独立性の確保

49. 取締役会の独立性の確保

50. 取締役会の独立性の確保

51. 取締役会の独立性の確保

52. 取締役会の独立性の確保

53. 取締役会の独立性の確保

54. 取締役会の独立性の確保

55. 取締役会の独立性の確保

56. 取締役会の独立性の確保

57. 取締役会の独立性の確保

58. 取締役会の独立性の確保

59. 取締役会の独立性の確保

60. 取締役会の独立性の確保

61. 取締役会の独立性の確保

62. 取締役会の独立性の確保

63. 取締役会の独立性の確保

64. 取締役会の独立性の確保

65. 取締役会の独立性の確保

66. 取締役会の独立性の確保

67. 取締役会の独立性の確保

68. 取締役会の独立性の確保

69. 取締役会の独立性の確保

70. 取締役会の独立性の確保

71. 取締役会の独立性の確保

72. 取締役会の独立性の確保

73. 取締役会の独立性の確保

74. 取締役会の独立性の確保

75. 取締役会の独立性の確保

76. 取締役会の独立性の確保

77. 取締役会の独立性の確保

78. 取締役会の独立性の確保

79. 取締役会の独立性の確保

80. 取締役会の独立性の確保

81. 取締役会の独立性の確保

82. 取締役会の独立性の確保

83. 取締役会の独立性の確保

84. 取締役会の独立性の確保

85. 取締役会の独立性の確保

86. 取締役会の独立性の確保

87. 取締役会の独立性の確保

88. 取締役会の独立性の確保

89. 取締役会の独立性の確保

90. 取締役会の独立性の確保

91. 取締役会の独立性の確保

92. 取締役会の独立性の確保

93. 取締役会の独立性の確保

94. 取締役会の独立性の確保

95. 取締役会の独立性の確保

96. 取締役会の独立性の確保

97. 取締役会の独立性の確保

98. 取締役会の独立性の確保

99. 取締役会の独立性の確保

100. 取締役会の独立性の確保

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および責任を強化し、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。



## V. 参考資料



## 若手社員に聞く！仕事と職場の魅力



H.D  
不動産投資部  
2025年入社



K.A  
オフィス運用部  
2025年入社



H.E  
オフィス運用部  
2025年入社



W.E  
レジデンス運用部  
2024年入社



Y.T  
企画財務部  
2024年入社

### Q1：普段どのような仕事をしていますか。 また、どのような仕事にやりがいを感じますか。

H.D：不動産の取得、売却に関する調査や分析を担当しています。やりがいを感じるのは、実際に取引が成立したときです。自身が関わった案件が形になる過程を見守ることができ、またそれが投資法人の成長や利益に貢献するという点に非常に大きなやりがいを感じます。

K.A：オフィスの期中運用を担当しています。その中でも現在は空室におけるセットアップオフィス工事に力を入れており、そこで働く方々の姿を想像しながら内装を考えたり、周辺のマーケットや収支を見ながら募集条件を検討したりする点にやりがいを感じています。

H.E：オフィスの期中運用を担当しています。やりがいを感じるのは、物件の収益性を向上させる目標を達成したときです。増額改定はテナント様との調整が必要のため、難易度の高い交渉となることが多いですが、その分目標を達成し物件の収益性を向上させられた時に大きな達成感とやりがいを感じます。

W.E：レジデンスの期中運用を担当しています。一つ一つの判断が建物の価値や入居者満足度につながるため、責任を感じる一方で自分の提案から変化が生まれときには大きなやりがいを感じます。業務を通して物件と一緒に自分自身も成長していけることがこの仕事の魅力だと思います。

Y.T：資金調達、予実管理、財務管理等を担当しています。決算期が終わると通常業務に加え、決算資料作成やIR（投資家対応）があるため、この時期が一番忙しくなりますが、決算資料を作成し終えた時は大きな達成感を感じます。担当する業務はリートの運営には不可欠な重要な業務なので、難しさややりがいを感じながら日々業務にあたっています。

### Q2：職場の雰囲気教えてください。 また、他部署との交流はありますか。

Y.T：雰囲気は和やかな印象です。所属している企画財務部は、他部署との交流が比較的多い部署だと思います。決算資料作成時は他部署の方たちと連携しながら投資法人の運用状況を纏めるので、業務上でも他部署との接点は多いです。

H.D：職場の雰囲気は非常にオープンで、意見交換がしやすい環境です。また、他部署との交流は多く、特にKさんの運用部やYさんの財務部との連携が密です。案件ごとに定期的なミーティングがあり、情報共有をしっかりと行っています。不動産投資部だけではなく、全体のチームワークを重視している会社だと感じています。

K.A：上司や先輩に相談しやすく、なんでも聞きやすい雰囲気です。他部署の方とも話がやすく、業務で何かあった時に質問や相談をするのはもちろん、社内のイベントを通じて交流する機会もあります。

### Q3：会社では働きやすい職場環境づくりやワークライフバランスの向上に取り組んでいますが、「ブライト500」や「えるぼし」に認定されていることを知っていましたか？また、働きやすいと感じるポイントや、おすすめの福利厚生制度・活動があれば教えてください。

H.E：知っていました。特に『ブライト500』は中小企業部門で上位500社しか選ばれないので、従業員への健康意識が高い企業だなと思います。

W.E：入社当初はあまり意識していませんでしたが、日々の働きやすさからも社員の健康を大切にしている会社だと感じております。

K.A：有給休暇が取りやすく、1時間単位で休暇が取れるためプライベートの予定も入れやすいです。おすすめの福利厚生制度はまちの飲食店が社食になる「社食ごちめし」で、近くの飲食店でご飯をお得に食べられるので、楽しいランチタイムを過ごせています。

H.D：働きやすさについては、時差出勤制度やリモートワークの導入が非常に助かっています。特に、不動産投資部は現場調査や外出が多い仕事ですが、自分のペースで調整できる点は非常に便利です。おすすめの福利厚生としては、健康支援の一環として定期的な健康診断や、メンタルヘルスクアの取り組みが充実している点です。特に不動産投資部の業務はプレッシャーもあるため、こうしたサポートは心強いです。



# Group Purpose

平和不動産グループパーパス

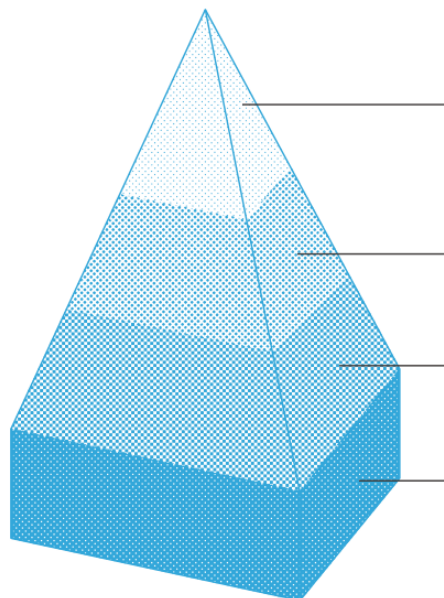
## 人々を惹きつける場づくりで、未来に豊かさをもたらす

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して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)

| 科目          | 期別 | 第47期<br>2025年5月31日 |            | 第48期<br>2025年11月30日 |            | 増減         |            |
|-------------|----|--------------------|------------|---------------------|------------|------------|------------|
|             |    | 金額                 | 構成比<br>(%) | 金額                  | 構成比<br>(%) | 金額         | 前期比<br>(%) |
| (資産の部)      |    |                    |            |                     |            |            |            |
| I 流動資産      |    |                    |            |                     |            |            |            |
| 現金及び預金      |    | 13,700,888         |            | 14,198,705          |            | 497,817    |            |
| 信託現金及び信託預金  |    | 4,489,865          |            | 4,790,189           |            | 300,324    |            |
| 営業未収入金      |    | 184,439            |            | 212,784             |            | 28,344     |            |
| 前払費用        |    | 164,795            |            | 178,805             |            | 14,009     |            |
| 未収消費税等      |    | -                  |            | -                   |            | -          |            |
| その他         |    | 64,781             |            | 100,058             |            | 35,277     |            |
| 貸倒引当金       |    | -115               |            | -50                 |            | 65         |            |
| 流動資産合計      |    | 18,604,655         | 7.1        | 19,480,492          | 7.1        | 875,837    | 4.7        |
| II 固定資産     |    |                    |            |                     |            |            |            |
| 1. 有形固定資産   | 注1 |                    |            |                     |            |            |            |
| 建物          |    | 18,716,810         |            | 19,304,827          |            | 588,017    |            |
| 構築物         |    | 61,036             |            | 71,470              |            | 10,435     |            |
| 機械及び装置      |    | 91,416             |            | 104,089             |            | 12,673     |            |
| 工具、器具及び備品   |    | 223,509            |            | 240,427             |            | 16,919     |            |
| 土地          |    | 45,369,469         |            | 46,169,225          |            | 799,756    |            |
| 信託建物        |    | 37,142,755         |            | 37,457,583          |            | 314,828    |            |
| 信託構築物       |    | 124,866            |            | 122,562             |            | -2,304     |            |
| 信託機械及び装置    |    | 372,603            |            | 413,340             |            | 40,736     |            |
| 信託工具、器具及び備品 |    | 549,398            |            | 557,742             |            | 8,344      |            |
| 信託土地        |    | 126,192,730        |            | 132,894,678         |            | 6,701,947  |            |
| 信託建設仮勘定     |    | -                  |            | -                   |            | -          |            |
| 有形固定資産合計    |    | 228,844,598        | 87.2       | 237,335,947         | 87.0       | 8,491,349  | 3.7        |
| 2. 無形固定資産   |    |                    |            |                     |            |            |            |
| 借地権         |    | 10,553,621         |            | 11,472,226          |            | 919        |            |
| 信託借地権       |    | 2,472,255          |            | 2,472,255           |            | 0          |            |
| ソフトウェア      |    | 385                |            | 40                  |            | -345       |            |
| その他         |    | 227                |            | 227                 |            | 0          |            |
| 無形固定資産合計    |    | 13,026,489         | 5.0        | 13,944,749          | 5.1        | 918        | 7.0        |
| 3. 投資その他の資産 |    |                    |            |                     |            |            |            |
| 差入保証金       |    | 24,589             |            | 24,589              |            | 0          |            |
| 長期前払費用      |    | 394,076            |            | 440,835             |            | 46,758     |            |
| デリバティブ債権    |    | 883,363            |            | 1,056,974           |            | 173,611    |            |
| その他         |    | 557,845            |            | 553,158             |            | -4,687     |            |
| 投資その他の資産合計  |    | 1,859,874          | 0.7        | 2,075,556           | 0.8        | 215,682    | 11.6       |
| 固定資産合計      |    | 243,730,962        | 92.9       | 253,356,253         | 92.8       | 9,625,291  | 3.9        |
| III 繰延資産    |    |                    |            |                     |            |            |            |
| 投資口交付費      |    | 38,275             |            | 71,543              |            | 33,268     |            |
| 投資法人債発行費    |    | 31,022             |            | 27,550              |            | -3,473     |            |
| 繰延資産合計      |    | 69,298             | 0.0        | 99,093              | 0.0        | 29,796     | 43.0       |
| 資産合計        |    | 262,404,916        | 100.0      | 272,935,839         | 100.0      | 10,530,923 | 4.0        |

## ■ 負債・純資産の部

(単位：千円)

| 科目            | 期別 | 第47期<br>2025年5月31日 |            | 第48期<br>2025年11月30日 |            | 増減         |            |
|---------------|----|--------------------|------------|---------------------|------------|------------|------------|
|               |    | 金額                 | 構成比<br>(%) | 金額                  | 構成比<br>(%) | 金額         | 前期比<br>(%) |
| (負債の部)        |    |                    |            |                     |            |            |            |
| I 流動負債        |    |                    |            |                     |            |            |            |
| 営業未払金         |    | 993,268            |            | 1,071,665           |            | 78,397     |            |
| 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 |    | 14,241,000         |            | 15,515,000          |            | 1,274,000  |            |
| 未払費用          |    | 988,520            |            | 1,031,217           |            | 42,696     |            |
| 未払法人税等        |    | -                  |            | -                   |            | -          |            |
| 未払消費税等        |    | 158,977            |            | 40,924              |            | -118,053   |            |
| 前受金           |    | 1,360,068          |            | 1,447,830           |            | 87,762     |            |
| その他           |    | 16,525             |            | 83,816              |            | 67,291     |            |
| 流動負債合計        |    | 17,758,359         | 6.8        | 19,190,453          | 7.0        | 1,432,094  | 8.1        |
| II 固定負債       |    |                    |            |                     |            |            |            |
| 投資法人債         |    | 7,900,000          |            | 7,900,000           |            | 0          |            |
| 長期借入金         |    | 103,746,200        |            | 104,955,200         |            | 1,209,000  |            |
| 預り敷金及び保証金     |    | 1,158,678          |            | 1,201,043           |            | 42,365     |            |
| 信託預り敷金及び保証金   |    | 6,231,109          |            | 6,530,327           |            | 299,218    |            |
| デリバティブ債務      |    | -                  |            | 413                 |            | 413        |            |
| 固定負債合計        |    | 119,035,987        | 45.4       | 120,586,985         | 44.2       | 1,550,997  | 1.3        |
| 負債合計          |    | 136,794,347        | 52.1       | 139,777,438         | 51.2       | 2,983,091  | 2.2        |
| (純資産の部)       |    |                    |            |                     |            |            |            |
| I 投資主資本       |    |                    |            |                     |            |            |            |
| 1. 出資総額       | 注2 | 108,578,318        | 41.4       | 115,314,963         | 42.2       | 6,736,645  | 6.2        |
| 2. 剰余金        |    |                    |            |                     |            |            |            |
| 出資剰余金         |    | 7,406,652          | 2.8        | 7,406,652           | 2.7        | 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          | 2.2        | 5,706,661           | 2.1        | 0          | 0.0        |
| 任意積立金         |    |                    |            |                     |            |            |            |
| 圧縮積立金         |    | 492,732            |            | 601,488             |            | 108,756    |            |
| 一時差異等調整積立金    |    | 1,421,173          |            | 1,330,930           |            | -90,242    | △ 6.3      |
| 任意積立金合計       |    | 1,913,906          | 0.7        | 1,932,419           | 0.7        | 18,513     | 1.0        |
| 当期末処分利益       |    | 8,472,089          | 3.2        | 9,059,601           | 3.3        | 587,512    | 6.9        |
| 剰余金合計         |    | 16,092,657         | 6.1        | 16,698,682          | 6.1        | 606,025    | 3.8        |
| 投資主資本合計       |    | 124,670,976        | 47.5       | 132,013,646         | 48.4       | 7,342,670  | 5.9        |
| II 評価・換算差額等   |    |                    |            |                     |            |            |            |
| 繰延ヘッジ損益       |    | 939,592            |            | 1,144,754           |            | 205,161    |            |
| 評価・換算差額等合計    |    | 939,592            | 0.4        | 1,144,754           | 0.4        | 205,161    | 21.8       |
| 純資産合計         | 注3 | 125,610,568        | 47.9       | 133,158,401         | 48.8       | 7,547,832  | 6.0        |
| 負債純資産合計       |    | 262,404,916        | 100.0      | 272,935,839         | 100.0      | 10,530,923 | 4.0        |

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47期： 24,986,623千円 第48期： 25,586,471千円

注2 発行済投資口数

第47期： 1,194,933口 第48期： 1,251,533口

注3 投資口1口当たり純資産額

第47期： 105,119円 第48期： 106,396円

※ 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。

(単位：千円)

| 期 別<br>科 目           |    | 第47期<br>自 2024年 12月 1日<br>至 2025年 5月 31日 |            | 第48期<br>自 2025年 6月 1日<br>至 2025年 11月 30日 |            | 増減      |            |
|----------------------|----|--|------------|--|------------|---------|------------|
|                      |    | 金 額                                      | 百分比<br>(%) | 金 額                                      | 百分比<br>(%) | 金 額     | 前期比<br>(%) |
| 1.営業収益               | 注1 |  |            |  |            |         |            |
| 賃貸事業収入               |    | 7,356,646                                |            | 7,743,628                                |            |         |            |
| その他賃貸事業収入            |    | 806,089                                  |            | 827,504                                  |            |         |            |
| 不動産等売却益              |    | 1,991,695                                | 100.0      | 2,133,569                                | 100.0      | 550,270 | 5.4        |
| 2.営業費用               | 注2 |  |            |  |            |         |            |
| 賃貸事業費用               |    | 3,566,774                                |            | 3,623,445                                |            |         |            |
| 資産運用報酬               |    | 766,381                                  |            | 803,544                                  |            |         |            |
| 資産保管手数料              |    | 13,832                                   |            | 14,581                                   |            |         |            |
| 一般事務委託手数料            |    | 34,217                                   |            | 39,021                                   |            |         |            |
| 役員報酬                 |    | 6,102                                    |            | 6,651                                    |            |         |            |
| 会計監査人報酬              |    | 12,800                                   |            | 12,800                                   |            |         |            |
| その他営業費用              |    | 198,106                                  | 45.3       | 219,208                                  | 44.1       | 121,038 | 2.6        |
| 営業利益                 |    |  | 54.7       |  | 55.9       | 429,232 | 7.7        |
| 3.営業外収益              |    |  |            |  |            |         |            |
| 受取利息                 |    | 7,207                                    |            | 19,206                                   |            |         |            |
| 未払分配金戻入              |    | 684                                      |            | 499                                      |            |         |            |
| 受取保険金                |    | 4,889                                    |            | 4,191                                    |            |         |            |
| その他営業外収益             |    | 212                                      | 0.1        | 1,000                                    | 0.2        | 11,903  | 91.6       |
| 4.営業外費用              |    |  |            |  |            |         |            |
| 支払利息                 |    | 560,312                                  |            | 663,864                                  |            |         |            |
| 融資関連費用               |    | 63,133                                   |            | 72,195                                   |            |         |            |
| 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             |    | 20,665                                   |            | 22,141                                   |            |         |            |
| その他                  |    | 9,047                                    | 6.8        | 11,215                                   | 7.5        | 116,259 | 16.9       |
| 経常利益                 |    |  | 48.1       |  | 48.6       | 324,876 | 6.7        |
| 税引前当期純利益             |    |  | 48.1       |  | 48.6       | 324,876 | 6.7        |
| 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                |    |  | 48.1       |  | 48.6       | 324,876 | 6.7        |
| 前期繰越利益               |    |  |            |  |            | 262,635 |            |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) |    |  |            |  |            | 587,512 |            |

※ 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47期：182日 第48期：183日

注2 うち減価償却費 第47期：1,076,719千円 第48期：1,120,060千円

(単位：千円)

| 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   |
| 保険料             | 4,041     | 3,716     | 7,757     |
| 信託報酬            | 14,436    | 18,564    | 33,000    |
| その他賃貸事業費用       | 97,781    | 61,330    | 159,111   |
| 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 |

| 第47期（2025年5月期） | オフィス      | レジデンス     | 合計        |
|----------------|-----------|-----------|-----------|
| 貸室賃料・共益費       | 3,731,157 | 3,625,489 | 7,356,646 |
| その他収入          | 529,318   | 276,770   | 806,089   |
| 賃貸事業収入 計       | 4,260,475 | 3,902,260 | 8,162,736 |
| 管理委託費          | 478,085   | 384,273   | 862,359   |
| 公租公課           | 373,051   | 204,689   | 577,741   |
| 水道光熱費          | 317,415   | 55,619    | 373,034   |
| 修繕費            | 176,969   | 302,838   | 479,807   |
| 保険料            | 3,847     | 3,624     | 7,472     |
| 信託報酬           | 13,986    | 19,072    | 33,059    |
| その他賃貸事業費用      | 93,331    | 63,249    | 156,580   |
| 賃貸事業費用 計       | 1,456,687 | 1,033,367 | 2,490,055 |
| NOI            | 2,803,787 | 2,868,892 | 5,672,680 |
| 減価償却費          | 499,482   | 577,236   | 1,076,719 |
| 賃貸事業利益         | 2,304,305 | 2,291,656 | 4,595,961 |



|                          | 区 分  |  | 残高<br>(百万円) | 利率(%)   | 借入日        | 返済期限       | 摘要         |
|--------------------------|--|--|-------------|---------|------------|------------|------------|
|                          | 借 入 先  |  |             |         |            |            |            |
| 一年内<br>返済予<br>定長期<br>借入金 | 三井住友銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、みずほ銀行                            |  | 3,700       | 0.97750 | 2017/10/31 | 2026/5/31  | 無担保<br>無保証 |
|                          | 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 |            |
|                          | 三井住友銀行、あおぞら銀行、三菱UFJ銀行、福岡銀行、農林中央金庫、オックス銀行             |  | 2,262       | 0.60000 | 2019/5/31  | 2026/5/31  |            |
|                          | 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 |            |
|                          | りそな銀行、三井住友信託銀行、野村信託銀行                                |  | 900         | 1.11909 | 2023/5/31  | 2026/5/29  |            |
|                          | 三井住友銀行、りそな銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、千葉銀行、野村信託銀行              |  | 1,150       | 0.86364 | 2024/10/31 | 2026/11/30 |            |
|                          | 三井住友銀行   |  | 503         | 0.80364 | 2025/8/7   | 2026/11/30 |            |
|                          | 小 計  |  | 15,515      |         |            |            |            |
| 長期<br>借入金                | 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  | 無担保<br>無保証 |
|                          | 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、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 |            |
|                          | 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 |            |
|                          | 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 |            |
|                          | りそな銀行  |  | 1,000       | 2.08600 | 2021/10/29 | 2029/11/30 |            |
|                          | 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、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、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         | 1.25909 | 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       | 1.26909 | 2023/3/1   | 2032/5/31  |            |
|                          | みなと銀行  |  | 1,000       | 1.27909 | 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         | 1.21909 | 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 |            |

|           | 区 分   |  | 残高<br>(百万円) | 利率(%)   | 借入日        | 返済期限       | 摘要         |
|-----------|---|--|-------------|---------|------------|------------|------------|
|           | 借 入 先   |  |             |         |            |            |            |
| 長期<br>借入金 | 三井住友信託銀行  |  | 1,000       | 1.37909 | 2023/8/3   | 2032/5/31  | 無担保<br>無保証 |
|           | りそな銀行   |  | 1,000       | 1.37909 | 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       | 1.18909 | 2023/10/31 | 2027/10/29 |            |
|           | 三菱UFJ銀行   |  | 700         | 1.05302 | 2023/10/31 | 2028/5/31  |            |
|           | 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 |            |
|           | 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       | 1.23909 | 2024/2/29  | 2032/5/31  |            |
|           | SBI新生銀行   |  | 1,000       | 1.24909 | 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       | 1.16364 | 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       | 1.17364 | 2025/3/19  | 2033/11/30 |            |
|           | 三井住友信託銀行  |  | 2,500       | 1.17364 | 2025/3/19  | 2033/11/30 |            |
|           | りそな銀行   |  | 1,400       | 1.20364 | 2025/3/19  | 2034/5/31  |            |
|           | SBI新生銀行   |  | 1,000       | 1.06364 | 2025/3/28  | 2034/5/31  |            |
|           | 関西みらい銀行   |  | 700         | 1.09364 | 2025/3/28  | 2034/11/30 |            |
|           | 三井住友銀行、あおぞら銀行   |  | 900         | 0.86364 | 2025/5/30  | 2027/5/31  |            |
|           | りそな銀行、野村信託銀行  |  | 752         | 0.91364 | 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       | 1.16364 | 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         | 0.87614 | 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         | 1.04364 | 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       | 1.22364 | 2025/8/29  | 2033/11/30 |            |
|           | 三井住友信託銀行  |  | 1,966       | 1.17364 | 2025/8/29  | 2034/5/31  |            |
|           | 損害保険ジャパン  |  | 469         | 0.94364 | 2025/11/28 | 2029/5/31  |            |
|           | 三井住友銀行、七十七銀行  |  | 395         | 1.04364 | 2025/11/28 | 2030/11/29 |            |
|           | りそな銀行、福岡銀行  |  | 1,400       | 1.07364 | 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       | 1.16364 | 2025/11/28 | 2032/11/30 |            |
| 小 計       |   |  | 104,955     |         |            |            |            |
| 投資<br>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<br>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       |   |  | 128,370     |         |            |            |            |

