

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～



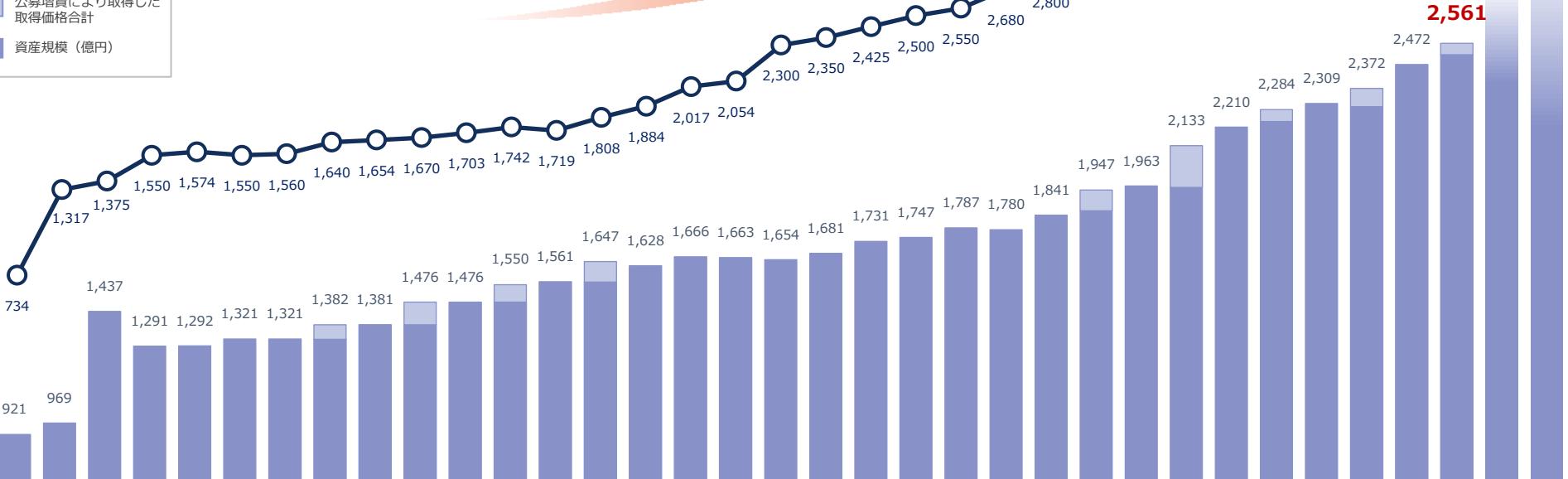
NEXT VISION II+

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
ROI
+5%
10%格付け
AA達成
再生可能エネルギー
100%
GHG削減
90%

20期連続増配

予想
(第49-50期)
3,990 4,010

- 1口当たり分配金 (円)
- 公募増資により取得した
取得価格合計
- 資産規模 (億円)



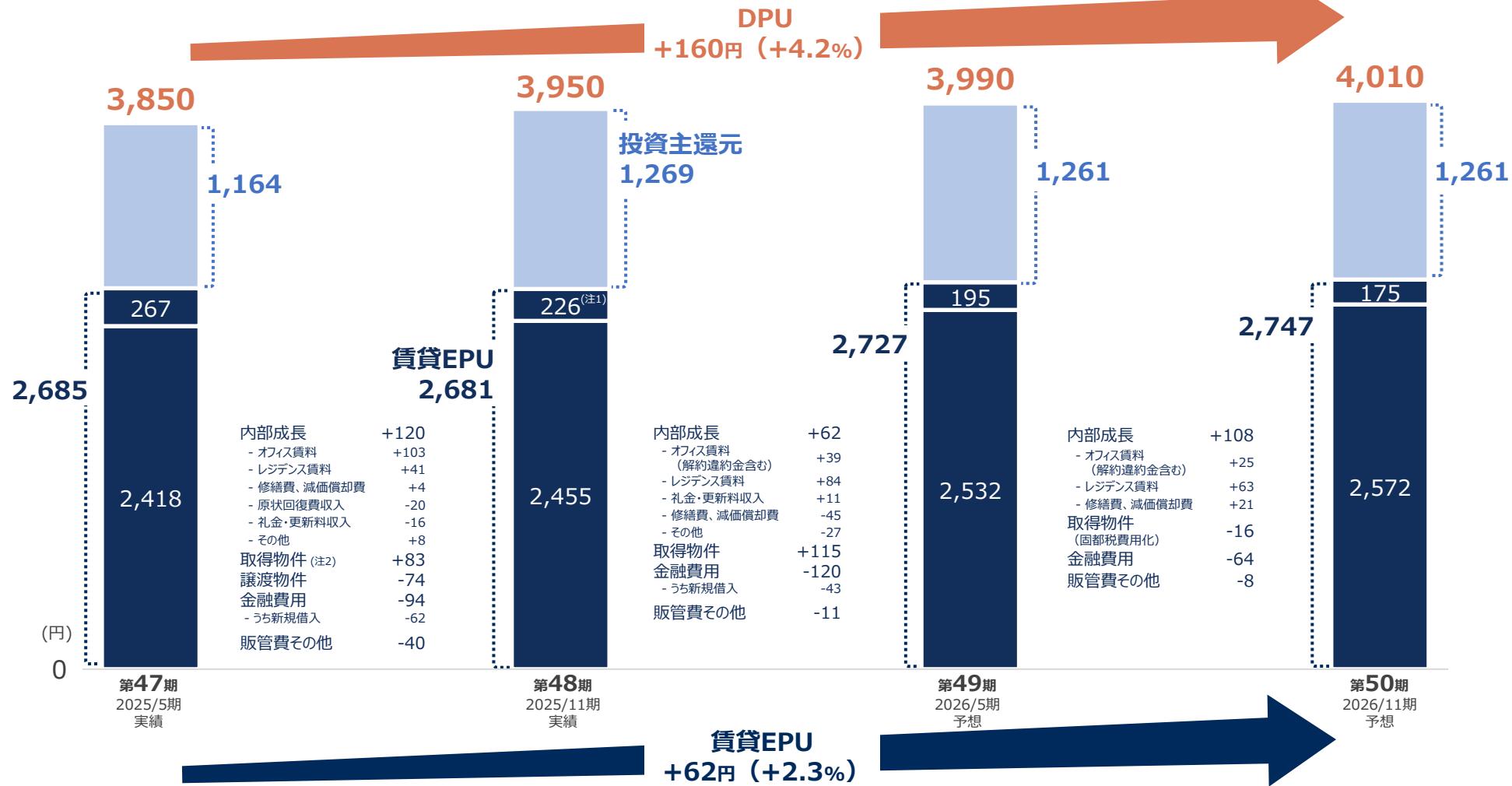
物件数(棟)	46	47	90	87	87	88	88	91	89	92	92	95	94	98	97	100	100	101	101	104	104	107	107	109	114	114	120	125	126	127	127	131	133	-	-
NAV	90,070	87,518	89,631	85,665	86,238	86,015	87,358	86,788	88,268	89,680	92,847	96,669	100,307	103,108	106,486	110,720	114,816	118,712	121,472	126,110	129,084	130,038	131,592	134,691	138,944	142,344	146,186	148,999	149,798	150,990	151,100	155,078	155,780	-	-
含み損益	-22,549	-24,986	-20,631	-14,961	-14,389	-14,574	-13,160	-7,718	-5,865	-1,811	1,483	6,419	9,635	13,450	17,485	21,662	25,811	27,231	29,859	34,469	37,336	38,018	39,355	42,301	43,142	46,790	47,849	50,867	50,021	50,927	50,220	54,830	53,334	-	-
内部留保 (円/一口当たり)	0	0	14,243	4,607	4,608	4,600	4,547	3,860	3,885	3,475	3,475	2,647	3,147	2,909	2,095	2,055	1,879	4,323	4,424	4,540	4,510	4,707	5,373	5,490	5,125	5,099	4,905	4,941	4,959	5,004	4,606	4,841	4,832	-	-
第16期 '09/11	第17期 '10/5	第18期 '10/11	第19期 '11/5	第20期 '11/11	第21期 '12/5	第22期 '12/11	第23期 '13/5	第24期 '13/11	第25期 '14/5	第26期 '14/11	第27期 '15/5	第28期 '15/11	第29期 '16/5	第30期 '16/11	第31期 '17/5	第32期 '17/11	第33期 '18/5	第34期 '18/11	第35期 '19/5	第36期 '19/11	第37期 '20/5	第38期 '20/11	第39期 '21/5	第40期 '21/11	第41期 '22/5	第42期 '22/11	第43期 '23/5	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	第49期 '26/5	第50期 '26/11	

(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は遙増を見込む。

賃貸EPUの上昇を受け、一口当たり分配金（DPU）も遙増を予想。





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）

	第47期 実績	第48期 実績	第48期 予想	前期比 増減	予想比 増減	（単位：百万円）
営業収益 (譲渡損益)	10,154 (1,991)	10,704 (2,133)	10,648 (2,133)	550 (141)	56 (0)	
営業費用	4,598	4,719	4,719	121	0	
営業利益	5,556	5,985	5,928	429	57	
営業外収益	12	24	9	11	15	
営業外費用	686	803	776	116	26	
経常利益	4,882	5,207	5,161	324	45	
当期純利益	4,881	5,206	5,161	324	45	
一口当たり当期純利益 (EPU)	4,085円	4,160円	4,123円	75円	37円	
賃貸EPU	2,685円	2,681円	2,633円	-4円	48円	
内部留保取崩	238	250	250	11	0	
内部留保繰入	520	513	467	-6	45	
一口当たり分配金	3,850円	3,950円	3,950円	100円	0円	
発行済み投資口数	1,194,933	1,251,533	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 (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） ・レジデンス（賃料:49、礼金:-13、等） ・水光熱費収入（オフィス:30）	92 32 31
	資産入替と新規取得 ・物件取得に伴う収益増加 ・物件譲渡に伴う収益減少	409 -157 141
不動産譲渡益の増加		
営業費用	既存物件の賃貸事業費用の増減 ・オフィス（修繕費:-85、リーシング費用:16、減価償却費:11、等） ・レジデンス（リーシング費用:-22、修繕費:17、減価償却費:7、等） ・水光熱費（オフィス:15、レジデンス:-2）	-46 3 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 ・物件譲渡に伴う賃貸事業費用の減少	155 -68 64
販管費	（控除対象外消費税:10、運用報酬:37、等）	
営業外収益	受取利息:11	11
営業外費用	金融費用:112、等	116
	予想比増減要因 (第48期実績 - 第48期予想)	金額
営業収益	賃料収入の増加 (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 (うち、既存オフィス:0、既存レジデンス:12、資産入替:11)	24
営業費用	賃貸事業費用の減少 (うち、既存オフィス:-22、既存レジデンス:-40、資産入替:41)	-21
	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
営業外収益	受取利息:12、等	15
営業外費用	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西巣鶴レジデンス」、「HF西巣鶴レジデンス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