(2025年11月30日現在)

47

平和不動産へのスポンサー変更以降 合計 **1,810億円**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

22物件 / 457億円

### 直接取得/資産入替 (スポンサー)



### 追加取得



### 普通借地権開発



## ウェアハウジング

22物件 / 538億円

### ウェアハウジング



### 地位承継

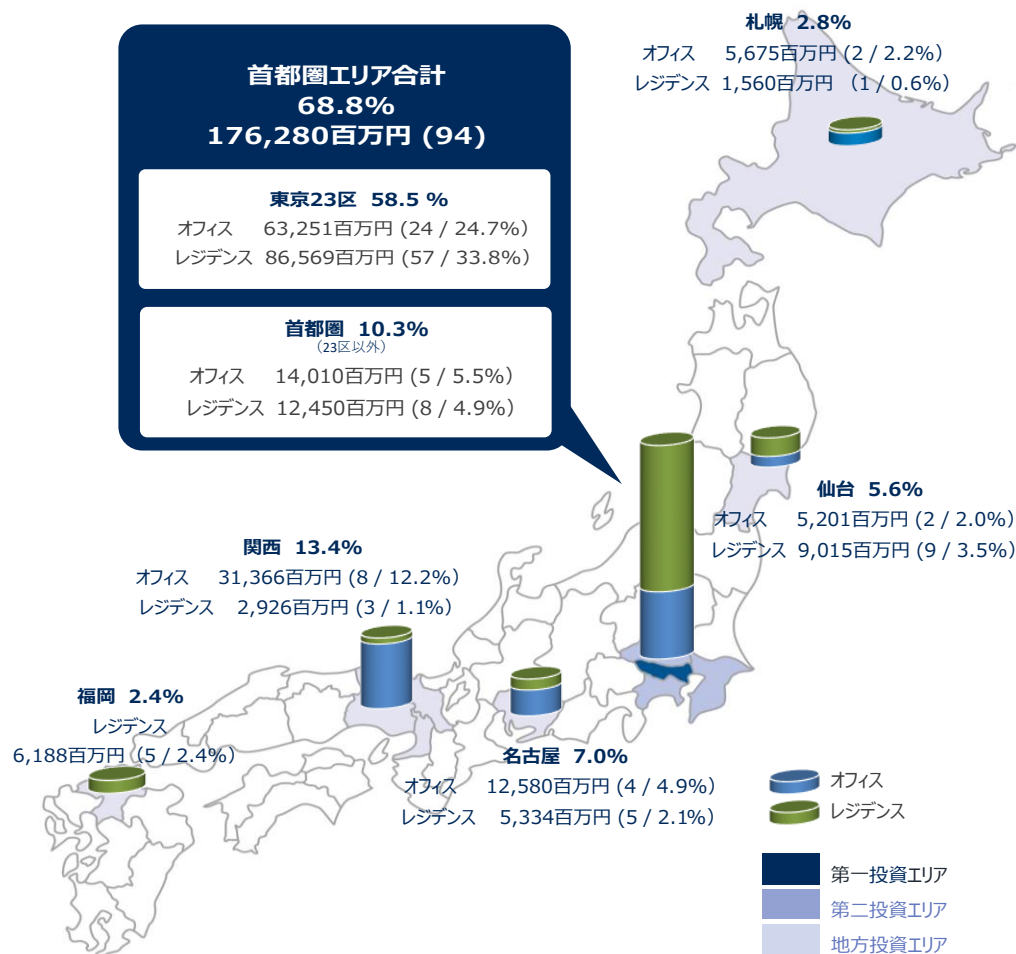


## 多様な取得ルートを最大限活用し持続的な外部成長を実現

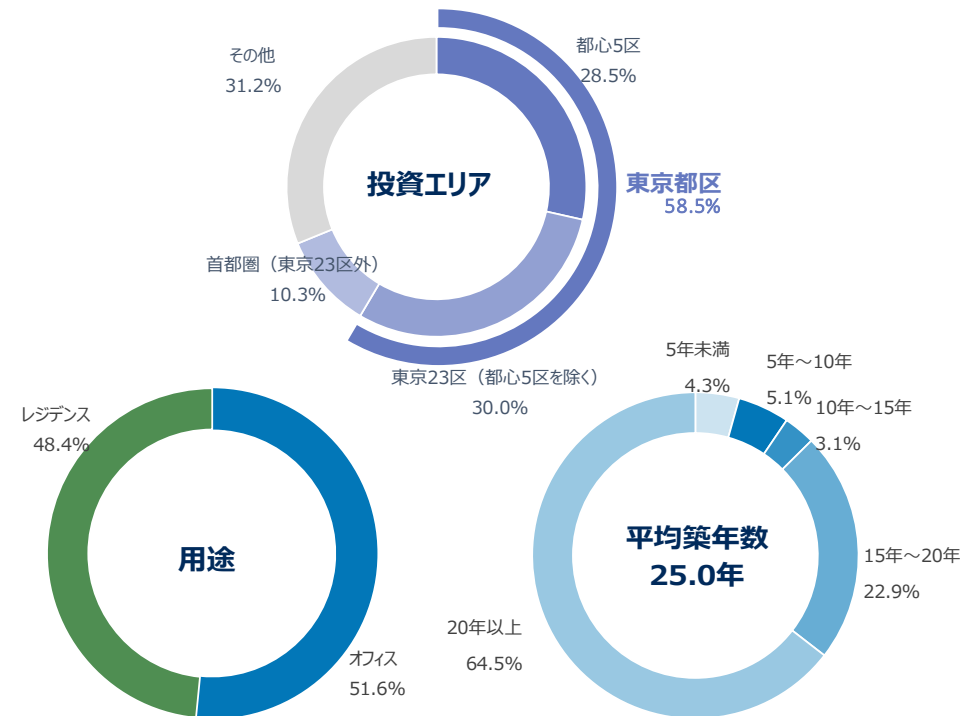
- (注1) 広小路アクアプレイス、三田平和ビル(底地)、HF日本橋浜町ビルディング及び麹町HFビルは、本資料の日付現在譲渡していますが、スポンサー変更後の取得物件であるため、本資料では広小路アクアプレイス、HF日本橋浜町ビルディング及び麹町HFビルはウェアハウジングとして、三田平和ビル(底地)はスポンサーとして物件数・金額に含めています(広小路アクアプレイス、三田平和ビル(底地)、HF日本橋浜町ビルディング、麹町HFビルの物件写真の掲載はしていません)。
- (注2) 資産運用会社及びスポンサーに該当する物件数について、ファーレイストビル、HF日本橋兜町ビルディング、北浜一丁目平和ビル及びパ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、ウェアハウジングではなくスポンサーに分類しています。



## ▶ポートフォリオの地理的分散 (2025年11月30日時点)



## ▶ポートフォリオ区分比率 (2025年11月30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 : 3.7%

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（133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3.7%ですが、本数値に基づいて計算した予想最大損失額は3,747百万円になります。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。

(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。

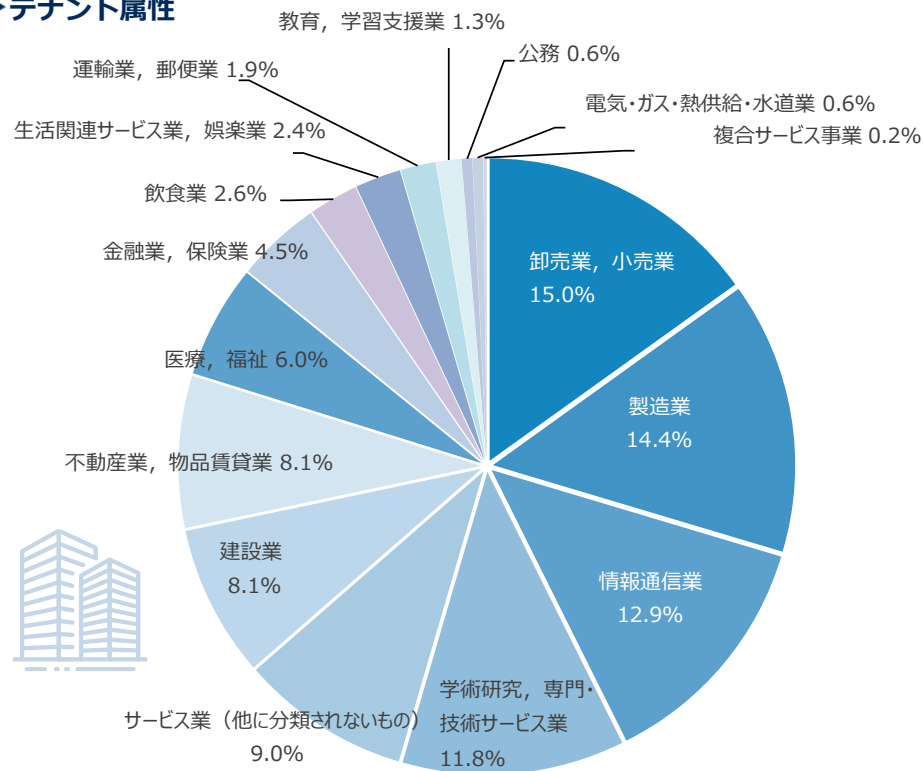
(注) 投資エリア分散状況の比率については、小数点第2位を四捨五入して掲載しています。

(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。

※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。



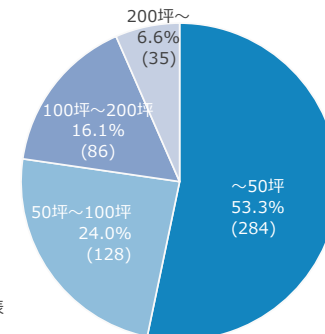
## ▶テナント属性



## 賃貸面積別分散状況

期末テナント数  
**533**

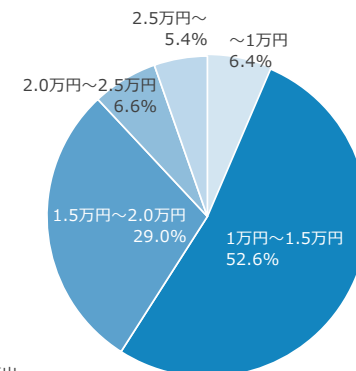
( ) 内の数値は、面積別のオフィステナント数を表示



## 坪単価賃料別分散状況

期末平均賃料坪単価  
**15,823円**

テナント1坪当たりの月額賃料に基づいて算出



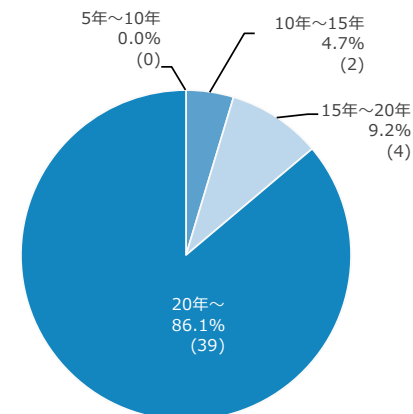
## ▶オフィス契約賃料別分散状況

| 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      | 2.6%       |
| 2  | B社   | 心齋橋フロントビル    | 1.1%       |
| 3  | C社   | 日総第5ビル       | 1.1%       |
| 4  | D社   | アーク森ビル       | 1.0%       |
| 5  | E社   | H F 桜通ビルディング | 0.8%       |
| 合計 |      |              | 6.6%       |

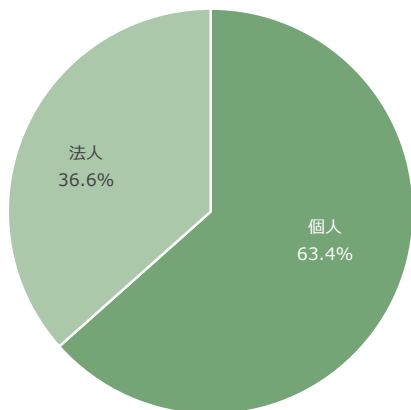
## 築年数

平均築年数  
**31.9年**

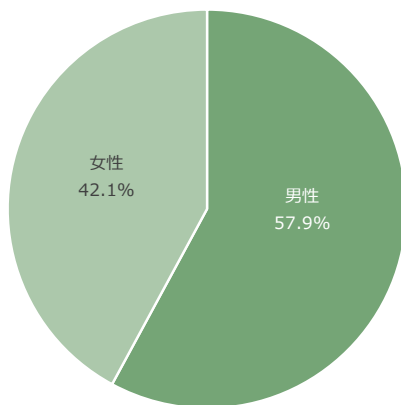
( ) 内の数値は、築年数別の物件数を表示



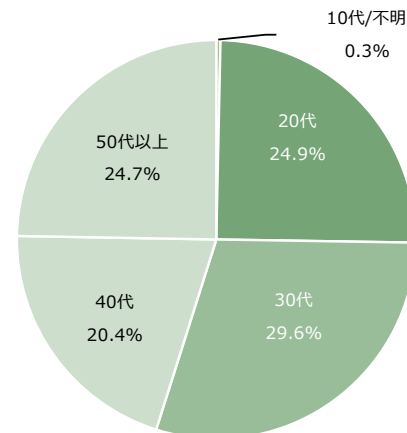
契約区分



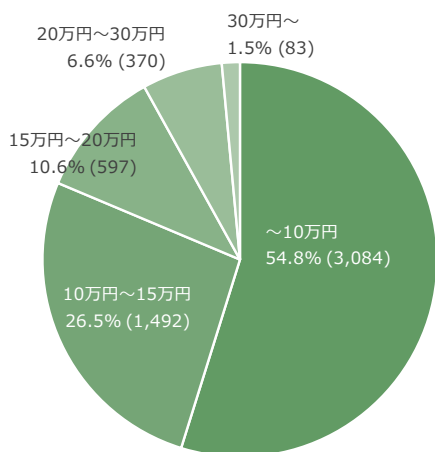
個人契約男女比



年齢分布



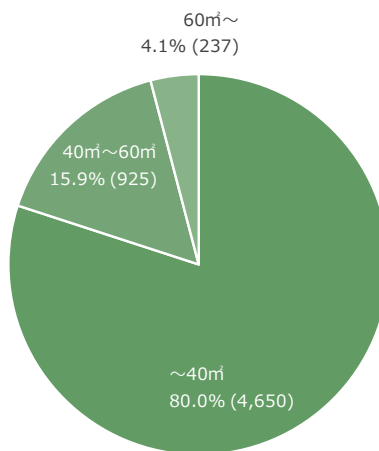
月額賃料別分散状況



期末賃貸戸数  
**5,626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。)

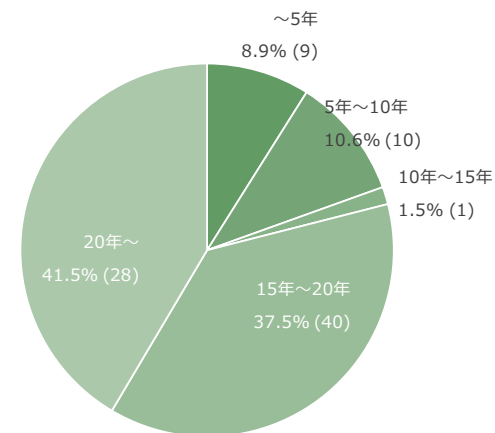
賃貸面積別分散状況



賃貸可能戸数  
**5,812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  
**17.6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<br>水天宮平和ビル  |        | Of-06<br>HF門前仲町<br>ビルディング   |        | Of-08<br>HF溜池<br>ビルディング   |        | Of-11<br>HF日本橋大伝馬町<br>ビルディング  |        | Of-12<br>HF八丁堀<br>ビルディング   |        | Of-17<br>八丁堀MFビル  |        | Of-18<br>エムズ原宿  |         | Of-20<br>船橋Faceビル   |         | Of-21<br>アデッソ西麻布  |        | Of-23<br>HF池袋<br>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   |        |
| プロパティ・マネジメント会社 | 平和不動産プロパティ<br>マネジメント  |        | 平和不動産プロパティ<br>マネジメント  |        | 平和不動産プロパティ<br>マネジメント  |        | 平和不動産プロパティ<br>マネジメント  |        | 東洋不動産プロパティ<br>マネジメント   |        | 平和不動産プロパティ<br>マネジメント  |        | 平和不動産プロパティ<br>マネジメント  |         | 東洋不動産プロパティ<br>マネジメント  |         | 平和不動産プロパティ<br>マネジメント  |        | 東洋不動産プロパティ<br>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47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期   | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期    | 第47期  | 第48期    | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   |
| 運用日数(日)        | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182  | 183    | 182   | 183    | 182   | 183     | 182   | 183     | 182   | 183    | 182   | 183    |
| 貸室賃料・共益費       | 53,848  | 53,848 | 80,500  | 84,988 | 77,737  | 77,737 | 61,246  | 60,738 | 69,323   | 70,598 | 32,252  | 32,626 | 83,973  | 100,930 | 115,649   | 116,973 | 12,994  | 13,131 | 37,741  | 41,891 |
| その他収入          | 7,986   | 9,125  | 19,325  | 10,799 | 10,701  | 12,339 | 9,827   | 9,406  | 8,268  | 8,877  | 3,030   | 3,020  | 7,417   | 8,750   | 6,289   | 6,539   | 2,359   | 2,484  | 8,029   | 7,813  |
| 賃貸事業収入合計       | 61,834  | 62,973 | 99,825  | 95,787 | 88,438  | 90,076 | 71,074  | 70,145 | 77,591   | 79,475 | 35,282  | 35,647 | 91,390  | 109,680 | 121,939   | 123,512 | 15,353  | 15,616 | 45,771  | 49,705 |
| 管理委託費          | 6,853   | 6,066  | 12,866  | 9,895  | 6,404   | 6,116  | 6,796   | 8,246  | 7,247  | 6,764  | 3,529   | 3,750  | 14,954  | 5,983   | 19,902  | 19,415  | 1,761   | 1,804  | 4,338   | 4,397  |
| 公租公課           | 5,626   | 5,768  | 7,414   | 7,643  | 8,441   | 8,389  | 5,612   | 5,511  | 9,199  | 9,149  | 3,041   | 3,136  | 10,043  | 11,005  | 9,429   | 9,566   | 948   | 975    | 2,508   | 2,667  |
| 水道光熱費          | 5,522   | 6,101  | 5,835   | 6,174  | 5,727   | 6,218  | 4,550   | 4,024  | 6,027  | 6,713  | 2,770   | 2,784  | 2,543   | 3,790   | 9,164   | 9,521   | 1,518   | 1,875  | 2,649   | 2,809  |
| 修繕費            | 2,466   | 1,840  | 864   | 735    | 12,069  | 1,047  | 415   | 2,515  | 2,678  | 2,308  | 677   | 1,115  | 1,139   | 2,501   | 10,126  | -       | 1,000   | 712    | 5,324   | 7,190  |
| 保険料            | 42  | 42     | 77  | 78     | 60  | 61     | 60  | 60     | 66   | 67     | 25  | 26     | 32  | 33      | 79  | 80      | 8   | 8      | 27  | 27     |
| 信託報酬           | 400   | 400    | 400   | 400    | 850   | 836    | 650   | 650    | -  | -      | -   | -      | 400   | 400     | -   | -       | -   | -      | -   | -      |
| その他賃貸事業費用      | 55  | 195    | 247   | 312    | 124   | 217    | 350   | 327    | 432  | 433    | 54  | 352    | 49  | 404     | 7   | 67      | 5   | 7      | 488   | 628    |
| 賃貸事業費用合計       | 20,966  | 20,414 | 27,705  | 25,239 | 33,679  | 22,886 | 18,434  | 21,335 | 25,651   | 25,436 | 10,100  | 11,164 | 29,162  | 24,119  | 48,709  | 38,651  | 5,242   | 5,385  | 15,337  | 17,721 |
| NOI            | 40,867  | 42,559 | 72,119  | 70,547 | 54,759  | 67,189 | 52,639  | 48,809 | 51,939   | 54,039 | 25,181  | 24,482 | 62,228  | 85,561  | 73,229  | 84,860  | 10,111  | 10,231 | 30,433  | 31,983 |
| 減価償却費          | 9,202   | 9,441  | 20,826  | 21,080 | 12,055  | 12,177 | 17,847  | 17,999 | 9,420  | 9,273  | 5,547   | 5,555  | 9,663   | 9,728   | 11,422  | 11,681  | 1,405   | 1,405  | 6,154   | 6,504  |
| 賃貸事業損益         | 31,665  | 33,117 | 51,293  | 49,466 | 42,703  | 55,012 | 34,791  | 30,810 | 42,518   | 44,766 | 19,634  | 18,927 | 52,564  | 75,832  | 61,806  | 73,179  | 8,706   | 8,825  | 24,278  | 25,479 |

(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-24<br>HF湯島<br>ビルディング   |        | Of-25<br>茅場町平和ビル  |         | Of-27<br>神戸旧居留地<br>平和ビル   |         | Of-29<br>栄ミナミ平和ビル   |        | Of-30<br>HF桜通<br>ビルディング  |         | Of-32<br>HF仙台北町<br>ビルディング   |         | Of-33<br>HF上野<br>ビルディング   |         | Of-35<br>HF九段南<br>ビルディング  |        | Of-36<br>HF神田小川町<br>ビルディング  |         | Of-37<br>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  |         | 愛知県名古屋市中区   |        | 愛知県名古屋市中区  |         | 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   |        |
| プロパティ・マネジメント会社 | 東洋不動産プロパティ<br>マネジメント  |        | 平和不動産   |         | 平和不動産プロパティ<br>マネジメント  |         | 平和不動産プロパティ<br>マネジメント  |        | 平和不動産プロパティ<br>マネジメント   |         | 平和不動産プロパティ<br>マネジメント  |         | 平和不動産プロパティ<br>マネジメント  |         | 平和不動産プロパティ<br>マネジメント  |        | 平和不動産プロパティ<br>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47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期    | 第47期  | 第48期    | 第47期  | 第48期   | 第47期   | 第48期    | 第47期  | 第48期    | 第47期  | 第48期    | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期    | 第47期  | 第48期   |
| 運用日数（日）        | 182   | 183    | 182   | 183     | 182   | 183     | 182   | 183    | 182  | 183     | 182   | 183     | 182   | 183     | 182   | 183    | 182   | 183     | 182   | 183    |
| 貸室賃料・共益費       | 46,327  | 46,445 | 200,809   | 200,809 | 137,869   | 142,268 | 74,696  | 77,882 | 296,837  | 299,705 | 127,972   | 129,190 | 117,874   | 118,807 | 78,930  | 78,930 | 95,645  | 95,722  | 84,868  | 84,868 |
| その他収入          | 4,554   | 5,019  | 9,767   | 10,330  | 16,788  | 18,790  | 12,045  | 15,037 | 40,604   | 43,817  | 33,473  | 27,946  | 24,233  | 27,516  | 12,227  | 12,099 | 9,474   | 11,161  | 4,440   | 4,440  |
| 賃貸事業収入合計       | 50,882  | 51,464 | 210,576   | 211,140 | 154,658   | 161,058 | 86,741  | 92,919 | 337,441  | 343,523 | 161,446   | 157,137 | 142,107   | 146,324 | 91,157  | 91,029 | 105,119   | 106,883 | 89,308  | 89,308 |
| 管理委託費          | 4,558   | 4,693  | 9,169   | 9,997   | 27,134  | 21,511  | 12,662  | 14,461 | 37,947   | 38,660  | 18,536  | 20,269  | 14,449  | 16,137  | 8,352   | 8,674  | 7,851   | 8,195   | 260   | 402    |
| 公租公課           | 4,240   | 4,379  | 10,326  | 10,455  | 13,965  | 14,246  | 9,009   | 9,277  | 14,653   | 14,631  | 10,957  | 11,175  | 12,181  | 12,513  | 12,095  | 12,188 | 11,553  | 11,518  | 10,581  | 10,859 |
| 水道光熱費          | 3,322   | 3,688  | 9,866   | 10,268  | 11,482  | 14,237  | 7,955   | 9,350  | 23,042   | 26,320  | 19,404  | 16,056  | 12,065  | 13,406  | 6,709   | 6,743  | 9,990   | 10,454  | -   | -      |
| 修繕費            | 548   | 2,265  | 11,569  | 5,960   | 647   | 1,315   | 1,009   | 976    | 5,017  | 7,436   | 213   | 672     | 2,751   | 1,205   | 549   | 645    | 5,915   | 2,450   | 4,430   | 1,365  |
| 保険料            | 41  | 42     | 112   | 113     | 164   | 165     | 82  | 82     | 270  | 272     | 150   | 151     | 125   | 126     | 73  | 73     | 60  | 60      | 104   | 105    |
| 信託報酬           | -   | -      | 337   | 337     | 324   | 324     | 324   | 324    | 389  | 389     | 424   | 424     | 406   | 425     | 400   | 415    | 414   | 413     | 329   | 329    |
| その他賃貸事業費用      | 92  | 173    | 25  | 216     | 374   | 505     | 159   | 199    | 75,982   | 76,008  | 399   | 395     | 1,352   | 2,620   | 722   | 755    | 1,235   | 1,351   | 5   | 7      |
| 賃貸事業費用合計       | 12,803  | 15,242 | 41,407  | 37,349  | 54,093  | 52,305  | 31,203  | 34,671 | 157,303  | 163,719 | 50,085  | 49,144  | 43,332  | 46,435  | 28,901  | 29,496 | 37,020  | 34,444  | 15,711  | 13,069 |
| NOI            | 38,078  | 36,222 | 169,168   | 173,791 | 100,564   | 108,753 | 55,538  | 58,247 | 180,137  | 179,803 | 111,360   | 107,992 | 98,774  | 99,889  | 62,255  | 61,532 | 68,099  | 72,438  | 73,596  | 76,238 |
| 減価償却費          | 8,136   | 8,130  | 18,554  | 18,606  | 27,689  | 27,904  | 11,361  | 11,351 | 37,237   | 37,623  | 23,075  | 23,112  | 19,297  | 19,983  | 16,275  | 16,485 | 5,383   | 5,716   | 17,735  | 17,723 |
| 賃貸事業損益         | 29,942  | 28,091 | 150,614   | 155,185 | 72,875  | 80,848  | 44,177  | 46,895 | 142,900  | 142,180 | 88,284  | 84,880  | 79,477  | 79,905  | 45,979  | 45,047 | 62,715  | 66,721  | 55,860  | 58,515 |

(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-38<br>アクロス新川ビル   |         | Of-39<br>千住ミルディス<br>Ⅱ 番館  |        | Of-40<br>アーク森ビル   |        | Of-41<br>日本橋堀留町<br>ファースト  |        | Of-42<br>サザンスカイタワー<br>八王子   |        | Of-43<br>浜町平和ビル   |        | Of-44<br>錦糸町スクエアビル  |        | Of-45<br>HF日本橋兜町<br>ビルディング  |         | Of-46<br>HF仙台一番町<br>ビルディング  |        | Of-47<br>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(㎡)        | 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(㎡)        | 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   |         |
| プロパティ・マネジメント会社 | 平和不動産プロパティ<br>マネジメント  |         | 平和不動産プロパティ<br>マネジメント  |        | 森ビル   |        | 伊藤忠アーバン<br>コミュニティ   |        | 東洋不動産プロパティ<br>マネジメント  |        | 平和不動産プロパティ<br>マネジメント  |        | 大星ビル管理  |        | 平和不動産プロパティ<br>マネジメント  |         | 東洋不動産プロパティ<br>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47期  | 第48期    | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期    | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期    |
| 運用日数(日)        | 182   | 183     | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183     | 182   | 183    | 182   | 183     |
| 貸室賃料・共益費       | 120,198   | 127,990 | 70,957  | 70,957 | 非開示(注)  |        | 56,734  | 56,734 | 63,552  | 63,552 | 78,875  | 79,440 | 68,471  | 69,652 | 99,271  | 96,601  | 72,925  | 73,421 | 104,705   | 105,665 |
| その他収入          | 17,185  | 18,418  | -   | -      |   |        | 7,783   | 7,410  | 8,839   | 8,984  | 10,989  | 9,890  | 10,152  | 10,927 | 13,838  | 19,792  | 19,182  | 16,661 | 10,883  | 10,228  |
| 賃貸事業収入合計       | 137,384   | 146,409 | 70,957  | 70,957 |   |        | 64,518  | 64,145 | 72,391  | 72,536 | 89,865  | 89,330 | 78,623  | 80,580 | 113,109   | 116,394 | 92,108  | 90,083 | 115,589   | 115,894 |
| 管理委託費          | 23,631  | 27,231  | 14,173  | 13,879 | 非開示(注)  |        | 5,341   | 5,156  | 8,892   | 8,661  | 7,816   | 8,297  | 5,686   | 6,633  | 13,081  | 13,724  | 9,449   | 10,896 | 8,058   | 10,759  |
| 公租公課           | 10,633  | 10,796  | 3,830   | 3,947  |   |        | 4,656   | 4,706  | 6,146   | 6,141  | 8,233   | 8,249  | 5,261   | 5,525  | 11,042  | 11,005  | 8,153   | 8,303  | 9,117   | 8,669   |
| 水道光熱費          | 6,515   | 7,899   | -   | -      |   |        | 4,625   | 4,921  | 7,487   | 8,826  | 6,589   | 6,704  | 8,629   | 8,234  | 6,893   | 6,917   | 9,317   | 7,535  | 6,958   | 7,006   |
| 修繕費            | 238   | 1,076   | 1,668   | -      |   |        | 1,785   | 888    | 4,131   | 89     | 6,984   | 972    | 376   | 994    | 10,350  | 2,661   | 5,654   | 182    | 1,494   | 3,475   |
| 保険料            | 124   | 124     | 60  | 61     |   |        | 52  | 53     | 93  | 93     | 78  | 79     | 58  | 58     | 92  | 92      | 94  | 94     | 91  | 92      |
| 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      | 183   | 260     | 5   | 7      |   |        | 253   | 225    | 1,235   | 1,237  | 168   | 223    | 706   | 423    | 225   | 604     | 1,048   | 324    | 381   | 368     |
| 賃貸事業費用合計       | 41,718  | 47,781  | 20,079  | 18,235 |   |        | 17,055  | 16,290 | 28,327  | 25,390 | 30,285  | 24,941 | 21,108  | 22,260 | 42,116  | 35,435  | 33,718  | 27,338 | 26,536  | 30,806  |
| NOI            | 95,666  | 98,627  | 50,878  | 52,721 | 55,937  | 56,055 | 47,462  | 47,854 | 44,064  | 47,146 | 59,579  | 64,389 | 57,514  | 58,319 | 70,992  | 80,958  | 58,389  | 62,745 | 89,052  | 85,088  |
| 減価償却費          | 11,802  | 13,206  | 6,671   | 7,050  | 6,832   | 7,088  | 5,347   | 5,400  | 7,623   | 7,632  | 9,723   | 9,760  | 8,652   | 8,901  | 7,223   | 7,427   | 9,276   | 9,558  | 6,832   | 8,003   |
| 賃貸事業損益         | 83,863  | 85,421  | 44,207  | 45,671 | 49,104  | 48,966 | 42,115  | 42,454 | 36,440  | 39,513 | 49,855  | 54,629 | 48,862  | 49,418 | 63,769  | 73,530  | 49,113  | 53,187 | 82,220  | 77,085  |

(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パティ・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-48<br>ファーレイーストビル   | Of-49<br>HF江坂ビルディング   | Of-50<br>心斎橋フロントビル  | Of-51<br>栄センタービル  | Of-52<br>岩本町ツインビル<br>(右)  | Of-53<br>岩本町ツインサカエ<br>ビル (左)  | Of-54<br>HF名古屋錦<br>ビルディング   | Of-55<br>北浜一丁目平和ビル  | Of-56<br>平和不動産北浜ビル  | Of-57<br>HF横浜山下<br>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(㎡)        | 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(㎡)        | 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<br>マネジメント  | 平和不動産プロパティ<br>マネジメント  | 平和不動産プロパティ<br>マネジメント  | 平和不動産プロパティ<br>マネジメント  | 平和不動産プロパティ<br>マネジメント  | 平和不動産プロパティ<br>マネジメント  | 平和不動産プロパティ<br>マネジメント  | 平和不動産プロパティ<br>マネジメント  | 平和不動産プロパティ<br>マネジメント  | 東洋不動産プロパティ<br>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47期  | 第48期  | 第47期  | 第48期  | 第47期  | 第48期  | 第47期  | 第48期  | 第47期  | 第48期  | 第47期   | 第48期   | 第47期   | 第48期   | 第47期    | 第48期    | 第47期   | 第48期   | 第47期   | 第48期    |
| 運用日数 (日)       | 182   | 183   | 182   | 183   | 182   | 183   | 182   | 183   | 182   | 183   | 182    | 183    | 182    | 183    | 182     | 183     | 182    | 183    | 182    | 183     |
| 貸室賃料・共益費       | 59,800  | 60,138  | 62,406  | 62,872  | 171,410   | 195,484   | 119,629   | 120,482   | 46,625  | 66,574  | 13,247 | 13,315 | 57,123 | 59,783 | 102,232 | 105,559 | 44,009 | 44,831 | 70,024 | 81,995  |
| その他収入          | 7,279   | 6,311   | 10,079  | 11,081  | 17,989  | 20,612  | 18,167  | 20,731  | 31,357  | 8,276   | 2,058  | 1,998  | 12,456 | 13,943 | 12,777  | 16,357  | 6,344  | 8,097  | 19,058 | 21,210  |
| 賃貸事業収入合計       | 67,080  | 66,449  | 72,485  | 73,953  | 189,400   | 216,096   | 137,797   | 141,213   | 77,982  | 74,850  | 15,306 | 15,313 | 69,580 | 73,726 | 115,009 | 121,917 | 50,353 | 52,928 | 89,082 | 103,205 |
| 管理委託費          | 10,781  | 11,380  | 6,607   | 6,578   | 16,046  | 30,167  | 19,048  | 17,810  | 7,627   | 13,361  | 1,552  | 1,790  | 11,042 | 9,384  | 9,601   | 10,836  | 4,188  | 5,104  | 9,514  | 12,513  |
| 公租公課           | 4,773   | 4,740   | 6,953   | 7,114   | 23,512  | 24,342  | 18,604  | 19,196  | 5,691   | 5,659   | 1,471  | 1,436  | 6,698  | 6,859  | 8,916   | 10,307  | 5,258  | 5,381  | 11,104 | 11,168  |
| 水道光熱費          | 8,604   | 8,527   | 7,088   | 7,729   | 11,365  | 12,634  | 14,190  | 13,871  | 4,725   | 5,351   | 1,096  | 903    | 6,290  | 5,855  | 10,390  | 12,697  | 5,559  | 6,553  | 9,555  | 10,203  |
| 修繕費            | 6,135   | 250   | 159   | 2,568   | 13,570  | 8,774   | 6,749   | 4,117   | 18,437  | 1,551   | 46     | 8,537  | 17,270 | 1,450  | -       | 167     | 148    | 575    | 8,038  | 3,834   |
| 保険料            | 207   | 208   | 69  | 69  | 128   | 129   | 123   | 124   | 60  | 60  | 12     | 12     | 85     | 85     | 74      | 79      | 30     | 32     | 122    | 126     |
| 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      | 91  | 22  | 285   | 248   | 1,418   | 921   | 763   | 1,625   | 826   | 382   | 55     | 7      | 222    | 294    | 1,115   | 1,353   | 358    | 350    | 360    | 346     |
| 賃貸事業費用合計       | 30,594  | 25,128  | 21,581  | 24,728  | 66,404  | 77,333  | 59,845  | 57,112  | 37,734  | 26,732  | 4,600  | 13,054 | 41,609 | 23,931 | 30,508  | 35,852  | 15,898 | 18,353 | 39,120 | 38,617  |
| NOI            | 36,485  | 41,321  | 50,904  | 49,225  | 122,995   | 138,763   | 77,951  | 84,100  | 40,248  | 48,118  | 10,706 | 2,258  | 27,970 | 49,795 | 84,501  | 86,064  | 34,455 | 34,575 | 49,961 | 64,587  |
| 減価償却費          | 4,688   | 3,936   | 8,873   | 8,972   | 8,731   | 9,897   | 11,007  | 10,275  | 10,376  | 11,876  | 1,440  | 1,512  | 11,131 | 12,846 | 21,428  | 21,087  | 6,841  | 6,782  | 12,338 | 13,071  |
| 賃貸事業損益         | 31,797  | 37,384  | 42,031  | 40,253  | 114,264   | 128,865   | 66,943  | 73,825  | 29,872  | 36,241  | 9,265  | 746    | 16,839 | 36,949 | 63,072  | 64,976  | 27,614 | 27,793 | 37,623 | 51,516  |

（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<br>HF江坂駅前<br>ビルディング   |         | Of-59<br>HF北二条<br>ビルディング  |        | Of-60<br>パークイースト札幌  |         | Of-61<br>HF京町堀<br>ビルディング   |        | Of-62<br>ルーシッドスクエア<br>船場  |        |
|-----------------------|---|---------|---|--------|---|---------|--|--------|---|--------|
| 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  |        |
| 敷地面積(m <sup>2</sup> ) | 1,651.00  |         | 477.31  |        | 1,249.36  |         | 631.63   |        | 834.39  |        |
| 延床面積(m <sup>2</sup> ) | 9,979.52  |         | 2,887.33  |        | 7,497.36  |         | 5,367.12   |        | 6,329.59  |        |
| 建築時期                  | 1990年1月   |         | 1990年2月   |        | 1985年11月  |         | 1988年3月  |        | 1992年9月   |        |
| 取得価格(百万円)             | 5,001   |         | 1,535   |        | 4,140   |         | 3,385  |        | 4,720   |        |
| プロパティ・マネジメント会社        | 平和不動産プロパティ<br>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<br>マネジメント   |        | 平和不動産プロパティ<br>マネジメント  |        |
| PML値(%)               | 10.4  |         | 0.2   |        | 0.2   |         | 13.7   |        | 10.5  |        |
| 賃貸事業収支(千円)            | 第47期  | 第48期    | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期    | 第47期   | 第48期   | 第47期  | 第48期   |
| 運用日数(日)               | 182   | 183     | 182   | 183    | 65  | 183     | -  | 180    | -   | 94     |
| 貸室賃料・共益費              | 125,888   | 135,056 | 38,751  | 39,810 | 25,225  | 109,313 | -  | 68,451 | -   | 55,798 |
| その他収入                 | 17,945  | 19,456  | 10,280  | 9,130  | 1,828   | 20,974  | -  | 12,769 | -   | 7,508  |
| 賃貸事業収入合計              | 143,833   | 154,513 | 49,032  | 48,941 | 27,054  | 130,287 | -  | 81,220 | -   | 63,307 |
| 管理委託費                 | 25,232  | 21,085  | 4,967   | 5,108  | 2,787   | 12,802  | -  | 8,309  | -   | 6,897  |
| 公租公課                  | 7,389   | 14,777  | 1,779   | 3,559  | -   | -       | -  | -      | -   | -      |
| 水道光熱費                 | 13,943  | 15,178  | 8,009   | 5,345  | 1,012   | 9,527   | -  | 5,965  | -   | 3,929  |
| 修繕費                   | -   | 1,167   | 360   | 330    | 50  | 719     | -  | 963    | -   | 581    |
| 保険料                   | 158   | 159     | 47  | 47     | 36  | 117     | -  | 90     | -   | 72     |
| 信託報酬                  | 439   | 439     | 429   | 429    | 91  | 408     | -  | 444    | -   | 242    |
| その他賃貸事業費用             | 451   | 504     | 493   | 178    | 233   | 1,345   | -  | 899    | -   | 346    |
| 賃貸事業費用合計              | 47,614  | 53,312  | 16,087  | 14,999 | 4,212   | 24,921  | -  | 16,672 | -   | 12,069 |
| NOI                   | 96,219  | 101,200 | 32,944  | 33,941 | 22,841  | 105,366 | -  | 64,548 | -   | 51,237 |
| 減価償却費                 | 10,604  | 10,629  | 4,769   | 5,607  | 3,806   | 11,699  | -  | 7,092  | -   | 5,629  |
| 賃貸事業損益                | 85,614  | 90,570  | 28,174  | 28,334 | 19,035  | 93,666  | -  | 57,455 | -   | 45,608 |

(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<br>HF目黒<br>レジデンス  |        | Re-09<br>HF葛西<br>レジデンス  |        | Re-11<br>HF若林公園<br>レジデンス  |         | Re-12<br>HF碑文谷<br>レジデンス   |        | Re-14<br>HF南麻布<br>レジデンス   |        | Re-16<br>HF学芸大学<br>レジデンス  |        | Re-17<br>HF東神田<br>レジデンス   |        | Re-18<br>HF東日本橋<br>レジデンス  |        | Re-19<br>HF練馬<br>レジデンス  |        | Re-20<br>HF白金高輪<br>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47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期    | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期    |
| 運用日数(日)        | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183     | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183     |
| 貸室賃料・共益費       | 20,392  | 20,520 | 24,382  | 25,451 | 115,992   | 114,595 | 45,404  | 45,694 | 35,802  | 36,169 | 27,519  | 26,695 | 36,297  | 37,310 | 42,565  | 44,902 | 25,279  | 25,331 | 121,015   | 127,330 |
| その他収入          | 582   | 273    | 3,331   | 2,875  | 13,172  | 14,033  | 2,148   | 1,924  | 1,366   | 1,744  | 2,258   | 2,518  | 2,030   | 2,070  | 2,936   | 2,503  | 1,642   | 1,308  | 11,864  | 13,527  |
| 賃貸事業収入合計       | 20,974  | 20,793 | 27,714  | 28,327 | 129,164   | 128,628 | 47,552  | 47,618 | 37,169  | 37,913 | 29,777  | 29,214 | 38,327  | 39,381 | 45,501  | 47,406 | 26,922  | 26,639 | 132,879   | 140,858 |
| 管理委託費          | 1,805   | 1,558  | 2,686   | 2,101  | 11,398  | 11,910  | 3,755   | 3,601  | 2,885   | 2,722  | 1,789   | 2,135  | 3,773   | 3,374  | 4,923   | 3,086  | 2,702   | 2,211  | 10,449  | 9,508   |
| 公租公課           | 1,023   | 1,032  | 1,269   | 1,251  | 6,554   | 6,731   | 2,621   | 2,625  | 2,006   | 2,040  | 1,403   | 1,420  | 1,501   | 1,510  | 2,058   | 2,082  | 1,205   | 1,203  | 5,931   | 6,011   |
| 水道光熱費          | 231   | 215    | 250   | 232    | 1,610   | 1,552   | 353   | 333    | 417   | 411    | 472   | 462    | 291   | 284    | 431   | 412    | 302   | 283    | 1,196   | 1,129   |
| 修繕費            | 151   | 663    | 2,529   | 1,277  | 16,198  | 14,907  | 2,310   | 1,032  | 1,160   | 1,471  | 1,302   | 2,485  | 2,697   | 1,294  | 2,361   | 1,787  | 707   | 1,014  | 9,339   | 7,959   |
| 保険料            | 14  | 14     | 19  | 19     | 113   | 113     | 37  | 37     | 26  | 26     | 24  | 24     | 29  | 29     | 38  | 38     | 22  | 22     | 109   | 110     |
| 信託報酬           | 401   | 401    | 401   | 401    | 414   | 414     | 401   | 401    | 402   | 402    | 426   | 430    | 426   | 430    | 426   | 430    | 376   | 380    | -   | -       |
| その他賃貸事業費用      | 137   | 125    | 356   | 172    | 638   | 429     | 327   | 750    | 187   | 303    | 146   | 190    | 150   | 181    | 155   | 185    | 129   | 159    | 1,095   | 718     |
| 賃貸事業費用合計       | 3,765   | 4,011  | 7,514   | 5,457  | 36,928  | 36,059  | 9,806   | 8,782  | 7,086   | 7,379  | 5,564   | 7,149  | 8,870   | 7,106  | 10,395  | 8,023  | 5,446   | 5,277  | 28,122  | 25,437  |
| NOI            | 17,209  | 16,781 | 20,199  | 22,870 | 92,236  | 92,569  | 37,746  | 38,835 | 30,082  | 30,533 | 24,212  | 22,064 | 29,457  | 32,275 | 35,106  | 39,383 | 21,476  | 21,361 | 104,757   | 115,420 |
| 減価償却費          | 2,980   | 3,040  | 4,000   | 4,005  | 18,990  | 20,361  | 6,278   | 6,473  | 4,907   | 4,872  | 3,792   | 3,509  | 7,689   | 7,778  | 8,467   | 8,847  | 5,250   | 5,250  | 16,019  | 16,447  |
| 賃貸事業損益         | 14,229  | 13,741 | 16,199  | 18,864 | 73,245  | 72,208  | 31,467  | 32,362 | 25,175  | 25,661 | 20,420  | 18,555 | 21,767  | 24,497 | 26,639  | 30,535 | 16,225  | 16,111 | 88,737  | 98,972  |

(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<br>HF明大前<br>レジデンス   |        | Re-22<br>HF日本橋<br>レジデンス   |        | Re-23<br>HF上石神井<br>レジデンス  |        | Re-24<br>HF錦糸町<br>レジデンス   |        | Re-25<br>HF銀座<br>レジデンスEAST   |         | Re-26<br>HF新横浜<br>レジデンス   |        | Re-30<br>HF馬込<br>レジデンス  |        | Re-31<br>HF学芸大学<br>レジデンスⅡ   |        | Re-33<br>HF亀戸<br>レジデンス  |        | Re-34<br>HF田無<br>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47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期   | 第48期    | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   |
| 運用日数(日)        | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182  | 183     | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    |
| 貸室賃料・共益費       | 27,975  | 29,443 | 33,578  | 33,711 | 32,105  | 33,065 | 32,502  | 32,677 | 128,012  | 134,259 | 82,502  | 82,620 | 44,841  | 44,121 | 35,755  | 36,316 | 32,692  | 33,324 | 30,977  | 31,566 |
| その他収入          | 1,384   | 1,249  | 3,037   | 3,310  | 1,284   | 1,059  | 2,143   | 770    | 13,255   | 11,424  | 6,994   | 5,517  | 5,156   | 5,621  | 3,415   | 3,634  | 2,322   | 1,248  | 1,713   | 2,718  |
| 賃貸事業収入合計       | 29,359  | 30,692 | 36,616  | 37,022 | 33,389  | 34,124 | 34,646  | 33,448 | 141,267  | 145,683 | 89,496  | 88,137 | 49,998  | 49,743 | 39,170  | 39,951 | 35,015  | 34,572 | 32,690  | 34,285 |
| 管理委託費          | 3,844   | 2,725  | 3,240   | 3,323  | 3,344   | 3,165  | 3,822   | 3,561  | 14,385   | 11,306  | 7,547   | 7,450  | 4,868   | 3,811  | 4,461   | 3,641  | 3,593   | 3,299  | 3,854   | 4,639  |
| 公租公課           | 1,516   | 1,442  | 1,619   | 1,639  | 1,782   | 1,778  | 1,438   | 1,455  | 6,552  | 6,609   | 4,755   | 4,774  | 3,246   | 3,256  | 2,010   | 2,009  | 1,816   | 1,833  | 2,444   | 2,440  |
| 水道光熱費          | 253   | 239    | 593   | 589    | 329   | 317    | 381   | 364    | 1,343  | 1,347   | 433   | 431    | 487   | 453    | 290   | 270    | 455   | 456    | 379   | 355    |
| 修繕費            | 2,681   | 951    | 2,745   | 2,163  | 1,807   | 965    | 2,049   | 3,126  | 22,025   | 14,378  | 2,706   | 2,677  | 2,739   | 2,532  | 2,339   | 3,786  | 1,146   | 16,090 | 2,880   | 3,219  |
| 保険料            | 25  | 25     | 29  | 29     | 32  | 32     | 28  | 29     | 117  | 117     | 88  | 88     | 55  | 55     | 32  | 32     | 32  | 32     | 47  | 47     |
| 信託報酬           | -   | -      | 454   | 454    | -   | -      | -   | -      | -  | -       | -   | -      | -   | -      | 414   | 414    | -   | -      | -   | -      |
| その他賃貸事業費用      | 418   | 345    | 571   | 360    | 136   | 567    | 325   | 191    | 482  | 808     | 605   | 584    | 198   | 128    | 599   | 183    | 501   | 470    | 104   | 104    |
| 賃貸事業費用合計       | 8,740   | 5,729  | 9,252   | 8,558  | 7,431   | 6,825  | 8,045   | 8,727  | 44,907   | 34,568  | 16,136  | 16,006 | 11,594  | 10,237 | 10,148  | 10,339 | 7,544   | 22,181 | 9,710   | 10,806 |
| NOI            | 20,619  | 24,962 | 27,363  | 28,463 | 25,958  | 27,298 | 26,600  | 24,720 | 96,360   | 111,114 | 73,360  | 72,130 | 38,404  | 39,506 | 29,022  | 29,611 | 27,471  | 12,391 | 22,979  | 23,479 |
| 減価償却費          | 5,017   | 5,085  | 4,254   | 4,435  | 4,186   | 4,220  | 4,532   | 4,554  | 21,183   | 22,875  | 12,664  | 12,954 | 11,053  | 11,105 | 5,509   | 5,814  | 4,338   | 4,610  | 10,091  | 10,103 |
| 賃貸事業損益         | 15,601  | 19,876 | 23,109  | 24,028 | 21,771  | 23,078 | 22,067  | 20,165 | 75,176   | 88,238  | 60,696  | 59,176 | 27,350  | 28,400 | 23,512  | 23,797 | 23,132  | 7,780  | 12,888  | 13,375 |