	第48期 実績(a)	第49期 予想(b)	第50期 予想(c)	増減 (b-a)	増減 (c-b)	主な増減要因	第49期 予想 (b-a)	第50期 予想 (c-b)
営業収益 (譲渡損益)	10,704 (2,133)	8,954 (0)	9,092 (0)	-1,750 (-2,133)	138 (0)	既存物件の収益の増減 ・オフィス（賃料収入の増加等） ・レジデンス（賃料収入の増加、礼金・更新料の季節要因等） ・水光熱費収入（季節要因による変動）	48	29
営業費用	4,719	4,844	4,861	125	16	営業収益 資産入替と新規取得 ・物件取得に伴う収益増加 ・物件譲渡に伴う収益減少	114	62
営業利益	5,985	4,109	4,231	-1,876	121	不動産譲渡益	-29	28
営業外収益	24	14	14	-10	0	既存物件の賃貸事業費用の増減 ・オフィス（修繕費の増加等） ・レジデンス（修繕費、減価償却費の変動等） ・水光熱費（季節要因による変動）	261	17
営業外費用	803	953	1,024	149	71	営業費用 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 ・物件譲渡に伴う賃貸事業費用の減少 ・版管費（控除対象外消費税、運用報酬、ESG費用の変動等）	-11	0
経常利益	5,207	3,170	3,220	-2,036	49		-2,133	0
当期純利益	5,206	3,170	3,219	-2,036	49			
一口当たり当期純利益 (EPU)	4,160円	2,532円	2,572円	-1,628円	40円			
賃貸EPU	2,681円	2,727円	2,747円	46円	20円			
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			

(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、1口当たり分配金の額を保証するものではありません。

(注) 各一口当たりの金額は各期末発行済み投資口数で計算しています。

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

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 & Sustainable Profit

NEXT VISION II+

サステナブルな投資主価値の向上を追求するステージ

+
資本効率を高め、投資主価値を最大化する施策を拡充

1口当たり分配金

4,200円

(単位：円)

目標	4,200
第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

<目標・方針>

- ✓ 投資主還元、資産回転型戦略、内部成長を強化
- ✓ 通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

<目標・方針>

- ✓ 年間物件取得金額150-200億円を目指す
- ✓ 賃料ギャップを有する成長資源を獲得する方針
- ✓ 潤沢な手元流動性と借入余力及びプライマリーマーケット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
+3.3%

平均ROI
13.2%

<目標・方針>

- ✓ 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)

<目標・方針>

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

ESG

GHG削減 90%
(注1)
(2018年比、2030年迄)再生可能エネルギー電力
100%
(注2)

GHG -90.9%

第48期末
再エネ 100%

<目標・方針>

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

(注1) Scope1、Scope2について2018年度総排出量との比較となり、Scope3を除きます。

(注2) 再エネ電力導入は共有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
- バリューアップ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

投資主還元の強化

- 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

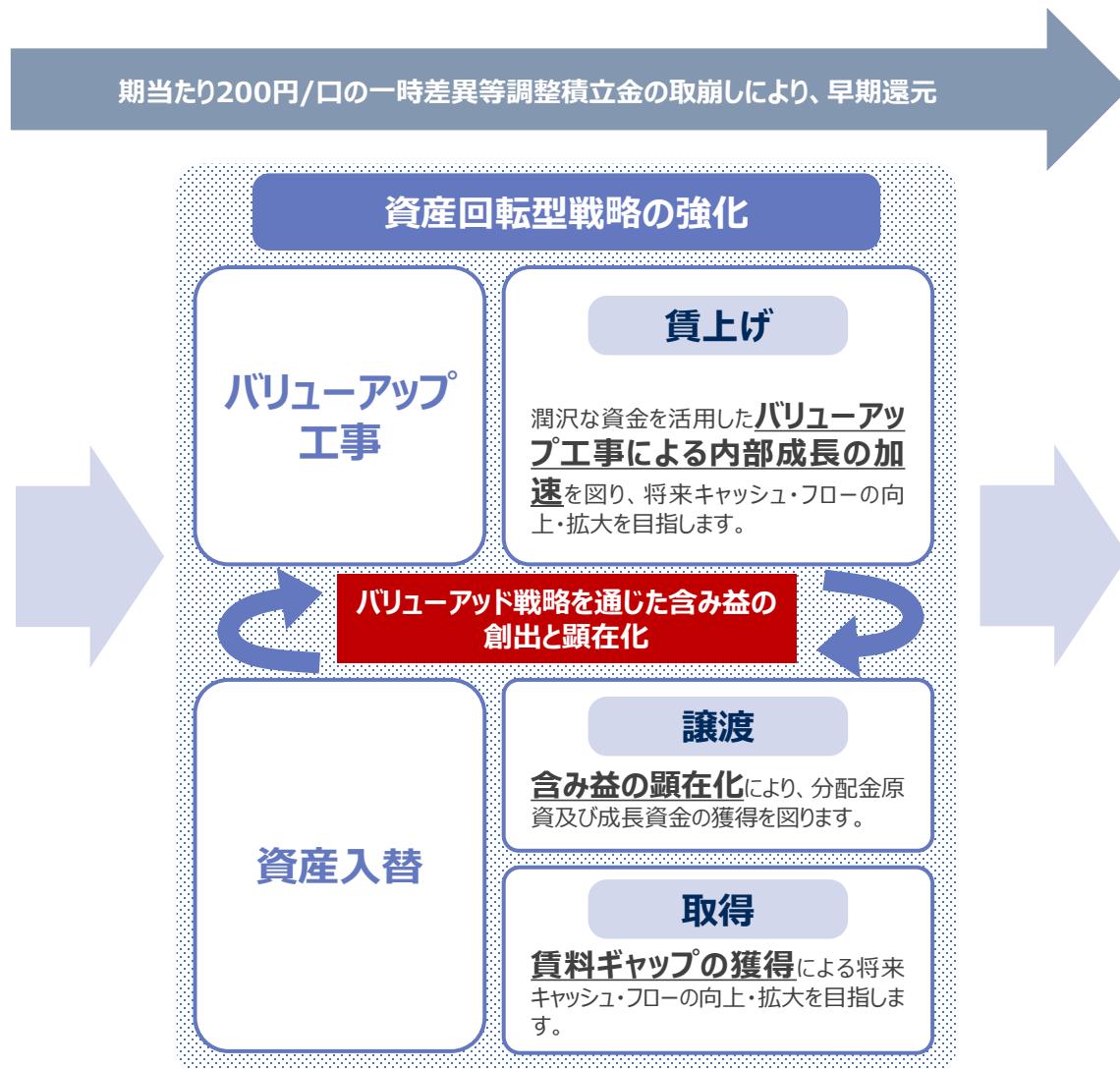
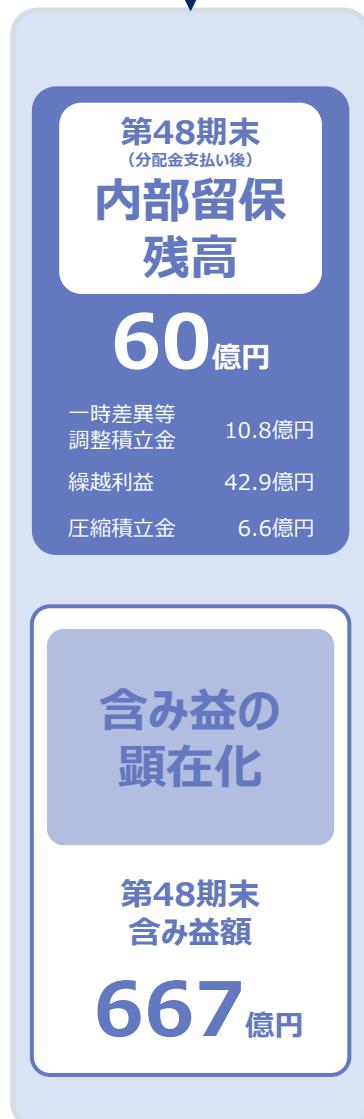
分配金増配実績