(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<br>ラ・レジダンス・ド・<br>白金台  |        | Re-39<br>HF銀座<br>レジデンスEASTⅡ   |        | Re-40<br>HF八丁堀<br>レジデンスⅡ  |        | Re-42<br>HF銀座<br>レジデンス  |        | Re-43<br>HF駒沢公園<br>レジデンスTOWER  |         | Re-47<br>HF丸の内<br>レジデンス   |        | Re-48<br>HF平尾<br>レジデンス  |        | Re-49<br>HF河原町二条<br>レジデンス   |        | Re-53<br>HF四条河原町<br>レジデンス   |        | Re-54<br>ラ・レジダンス・ド・<br>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   |        | 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 | 東急住マリース   |        | ASSETIA   |        | ASSETIA   |        | ASSETIA   |        | ASSETIA  |         | ASSETIA   |        | ミシ<br>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47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期   | 第48期    | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   |
| 運用日数(日)        | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182  | 183     | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    |
| 貸室賃料・共益費       | 26,641  | 28,568 | 49,361  | 51,992 | 56,675  | 57,312 | 32,463  | 31,543 | 202,785  | 203,941 | 23,962  | 24,813 | 78,087  | 78,855 | 19,243  | 19,432 | 70,770  | 70,669 | 28,518  | 28,708 |
| その他収入          | 1,546   | 1,123  | 3,723   | 3,112  | 4,724   | 6,601  | 1,435   | 1,651  | 12,084   | 12,723  | 1,373   | 1,147  | 6,968   | 8,068  | 917   | 835    | 6,862   | 4,748  | 169   | 460    |
| 賃貸事業収入合計       | 28,187  | 29,691 | 53,084  | 55,104 | 61,399  | 63,913 | 33,899  | 33,194 | 214,869  | 216,664 | 25,335  | 25,960 | 85,056  | 86,923 | 20,160  | 20,268 | 77,632  | 75,417 | 28,687  | 29,168 |
| 管理委託費          | 4,034   | 3,324  | 6,636   | 6,109  | 5,333   | 6,800  | 2,409   | 2,678  | 24,329   | 26,291  | 2,793   | 2,279  | 5,719   | 6,012  | 1,959   | 1,715  | 7,213   | 6,132  | 4,480   | 5,647  |
| 公租公課           | 1,670   | 1,713  | 2,128   | 2,156  | 3,067   | 3,096  | 1,657   | 1,667  | 11,682   | 11,783  | 1,668   | 1,669  | 5,510   | 5,528  | 1,232   | 1,236  | 4,699   | 4,722  | 1,347   | 1,356  |
| 水道光熱費          | 36  | -      | 628   | 600    | 773   | 774    | 453   | 443    | 3,597  | 3,934   | 279   | 259    | 2,886   | 2,895  | 952   | 947    | 2,108   | 2,190  | 1   | 2      |
| 修繕費            | 5,898   | 2,090  | 2,843   | 7,851  | 7,943   | 9,045  | 587   | 3,405  | 15,427   | 20,708  | 2,841   | 595    | 16,498  | 4,516  | 2,127   | 1,776  | 1,954   | 1,277  | 838   | 227    |
| 保険料            | 21  | 21     | 42  | 42     | 57  | 57     | 24  | 24     | 196  | 197     | 34  | 34     | 109   | 109    | 22  | 22     | 82  | 82     | 19  | 19     |
| 信託報酬           | 404   | 423    | 431   | 431    | 405   | 405    | 447   | 434    | 426  | 426     | 429   | 429    | 527   | 443    | 450   | 434    | 391   | 391    | 423   | 423    |
| その他賃貸事業費用      | 11  | 462    | 324   | 223    | 354   | 384    | 151   | 226    | 1,405  | 1,344   | 206   | 206    | 434   | 441    | 609   | 164    | 1,295   | 644    | 144   | 480    |
| 賃貸事業費用合計       | 12,076  | 8,035  | 13,036  | 17,415 | 17,935  | 20,564 | 5,732   | 8,880  | 57,065   | 64,685  | 8,253   | 5,473  | 31,685  | 19,948 | 7,354   | 6,298  | 17,745  | 15,442 | 7,255   | 8,159  |
| NOI            | 16,110  | 21,655 | 40,048  | 37,688 | 43,464  | 43,348 | 28,166  | 24,313 | 157,804  | 151,979 | 17,081  | 20,486 | 53,371  | 66,975 | 12,806  | 13,969 | 59,887  | 59,975 | 21,432  | 21,009 |
| 減価償却費          | 3,304   | 3,534  | 7,134   | 7,104  | 11,624  | 12,411 | 5,639   | 5,559  | 36,296   | 37,250  | 5,000   | 5,103  | 10,977  | 11,074 | 2,327   | 2,323  | 7,142   | 7,243  | 2,092   | 2,080  |
| 賃貸事業損益         | 12,806  | 18,120 | 32,913  | 30,584 | 31,840  | 30,936 | 22,527  | 18,754 | 121,508  | 114,728 | 12,080  | 15,382 | 42,394  | 55,900 | 10,478  | 11,646 | 52,744  | 52,731 | 19,339  | 18,928 |

(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<br>HF千駄木<br>レジデンス   |        | Re-56<br>HF駒沢公園<br>レジデンス  |        | Re-57<br>HF武蔵小山<br>レジデンス  |        | Re-58<br>HF国分寺<br>レジデンス   |        | Re-59<br>HF久屋大通<br>レジデンス   |        | Re-60<br>HF烏丸鞍馬口<br>レジデンス   |        | Re-61<br>HF西新宿<br>レジデンスWEST   |        | Re-62<br>HF西新宿<br>レジデンスEAST   |        | Re-65<br>HF北四番丁<br>レジデンス  |        | Re-66<br>HF愛宕橋<br>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   |        | 愛知県名古屋市中区  |        | 京都府京都市中京区   |        | 東京都新宿区  |        | 東京都新宿区  |        | 宮城県仙台市青葉区   |        | 宮城県仙台市青葉区   |        |
| 敷地面積(㎡)        | 249.06  |        | 709.54  |        | 455.93  |        | 257.06  |        | 362.02   |        | 471.10  |        | 575.67  |        | 347.29  |        | 475.70  |        | 717.53  |        |
| 延床面積(㎡)        | 1,667.29  |        | 1,124.69  |        | 1,495.61  |        | 1,295.58  |        | 3,633.19   |        | 1,362.90  |        | 2,979.31  |        | 1,787.97  |        | 2,834.54  |        | 2,381.24  |        |
| 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   |        | 2006年3月   |        | 2006年3月   |        | 2007年1月   |        | 2007年1月   |        |
| 取得価格(百万円)      | 870   |        | 615   |        | 842   |        | 839   |        | 1,080  |        | 572   |        | 1,990   |        | 1,170   |        | 809   |        | 684   |        |
| 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   |        | 4.6   |        | 3.5   |        | 1.0   |        | 1.0   |        |
| 賃貸事業収支(千円)     | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期   | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   |
| 運用日数(日)        | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182  | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    |
| 貸室賃料・共益費       | 31,802  | 32,186 | 20,580  | 20,631 | 30,667  | 30,829 | 30,315  | 31,191 | 40,475   | 40,239 | 21,061  | 21,437 | 68,403  | 68,334 | 40,566  | 41,233 | 35,387  | 34,932 | 29,295  | 28,548 |
| その他収入          | 939   | 724    | 1,219   | 1,146  | 2,188   | 2,072  | 2,050   | 1,655  | 1,370  | 1,618  | 1,650   | 1,217  | 4,549   | 5,178  | 3,987   | 4,099  | 1,998   | 1,798  | 2,295   | 2,228  |
| 賃貸事業収入合計       | 32,741  | 32,910 | 21,800  | 21,777 | 32,855  | 32,901 | 32,365  | 32,846 | 41,846   | 41,857 | 22,712  | 22,654 | 72,952  | 73,513 | 44,554  | 45,333 | 37,385  | 36,731 | 31,590  | 30,777 |
| 管理委託費          | 3,911   | 5,279  | 2,129   | 2,329  | 3,597   | 3,731  | 2,977   | 2,384  | 3,514  | 3,797  | 2,512   | 2,069  | 7,931   | 6,075  | 5,096   | 4,586  | 3,672   | 3,675  | 2,819   | 3,034  |
| 公租公課           | 1,630   | 1,642  | 1,403   | 1,413  | 1,574   | 1,589  | 1,558   | 1,568  | 2,843  | 2,854  | 1,169   | 1,176  | 3,283   | 3,326  | 2,070   | 2,092  | 2,397   | 2,406  | 2,323   | 2,329  |
| 水道光熱費          | 6   | 5      | 227   | 223    | 329   | 330    | 264   | 232    | 546  | 576    | 543   | 552    | 593   | 604    | 975   | 886    | 649   | 661    | 733   | 857    |
| 修繕費            | 1,441   | 269    | 306   | 857    | 2,276   | 1,623  | 1,982   | 735    | 2,554  | 1,757  | 1,334   | 510    | 6,169   | 4,502  | 3,287   | 2,214  | 11,977  | 1,041  | 1,837   | 1,688  |
| 保険料            | 25  | 25     | 19  | 19     | 24  | 25     | 24  | 24     | 53   | 53     | 22  | 22     | 55  | 56     | 33  | 33     | 43  | 43     | 40  | 41     |
| 信託報酬           | 423   | 423    | 396   | 396    | 390   | 390    | 414   | 414    | 399  | 399    | 391   | 391    | 414   | 414    | 414   | 414    | 401   | 401    | 401   | 401    |
| その他賃貸事業費用      | 144   | 577    | 155   | 173    | 251   | 214    | 563   | 148    | 423  | 384    | 147   | 107    | 632   | 395    | 1,404   | 269    | 194   | 364    | 182   | 226    |
| 賃貸事業費用合計       | 7,582   | 8,224  | 4,638   | 5,413  | 8,444   | 7,904  | 7,784   | 5,508  | 10,335   | 9,824  | 6,122   | 4,830  | 19,079  | 15,374 | 13,282  | 10,498 | 19,337  | 8,594  | 8,337   | 8,577  |
| NOI            | 25,159  | 24,685 | 17,162  | 16,364 | 24,410  | 24,997 | 24,581  | 27,338 | 31,510   | 32,032 | 16,590  | 17,823 | 53,873  | 58,139 | 31,271  | 34,834 | 18,048  | 28,137 | 23,252  | 22,199 |
| 減価償却費          | 2,374   | 2,291  | 2,277   | 2,508  | 2,751   | 2,735  | 3,045   | 3,070  | 5,758  | 5,891  | 1,881   | 1,896  | 6,337   | 6,377  | 4,195   | 4,197  | 6,180   | 6,644  | 6,343   | 6,466  |
| 賃貸事業損益         | 22,784  | 22,394 | 14,884  | 13,855 | 21,659  | 22,261 | 21,536  | 24,267 | 25,751   | 26,141 | 14,708  | 15,927 | 47,535  | 51,761 | 27,076  | 30,636 | 11,867  | 21,492 | 16,908  | 15,733 |

(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-68<br>HF浅草橋<br>レジデンス   |        | Re-69<br>HF一番町<br>レジデンス   |        | Re-70<br>HF東中野<br>レジデンス   |        | Re-72<br>HF早稲田<br>レジデンス   |        | Re-73<br>HF早稲田<br>レジデンスⅡ   |        | Re-74<br>HF若松河田<br>レジデンス  |        | Re-75<br>HF仙台<br>レジデンスEAST  |        | Re-76<br>HF西公園<br>レジデンス   |        | Re-77<br>HF晩翠通<br>レジデンス   |        | Re-78<br>HF関内<br>レジデンス  |        |
|----------------|---|--------|---|--------|---|--------|---|--------|--|--------|---|--------|---|--------|---|--------|---|--------|---|--------|
| 外観写真           |  |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |        |
| 所在地            | 東京都台東区  |        | 宮城県仙台市  |        | 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   |        |
| 敷地面積(㎡)        | 267.42  |        | 398.14  |        | 538.53  |        | 820.34  |        | 319.83   |        | 412.42  |        | 1,133.39  |        | 733.98  |        | 401.19  |        | 435.27  |        |
| 延床面積(㎡)        | 1,341.38  |        | 2,404.41  |        | 1,705.22  |        | 3,440.06  |        | 1,356.68   |        | 1,858.51  |        | 5,662.45  |        | 2,939.82  |        | 2,037.38  |        | 2,963.30  |        |
| 建築時期           | 2006年9月   |        | 2007年2月   |        | 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  |        |
| 取得価格(百万円)      | 771   |        | 834   |        | 942   |        | 2,090   |        | 872  |        | 1,158   |        | 1,638   |        | 1,310   |        | 790   |        | 1,800   |        |
| プロパティ・マネジメント会社 | ASSETIA   |        | ASSETIA   |        | 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   |        | ASSETIA   |        | 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   |        |
| PML値(%)        | 6.3   |        | 1.1   |        | 3.0   |        | 4.0   |        | 3.6  |        | 5.0   |        | 1.8   |        | 2.7   |        | 1.7   |        | 2.5   |        |
| 賃貸事業収支(千円)     | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期   | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   |
| 運用日数(日)        | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182  | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    |
| 貸室賃料・共益費       | 27,364  | 27,546 | 35,743  | 37,189 | 31,506  | 31,405 | 76,408  | 75,436 | 30,485   | 31,554 | 37,726  | 41,377 | 64,042  | 63,400 | 40,603  | 39,623 | 26,924  | 26,421 | 57,913  | 57,769 |
| その他収入          | 1,192   | 1,345  | 3,795   | 3,052  | 1,579   | 1,618  | 4,040   | 3,544  | 682  | 1,189  | 4,871   | 3,913  | 5,208   | 4,750  | 4,278   | 3,265  | 2,215   | 1,329  | 7,065   | 6,438  |
| 賃貸事業収入合計       | 28,556  | 28,891 | 39,538  | 40,241 | 33,086  | 33,024 | 80,448  | 78,980 | 31,167   | 32,743 | 42,597  | 45,290 | 69,251  | 68,150 | 44,882  | 42,889 | 29,140  | 27,750 | 64,979  | 64,207 |
| 管理委託費          | 2,385   | 2,227  | 5,465   | 3,514  | 3,146   | 2,906  | 12,646  | 12,571 | 5,106  | 4,406  | 4,534   | 3,013  | 5,744   | 5,555  | 3,481   | 3,722  | 3,105   | 3,118  | 6,142   | 6,539  |
| 公租公課           | 1,364   | 1,381  | 2,803   | 2,835  | 1,714   | 1,731  | 3,424   | 3,505  | 1,403  | 1,478  | 1,966   | 1,986  | 4,070   | 4,083  | 2,612   | 2,616  | 1,824   | 1,828  | 3,196   | 3,215  |
| 水道光熱費          | 411   | 380    | 505   | 430    | 318   | 319    | 1,209   | 957    | 481  | 473    | 327   | 317    | 1,081   | 991    | 800   | 616    | 420   | 271    | 884   | 879    |
| 修繕費            | 600   | 841    | 1,631   | 1,471  | 2,125   | 14,634 | 5,290   | 7,268  | 4,496  | 1,927  | 7,853   | 4,520  | 3,455   | 17,098 | 6,407   | 1,696  | 3,438   | 1,499  | 7,425   | 3,924  |
| 保険料            | 25  | 25     | 42  | 42     | 28  | 28     | 63  | 63     | 25   | 25     | 34  | 34     | 75  | 75     | 44  | 45     | 28  | 28     | 58  | 59     |
| 信託報酬           | 401   | 401    | 401   | 401    | 392   | 392    | 413   | 413    | 415  | 415    | 406   | 406    | 398   | 414    | 416   | 416    | 416   | 416    | 391   | 391    |
| その他賃貸事業費用      | 206   | 156    | 265   | 274    | 178   | 193    | 742   | 669    | 383  | 368    | 302   | 249    | 418   | 353    | 173   | 205    | 129   | 256    | 434   | 346    |
| 賃貸事業費用合計       | 5,396   | 5,414  | 11,115  | 8,970  | 7,902   | 20,204 | 23,790  | 25,449 | 12,312   | 9,095  | 15,425  | 10,527 | 15,244  | 28,573 | 13,937  | 9,318  | 9,363   | 7,420  | 18,534  | 15,355 |
| NOI            | 23,160  | 23,476 | 28,423  | 31,271 | 25,183  | 12,819 | 56,657  | 53,530 | 18,854   | 23,648 | 27,172  | 34,762 | 54,007  | 39,577 | 30,945  | 33,570 | 19,776  | 20,330 | 46,445  | 48,852 |
| 減価償却費          | 2,789   | 2,799  | 5,117   | 5,203  | 3,134   | 3,220  | 7,721   | 7,485  | 3,614  | 3,610  | 4,868   | 5,339  | 10,751  | 10,819 | 9,886   | 9,615  | 6,451   | 6,336  | 11,435  | 11,714 |
| 賃貸事業損益         | 20,370  | 20,677 | 23,306  | 26,067 | 22,049  | 9,599  | 48,936  | 46,045 | 15,240   | 20,037 | 22,304  | 29,423 | 43,255  | 28,757 | 21,058  | 23,954 | 13,324  | 13,994 | 35,009  | 37,137 |

(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-79<br>HF名駅北<br>レジデンス   |        | Re-80<br>HF東札幌<br>レジデンス   |        | Re-81<br>HF博多東<br>レジデンス   |        | Re-82<br>HF仙台五橋<br>レジデンス  |        | Re-83<br>HF田端<br>レジデンス   |        | Re-84<br>HF両国<br>レジデンス  |        | Re-85<br>HF八王子<br>レジデンス   |        | Re-86<br>HF三田<br>レジデンスⅡ   |        | Re-87<br>HF門前仲町<br>レジデンス  |        | Re-88<br>HF南砂町<br>レジデンス   |        |
|----------------|---|--------|---|--------|---|--------|---|--------|--|--------|---|--------|---|--------|---|--------|---|--------|---|--------|
| 外観写真           |  |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |        |
| 所在地            | 愛知県名古屋市中区   |        | 北海道札幌市中央区   |        | 福岡県福岡市東区  |        | 宮城県仙台市青葉区   |        | 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  |        |
| 敷地面積(㎡)        | 939.72  |        | 2,134.95  |        | 1,282.03  |        | 420.14  |        | 552.06   |        | 411.91  |        | 302.38  |        | 256.66  |        | 243.14  |        | 397.42  |        |
| 延床面積(㎡)        | 4,692.26  |        | 7,161.70  |        | 2,702.02  |        | 2,049.77  |        | 2,457.71   |        | 2,705.78  |        | 1,833.55  |        | 1,353.81  |        | 1,276.33  |        | 1,250.03  |        |
| 建築時期           | 2007年8月   |        | 2008年3月   |        | 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   |        |
| 取得価格(百万円)      | 2,160   |        | 1,560   |        | 880   |        | 850   |        | 1,100  |        | 1,400   |        | 1,120   |        | 1,210   |        | 945   |        | 900   |        |
| プロパティ・マネジメント会社 | 長谷工ライブネット   |        | ASSETIA   |        | ミヨシ<br>アセットマネジメント   |        | 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(%)        | 11.2  |        | 0.1   |        | 8.0   |        | 2.0   |        | 3.5  |        | 10.2  |        | 7.1   |        | 5.8   |        | 7.0   |        | 6.1   |        |
| 賃貸事業収支(千円)     | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期   | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   |
| 運用日数(日)        | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182  | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    |
| 貸室賃料・共益費       | 58,291  | 56,465 | 54,661  | 54,417 | 29,558  | 29,720 | 25,569  | 24,726 | 41,134   | 41,387 | 49,946  | 50,776 | 32,011  | 30,214 | 30,529  | 32,639 | 28,193  | 28,624 | 25,148  | 26,359 |
| その他収入          | 7,796   | 6,568  | 5,961   | 5,556  | 2,071   | 1,962  | 2,214   | 1,227  | 2,392  | 2,543  | 3,694   | 3,188  | 3,955   | 808    | 2,125   | 1,453  | 1,668   | 1,378  | 2,427   | 2,755  |
| 賃貸事業収入合計       | 66,088  | 63,033 | 60,622  | 59,973 | 31,630  | 31,682 | 27,784  | 25,954 | 43,526   | 43,931 | 53,640  | 53,964 | 35,967  | 31,022 | 32,655  | 34,092 | 29,862  | 30,002 | 27,575  | 29,114 |
| 管理委託費          | 6,320   | 5,754  | 4,535   | 4,462  | 1,916   | 1,993  | 2,909   | 2,319  | 2,357  | 2,971  | 5,303   | 4,936  | 3,300   | 2,482  | 3,772   | 3,217  | 3,531   | 3,132  | 3,328   | 2,814  |
| 公租公課           | 3,630   | 3,630  | 5,371   | 5,368  | 2,442   | 2,445  | 1,847   | 1,849  | 2,406  | 2,396  | 2,861   | 2,855  | 1,767   | 1,762  | 1,700   | 1,726  | 1,328   | 1,341  | 1,277   | 1,283  |
| 水道光熱費          | 1,354   | 1,414  | 2,949   | 828    | 259   | 257    | 475   | 411    | 557  | 561    | 429   | 420    | 1,070   | 852    | 251   | 242    | 251   | 233    | 508   | 512    |
| 修繕費            | 2,961   | 2,938  | 4,071   | 6,346  | 1,756   | 2,120  | 2,306   | 1,633  | 1,227  | 1,860  | 4,896   | 3,349  | 5,362   | 1,733  | 2,961   | 1,685  | 3,123   | 2,516  | 7,136   | 13,544 |
| 保険料            | 64  | 65     | 78  | 78     | 41  | 41     | 32  | 32     | 38   | 38     | 43  | 43     | 28  | 28     | 24  | 24     | 24  | 24     | 23  | 24     |
| 信託報酬           | 320   | 320    | 340   | 414    | -   | -      | -   | -      | -  | -      | -   | -      | -   | -      | -   | -      | -   | -      | -   | -      |
| その他賃貸事業費用      | 594   | 485    | 1,040   | 469    | 221   | 358    | 212   | 162    | 2,145  | 2,283  | 1,963   | 2,146  | 175   | 174    | 159   | 277    | 809   | 198    | 403   | 272    |
| 賃貸事業費用合計       | 15,246  | 14,609 | 18,387  | 17,969 | 6,638   | 7,216  | 7,783   | 6,408  | 8,732  | 10,111 | 15,498  | 13,753 | 11,705  | 7,033  | 8,869   | 7,173  | 9,068   | 7,446  | 12,678  | 18,450 |
| NOI            | 50,841  | 48,423 | 42,235  | 42,004 | 24,992  | 24,465 | 20,000  | 19,546 | 34,793   | 33,819 | 38,141  | 40,211 | 24,262  | 23,989 | 23,785  | 26,918 | 20,794  | 22,555 | 14,896  | 10,663 |
| 減価償却費          | 11,129  | 11,185 | 9,661   | 9,999  | 5,823   | 5,529  | 4,539   | 4,605  | 7,161  | 7,184  | 9,081   | 8,656  | 6,094   | 5,259  | 3,227   | 3,394  | 4,575   | 3,910  | 4,075   | 4,432  |
| 賃貸事業損益         | 39,712  | 37,238 | 32,574  | 32,004 | 19,168  | 18,935 | 15,461  | 14,940 | 27,631   | 26,634 | 29,059  | 31,555 | 18,167  | 18,729 | 20,557  | 23,524 | 16,218  | 18,644 | 10,821  | 6,231  |