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



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35m²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

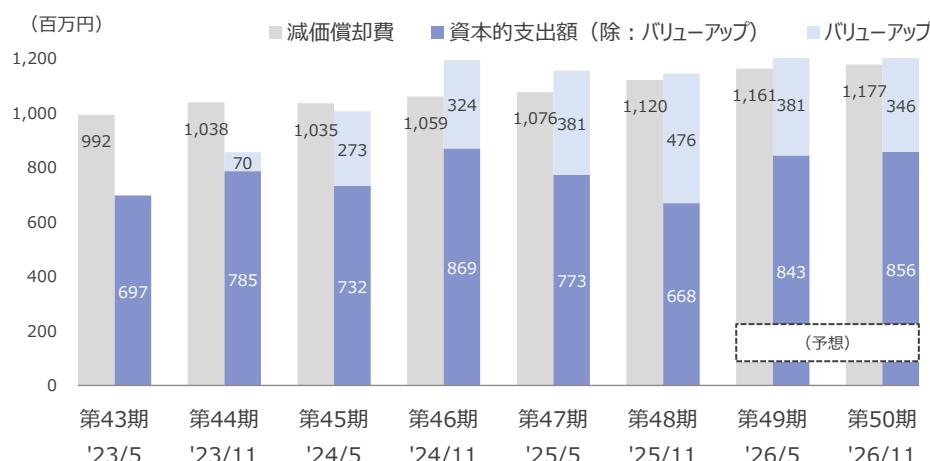
建物全体の付加価値の向上を企図した、外壁の意匠変更や水回り等の共用部設備が陳腐化している物件を対象にエリアのベンチマークとなる物件を目指し、街と調和するデザイン性の高い共用部バリューアップ工事を行います。

▶バリューアップ投資の実績及び計画

		第48期 (実績)	第49期 (予定)	第50期 (予定)
短期 回収型	実施(予定)件数	51件 (Of:2件、Re49件)	39件 (Of:2件、Re37件)	47件 (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 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と連携し適かつタイミング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
- ・ダウントラムの短縮

■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における賃料増額（是正）の推進

■付帯収入増加と費用削減



■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プラス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より需要を喚起し、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プラスアップへ循環投資
- ・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求する

■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-格への格付け向上を実現。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層からなるセイム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与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