(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-89<br>HF仙台長町<br>レジデンス  |        | Re-90<br>HF正光寺赤羽<br>レジデンス   |        | Re-91<br>HF仙台本町<br>レジデンス  |        | Re-92<br>HF大濠レジデンス<br>BAYSIDE   |        | Re-93<br>HF博多東<br>レジデンスⅡ   |        | Re-94<br>HF福岡レジデンス<br>EAST  |        | Re-95<br>HF正光寺赤羽<br>レジデンスⅡ  |        | Re-96<br>HF八広レジデンス  |        | Re-97<br>HF世田谷上町<br>レジデンス   |        | Re-98<br>HF草加レジデンス  |        |
|----------------|---|--------|---|--------|---|--------|---|--------|--|--------|---|--------|---|--------|---|--------|---|--------|---|--------|
| 外観写真           |  |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |        |
| 所在地            | 宮城県仙台市  |        | 東京都北区   |        | 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  |        |
| 敷地面積(㎡)        | 617.18  |        | 390.72  |        | 719.06  |        | 1,476.10  |        | 1,802.87   |        | 2,308.60  |        | 508.14  |        | 501.11  |        | 267.52  |        | 1,757.08  |        |
| 延床面積(㎡)        | 2,854.19  |        | 1,879.61  |        | 1,771.58  |        | 3,420.89  |        | 3,653.80   |        | 4,283.07  |        | 2,764.49  |        | 2,151.30  |        | 1,070.10  |        | 3,229.29  |        |
| 建築時期           | 2008年11月  |        | 2019年2月   |        | 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   |        |
| 取得価格(百万円)      | 1,030   |        | 1,150   |        | 1,070   |        | 1,150   |        | 1,198  |        | 1,690   |        | 1,690   |        | 1,220   |        | 700   |        | 1,300   |        |
| プロパティ・マネジメント会社 | 長谷エライブネット   |        | 東急住宅リース   |        | 長谷エライブネット   |        | ミヨシ<br>アセットマネジメント   |        | ミヨシ<br>アセットマネジメント  |        | ミヨシ<br>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   |        |
| PML値(%)        | 1.7   |        | 6.1   |        | 1.2   |        | 4.5   |        | 2.9  |        | 2.1   |        | 6.3   |        | 11.8  |        | 6.1   |        | 3.1   |        |
| 賃貸事業収支(千円)     | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期   | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   |
| 運用日数（日）        | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182  | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    |
| 貸室賃料・共益費       | 32,007  | 33,136 | 37,367  | 38,346 | 30,210  | 31,419 | 33,659  | 33,264 | 40,405   | 41,025 | 42,324  | 43,021 | 54,748  | 55,056 | 41,839  | 42,670 | 19,647  | 20,192 | 41,091  | 42,269 |
| その他収入          | 2,440   | 2,500  | 2,932   | 1,218  | 3,402   | 2,583  | 3,346   | 2,946  | 3,258  | 3,022  | 4,009   | 4,094  | 1,480   | 3,006  | 3,614   | 2,431  | 1,353   | 1,085  | 2,323   | 3,896  |
| 賃貸事業収入合計       | 34,447  | 35,637 | 40,299  | 39,564 | 33,612  | 34,002 | 37,005  | 36,210 | 43,664   | 44,048 | 46,333  | 47,115 | 56,228  | 58,063 | 45,453  | 45,101 | 21,000  | 21,277 | 43,414  | 46,165 |
| 管理委託費          | 3,079   | 3,698  | 3,847   | 3,231  | 3,999   | 2,989  | 1,769   | 2,847  | 2,531  | 2,714  | 3,781   | 3,404  | 3,684   | 4,173  | 4,877   | 4,355  | 1,757   | 1,516  | 4,347   | 5,040  |
| 公租公課           | 2,263   | 2,258  | 2,046   | 2,396  | 2,475   | 2,481  | 2,642   | 2,652  | 2,818  | 2,828  | 3,056   | 3,056  | 2,909   | 2,870  | 2,438   | 2,406  | 1,145   | 1,221  | 2,338   | 2,326  |
| 水道光熱費          | 436   | 401    | 344   | 323    | 346   | 273    | 518   | 455    | 409  | 623    | 335   | 353    | 670   | 658    | 371   | 345    | 244   | 230    | 438   | 436    |
| 修繕費            | 4,877   | 723    | 1,454   | 1,788  | 590   | 344    | 1,828   | 2,125  | 3,488  | 35,761 | 3,673   | 7,084  | 877   | 1,104  | 1,603   | 2,034  | 501   | 251    | 2,253   | 1,329  |
| 保険料            | 42  | 43     | 33  | 33     | 27  | 28     | 41  | 42     | 49   | 49     | 56  | 56     | 43  | 43     | 34  | 34     | 15  | 15     | 47  | 47     |
| 信託報酬           | -   | -      | -   | -      | -   | -      | -   | -      | -  | -      | -   | -      | -   | -      | -   | -      | -   | -      | -   | -      |
| その他賃貸事業費用      | 138   | 588    | 2,152   | 2,521  | 571   | 896    | 180   | 119    | 554  | 224    | 823   | 254    | 2,351   | 2,283  | 1,060   | 1,098  | 667   | 673    | 372   | 372    |
| 賃貸事業費用合計       | 10,838  | 7,713  | 9,878   | 10,295 | 8,011   | 7,012  | 6,981   | 8,241  | 9,852  | 42,202 | 11,727  | 14,209 | 10,536  | 11,133 | 10,385  | 10,274 | 4,332   | 3,908  | 9,797   | 9,553  |
| NOI            | 23,609  | 27,923 | 30,420  | 29,269 | 25,600  | 26,989 | 30,023  | 27,969 | 33,812   | 1,845  | 34,606  | 32,906 | 45,692  | 46,929 | 35,068  | 34,827 | 16,668  | 17,368 | 33,617  | 36,612 |
| 減価償却費          | 8,745   | 8,754  | 6,688   | 6,688  | 6,540   | 6,540  | 5,230   | 4,437  | 5,286  | 5,393  | 6,899   | 7,143  | 10,123  | 10,123 | 7,408   | 7,408  | 2,712   | 2,712  | 7,641   | 7,745  |
| 賃貸事業損益         | 14,863  | 19,169 | 23,731  | 22,580 | 19,059  | 20,449 | 24,793  | 23,531 | 28,525   | -3,548 | 27,706  | 25,762 | 35,568  | 36,805 | 27,659  | 27,418 | 13,956  | 14,656 | 25,976  | 28,867 |

（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-99<br>HF上野入谷<br>レジデンス  |        | Re-100<br>HF辻堂レジデンス   |        | Re-101<br>HF川口駅前<br>レジデンス   |        | Re-102<br>HF東尾久レジデンス  |        | Re-103<br>HF今池南レジデンス   |        | Re-104<br>HF伏見レジデンス   |        | Re-105<br>HF中野坂上<br>レジデンス   |        | Re-106<br>HF上野レジデンス<br>EAST   |        | Re-107<br>HF大森町レジデンス  |        | Re-108<br>HF北千住レジデンス  |        |
|----------------|---|--------|---|--------|---|--------|---|--------|--|--------|---|--------|---|--------|---|--------|---|--------|---|--------|
| 外観写真           |  |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |        |
| 所在地            | 東京都台東区  |        | 神奈川県藤沢市   |        | 埼玉県川口市  |        | 東京都荒川区  |        | 愛知県名古屋市中区  |        | 愛知県名古屋市中区   |        | 東京都中野区  |        | 東京都台東区  |        | 東京都大田区  |        | 東京都足立区  |        |
| 敷地面積(㎡)        | 206.24  |        | 1,773.15  |        | 604.73  |        | 1,197.89  |        | 899.17   |        | 312.14  |        | 602.44  |        | 417.84  |        | 702.63  |        | 569.99  |        |
| 延床面積(㎡)        | 1,146.77  |        | 3,604.50  |        | 2,933.22  |        | 2,703.98  |        | 2,074.43   |        | 1,713.50  |        | 1,760.28  |        | 2,964.00  |        | 1,457.12  |        | 3,636.49  |        |
| 建築時期           | 2016年8月   |        | 2011年3月   |        | 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   |        |
| 取得価格(百万円)      | 900   |        | 1,870   |        | 1,260   |        | 1,210   |        | 860  |        | 610   |        | 1,050   |        | 2,500   |        | 1,200   |        | 2,510   |        |
| プロパティ・マネジメント会社 | 長谷工ライブネット   |        | ASSETIA   |        | 長谷工ライブネット   |        | 長谷工ライブネット   |        | ASSETIA  |        | ASSETIA   |        | 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   |        |
| PML値(%)        | 9.6   |        | 10.3  |        | 10.6  |        | 14.8  |        | 11.8   |        | 11.8  |        | 5.3   |        | 3.3   |        | 11.2  |        | 6.3   |        |
| 賃貸事業収支(千円)     | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期   | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   |
| 運用日数(日)        | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182  | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    | 182   | 183    |
| 貸室賃料・共益費       | 23,836  | 24,420 | 52,288  | 52,954 | 55,762  | 56,941 | 39,530  | 41,619 | 24,322   | 24,168 | 16,284  | 16,425 | 28,819  | 30,001 | 61,743  | 64,662 | 26,683  | 27,699 | 72,092  | 72,969 |
| その他収入          | 822   | 1,094  | 5,559   | 2,213  | 2,213   | 1,656  | 2,831   | 1,790  | 2,235  | 2,210  | 1,917   | 2,094  | 1,742   | 1,080  | 2,637   | 1,932  | 2,881   | 966    | 3,047   | 10,824 |
| 賃貸事業収入合計       | 24,658  | 25,514 | 57,848  | 55,167 | 57,976  | 58,598 | 42,362  | 43,409 | 26,557   | 26,379 | 18,202  | 18,519 | 30,561  | 31,081 | 64,380  | 66,595 | 29,565  | 28,665 | 75,140  | 83,794 |
| 管理委託費          | 2,811   | 2,520  | 5,516   | 3,994  | 4,854   | 3,419  | 4,300   | 3,246  | 2,722  | 3,223  | 2,886   | 2,601  | 3,079   | 2,197  | 7,537   | 5,790  | 3,606   | 2,049  | 5,355   | 10,707 |
| 公租公課           | 1,205   | 1,205  | 3,434   | 3,428  | 2,989   | 2,984  | 2,100   | 2,096  | 1,892  | 1,898  | 1,613   | 1,622  | 1,968   | 1,987  | 2,978   | 2,968  | 1,418   | 1,420  | -   | 3,876  |
| 水道光熱費          | 306   | 272    | 480   | 486    | 935   | 920    | 550   | 523    | 853  | 880    | 387   | 386    | 340   | 330    | 1,441   | 1,370  | 300   | 282    | 710   | 688    |
| 修繕費            | 1,849   | 1,746  | 6,096   | 3,802  | 758   | 757    | 1,214   | 729    | 2,793  | 1,998  | 2,076   | 1,066  | 1,842   | 154    | 1,633   | 1,042  | 1,150   | 483    | 764   | 1,917  |
| 保険料            | 18  | 18     | 59  | 59     | 46  | 46     | 38  | 38     | 34   | 34     | 32  | 32     | 29  | 29     | 47  | 48     | 30  | 30     | 45  | 49     |
| 信託報酬           | -   | -      | -   | -      | -   | -      | -   | -      | -  | -      | -   | -      | -   | -      | -   | -      | -   | -      | -   | -      |
| その他賃貸事業費用      | 847   | 847    | 96  | 146    | 15,528  | 15,528 | 2,142   | 2,019  | 608  | 608    | 330   | 271    | 180   | 199    | 3,748   | 3,750  | 125   | 125    | 2,722   | 2,120  |
| 賃貸事業費用合計       | 7,037   | 6,609  | 15,683  | 11,917 | 25,112  | 23,655 | 10,346  | 8,654  | 8,903  | 8,642  | 7,327   | 5,981  | 7,440   | 4,899  | 17,388  | 14,971 | 6,630   | 4,392  | 9,597   | 19,360 |
| NOI            | 17,621  | 18,904 | 42,165  | 43,250 | 32,864  | 34,942 | 32,015  | 34,754 | 17,653   | 17,737 | 10,875  | 12,538 | 23,121  | 26,181 | 46,991  | 51,623 | 22,934  | 24,273 | 65,543  | 64,433 |
| 減価償却費          | 3,577   | 3,451  | 9,345   | 9,487  | 6,809   | 6,809  | 5,993   | 5,993  | 5,505  | 5,485  | 4,051   | 4,003  | 3,948   | 3,931  | 7,817   | 7,889  | 3,935   | 3,878  | 14,597  | 14,597 |
| 賃貸事業損益         | 14,044  | 15,452 | 32,819  | 33,762 | 26,055  | 28,132 | 26,021  | 28,761 | 12,148   | 12,251 | 6,823   | 8,535  | 19,172  | 22,250 | 39,174  | 43,733 | 18,999  | 20,395 | 50,945  | 49,835 |

(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-109<br>HF曳舟レジデンス   |        | Re-110<br>HF目黒行人坂<br>レジデンス  |        | Re-111<br>HF西巢鴨<br>レジデンス  |        | Re-112<br>HF西巢鴨<br>レジデンスⅡ  |        | Re-113<br>HF東武練馬<br>レジデンス   |        | Re-114<br>HF両国<br>レジデンスEAST   |        | Re-116<br>HF曳舟<br>レジデンスEAST   |        | Re-117<br>HF大森<br>レジデンス   |        |
|----------------|---|--------|---|--------|---|--------|--|--------|---|--------|---|--------|---|--------|---|--------|
| 外観写真           |  |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |        |
| 所在地            | 東京都墨田区  |        | 東京都目黒区  |        | 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  |        | 東京都大田区  |        |
| 敷地面積(㎡)        | 697.07  |        | 1,409.17  |        | 578.18  |        | 497.26   |        | 530.94  |        | 224.41  |        | 437.87  |        | 221.90  |        |
| 延床面積(㎡)        | 1,717.79  |        | 5,189.55  |        | 961.82  |        | 833.04   |        | 1,191.53  |        | 857.06  |        | 915.23  |        | 1,208.57  |        |
| 建築時期           | 2019年2月   |        | 2002年10月  |        | 2021年9月   |        | 2021年9月  |        | 2021年6月   |        | 2021年4月   |        | 2021年9月   |        | 2024年2月   |        |
| 取得価格(百万円)      | 1,380   |        | 5,300   |        | 1,040   |        | 880  |        | 1,050   |        | 880   |        | 970   |        | 1,300   |        |
| プロパティ・マネジメント会社 | ASSETIA   |        | 東急住宅リース   |        | ASSETIA   |        | ASSETIA  |        | ASSETIA   |        | ASSETIA   |        | 長谷工ライブネット   |        | 東急住宅リース   |        |
| PML値(%)        | 10.0  |        | 3.4   |        | 1.2   |        | 0.9  |        | 2.3   |        | 14.0  |        | 12.0  |        | 4.0   |        |
| 賃貸事業収支(千円)     | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期   | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   | 第47期  | 第48期   |
| 運用日数（日）        | 182   | 183    | 74  | 183    | 23  | 183    | 23   | 183    | 23  | 183    | 23  | 183    | -   | 116    | -   | 115    |
| 貸室賃料・共益費       | 28,631  | 28,976 | 28,450  | 75,465 | 2,764   | 21,840 | 2,349  | 18,060 | 3,014   | 22,737 | 2,538   | 18,681 | -   | 13,090 | -   | 20,440 |
| その他収入          | 4,358   | 3,609  | 2,600   | 7,315  | 18  | 1,612  | 18   | 807    | 17  | 1,996  | -   | 1,121  | -   | 137    | -   | 473    |
| 賃貸事業収入合計       | 32,989  | 32,586 | 31,051  | 82,780 | 2,783   | 23,452 | 2,367  | 18,867 | 3,032   | 24,734 | 2,538   | 19,803 | -   | 13,227 | -   | 20,913 |
| 管理委託費          | 3,570   | 3,575  | 4,225   | 15,399 | 186   | 2,947  | 185  | 3,321  | 169   | 3,068  | 205   | 3,078  | -   | 1,417  | -   | 2,474  |
| 公租公課           | -   | 1,736  | -   | -      | -   | -      | -  | -      | -   | -      | -   | -      | -   | -      | -   | -      |
| 水道光熱費          | 2,562   | 3,040  | 302   | 953    | -   | 200    | -  | 184    | 1   | 201    | 2   | 181    | -   | 72     | -   | 111    |
| 修繕費            | 787   | 1,227  | 5,526   | 18,482 | -   | 829    | -  | 615    | -   | 988    | -   | 460    | -   | 315    | -   | 141    |
| 保険料            | 23  | 25     | 40  | 83     | 2   | 17     | 2  | 14     | 2   | 17     | 2   | 14     | -   | 9      | -   | 13     |
| 信託報酬           | 447   | 447    | 182   | 441    | -   | -      | -  | -      | -   | -      | -   | -      | -   | -      | -   | -      |
| その他賃貸事業費用      | 97  | 96     | 166   | 682    | -   | 212    | -  | 202    | -   | 239    | -   | 241    | -   | 198    | -   | 437    |
| 賃貸事業費用合計       | 7,489   | 10,148 | 10,443  | 36,043 | 189   | 4,205  | 187  | 4,337  | 174   | 4,515  | 210   | 3,975  | -   | 2,014  | -   | 3,178  |
| NOI            | 25,500  | 22,437 | 20,607  | 46,736 | 2,593   | 19,247 | 2,180  | 14,530 | 2,858   | 20,218 | 2,328   | 15,827 | -   | 11,212 | -   | 17,735 |
| 減価償却費          | 4,560   | 4,599  | 5,697   | 12,361 | 537   | 3,247  | 452  | 2,734  | 674   | 4,064  | 511   | 3,095  | -   | 1,963  | -   | 4,116  |
| 賃貸事業損益         | 20,940  | 17,838 | 14,910  | 34,375 | 2,056   | 15,999 | 1,727  | 11,795 | 2,183   | 16,153 | 1,816   | 12,732 | -   | 9,249  | -   | 13,619 |

（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法最終還元法利回り |       | 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法最終還元法利回り |      | 帳簿価額 (百万円) | 含み損益 (百万円) |
|--------------------------|-------------|-------|-------|----------|-------|---------|-------|--------------|-------|------------|------------|-------------------------|-------------|-------|------|----------|------|---------|------|--------------|------|------------|------------|
|                          | 第48期末       | 第47期末 | 前期比   | 第48期末    | 前期比   | 第48期末   | 前期比   | 第48期末        | 前期比   |            |            |                         | 第48期末       | 第47期末 | 前期比  | 第48期末    | 前期比  | 第48期末   | 前期比  | 第48期末        | 前期比  |            |            |
| Of-05 水天宮平ビル             | 1,915       | 1,907 | 8     | 3.8%     | 0.0%  | 3.8%    | 0.0%  | 4.0%         | 0.0%  | 1,407      | 507        | Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER  | 8,510       | 8,510 | 0    | 3.5%     | 0.0% | 3.3%    | 0.0% | 3.7%         | 0.0% | 6,253      | 2,256      |
| Of-06 HF門前仲町ビルディング       | 3,260       | 3,190 | 70    | 4.0%     | 0.0%  | 3.9%    | 0.0%  | 4.2%         | 0.0%  | 2,271      | 988        | Re-47 HF丸の内レジデンス        | 699         | 756   | -57  | 4.3%     | 0.0% | 4.1%    | 0.0% | 4.5%         | 0.0% | 471        | 227        |
| Of-07 HF浜松町ビルディング (注1)   | -           | 2,500 | -     | -        | -     | -       | -     | -            | -     | -          | -          | Re-48 HF平尾レジデンス         | 2,360       | 2,320 | 40   | 4.8%     | 0.0% | 4.6%    | 0.0% | 5.0%         | 0.0% | 1,440      | 919        |
| Of-08 HF瀧池ビルディング         | 3,500       | 3,470 | 30    | 3.5%     | 0.0%  | 3.4%    | 0.0%  | 3.6%         | 0.0%  | 2,842      | 657        | Re-49 HF河原町二条レジデンス      | 654         | 653   | 1    | 4.2%     | 0.0% | 4.0%    | 0.0% | 4.4%         | 0.0% | 460        | 193        |
| Of-11 HF日本橋大伝馬町ビルディング    | 2,720       | 2,700 | 20    | 3.6%     | 0.0%  | 3.5%    | 0.0%  | 3.7%         | 0.0%  | 2,129      | 590        | Re-53 HF四条河原町レジデンス      | 2,730       | 2,720 | 10   | 4.0%     | 0.0% | 3.8%    | 0.0% | 4.2%         | 0.0% | 1,620      | 1,109      |
| Of-12 HF八丁堀ビルディング        | 2,840       | 2,830 | 10    | 3.5%     | 0.0%  | 3.4%    | 0.0%  | 3.6%         | 0.0%  | 2,981      | -141       | Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木     | 1,030       | 1,030 | 0    | 3.7%     | 0.0% | 3.5%    | 0.0% | 3.9%         | 0.0% | 742        | 287        |
| Of-17 八丁堀MFビル            | 1,180       | 1,170 | 10    | 3.6%     | 0.0%  | 3.5%    | 0.0%  | 3.7%         | 0.0%  | 1,085      | 94         | Re-55 HF千駄木レジデンス        | 1,180       | 1,170 | 10   | 3.8%     | 0.0% | 3.6%    | 0.0% | 4.0%         | 0.0% | 774        | 405        |
| Of-18 エムス原宿              | 5,055       | 5,077 | -22   | 3.2%     | 0.0%  | 3.2%    | 0.0%  | 3.4%         | 0.0%  | 3,333      | 1,721      | Re-56 HF駒沢公園レジデンス       | 801         | 789   | 12   | 3.7%     | 0.0% | 3.5%    | 0.0% | 3.9%         | 0.0% | 577        | 223        |
| Of-20 船橋Faceビル           | 3,580       | 3,560 | 20    | 4.5%     | 0.0%  | 4.3%    | 0.0%  | 4.7%         | 0.0%  | 3,436      | 1,473      | Re-57 HF武蔵小山レジデンス       | 1,300       | 1,270 | 30   | 3.7%     | 0.0% | 3.5%    | 0.0% | 3.9%         | 0.0% | 761        | 538        |
| Of-21 アテッソ西麻布            | 579         | 578   | 1     | 3.4%     | 0.0%  | 3.3%    | 0.0%  | 3.6%         | 0.0%  | 585        | -6         | Re-58 HF国分寺レジデンス        | 1,210       | 1,210 | 0    | 4.0%     | 0.0% | 3.8%    | 0.0% | 4.2%         | 0.0% | 788        | 421        |
| Of-23 HF池袋ビルディング         | 1,650       | 1,530 | 120   | 4.1%     | 0.0%  | 3.9%    | 0.0%  | 4.3%         | 0.0%  | 1,294      | 355        | Re-59 HF久屋大通レジデンス       | 1,290       | 1,310 | -20  | 4.1%     | 0.0% | 3.9%    | 0.0% | 4.3%         | 0.0% | 952        | 337        |
| Of-24 HF湯島ビルディング         | 1,810       | 1,770 | 40    | 3.8%     | 0.0%  | 3.7%    | 0.0%  | 3.9%         | 0.0%  | 1,591      | 218        | Re-60 HF烏丸鞍馬川レジデンス      | 777         | 774   | 3    | 4.3%     | 0.0% | 4.1%    | 0.0% | 4.5%         | 0.0% | 499        | 277        |
| Of-25 茅場町平和ビル            | 7,790       | 7,730 | 60    | 4.0%     | 0.0%  | 3.9%    | 0.0%  | 4.1%         | 0.0%  | 4,924      | 2,865      | Re-61 HF西新宿レジデンスWEST    | 3,020       | 3,010 | 10   | 3.6%     | 0.0% | 3.4%    | 0.0% | 3.8%         | 0.0% | 1,881      | 1,138      |
| Of-27 神戸旧居留地平和ビル         | 3,950       | 3,860 | 90    | 4.6%     | 0.0%  | 4.4%    | 0.0%  | 4.8%         | 0.0%  | 2,366      | 1,583      | Re-62 HF西新宿レジデンスEAST    | 1,770       | 1,760 | 10   | 3.6%     | 0.0% | 3.4%    | 0.0% | 3.8%         | 0.0% | 1,100      | 669        |
| Of-29 栄ミナミ平和ビル           | 2,430       | 2,420 | 10    | 4.5%     | 0.0%  | 4.3%    | 0.0%  | 4.7%         | 0.0%  | 1,409      | 1,020      | Re-63 HF東新宿レジデンス (注4)   | -           | 2,550 | -    | -        | -    | -       | -    | -            | -    | -          | -          |
| Of-30 HF桜通ビルディング         | 7,100       | 7,090 | 10    | 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       | 1,200 | -100 | 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       | 3,560       | 3,550 | 10    | 5.1%     | 0.0%  | 4.9%    | 0.0%  | 5.3%         | 0.0%  | 2,397      | 1,162      | Re-66 HF愛宕橋レジデンス        | 873         | 956   | -83  | 4.5%     | 0.0% | 4.3%    | 0.0% | 4.7%         | 0.0% | 593        | 279        |
| Of-33 HF上野ビルディング         | 4,100       | 4,100 | 0     | 4.2%     | 0.0%  | 4.0%    | 0.0%  | 4.4%         | 0.0%  | 3,385      | 714        | Re-68 HF浅草橋レジデンス        | 1,180       | 1,150 | 30   | 3.7%     | 0.0% | 3.5%    | 0.0% | 3.9%         | 0.0% | 719        | 460        |
| Of-35 HF丸段南ビルディング        | 3,290       | 3,290 | 0     | 3.8%     | 0.0%  | 3.6%    | 0.0%  | 4.0%         | 0.0%  | 2,839      | 450        | Re-69 HF一番町レジデンス        | 1,180       | 1,250 | -70  | 4.3%     | 0.0% | 4.1%    | 0.0% | 4.5%         | 0.0% | 716        | 463        |
| Of-36 HF神田小川町ビルディング      | 4,130       | 4,200 | -70   | 3.6%     | 0.0%  | 3.4%    | 0.0%  | 3.8%         | 0.0%  | 3,194      | 935        | Re-70 HF東中野レジデンス        | 1,260       | 1,260 | 0    | 3.7%     | 0.0% | 3.5%    | 0.0% | 3.9%         | 0.0% | 882        | 377        |
| Of-37 日総第5ビル             | 4,190       | 4,150 | 40    | 3.3%     | -0.1% | 3.1%    | -0.1% | 3.4%         | -0.1% | 3,157      | 1,032      | Re-72 HF早稲田レジデンス        | 2,890       | 2,890 | 0    | 3.7%     | 0.0% | 3.5%    | 0.0% | 3.9%         | 0.0% | 1,967      | 922        |
| Of-38 アクロス新川ビル           | 4,330       | 4,300 | 30    | 4.0%     | 0.0%  | 3.8%    | 0.0%  | 4.2%         | 0.0%  | 4,035      | 294        | Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ       | 1,150       | 1,150 | 0    | 3.7%     | 0.0% | 3.5%    | 0.0% | 3.9%         | 0.0% | 835        | 314        |
| Of-39 千住ミレニアスⅡ 番館        | 1,900       | 1,900 | 0     | 4.3%     | 0.0%  | 4.1%    | 0.0%  | 4.5%         | 0.0%  | 1,583      | 316        | Re-74 HF若松河田レジデンス       | 1,870       | 1,820 | 50   | 3.7%     | 0.0% | 3.5%    | 0.0% | 3.9%         | 0.0% | 1,148      | 721        |
| Of-40 アーク森ビル             | 3,420       | 3,480 | -60   | 3.1%     | 0.0%  | 3.2%    | 0.0%  | 3.3%         | 0.0%  | 3,261      | 158        | Re-75 HF仙台レジデンスEAST     | 2,030       | 2,040 | -10  | 4.8%     | 0.0% | 4.6%    | 0.0% | 5.0%         | 0.0% | 1,470      | 559        |
| Of-41 日本橋堀留町ファースト        | 2,350       | 2,350 | 0     | 3.6%     | 0.0%  | 3.7%    | 0.0%  | 3.8%         | 0.0%  | 2,140      | 209        | Re-76 HF西公園レジデンス        | 1,410       | 1,540 | -130 | 4.2%     | 0.0% | 4.0%    | 0.0% | 4.3%         | 0.0% | 1,207      | 202        |
| Of-42 サザンスカイワー八王子        | 1,900       | 1,900 | 0     | 4.4%     | 0.0%  | 4.2%    | 0.0%  | 4.6%         | 0.0%  | 1,587      | 312        | Re-77 HF晩翠通レジデンス        | 912         | 992   | -80  | 4.2%     | 0.0% | 4.0%    | 0.0% | 4.3%         | 0.0% | 733        | 178        |
| Of-43 浜町平和ビル             | 3,230       | 3,180 | 50    | 3.6%     | 0.0%  | 3.4%    | 0.0%  | 3.7%         | 0.0%  | 3,161      | 68         | Re-78 HF関内レジデンス         | 2,420       | 2,420 | 0    | 3.7%     | 0.0% | 3.5%    | 0.0% | 3.8%         | 0.0% | 1,697      | 722        |
| Of-44 錦糸町スクエアビル          | 2,780       | 2,770 | 10    | 3.8%     | 0.0%  | 3.6%    | 0.0%  | 4.0%         | 0.0%  | 2,960      | -180       | Re-79 HF駅北レジデンス         | 2,280       | 2,410 | -130 | 3.8%     | 0.0% | 3.6%    | 0.0% | 3.9%         | 0.0% | 2,079      | 200        |
| Of-45 HF日本橋光明ビルディング      | 4,010       | 3,910 | 100   | 3.8%     | 0.0%  | 3.6%    | 0.0%  | 4.0%         | 0.0%  | 3,748      | 261        | Re-80 HF東札幌レジデンス        | 2,010       | 1,990 | 20   | 4.2%     | 0.0% | 4.0%    | 0.0% | 4.3%         | 0.0% | 1,406      | 603        |
| Of-46 HF仙台一番町ビルディング      | 2,660       | 2,700 | -40   | 4.2%     | 0.0%  | 4.0%    | 0.0%  | 4.4%         | 0.0%  | 2,701      | -41        | Re-81 HF博多東レジデンス        | 1,030       | 1,030 | 0    | 4.2%     | 0.0% | 4.0%    | 0.0% | 4.4%         | 0.0% | 884        | 145        |
| Of-47 大崎CNPビル            | 5,510       | 5,490 | 20    | 3.6%     | 0.0%  | 3.7%    | 0.0%  | 3.8%         | 0.0%  | 5,245      | 264        | Re-82 HF仙台五橋レジデンス       | 957         | 957   | 0    | 4.1%     | 0.0% | 3.9%    | 0.0% | 4.2%         | 0.0% | 864        | 92         |
| Of-48 ファーレストビル           | 1,880       | 1,880 | 0     | 4.3%     | 0.0%  | 4.1%    | 0.0%  | 4.5%         | 0.0%  | 1,658      | 221        | Re-83 HF田端レジデンス         | 1,530       | 1,510 | 20   | 4.1%     | 0.0% | 3.9%    | 0.0% | 4.3%         | 0.0% | 1,023      | 506        |
| Of-49 HF江坂ビルディング         | 2,670       | 2,670 | 0     | 3.8%     | 0.0%  | 3.6%    | 0.0%  | 3.9%         | 0.0%  | 2,574      | 95         | Re-84 HF南国レジデンス         | 1,780       | 1,730 | 50   | 4.2%     | 0.0% | 4.0%    | 0.0% | 4.4%         | 0.0% | 1,321      | 458        |
| Of-50 心斎橋フロントビル          | 8,430       | 8,390 | 40    | 3.8%     | 0.0%  | 3.6%    | 0.0%  | 4.0%         | 0.0%  | 7,475      | 954        | Re-85 HF八王子レジデンス        | 1,310       | 1,300 | 10   | 4.2%     | 0.0% | 4.0%    | 0.0% | 4.4%         | 0.0% | 1,202      | 107        |
| Of-51 栄センタービル            | 4,250       | 4,290 | -40   | 3.9%     | 0.0%  | 4.0%    | 0.0%  | 4.1%         | 0.0%  | 4,009      | 240        | Re-86 HF三田レジデンスⅡ        | 1,620       | 1,590 | 30   | 3.1%     | 0.0% | 2.9%    | 0.0% | 3.2%         | 0.0% | 1,250      | 369        |
| Of-52 岩本町サインビル           | 4,090       | 3,980 | 110   | 3.4%     | 0.0%  | 3.5%    | 0.0%  | 3.6%         | 0.0%  | 3,626      | 463        | Re-87 HF門前仲町レジデンス       | 1,380       | 1,330 | 50   | 3.3%     | 0.0% | 3.1%    | 0.0% | 3.4%         | 0.0% | 941        | 438        |
| Of-53 岩本町サインサカビル         | 552         | 550   | 2     | 3.4%     | 0.0%  | 3.5%    | 0.0%  | 3.6%         | 0.0%  | 436        | 115        | Re-88 HF南砂町レジデンス        | 1,130       | 1,120 | 10   | 3.6%     | 0.0% | 3.4%    | 0.0% | 3.7%         | 0.0% | 946        | 183        |
| Of-54 HF名古屋錦ビルディング       | 2,520       | 2,480 | 40    | 4.0%     | 0.0%  | 3.7%    | 0.0%  | 4.1%         | 0.0%  | 2,503      | 16         | Re-89 HF仙台東町レジデンス       | 1,090       | 1,140 | -50  | 4.5%     | 0.0% | 4.3%    | 0.0% | 4.7%         | 0.0% | 1,033      | 56         |
| Of-55 北浜一丁目平和ビル          | 4,810       | 4,790 | 20    | 3.7%     | 0.0%  | 3.8%    | 0.0%  | 3.9%         | 0.0%  | 4,456      | 353        | Re-90 HF正光寺赤羽レジデンス      | 1,300       | 1,300 | 0    | 4.2%     | 0.0% | 4.0%    | 0.0% | 4.4%         | 0.0% | 1,144      | 155        |
| Of-56 平和不動産北浜ビル          | 1,860       | 1,860 | 0     | 3.8%     | 0.0%  | 3.9%    | 0.0%  | 4.0%         | 0.0%  | 1,639      | 220        | Re-91 HF仙台本町レジデンス       | 1,200       | 1,230 | -30  | 4.2%     | 0.0% | 4.0%    | 0.0% | 4.4%         | 0.0% | 1,065      | 134        |
| Of-57 HF横浜山下ビルディング       | 4,040       | 4,040 | 0     | 3.6%     | 0.0%  | 3.3%    | 0.0%  | 3.7%         | 0.0%  | 4,042      | -2         | Re-92 HF大瀬江レジデンスBAYSIDE | 1,320       | 1,320 | 0    | 4.2%     | 0.0% | 4.0%    | 0.0% | 4.4%         | 0.0% | 1,169      | 150        |
| Of-58 HF江坂駅前ビルディング       | 5,840       | 5,830 | 10    | 4.3%     | 0.0%  | 3.9%    | 0.0%  | 4.3%         | 0.0%  | 5,198      | 641        | Re-93 HF博多東レジデンスⅡ       | 1,510       | 1,510 | 0    | 4.1%     | 0.0% | 3.9%    | 0.0% | 4.3%         | 0.0% | 1,351      | 158        |
| 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%  | 1,574      | 65         | Re-94 HF福岡レジデンスEAST     | 1,540       | 1,530 | 10   | 4.2%     | 0.0% | 4.0%    | 0.0% | 4.4%         | 0.0% | 1,313      | 226        |
| Of-60 パークサイド札幌           | 5,313       | 3,456 | 1,857 | 3.9%     | 0.0%  | 4.0%    | 0.0%  | 4.1%         | 0.0%  | 4,174      | 1,138      | Re-95 HF正光寺赤羽レジデンスⅡ     | 2,010       | 1,980 | 30   | 4.3%     | 0.0% | 4.1%    | 0.0% | 4.5%         | 0.0% | 1,723      | 286        |
| Of-61 HF京町堀ビルディング (注2)   | 3,700       | -     | -     | 3.6%     | -     | 3.3%    | -     | 3.8%         | -     | 3,409      | 290        | Re-96 HF八広レジデンス         | 1,570       | 1,500 | 70   | 4.3%     | 0.0% | 4.1%    | 0.0% | 4.5%         | 0.0% | 1,244      | 325        |
| Of-62 ルーッスピアエグゼクティブ (注3) | 5           |       |       |          |       |         |       |              |       |            |            |                         |             |       |      |          |      |         |      |              |      |            |            |

(単位：%)

| 物件名                        | 第43期<br>(23/05) | 第44期<br>(23/11) | 第45期<br>(24/05) | 第46期<br>(24/11) | 第47期<br>(25/5) | 第48期<br>(25/11) |
|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Of-05 水天宮平和ビル              | 6.02            | 5.85            | 5.94            | 6.11            | 5.93           | 6.12            |
| Of-06 HF門前仲町ビルディング         | 5.97            | 5.20            | 5.54            | 5.55            | 6.35           | 6.23            |
| Of-08 HF溜池ビルディング           | 4.22            | 4.46            | 4.38            | 4.70            | 3.86           | 4.72            |
| Of-11 HF日本橋大伝馬町ビルディング      | 4.71            | 3.70            | 2.89            | 4.57            | 4.92           | 4.58            |
| Of-12 HF八丁堀ビルディング          | 3.74            | 3.57            | 3.75            | 3.50            | 3.48           | 3.62            |
| Of-17 八丁堀MFビル              | 4.30            | 4.45            | 4.22            | 4.50            | 4.65           | 4.52            |
| Of-18 エムズ原宿                | 3.84            | 3.50            | 3.37            | 3.96            | 3.72           | 5.13            |
| Of-20 船橋Faceビル             | 5.02            | 4.94            | 4.72            | 4.97            | 4.25           | 4.93            |
| Of-21 アデック西麻布              | 3.25            | 1.88            | 1.80            | 3.56            | 3.44           | 3.49            |
| Of-23 HF池袋ビルディング           | 5.70            | 5.53            | 5.58            | 5.40            | 4.79           | 4.97            |
| Of-24 HF蒲島ビルディング           | 4.88            | 4.84            | 4.39            | 4.84            | 4.82           | 4.57            |
| Of-25 茅場町平和ビル              | 7.64            | 7.50            | 7.30            | 7.28            | 6.84           | 7.05            |
| Of-27 神戸旧居留地平和ビル           | 7.22            | 8.14            | 8.03            | 8.37            | 8.37           | 9.14            |
| Of-29 栄ミナミ平和ビル             | 8.17            | 8.82            | 8.57            | 8.51            | 7.80           | 8.23            |
| Of-30 HF桜通ビルディング           | 8.23            | 8.53            | 8.60            | 8.54            | 8.51           | 8.54            |
| Of-32 HF仙台本町ビルディング         | 8.66            | 8.60            | 8.37            | 8.69            | 9.18           | 8.98            |
| Of-33 HF上野ビルディング           | 5.69            | 5.74            | 5.75            | 5.99            | 5.87           | 5.92            |
| Of-35 HF九段南ビルディング          | 4.21            | 4.24            | 4.32            | 4.35            | 4.36           | 4.32            |
| Of-36 HF神田小川町ビルディング        | 5.15            | 4.26            | 4.22            | 4.66            | 4.27           | 4.54            |
| Of-37 日経第5ビル               | 4.64            | 4.88            | 4.96            | 3.87            | 4.62           | 4.82            |
| Of-38 アクロス新川ビル             | 4.84            | 4.82            | 4.89            | 4.54            | 4.80           | 4.91            |
| Of-39 千住ミルディスⅡ 番館          | 6.25            | 6.53            | 6.41            | 6.59            | 6.41           | 6.64            |
| Of-40 アーク森ビル               | 3.02            | 3.50            | 2.43            | 3.45            | 3.43           | 3.44            |
| Of-41 日本橋堀留町ファースト          | 4.50            | 4.52            | 4.51            | 4.42            | 4.43           | 4.47            |
| Of-42 サザンスカイタワーハ王子         | 5.60            | 5.95            | 6.02            | 5.91            | 5.52           | 5.93            |
| Of-43 浜町平和ビル               | 3.99            | 3.84            | 3.96            | 3.64            | 3.76           | 4.07            |
| Of-44 錦糸町スクエアビル            | 3.83            | 3.76            | 3.90            | 3.89            | 3.90           | 3.95            |
| Of-45 HF日本橋兜町ビルディング        | 4.19            | 4.23            | 3.69            | 3.46            | 3.79           | 4.32            |
| Of-46 HF仙台一番町ビルディング        | 4.20            | 4.10            | 3.68            | 4.66            | 4.33           | 4.65            |
| Of-47 大崎CNビル               | 3.44            | 3.49            | 3.46            | 3.46            | 3.41           | 3.25            |
| Of-48 ファーリーストビル            | 4.83            | 4.98            | 5.16            | 4.94            | 4.42           | 4.99            |
| Of-49 HF江坂ビルディング           | 2.85            | 3.66            | 3.54            | 3.68            | 3.95           | 3.82            |
| Of-50 心斎橋フロントビル            | 4.08            | 3.84            | 3.84            | 3.82            | 3.32           | 3.72            |
| Of-51 栄センタービル              | 4.71            | 4.26            | 4.18            | 4.42            | 3.88           | 4.19            |
| Of-52 若本町ツインビル             | 3.70            | 2.79            | 3.71            | 3.27            | 2.27           | 2.66            |
| Of-53 若本町ツインサカエビル          | 4.28            | 2.73            | 5.19            | 4.94            | 5.02           | 1.05            |
| Of-54 HF名古屋錦ビルディング         | 3.75            | 2.65            | 2.17            | 3.17            | 2.25           | 3.97            |
| Of-55 北浜一丁目平和ビル            | -               | 4.21            | 3.99            | 3.97            | 3.77           | 3.85            |
| Of-56 平和不動産北浜ビル            | -               | 4.47            | 4.51            | 3.89            | 4.18           | 4.21            |
| Of-57 HF横浜山下ビルディング         | -               | 4.34            | 3.70            | 1.44            | 2.47           | 3.19            |
| Of-58 HF江坂駅前ビルディング         | -               | -               | -               | 3.89            | 3.69           | 3.89            |
| Of-59 HF北二条ビルディング          | -               | -               | -               | 4.58            | 4.22           | 4.31            |
| Of-60 パークウエスト札幌 (注1)       | -               | -               | -               | -               | 4.70           | 5.06            |
| Of-61 HF京町堀ビルディング (注1)     | -               | -               | -               | -               | -              | 3.84            |
| Of-62 ルーシッドスクエア船場 (注2)     | -               | -               | -               | -               | -              | 4.05            |
| <b>オフィス 計</b>              | <b>4.98</b>     | <b>4.82</b>     | <b>4.69</b>     | <b>4.66</b>     | <b>4.53</b>    | <b>4.90</b>     |
| Re-05 HF目黒レジデンス            | 4.64            | 3.93            | 5.16            | 5.16            | 5.68           | 5.56            |
| Re-09 HF葛西レジデンス            | 7.29            | 7.94            | 7.65            | 7.65            | 7.15           | 8.13            |
| Re-11 HF若林公園レジデンス          | 6.88            | 7.05            | 5.96            | 5.96            | 5.96           | 5.94            |
| Re-12 HF碑文谷レジデンス           | 5.13            | 5.08            | 4.64            | 4.64            | 5.47           | 5.62            |
| Re-14 HF南麻布レジデンス           | 4.28            | 4.23            | 4.69            | 4.69            | 4.69           | 4.78            |
| Re-16 HF学芸大学レジデンス          | 5.57            | 5.29            | 4.33            | 4.33            | 5.55           | 5.07            |
| Re-17 HF東神田レジデンス           | 7.10            | 7.19            | 7.24            | 7.24            | 7.02           | 7.74            |
| Re-18 HF東日本橋レジデンス          | 7.39            | 7.58            | 7.59            | 7.59            | 7.59           | 8.53            |
| Re-19 HF練馬レジデンス            | 7.23            | 6.96            | 7.17            | 7.17            | 7.84           | 7.87            |
| Re-20 HF白金高輪レジデンス          | 5.82            | 6.37            | 6.43            | 6.43            | 5.92           | 6.52            |
| Re-21 HF明大前レジデンス           | 0.79            | 4.39            | 4.93            | 4.93            | 4.22           | 5.11            |
| Re-22 HF日本橋レジデンス           | 5.17            | 5.64            | 5.54            | 5.54            | 5.21           | 5.41            |
| Re-23 HF上石神井レジデンス          | 6.28            | 6.39            | 6.17            | 6.17            | 6.40           | 6.76            |
| Re-24 HF錦糸町レジデンス           | 5.06            | 4.84            | 4.81            | 4.81            | 5.09           | 4.75            |
| Re-25 HF銀座レジデンスEAST        | 4.19            | 4.47            | 3.63            | 3.63            | 3.58           | 4.12            |
| Re-26 HF新横浜レジデンス           | 5.08            | 4.98            | 5.08            | 5.08            | 5.19           | 5.09            |
| Re-30 HF馬込レジデンス            | 3.69            | 3.30            | 4.08            | 4.08            | 5.26           | 5.44            |
| Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ         | 3.62            | 4.12            | 4.18            | 4.18            | 3.73           | 3.79            |
| Re-33 HF亀戸レジデンス            | 4.89            | 5.56            | 5.58            | 5.58            | 5.82           | 2.59            |
| Re-34 HF田無レジデンス            | 5.49            | 5.59            | 6.00            | 6.00            | 5.63           | 5.81            |
| Re-38 ラレジタンス・ド・白金台         | 6.19            | 4.83            | 2.46            | 2.46            | 4.48           | 5.96            |
| Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ       | 6.22            | 4.98            | 6.42            | 6.42            | 6.15           | 5.82            |
| Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ          | 5.63            | 5.28            | 5.68            | 5.94            | 5.20           | 5.14            |
| Re-42 HF銀座レジデンス            | 6.50            | 6.47            | 5.80            | 6.38            | 7.12           | 6.17            |
| Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER     | 5.10            | 5.26            | 4.99            | 5.08            | 5.06           | 4.87            |
| Re-47 HF丸の内レジデンス           | 8.03            | 7.24            | 7.74            | 7.50            | 7.16           | 8.65            |
| Re-48 HF平尾レジデンス            | 8.06            | 8.15            | 7.69            | 8.76            | 7.35           | 9.26            |
| Re-49 HF河原町二条レジデンス         | 5.71            | 6.40            | 6.70            | 5.99            | 5.53           | 6.06            |
| Re-53 HF四条河原町レジデンス         | 7.37            | 4.58            | 7.01            | 7.14            | 7.35           | 7.39            |
| Re-54 ラレジタンス・ド・千駄木         | 6.09            | 5.65            | 6.13            | 6.14            | 5.75           | 5.65            |
| Re-55 HF千駄木レジデンス           | 6.53            | 6.64            | 6.76            | 6.57            | 6.47           | 6.37            |
| Re-56 HF駒沢公園レジデンス          | 5.52            | 5.38            | 5.56            | 5.62            | 5.95           | 5.66            |
| Re-57 HF武蔵小山レジデンス          | 5.84            | 6.53            | 6.61            | 6.72            | 6.39           | 6.56            |
| Re-58 HF国分寺レジデンス           | 6.70            | 6.58            | 6.04            | 6.35            | 6.23           | 6.93            |
| Re-59 HF久屋大通レジデンス          | 6.14            | 6.47            | 6.63            | 6.68            | 6.57           | 6.71            |
| Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス         | 6.90            | 6.09            | 7.00            | 6.77            | 6.60           | 7.12            |
| Re-61 HF西新宿レジデンスWEST       | 5.67            | 6.01            | 5.65            | 5.92            | 5.70           | 6.17            |
| Re-62 HF西新宿レジデンスEAST       | 5.22            | 5.48            | 6.28            | 6.13            | 5.65           | 6.32            |
| Re-65 HF北四番丁レジデンス          | 8.32            | 8.29            | 8.65            | 8.23            | 5.12           | 7.76            |
| Re-66 HF愛宕橋レジデンス           | 7.78            | 7.82            | 8.02            | 8.33            | 7.76           | 7.46            |
| Re-68 HF浅草橋レジデンス           | 6.07            | 6.44            | 6.26            | 5.71            | 6.40           | 6.51            |
| Re-69 HF一番町レジデンス           | 8.19            | 8.70            | 8.75            | 8.48            | 7.91           | 8.73            |
| Re-70 HF東中野レジデンス           | 5.45            | 5.79            | 5.37            | 6.65            | 5.90           | 2.96            |
| Re-72 HF早稲田レジデンス           | 5.36            | 5.74            | 4.29            | 4.25            | 5.76           | 5.44            |
| Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ          | 5.19            | 5.34            | 3.57            | 4.04            | 4.51           | 5.66            |
| Re-74 HF若松河田レジデンス          | 5.12            | 6.18            | 6.44            | 6.57            | 4.77           | 6.07            |
| Re-75 HF仙台レジデンスEAST        | 7.14            | 6.55            | 6.90            | 7.32            | 7.59           | 5.48            |
| Re-76 HF西公園レジデンス           | 4.79            | 5.48            | 5.72            | 5.66            | 5.07           | 5.54            |
| Re-77 HF晩翠通レジデンス           | 5.39            | 6.21            | 5.98            | 6.06            | 5.35           | 5.53            |
| Re-78 HF関内レジデンス            | 5.33            | 5.72            | 5.64            | 5.56            | 5.48           | 5.77            |
| Re-79 HF名駅北レジデンス           | 4.49            | 4.85            | 4.79            | 4.81            | 4.86           | 4.65            |
| Re-80 HF東札幌レジデンス           | 6.09            | 6.06            | 5.64            | 5.39            | 6.00           | 5.96            |
| Re-81 HF博多東レジデンス           | 5.01            | 5.22            | 4.37            | 5.69            | 5.60           | 5.52            |
| Re-82 HF仙台五橋レジデンス          | 4.39            | 4.95            | 4.25            | 4.66            | 4.60           | 4.51            |
| Re-83 HF田端レジデンス            | 6.24            | 6.21            | 6.75            | 6.52            | 6.73           | 6.59            |
| Re-84 HF南国レジデンス            | 5.58            | 5.84            | 5.94            | 5.81            | 5.72           | 6.07            |
| Re-85 HF八王子レジデンス           | 4.40            | 4.76            | 4.97            | 4.55            | 4.02           | 3.99            |
| Re-86 HF三田レジデンスⅡ           | 2.13            | 4.17            | 4.09            | 4.23            | 3.80           | 4.30            |
| Re-87 HF門前仲町レジデンス          | 4.60            | 4.81            | 4.51            | 4.39            | 4.41           | 4.79            |
| Re-88 HF南砂町レジデンス           | 4.67            | 4.53            | 3.52            | 4.60            | 3.31           | 2.31            |
| Re-89 HF仙台長町レジデンス          | 4.51            | 5.25            | 5.18            | 5.27            | 4.51           | 5.38            |
| Re-90 HF正光寺赤羽レジデンス         | 5.26            | 5.06            | 5.47            | 5.08            | 5.27           | 5.10            |
| Re-91 HF仙台本町レジデンス          | 5.17            | 4.73            | 4.90            | 4.88            | 4.76           | 5.05            |
| Re-92 HF大塚レジデンスBAYSIDE     | 4.58            | 4.78            | 5.12            | 4.91            | 5.11           | 4.77            |
| Re-93 HF博多東レジデンスⅡ          | 5.17            | 5.23            | 4.64            | 4.92            | 5.20           | 0.28            |
| Re-94 HF福岡レジデンスEAST        | 1.22            | 5.22            | 5.00            | 5.28            | 5.26           | 5.00            |
| Re-95 HF正光寺赤羽レジデンスⅡ        | 4.95            | 4.69            | 5.05            | 5.35            | 5.26           | 5.43            |
| Re-96 HF八広レジデンス            | 5.21            | 4.88            | 5.49            | 5.44            | 5.59           | 5.58            |
| Re-97 HF世田谷上町レジデンス         | 4.36            | 4.31            | 4.43            | 4.50            | 4.63           | 4.84            |
| Re-98 HF草加レジデンス            | 4.82            | 5.00            | 4.96            | 5.12            | 4.93           | 5.39            |
| Re-99 HF上野入谷レジデンス          | 4.01            | 3.91            | 3.97            | 4.10            | 3.71           | 4.00            |
| Re-100 HF辻堂レジデンス           | 4.43            | 4.04            | 4.10            | 3.93            | 4.18           | 4.30            |
| Re-101 HF川口駅前レジデンス         | 5.04            | 4.91            | 5.44            | 4.78            | 4.86           | 5.20            |
| Re-102 HF東尾久レジデンス          | 5.35            | 5.02            | 5.57            | 5.37            | 5.14           | 5.61            |
| Re-103 HF今池南レジデンス          | 3.08            | 4.20            | 4.14            | 3.95            | 3.78           | 3.81            |
| Re-104 HF伏見レジデンス           | 4.62            | 3.47            | 3.41            | 4.38            | 3.27           | 3.78            |
| Re-105 HF中野坂上レジデンス         | 4.81            | 4.44            | 4.26            | 4.16            | 4.21           | 4.78            |
| Re-106 HF上野レジデンスEAST       | 3.80            | 4.01            | 3.88            | 3.27            | 3.59           | 3.95            |
| Re-107 HF大森町レジデンス          | 3.69            | 3.42            | 3.74            | 3.57            | 3.60           | 3.82            |
| Re-108 HF北千住レジデンス          | -               | -               | 5.00            | 4.46            | 4.84           | 4.78            |
| Re-109 HF曳舟レジデンス           | -               | -               | 3.58            | 3.47            | 3.60           | 3.18            |
| Re-110 HF目黒行人坂レジデンス        | -               | -               | -               | -               | 1.82           | 1.66            |
| Re-111 HF西巣鴨レジデンス          | -               | -               | -               | -               | 3.81           | 3.57            |
| Re-112 HF西巣鴨レジデンスⅡ         | -               | -               | -               | -               | 3.79           | 3.18            |
| Re-113 HF東武練馬レジデンス         | -               | -               | -               | -               | 4.15           | 3.70            |
| Re-114 HF南国レジデンスEAST       | -               | -               | -               | -               | 4.04           | 3.46            |
| Re-116 HF曳舟レジデンス EAST (注3) | -               | -               | -               | -               | -              | 3.50            |
| Re-117 HF大森レジデンス (注4)      | -               | -               | -               | -               | -              | 4.15            |
| <b>レジデンス 計</b>             | <b>5.32</b>     | <b>5.35</b>     | <b>5.36</b>     | <b>5.31</b>     | <b>5.18</b>    | <b>5.05</b>     |
| <b>ポートフォリオ 計</b>           | <b>5.15</b>     | <b>5.07</b>     | <b>5.01</b>     | <b>4.97</b>     | <b>4.84</b>    | <b>4.97</b>     |