4,832円/口

■ 含み益額 53,334円/口

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

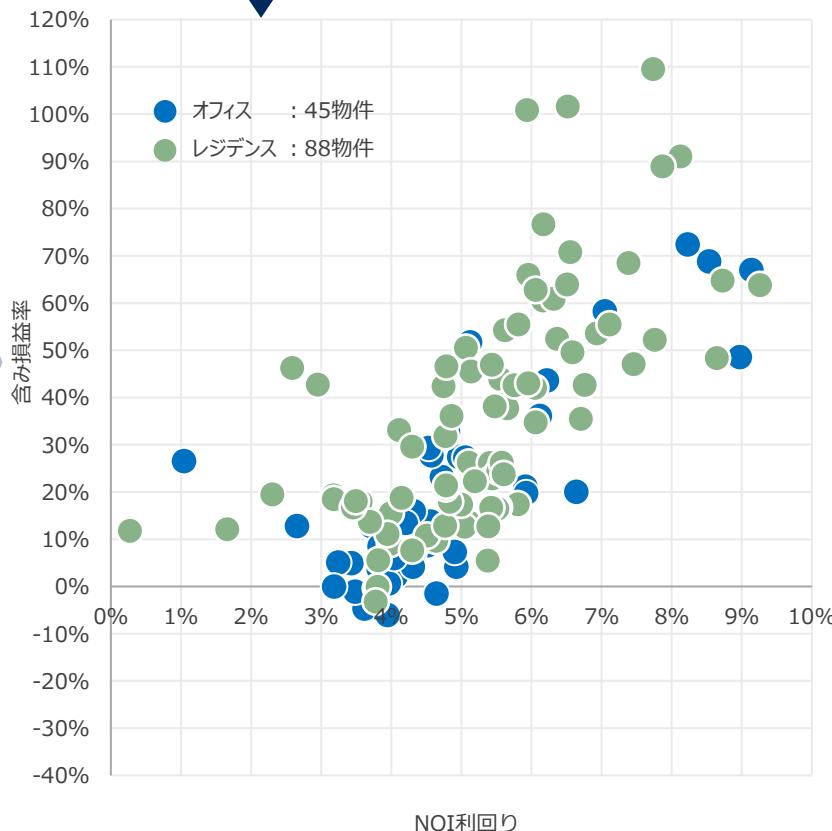
▶第19期 (JSRとの合併直後、2011年5月期) のポートフォリオの状況

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



▶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%



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

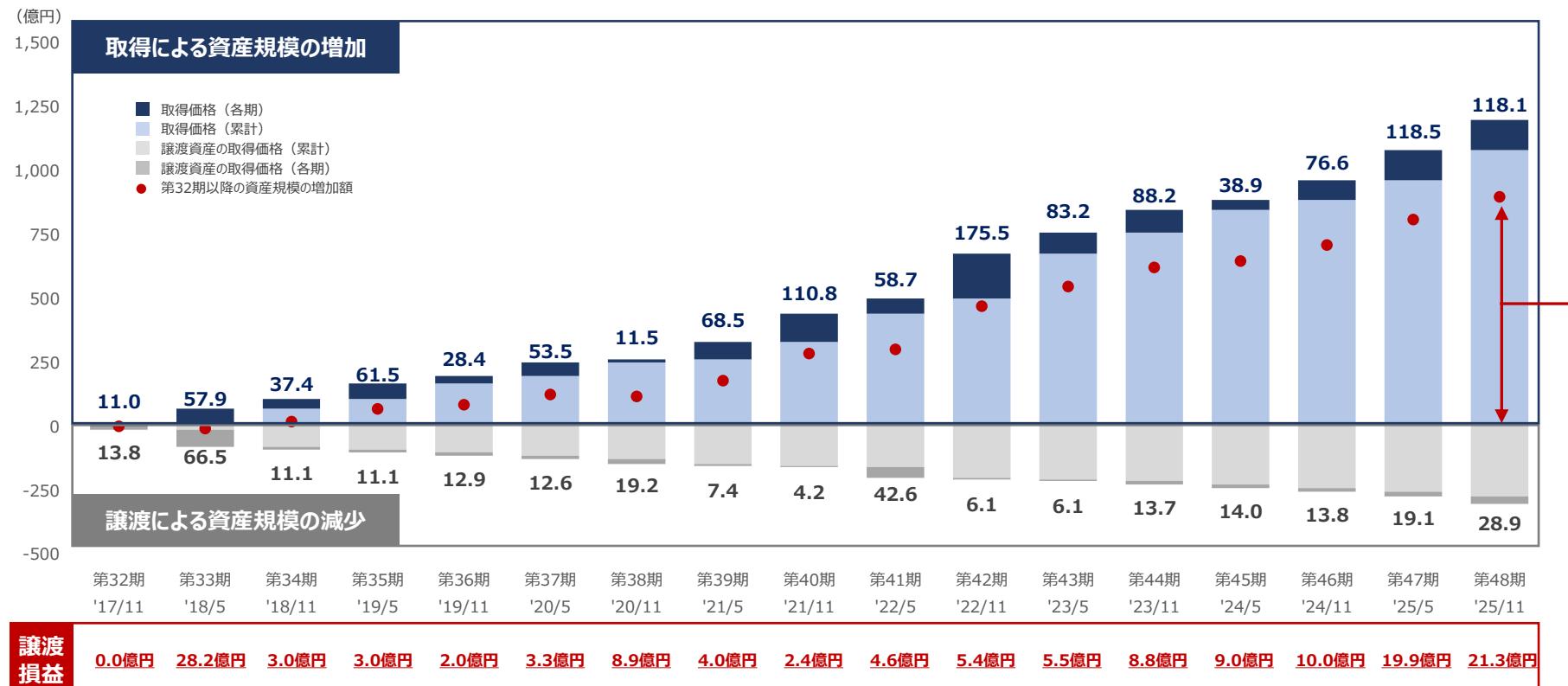
市場環境の改善

Cap Rate低下による
鑑定評価額の上昇

(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



パークイースト札幌
(準共有持分24%追加取得)



HF京町堀ビルディング

レジデンス



HF押上
レジデンスEAST



HF曳舟
レジデンス

本決算期初
公募増資



ルーシッドスクエア船場



HF下赤塚レジデンス



HFときわ台レジデンス



HF綾瀬レジデンス

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

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。



(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 債却後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。

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	1,805.09m ²
建築時期	2021年10月
取得日	2025年12月23日

資産運用会社



- 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 (25.67m²~32.29m²) : 28戸、1LDK (40.9m²~45.77m²) : 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。

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	1,893.97m ²
建築時期	2022年12月
取得日	2025年12月23日

資産運用会社



- 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 (25.73m²~25.77m²) : 14戸、1LDK (35.68m²~37.65m²) : 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。

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	1,447.42m ²
建築時期	2023年3月
取得日	2025年12月23日

資産運用会社



- 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 (26.72m²~27.16m²) 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。