※ 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

(注1) 2025年6月4日付で取得しています。

(注2) 2025年8月29日付で取得しています。

(注3) 2025年8月7日付で取得しています。

(注4) 2025年8月8日付で取得しています。

(単位：%)

| 物件名                    | 第43期<br>( '23/05) | 第44期<br>( '23/11) | 第45期<br>( '24/05) | 第46期<br>( '24/11) | 第47期<br>( '25/5) | 第48期<br>( '25/11) |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Of-05 水天宮平和ビル          | 4.80              | 4.61              | 4.68              | 4.82              | 4.60             | 4.76              |
| Of-06 HF門前仲町ビルディング     | 4.22              | 3.43              | 3.74              | 3.73              | 4.52             | 4.37              |
| Of-08 HF溜池ビルディング       | 3.52              | 3.73              | 3.65              | 3.89              | 3.01             | 3.87              |
| Of-11 HF日本橋大伝馬町ビルディング  | 3.15              | 2.10              | 1.25              | 2.94              | 3.25             | 2.89              |
| Of-12 HF八丁堀ビルディング      | 3.11              | 2.94              | 3.11              | 2.86              | 2.85             | 3.00              |
| Of-17 ハ丁堀MFビル          | 3.34              | 3.46              | 3.20              | 3.46              | 3.62             | 3.49              |
| Of-18 エムズ原宿            | 3.27              | 2.93              | 2.80              | 3.39              | 3.14             | 4.55              |
| Of-20 船橋Faceビル         | 4.45              | 4.36              | 4.10              | 4.33              | 3.59             | 4.25              |
| Of-21 アデッソ西麻布          | 2.76              | 1.39              | 1.33              | 3.09              | 2.96             | 3.01              |
| Of-23 HF池袋ビルディング       | 4.85              | 4.67              | 4.72              | 4.52              | 3.82             | 3.96              |
| Of-24 HF湯島ビルディング       | 3.90              | 3.85              | 3.39              | 3.84              | 3.79             | 3.54              |
| Of-25 茅場町平和ビル          | 7.17              | 7.04              | 6.67              | 6.53              | 6.09             | 6.30              |
| Of-27 神戸旧居留地平和ビル       | 5.03              | 5.92              | 5.78              | 6.10              | 6.07             | 6.79              |
| Of-29 栄ミナミ平和ビル         | 6.71              | 7.35              | 7.07              | 7.00              | 6.20             | 6.63              |
| Of-30 HF桜通ビルディング       | 6.57              | 6.84              | 6.88              | 6.79              | 6.75             | 6.75              |
| Of-32 HF仙台本町ビルディング     | 6.89              | 6.80              | 6.53              | 6.81              | 7.28             | 7.06              |
| Of-33 HF上野ビルディング       | 4.62              | 4.66              | 4.66              | 4.88              | 4.72             | 4.73              |
| Of-35 HF九段南ビルディング      | 3.28              | 3.19              | 3.25              | 3.23              | 3.22             | 3.17              |
| Of-36 HF神田小川町ビルディング    | 4.64              | 3.74              | 3.70              | 4.29              | 3.94             | 4.18              |
| Of-37 日総第5ビル           | 3.63              | 3.86              | 3.94              | 2.80              | 3.51             | 3.70              |
| Of-38 アクロス新川ビル         | 4.37              | 4.29              | 4.34              | 3.99              | 4.21             | 4.25              |
| Of-39 千住ミルティスⅡ 番館      | 5.43              | 5.74              | 5.60              | 5.76              | 5.57             | 5.76              |
| Of-40 アーク森ビル           | 2.82              | 3.26              | 2.08              | 3.04              | 3.01             | 3.00              |
| Of-41 日本橋堀留町ファースト      | 4.02              | 4.03              | 4.02              | 3.92              | 3.93             | 3.97              |
| Of-42 サザンスカイタワーハ王子     | 4.69              | 5.01              | 5.08              | 4.96              | 4.56             | 4.97              |
| Of-43 浜町平和ビル           | 3.45              | 3.27              | 3.38              | 3.07              | 3.15             | 3.45              |
| Of-44 錦糸町スクエアビル        | 3.44              | 3.33              | 3.41              | 3.36              | 3.31             | 3.35              |
| Of-45 HF日本橋兜町ビルディング    | 3.90              | 3.93              | 3.39              | 3.12              | 3.40             | 3.92              |
| Of-46 HF仙台一番町ビルディング    | 3.44              | 3.35              | 2.90              | 3.98              | 3.64             | 3.94              |
| Of-47 大崎CNビル           | 3.11              | 3.16              | 3.10              | 3.14              | 3.15             | 2.94              |
| Of-48 ファーレイストビル        | 4.16              | 4.31              | 4.51              | 4.29              | 3.85             | 4.51              |
| Of-49 HF江坂ビルディング       | 2.21              | 3.00              | 2.88              | 3.00              | 3.26             | 3.13              |
| Of-50 心斎橋フロントビル        | 3.88              | 3.64              | 3.64              | 3.61              | 3.08             | 3.45              |
| Of-51 栄センタービル          | 4.16              | 3.74              | 3.64              | 3.88              | 3.34             | 3.68              |
| Of-52 岩本町ツインビル         | 3.36              | 2.43              | 3.33              | 2.82              | 1.69             | 2.00              |
| Of-53 岩本町ツインサカエビル      | 3.86              | 2.16              | 4.53              | 4.27              | 4.35             | 0.35              |
| Of-54 HF名古屋錦ビルディング     | 3.06              | 2.26              | 1.63              | 2.55              | 1.35             | 2.94              |
| Of-55 北浜一丁目平和ビル        | -                 | 3.26              | 3.06              | 3.01              | 2.81             | 2.91              |
| Of-56 平和不動産北浜ビル        | -                 | 3.64              | 3.68              | 3.06              | 3.35             | 3.38              |
| Of-57 HF横浜山下ビルディング     | -                 | 3.83              | 3.18              | 0.92              | 1.86             | 2.54              |
| Of-58 HF江坂駅前ビルディング     | -                 | -                 | -                 | 3.45              | 3.28             | 3.48              |
| Of-59 HF北二条ビルディング      | -                 | -                 | -                 | 3.97              | 3.61             | 3.60              |
| Of-60 バークウースト札幌 (注1)   | -                 | -                 | -                 | -                 | 3.92             | 4.50              |
| Of-61 HF京町堀ビルディング (注1) | -                 | -                 | -                 | -                 | -                | 3.42              |
| Of-62 ルーランドスクエア船場 (注2) | -                 | -                 | -                 | -                 | -                | 3.60              |
| <b>オフィス 計</b>          | <b>4.22</b>       | <b>4.05</b>       | <b>3.90</b>       | <b>3.88</b>       | <b>3.72</b>      | <b>4.08</b>       |
| Re-05 HF目黒レジデンス        | 3.78              | 3.71              | 2.98              | 4.18              | 4.69             | 4.55              |
| Re-09 HF葛西レジデンス        | 4.56              | 5.87              | 6.56              | 6.27              | 5.74             | 6.71              |
| Re-11 HF若林公園レジデンス      | 5.68              | 5.67              | 5.84              | 4.69              | 4.73             | 4.63              |
| Re-12 HF碑文谷レジデンス       | 4.14              | 4.25              | 4.13              | 3.66              | 4.56             | 4.69              |
| Re-14 HF南麻布レジデンス       | 3.33              | 3.52              | 3.44              | 3.88              | 3.92             | 4.01              |
| Re-16 HF学芸大学レジデンス      | 4.66              | 4.81              | 4.50              | 3.48              | 4.68             | 4.26              |
| Re-17 HF東神田レジデンス       | 5.29              | 5.29              | 5.42              | 5.44              | 5.19             | 5.87              |
| Re-18 HF東日本橋レジデンス      | 5.02              | 5.57              | 5.78              | 5.77              | 5.76             | 6.61              |
| Re-19 HF練馬レジデンス        | 5.18              | 5.32              | 5.08              | 5.26              | 5.92             | 5.94              |
| Re-20 HF白金高輪レジデンス      | 4.84              | 4.96              | 5.51              | 5.56              | 5.01             | 5.59              |
| Re-21 HF明大前レジデンス       | 3.85              | -0.09             | 3.49              | 4.02              | 3.19             | 4.07              |
| Re-22 HF日本橋レジデンス       | 4.32              | 4.38              | 4.83              | 4.73              | 4.40             | 4.57              |
| Re-23 HF上石神井レジデンス      | 4.64              | 5.25              | 5.34              | 5.12              | 5.37             | 5.72              |
| Re-24 HF錦糸町レジデンス       | 4.14              | 4.21              | 4.00              | 3.96              | 4.23             | 3.87              |
| Re-25 HF銀座レジデンスEAST    | 3.43              | 3.43              | 3.72              | 2.87              | 2.80             | 3.27              |
| Re-26 HF新横浜レジデンス       | 4.23              | 4.20              | 4.08              | 4.17              | 4.30             | 4.18              |
| Re-30 HF馬込レジデンス        | 3.52              | 2.27              | 1.88              | 2.60              | 3.75             | 3.91              |
| Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ     | 2.73              | 2.93              | 3.44              | 3.50              | 3.02             | 3.04              |
| Re-33 HF亀戸レジデンス        | 4.16              | 3.55              | 4.20              | 4.59              | 4.90             | 1.63              |
| Re-34 HF田無レジデンス        | 3.16              | 3.12              | 3.20              | 3.56              | 3.16             | 3.31              |
| Re-38 ラレジダンス・ド・白金台     | 5.14              | 5.39              | 4.04              | 1.62              | 3.56             | 4.99              |
| Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ   | 3.94              | 5.09              | 3.88              | 5.31              | 5.05             | 4.72              |
| Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ      | 4.23              | 3.89              | 4.33              | 4.60              | 3.81             | 3.67              |
| Re-42 HF銀座レジデンス        | 5.08              | 5.03              | 4.42              | 4.97              | 5.70             | 4.76              |
| Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER | 3.96              | 4.11              | 3.86              | 3.94              | 3.89             | 3.67              |

| 物件名                        | 第43期<br>( '23/05) | 第44期<br>( '23/11) | 第45期<br>( '24/05) | 第46期<br>( '24/11) | 第47期<br>( '25/5) | 第48期<br>( '25/11) |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Re-47 HF丸の内レジデンス           | 6.04              | 5.20              | 5.72              | 5.44              | 5.06             | 6.49              |
| Re-48 HF平尾レジデンス            | 6.53              | 6.61              | 6.18              | 7.24              | 5.84             | 7.73              |
| Re-49 HF河原町二条レジデンス         | 4.66              | 5.34              | 5.70              | 4.98              | 4.52             | 5.05              |
| Re-53 HF四条河原町レジデンス         | 6.14              | 3.30              | 6.13              | 6.27              | 6.48             | 6.50              |
| Re-54 ラレジダンス・ド・千駄木         | 5.53              | 5.08              | 5.55              | 5.54              | 5.19             | 5.09              |
| Re-55 HF千駄木レジデンス           | 5.88              | 6.00              | 6.11              | 5.92              | 5.86             | 5.78              |
| Re-56 HF駒沢公園レジデンス          | 4.79              | 4.65              | 4.83              | 4.86              | 5.16             | 4.79              |
| Re-57 HF武蔵小山レジデンス          | 4.93              | 5.60              | 5.89              | 6.02              | 5.67             | 5.84              |
| Re-58 HF国分寺レジデンス           | 5.95              | 5.84              | 5.26              | 5.56              | 5.46             | 6.16              |
| Re-59 HF久屋大通レジデンス          | 4.77              | 5.09              | 5.57              | 5.62              | 5.37             | 5.48              |
| Re-60 HF丸の内線馬口レジデンス        | 5.76              | 4.91              | 6.23              | 6.03              | 5.85             | 6.36              |
| Re-61 HF西新宿レジデンスWEST       | 4.86              | 5.19              | 4.97              | 5.26              | 5.03             | 5.49              |
| Re-62 HF西新宿レジデンスEAST       | 4.32              | 4.56              | 5.52              | 5.38              | 4.90             | 5.56              |
| Re-65 HF北四番丁レジデンス          | 6.22              | 6.14              | 6.91              | 6.49              | 3.37             | 5.93              |
| Re-66 HF豊岩橋レジデンス           | 5.35              | 5.34              | 5.95              | 6.26              | 5.64             | 5.29              |
| Re-68 HF浅草橋レジデンス           | 5.13              | 5.47              | 5.48              | 4.94              | 5.63             | 5.74              |
| Re-69 HF一番町レジデンス           | 6.51              | 6.97              | 7.37              | 7.09              | 6.49             | 7.28              |
| Re-70 HF東中野レジデンス           | 4.45              | 4.78              | 4.63              | 5.92              | 5.17             | 2.21              |
| Re-72 HF早稲田レジデンス           | 4.49              | 4.86              | 3.40              | 3.30              | 4.97             | 4.68              |
| Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ          | 4.33              | 4.45              | 2.68              | 3.05              | 3.65             | 4.79              |
| Re-74 HF若松河田レジデンス          | 4.24              | 5.35              | 5.62              | 5.74              | 3.92             | 5.13              |
| Re-75 HF仙台レジデンスEAST        | 5.07              | 4.44              | 4.75              | 5.26              | 6.08             | 3.98              |
| Re-76 HF西公園レジデンス           | 2.75              | 3.86              | 4.13              | 4.05              | 3.45             | 3.95              |
| Re-77 HF晩翠通レジデンス           | 3.35              | 4.53              | 4.31              | 4.36              | 3.61             | 3.81              |
| Re-78 HF関内レジデンス            | 3.72              | 4.30              | 4.36              | 4.24              | 4.13             | 4.38              |
| Re-79 HF名駅北レジデンス           | 3.12              | 3.47              | 3.35              | 3.47              | 3.80             | 3.57              |
| Re-80 HF東札幌レジデンス           | 4.32              | 4.26              | 3.81              | 3.74              | 4.62             | 4.54              |
| Re-81 HF博多東レジデンス           | 3.75              | 3.94              | 3.08              | 4.40              | 4.29             | 4.27              |
| Re-82 HF仙台五橋レジデンス          | 2.99              | 3.70              | 3.21              | 3.63              | 3.56             | 3.45              |
| Re-83 HF田端レジデンス            | 4.78              | 4.75              | 5.32              | 5.15              | 5.35             | 5.19              |
| Re-84 HF南国レジデンス            | 4.26              | 4.51              | 4.60              | 4.45              | 4.36             | 4.76              |
| Re-85 HF八王子レジデンス           | 3.49              | 3.84              | 4.03              | 3.57              | 3.01             | 3.11              |
| Re-86 HF三田レジデンスⅡ           | 1.60              | 3.73              | 3.63              | 3.76              | 3.29             | 3.76              |
| Re-87 HF門前仲町レジデンス          | 3.70              | 3.90              | 3.60              | 3.44              | 3.44             | 3.96              |
| Re-88 HF南砂町レジデンス           | 3.67              | 3.52              | 2.48              | 3.77              | 2.40             | 1.35              |
| Re-89 HF仙台長町レジデンス          | 2.94              | 3.66              | 3.55              | 3.63              | 2.84             | 3.69              |
| Re-90 HF正光寺赤羽レジデンス         | 4.13              | 3.92              | 4.32              | 3.92              | 4.11             | 3.94              |
| Re-91 HF仙台本町レジデンス          | 3.98              | 3.54              | 3.70              | 3.67              | 3.54             | 3.83              |
| Re-92 HF大塚レジデンスBAYSIDE     | 3.61              | 3.81              | 4.13              | 3.91              | 4.22             | 4.02              |
| Re-93 HF博多東レジデンスⅡ          | 4.33              | 4.40              | 3.80              | 4.22              | 4.38             | -0.54             |
| Re-94 HF福岡レジデンスEAST        | -0.26             | 3.70              | 3.46              | 4.17              | 4.21             | 3.92              |
| Re-95 HF正光寺赤羽レジデンスⅡ        | 3.82              | 3.54              | 3.90              | 4.19              | 4.09             | 4.26              |
| Re-96 HF八広レジデンス            | 4.06              | 3.72              | 4.32              | 4.27              | 4.41             | 4.39              |
| Re-97 HF世田谷上町レジデンス         | 3.62              | 3.57              | 3.68              | 3.75              | 3.88             | 4.09              |
| Re-98 HF早加レジデンス            | 3.73              | 3.90              | 3.86              | 4.02              | 3.81             | 4.25              |
| Re-99 HF上野入谷レジデンス          | 3.26              | 3.15              | 3.22              | 3.34              | 2.96             | 3.27              |
| Re-100 HF辻堂レジデンス           | 3.56              | 3.16              | 3.20              | 3.02              | 3.25             | 3.36              |
| Re-101 HF川口駅前レジデンス         | 4.05              | 3.92              | 4.44              | 3.77              | 3.86             | 4.18              |
| Re-102 HF東尾久レジデンス          | 4.41              | 4.08              | 4.62              | 4.42              | 4.18             | 4.64              |
| Re-103 HF今池南レジデンス          | 1.75              | 3.08              | 2.99              | 2.78              | 2.60             | 2.63              |
| Re-104 HF伏見レジデンス           | 3.53              | 2.34              | 2.25              | 3.19              | 2.05             | 2.57              |
| Re-105 HF中野坂上レジデンス         | 4.16              | 3.77              | 3.58              | 3.47              | 3.49             | 4.06              |
| Re-106 HF上野レジデンスEAST       | 3.23              | 3.42              | 3.30              | 2.67              | 2.99             | 3.35              |
| Re-107 HF大森町レジデンス          | 2.65              | 2.81              | 3.13              | 2.95              | 2.98             | 3.21              |
| Re-108 HF北千住レジデンス          | -                 | -                 | 3.95              | 3.39              | 3.76             | 3.70              |
| Re-109 HF曳舟レジデンス           | -                 | -                 | 2.68              | 2.84              | 2.96             | 2.53              |
| Re-110 HF目黒行人坂レジデンス        | -                 | -                 | -                 | -                 | 1.31             | 1.22              |
| Re-111 HF西巣鴨レジデンス          | -                 | -                 | -                 | -                 | 3.02             | 2.97              |
| Re-112 HF西巣鴨レジデンスⅡ         | -                 | -                 | -                 | -                 | 3.00             | 2.58              |
| Re-113 HF東武練馬レジデンス         | -                 | -                 | -                 | -                 | 3.17             | 2.96              |
| Re-114 HF南国レジデンスEAST       | -                 | -                 | -                 | -                 | 3.15             | 2.78              |
| Re-116 HF曳舟レジデンス EAST (注3) | -                 | -                 | -                 | -                 | -                | 2.89              |
| Re-117 HF大森レジデンス (注4)      | -                 | -                 | -                 | -                 | -                | 3.19              |
| <b>レジデンス 計</b>             | <b>4.18</b>       | <b>4.23</b>       | <b>4.29</b>       | <b>4.25</b>       | <b>4.13</b>      | <b>4.02</b>       |
| <b>ポートフォリオ 計</b>           | <b>4.20</b>       | <b>4.13</b>       | <b>4.09</b>       | <b>4.05</b>       | <b>3.92</b>      | <b>4.05</b>       |