(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 儚却後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3,500m ²	1991年9月	2013年12月
日本橋オフィス	東京都中央区	約5,300m ²	2003年4月	2015年12月
名古屋栄オフィス	名古屋市	約9,500m ²	2004年3月	2004年3月
天神オフィス	福岡市	約7,500m ²	2004年7月	2008年3月
押上レジデンス	東京都墨田区	約4,000m ²	2025年3月	2025年3月
大鳥居レジデンス	東京都大田区	約4,000m ²	2023年2月	2023年2月
梅島レジデンス	東京都足立区	約4,000m ²	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1,300m ²	2021年6月	2021年9月
新江古田レジデンス	東京都練馬区	約2,500m ²	2021年7月	2022年9月
赤羽レジデンス	東京都北区	約2,000m ²	2022年11月	2022年12月
三ノ輪レジデンス	東京都台東区	約3,000m ²	2024年1月	2024年1月
板橋本町レジデンス	東京都板橋区	約1,300m ²	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^(注1) 全てを取得しました。さらに平和不動産によるもう1物件の開発が進んでいます。



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

(注2) (仮称) 押上PJ II を取得するための交渉は行っておらず、現時点では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、投資価値が遞減しない
- ・ 土地代が所有権より安い分、建物スペックを上げることで競合物件と差別化を図ることができる

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

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

本投資法人の
優良な
パイプライン

普通借地権のデメリットも克服

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

▶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。

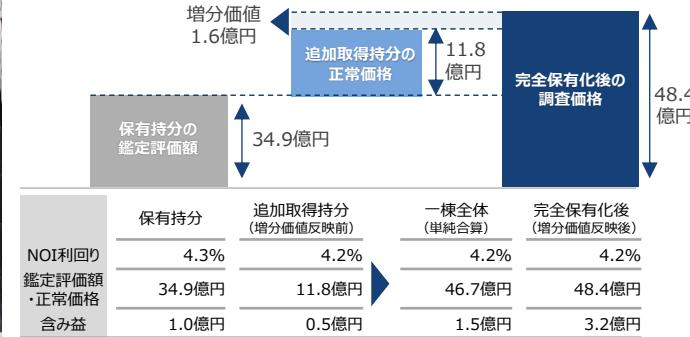
追加取得の目的と効果

- 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

▶最近の取り組み例：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

完全保有化		完全保有化		完全保有化		完全保有化		パークイースト札幌	
	<ul style="list-style-type: none"> ・借地権者から土地の取得 ・所有権割合100% ・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 		<ul style="list-style-type: none"> ・他の区分所有者からの追加取得 ・所有権割合34.5% ・追加取得区分のNOI利回り6.7%、含み益率50.0%（追加取得時） 		<ul style="list-style-type: none"> ・他の区分所有者からの追加取得 ・所有権割合100% ・完全保有化による増分価値と費用削減による鑑定評価額増加額は1.6億円 		<ul style="list-style-type: none"> ・他の区分所有者からの追加取得 ・所有権割合23.1% ・追加取得区分のNOI利回り6.7%、含み益率34.2%（追加取得時） 		<ul style="list-style-type: none"> ・スポンサーからの追加取得により、所有権割合100% ・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) 2.1億円(13.7%)		含み益額(率) 2.9億円(7.3%)		含み益額(率) 2.6億円(7.0%)		含み益額(率) 2.2億円(13.4%)		含み益額(率) 3.5億円(7.9%)	
NOI利回り 4.6%		NOI利回り 4.9%		NOI利回り 4.3%		NOI利回り 5.0%		NOI利回り 3.9%	
									NOI利回り 5.1%

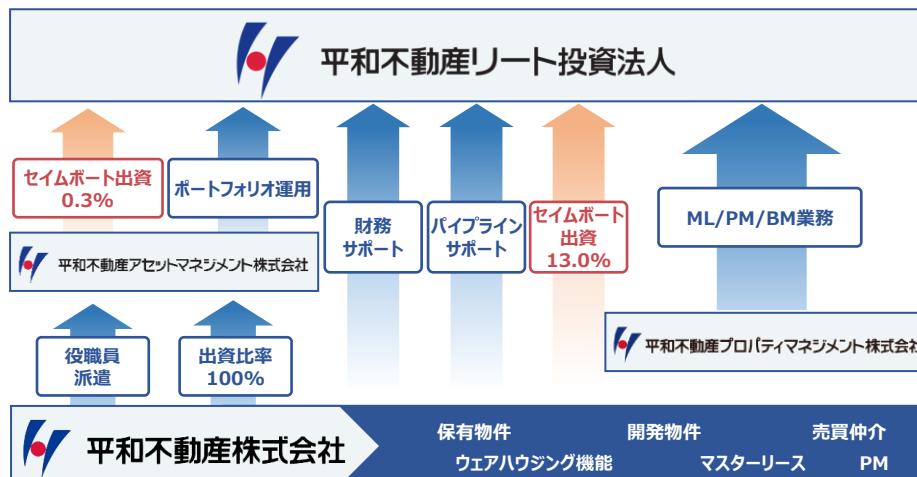
▶ スポンサー中期経営計画における方針



● 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ァーム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
浜町 平和ビル	HF三田 レジデンスⅡ	HF門前仲町 レジデンス	HF南砂町 レジデンス	三田平和ビル (底地)	栄 センタービル	グレイスビル 泉岳寺前
3,100 百万円	1,210 百万円	945 百万円	900 百万円	2,910 百万円	4,000 百万円	2,219 百万円
3,240 百万円	1,290 百万円	1,060 百万円	950 百万円	2,712 百万円	4,390 百万円	1,670 百万円
評価額				-		
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