※ 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）

① 償却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) 2025年6月4日付で取得しています。

(注2) 2025年8月29日付で取得しています。

(注3) 2025年8月7日付で取得しています。

(注4) 2025年8月8日付で取得しています。

(単位: %)

| 物件名                    | 2025/5/31    | 2025/6/30    | 2025/7/31    | 2025/8/31    | 2025/9/30    | 2025/10/31   | 2025/11/30   |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Of-05 水天宮平和ビル          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-06 HFM前仲町ビルディング     | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-07 HF浜松町ビルディング (注1) | 100          | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| Of-08 HF蒲池ビルディング       | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-11 HF日本橋大伝馬町ビルディング  | 100          | 100          | 84.20        | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-12 HF八丁堀ビルディング      | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-17 八丁堀MFビル          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-18 エムス原宿            | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-20 船橋Faceビル         | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-21 アデッソ西麻布          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-23 HF池袋ビルディング       | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-24 HF湯島ビルディング       | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-25 茅場町平和ビル          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-27 神戸旧居留地平和ビル       | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-29 栄ミナミ平和ビル         | 87.30        | 87.30        | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-30 HF桜通ビルディング       | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-32 HF仙台北本町ビルディング    | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-33 HF上野ビルディング       | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-35 HF九段南ビルディング      | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-36 HF神田小川町ビルディング    | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-37 日総第5ビル           | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-38 アクロス新川ビル         | 100          | 100          | 100          | 100          | 98.06        | 98.06        | 98.06        |
| Of-39 千住ミルデⅡ 番館        | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-40 アーク森ビル           | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-41 日本橋堀留町ファースト      | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-42 サザンスカイツー八王子      | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-43 浜町平和ビル           | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-44 錦糸町スクエアビル        | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-45 HF日本橋兜町ビルディング    | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 82.58        | 82.58        |
| Of-46 HF仙台北一番町ビルディング   | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-47 大崎CNビル           | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-48 フェーレイストビル        | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-49 HF江坂ビルディング       | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-50 心斎橋フロントビル        | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-51 栄センタービル          | 95.31        | 95.31        | 95.31        | 95.31        | 99.21        | 99.21        | 99.21        |
| Of-52 岩本町ツインビル         | 62.77        | 77.81        | 82.56        | 88.91        | 93.66        | 100          | 100          |
| Of-53 岩本町ツインサカエビル      | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-54 HF名古屋錦ビルディング     | 100          | 97.20        | 97.20        | 94.11        | 94.11        | 96.90        | 96.91        |
| Of-55 北浜一丁目平和ビル        | 94.11        | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-56 平和不動産北浜ビル        | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-57 HF横浜山下ビルディング     | 82.00        | 82.00        | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-58 HF江坂駅前ビルディング     | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Of-59 HF北二条ビルディング      | 97.46        | 97.46        | 97.46        | 97.46        | 97.46        | 97.46        | 96.19        |
| Of-60 パークウエスト札幌 (注2)   | 98.78        | 98.78        | 98.78        | 98.78        | 98.78        | 98.78        | 98.78        |
| Of-61 HF京町堀ビルディング (注2) | -            | 90.35        | 90.35        | 90.35        | 90.35        | 100          | 100          |
| Of-62 ルーシッドスクエア船場 (注3) | -            | -            | -            | 97.89        | 97.89        | 97.89        | 100          |
| <b>オフィス 計</b>          | <b>97.97</b> | <b>98.16</b> | <b>98.79</b> | <b>99.10</b> | <b>99.28</b> | <b>99.70</b> | <b>99.42</b> |
| Re-05 HF目黒レジデンス        | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Re-09 HF葛西レジデンス        | 100          | 100          | 100          | 97.87        | 100          | 97.87        | 100          |
| Re-11 HF若林公園レジデンス      | 90.68        | 88.52        | 88.65        | 90.77        | 87.97        | 89.19        | 92.25        |
| Re-12 HF碑文谷レジデンス       | 98.33        | 98.33        | 98.36        | 96.72        | 100          | 100          | 97.25        |
| Re-14 HF南麻布レジデンス       | 98.34        | 98.34        | 100          | 100          | 96.68        | 96.66        | 100          |
| Re-16 HF学芸大学レジデンス      | 100          | 96.18        | 96.18        | 96.18        | 96.18        | 96.18        | 100          |
| Re-17 HF東神田レジデンス       | 98.44        | 100          | 97.92        | 100          | 100          | 98.47        | 100          |
| Re-18 HF東日本橋レジデンス      | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 98.79        |
| Re-19 HF練馬レジデンス        | 100          | 100          | 95.62        | 98.08        | 96.16        | 94.24        | 94.24        |
| Re-20 HF白金高輪レジデンス      | 96.72        | 98.94        | 96.26        | 95.61        | 93.46        | 93.06        | 96.04        |
| Re-21 HF明大前レジデンス       | 98.14        | 100          | 100          | 97.90        | 100          | 98.19        | 98.19        |
| Re-22 HF日本橋レジデンス       | 97.04        | 95.33        | 98.28        | 100          | 100          | 97.04        | 97.04        |
| Re-23 HF上石神井レジデンス      | 98.58        | 100          | 100          | 97.23        | 98.58        | 98.58        | 97.15        |
| Re-24 HF錦糸町レジデンス       | 100          | 98.23        | 98.29        | 100          | 98.25        | 94.71        | 98.32        |
| Re-25 HF銀座レジデンスEAST    | 96.35        | 97.02        | 95.95        | 93.03        | 93.04        | 93.80        | 93.80        |
| Re-26 HF新橋浜レジデンス       | 97.67        | 98.36        | 100          | 98.97        | 98.14        | 96.71        | 95.25        |
| Re-30 HF馬込レジデンス        | 100          | 96.59        | 93.57        | 93.57        | 93.57        | 96.98        | 91.62        |
| Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ     | 96.24        | 91.59        | 91.59        | 91.59        | 91.59        | 95.74        | 95.74        |
| Re-33 HF亀戸レジデンス        | 98.37        | 100          | 100          | 98.37        | 96.75        | 100          | 100          |
| Re-34 HF田無レジデンス        | 94.14        | 97.14        | 94.54        | 94.54        | 97.14        | 100          | 100          |
| Re-38 ラレジダンス・ド・白金台     | 96.51        | 96.51        | 96.51        | 96.51        | 100          | 100          | 100          |
| Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ   | 96.13        | 98.75        | 97.39        | 94.88        | 100          | 97.37        | 97.37        |
| Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ      | 90.77        | 93.69        | 90.64        | 91.95        | 94.64        | 97.26        | 98.72        |
| Re-42 HF銀座レジデンス        | 97.85        | 100          | 95.97        | 91.69        | 93.84        | 93.84        | 91.97        |
| Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER | 96.07        | 94.95        | 94.74        | 94.51        | 95.12        | 95.76        | 97.61        |

| 物件名                        | 2025/5/31    | 2025/6/30    | 2025/7/31    | 2025/8/31    | 2025/9/30    | 2025/10/31   | 2025/11/30   |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Re-47 HF丸の内レジデンス           | 100          | 100          | 100          | 100          | 98.62        | 97.23        | 94.46        |
| Re-48 HF平尾レジデンス            | 98.23        | 98.98        | 98.09        | 99.14        | 98.83        | 98.98        | 99.55        |
| Re-49 HF河原町二条レジデンス         | 92.28        | 94.22        | 96.21        | 100          | 100          | 98.21        | 98.21        |
| Re-53 HF四条河原町レジデンス         | 97.61        | 96.38        | 97.56        | 98.77        | 98.20        | 98.20        | 98.12        |
| Re-54 ラレジダンス・ド・千駄木         | 98.07        | 100          | 100          | 98.19        | 98.19        | 100          | 97.90        |
| Re-55 HF千駄木レジデンス           | 97.16        | 98.19        | 96.98        | 96.98        | 100          | 100          | 100          |
| Re-56 HF駒沢公園レジデンス          | 100          | 100          | 100          | 100          | 97.22        | 100          | 100          |
| Re-57 HF武蔵小山レジデンス          | 94.60        | 96.44        | 100          | 98.24        | 93.25        | 100          | 98.20        |
| Re-58 HF国分寺レジデンス           | 98.02        | 100          | 98.11        | 98.30        | 100          | 100          | 100          |
| Re-59 HF久屋大通レジデンス          | 96.05        | 95.99        | 99.02        | 98.02        | 98.02        | 97.05        | 95.09        |
| Re-60 HF鳥丸鞍馬口レジデンス         | 94.98        | 97.01        | 97.01        | 97.01        | 100          | 100          | 100          |
| Re-61 HF西新宿レジデンスWEST       | 100          | 98.75        | 97.50        | 94.66        | 94.33        | 93.41        | 94.66        |
| Re-62 HF西新宿レジデンスEAST       | 100          | 96.08        | 93.67        | 93.17        | 98.00        | 98.00        | 100          |
| Re-63 HF東新宿レジデンス(注4)       | 95.78        | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| Re-65 HF北四番丁レジデンス          | 93.32        | 93.32        | 91.11        | 93.36        | 98.89        | 98.89        | 96.66        |
| Re-66 HF豊岩橋レジデンス           | 95.01        | 93.76        | 91.28        | 91.28        | 93.76        | 95.02        | 93.76        |
| Re-68 HF浅草橋レジデンス           | 100          | 97.44        | 100          | 100          | 97.44        | 97.44        | 94.87        |
| Re-69 HF一番町レジデンス           | 92.28        | 95.83        | 97.02        | 98.20        | 98.82        | 98.82        | 95.26        |
| Re-70 HF東中野レジデンス           | 100          | 97.93        | 96.26        | 98.33        | 98.33        | 97.00        | 90.30        |
| Re-72 HF早稲田レジデンス           | 100          | 98.43        | 96.21        | 94.93        | 91.26        | 90.50        | 95.61        |
| Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ          | 100          | 100          | 100          | 100          | 96.54        | 96.54        | 94.82        |
| Re-74 HF若松河田レジデンス          | 100          | 100          | 100          | 96.71        | 93.43        | 93.43        | 93.43        |
| Re-75 HF仙台北レジデンスEAST       | 95.00        | 95.61        | 96.97        | 95.00        | 96.22        | 96.22        | 96.22        |
| Re-76 HF西公園レジデンス           | 94.18        | 95.15        | 97.09        | 93.08        | 90.17        | 93.20        | 98.06        |
| Re-77 HF晩翠通レジデンス           | 89.39        | 92.42        | 90.91        | 92.42        | 93.94        | 95.45        | 95.45        |
| Re-78 HF関内レジデンス            | 95.75        | 98.31        | 94.86        | 96.54        | 97.35        | 96.53        | 95.69        |
| Re-79 HF名駅北レジデンス           | 95.75        | 94.66        | 96.13        | 93.22        | 91.38        | 94.19        | 90.32        |
| Re-80 HF東札幌レジデンス           | 97.97        | 97.82        | 96.18        | 96.73        | 97.82        | 95.64        | 98.36        |
| Re-81 HF博多東レジデンス           | 100          | 98.72        | 100          | 98.72        | 100          | 98.72        | 98.72        |
| Re-82 HF仙台北五橋レジデンス         | 98.18        | 98.18        | 94.53        | 94.53        | 92.72        | 89.10        | 90.92        |
| Re-83 HF田端レジデンス            | 97.01        | 97.01        | 100          | 100          | 97.08        | 100          | 97.01        |
| Re-84 HF南国レジデンス            | 97.89        | 96.71        | 100          | 100          | 96.67        | 95.78        | 97.89        |
| Re-85 HF八王子レジデンス           | 86.82        | 86.82        | 89.04        | 89.04        | 89.04        | 84.73        | 85.01        |
| Re-86 HF三田レジデンスⅡ           | 95.35        | 97.12        | 97.68        | 100          | 97.68        | 100          | 100          |
| Re-87 HF門前仲町レジデンス          | 100          | 93.18        | 97.73        | 97.73        | 100          | 100          | 95.45        |
| Re-88 HF南砂町レジデンス           | 100          | 95.88        | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Re-89 HF仙台北長町レジデンス         | 91.11        | 94.70        | 98.92        | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Re-90 HF正光寺赤羽レジデンス         | 95.25        | 96.73        | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Re-91 HF仙台北本町レジデンス         | 95.66        | 98.55        | 100          | 97.11        | 95.66        | 91.32        | 92.76        |
| Re-92 HF大塚レジデンスBAYSIDE     | 96.75        | 96.75        | 95.36        | 95.36        | 94.42        | 98.60        | 97.21        |
| Re-93 HF博多東レジデンスⅡ          | 99.11        | 98.40        | 97.90        | 98.95        | 100          | 100          | 97.70        |
| Re-94 HF福岡レジデンスEAST        | 99.15        | 99.28        | 99.28        | 98.09        | 98.19        | 97.37        | 97.61        |
| Re-95 HF正光寺赤羽レジデンスⅡ        | 97.71        | 97.71        | 97.74        | 97.74        | 98.94        | 98.93        | 98.93        |
| Re-96 HF八広レジデンス            | 97.37        | 98.69        | 98.69        | 97.37        | 97.37        | 97.37        | 95.26        |
| Re-97 HF世田谷上町レジデンス         | 96.70        | 100          | 96.61        | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Re-98 HF早加レジデンス            | 98.00        | 98.00        | 99.00        | 97.00        | 97.00        | 98.00        | 98.00        |
| Re-99 HF上野入谷レジデンス          | 100          | 100          | 94.95        | 97.48        | 95.96        | 90.91        | 89.39        |
| Re-100 HF辻堂レジデンス           | 92.75        | 95.17        | 95.22        | 97.63        | 97.63        | 97.63        | 92.81        |
| Re-101 HF川口駅前レジデンス         | 100          | 100          | 100          | 97.02        | 97.02        | 98.01        | 96.03        |
| Re-102 HF東尾久レジデンス          | 97.38        | 100          | 100          | 95.99        | 100          | 97.36        | 97.36        |
| Re-103 HF今池南レジデンス          | 92.98        | 92.98        | 97.26        | 98.63        | 95.72        | 97.09        | 100          |
| Re-104 HF伏見レジデンス           | 100          | 97.03        | 97.03        | 94.07        | 97.03        | 100          | 100          |
| Re-105 HF中野坂上レジデンス         | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          | 95.11        |
| Re-106 HF上野レジデンスEAST       | 98.09        | 100          | 95.68        | 95.68        | 100          | 100          | 100          |
| Re-107 HF大森町レジデンス          | 100          | 96.80        | 96.80        | 96.80        | 100          | 97.15        | 92.64        |
| Re-108 HF北千住レジデンス          | 96.27        | 97.82        | 92.83        | 90.67        | 94.40        | 97.82        | 99.06        |
| Re-109 HF曳舟レジデンス           | 97.96        | 98.23        | 97.00        | 97.00        | 90.07        | 86.86        | 96.18        |
| Re-110 HF目黒行人坂レジデンス        | 72.91        | 74.99        | 73.53        | 76.24        | 78.68        | 84.32        | 93.18        |
| Re-111 HF西巣鴨レジデンス          | 97.17        | 94.34        | 91.51        | 100          | 97.17        | 97.17        | 94.34        |
| Re-112 HF西巣鴨レジデンスⅡ         | 93.34        | 93.34        | 93.34        | 86.69        | 86.63        | 83.31        | 93.34        |
| Re-113 HF東武練馬レジデンス         | 100          | 100          | 94.39        | 85.50        | 94.39        | 92.04        | 97.65        |
| Re-114 HF南国レジデンスEAST       | 100          | 96.74        | 90.23        | 90.23        | 86.64        | 89.90        | 93.15        |
| Re-116 HF曳舟レジデンス EAST (注5) | -            | -            | -            | 100          | 97.01        | 97.01        | 95.19        |
| Re-117 HF大森レジデンス (注6)      | -            | -            | -            | 95.14        | 100          | 97.57        | 100          |
| <b>レジデンス 計</b>             | <b>96.41</b> | <b>96.58</b> | <b>96.23</b> | <b>95.91</b> | <b>96.11</b> | <b>96.29</b> | <b>96.49</b> |
| <b>ポートフォリオ 計</b>           | <b>97.06</b> | <b>97.26</b> | <b>97.32</b> | <b>97.29</b> | <b>97.47</b> | <b>97.76</b> | <b>97.76</b> |

(注1) 2025年6月30日付で譲渡しています。

(注2) 2025年6月4日付で取得しています。

(注3) 2025年8月29日付で取得しています。

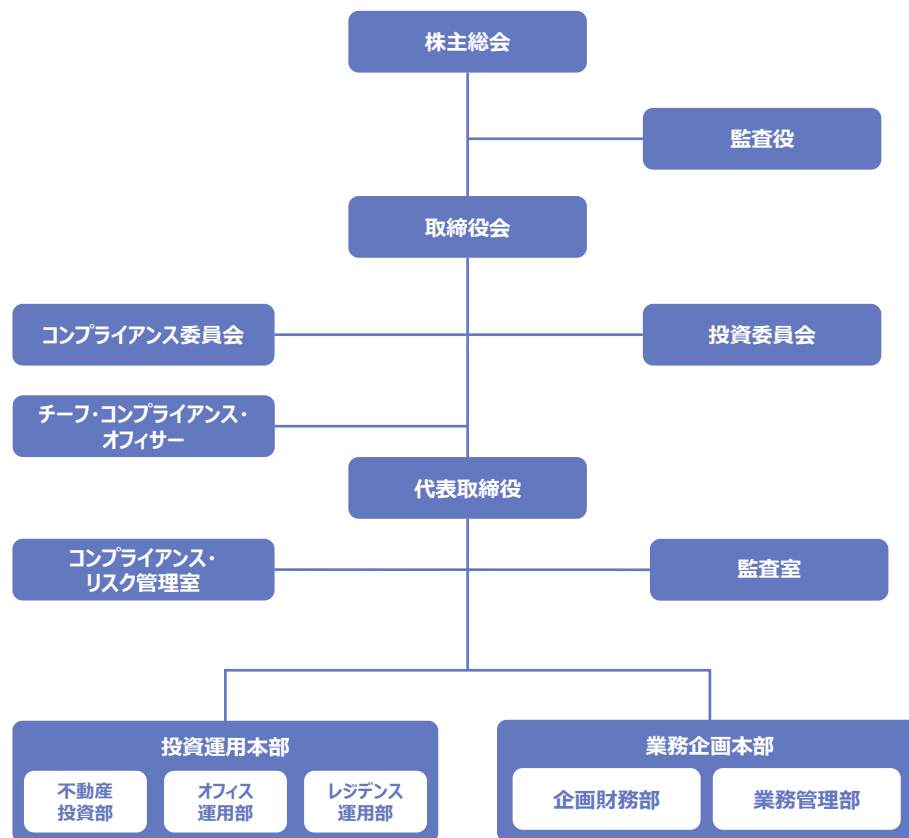
(注4) 2025年6月6日付で譲渡しています。



## ▶ 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）            | 松本 直之           |
|        | 取締役（非常勤）            | 我妻 一郎           |
|        | 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    |

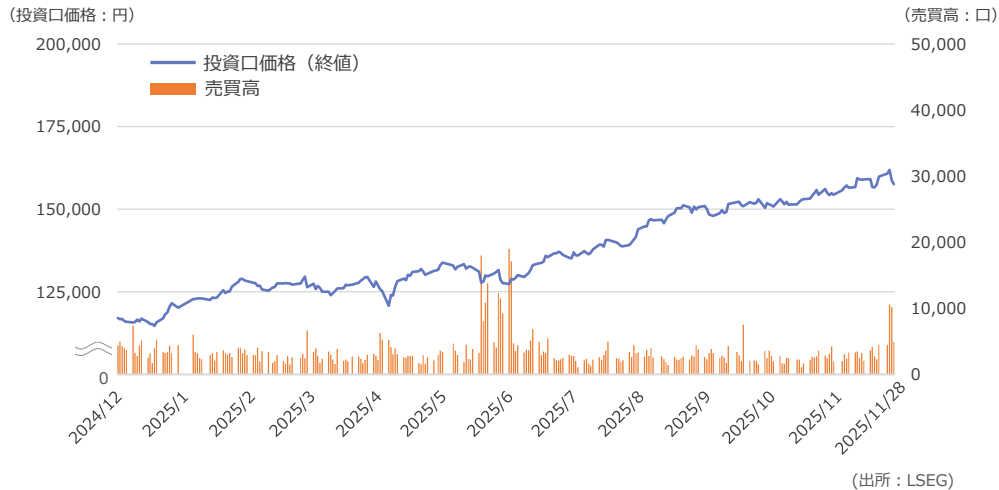
## ▶ 組織図



## ▶ 投資口価格の推移

(2024/12/2 - 2025/11/28)

|             |                        |
|-------------|------------------------|
| 期末時価総額      | 197,241百万円             |
| 年間高値(終値)    | 161,900円 (2025年11月26日) |
| 年間安値(終値)    | 114,700円 (2024年12月19日) |
| 期末投資口価格(終値) | 157,600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 - 2025/11/28)



## ▶ 投資主の構成 (2025年11月末時点)

投資主数：22,575人 (+1,352人)

外国法人等：238人 / 1.1% (+0.0%pt)

個人・その他：21,849人 / 96.8% (-0.0%pt)

その他の国内法人(政府・地方公共団体含む)：381人 / 1.7% (+0.1%pt)

金融機関(証券会社含む)：107人 / 0.5% (-0.0%pt)

投資口数 1,251,533口 (+56,600口)

個人・その他：181,714口 / 14.5% (-0.4%pt)

外国法人等：192,667口 / 15.4% (+1.7%pt)

金融機関(証券会社含む)：682,554口 / 54.5% (-1.4%pt)

その他の国内法人(政府・地方公共団体含む)：194,598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 (2025年11月末時点)

|    | 氏名又は名称                                    | 保有口数<br>(口) | 保有比率(注)<br>(%) |
|----|---|-------------|----------------|
| 1  | 株式会社日本カストディ銀行(信託口)                        | 319,021     | 25.5           |
| 2  | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)                   | 164,679     | 13.2           |
| 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)                           | 53,155      | 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 0 0 1 | 15,462      | 1.2            |
| 6  | ジェーピー モルガン チェース バンク 3 8 5 7 8 1           | 14,393      | 1.2            |
| 7  | 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 | 12,642      | 1.0            |
| 8  | G O V E R N M E N T O F N O R W A Y       | 11,982      | 1.0            |
| 9  | 四国旅客鉄道株式会社                                | 10,249      | 0.8            |
| 10 | 株式会社常陽銀行                                  | 9,398       | 0.8            |
|    | 合計  | 773,126     | 61.8%          |

【 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およ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およ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 一般社団法人投資信託協会会員