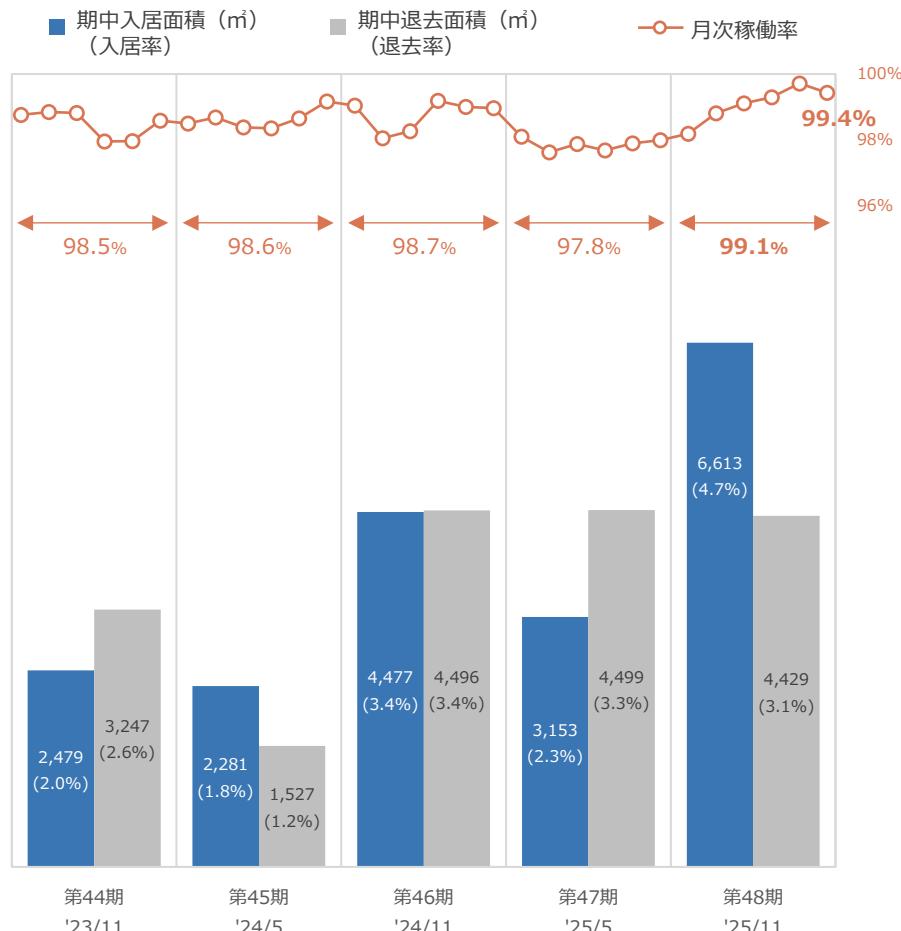
▶ 三層構造のセイムポート出資

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

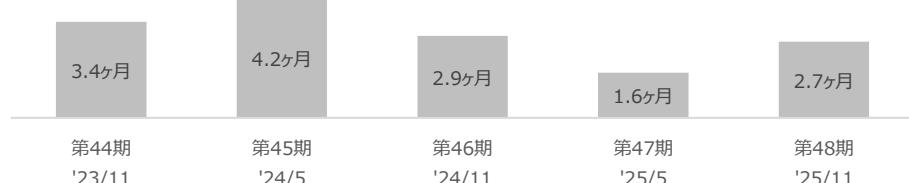
期中、期末稼働率がいずれも99%台と需給は極めて好調

- 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



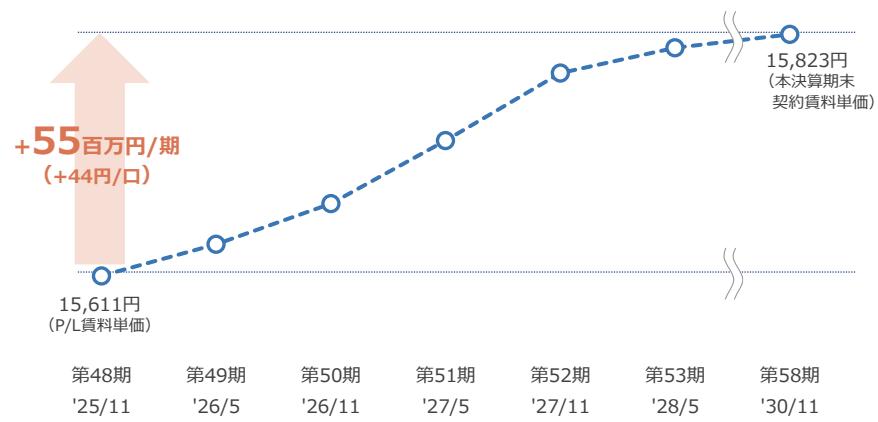
▶フリーレントの動向



(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。

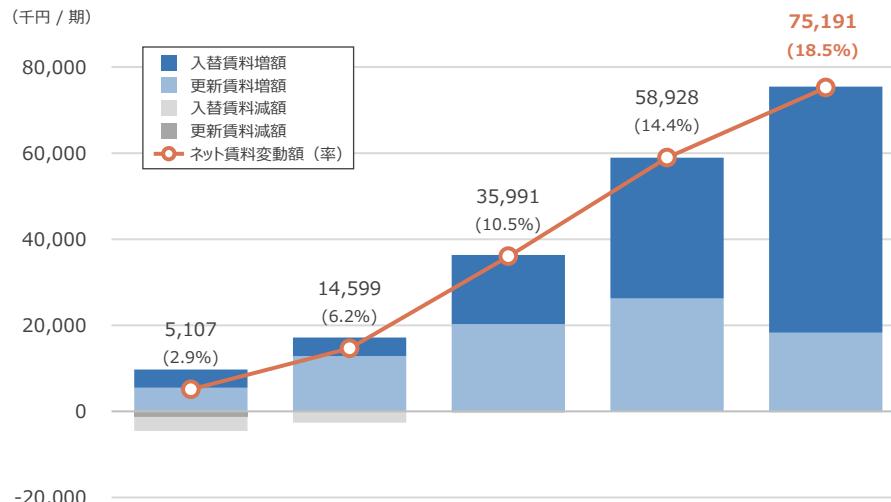
▶フリーレント解消に伴う今後のP/L賃料単価の見通し



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



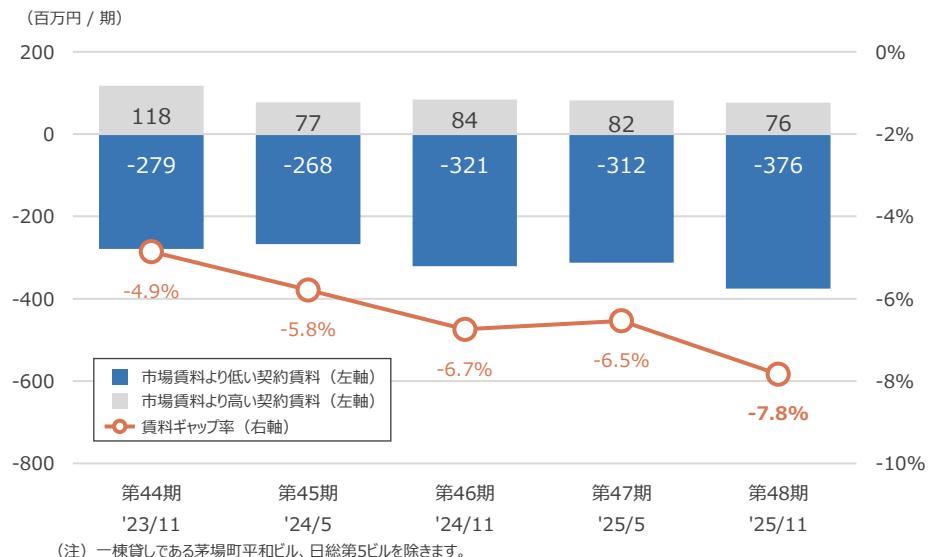
入替賃料	増減額	905	1,732	15,685	32,703	56,920
	増減率	1.3%	3.3%	18.4%	26.9%	26.0%
(内 増額のみ)	増額額	4,215	4,325	16,055	32,703	57,187
	増額率	19.5%	13.2%	20.2%	26.9%	26.9%
更新賃料	増減額	4,203	12,867	20,306	26,225	18,271
	増減率	3.8%	7.0%	7.9%	9.1%	9.8%
(内 増額のみ)	増額額	5,477	12,867	20,306	26,225	18,271
	増額率	5.4%	7.0%	7.9%	9.1%	9.8%
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、テナント入替区分における新賃料（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（据置区分を除く）。

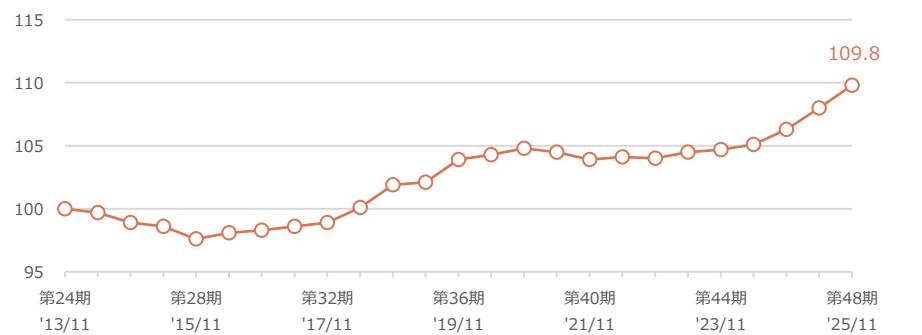
(注) 更新賃料の増減額及び増減率は、契約更新区分における新賃料と旧賃料の変動額及び変動率を示します（据置区分を除く）。

(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)



バリューアップ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)

4,500

4,000

3,500

3,000

2,500

2,000

1,500

1,000

500

0

含み益額：
314百万円

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)

2,000

1,500

1,000

500

0

含み益額：
227百万円

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
----	---------	-------

ルーシードスクエア 船場	2025年11月	入替 28坪 41.7%
-----------------	----------	---------------------

HF京町堀ビルディング	2028年3月	改定 56坪 12.5%
-------------	---------	---------------------

	2027年3月	改定 56坪 14.3%
--	---------	---------------------

	2026年3月	改定 56坪 16.7%
--	---------	---------------------

	2026年1月	改定 56坪 4.0%
--	---------	--------------------

	2025年10月	入替 108坪 74.6%
--	----------	----------------------

	2026年7月	改定 112坪 35.0%
--	---------	----------------------

	2026年4月	入替 45坪 30.5%
--	---------	---------------------

	2026年4月	改定 166坪 5.0%
--	---------	---------------------

	2025年12月	入替 20坪 38.3%
--	----------	---------------------

	2025年8月	改定 20坪 20.4%
--	---------	---------------------

	2025年8月	改定 18坪 14.3%
--	---------	---------------------

	2025年7月	改定 42坪 4.8%
--	---------	--------------------

	2025年6月	改定 62坪 9.1%
--	---------	--------------------

	2025年11月	改定 15坪 22.2%
--	----------	---------------------

	2025年9月	改定 8坪 9.1%
--	---------	-------------------

	2025年9月	改定 16坪 33.3%
--	---------	---------------------

	2025年9月	改定 29坪 33.3%
--	---------	---------------------

	2025年6月	入替 8坪 8.3%
--	---------	-------------------

	2025年6月	改定 22坪 36.3%
--	---------	---------------------

	2025年6月	改定 16坪 11.1%
--	---------	---------------------

	2025年4月	入替 14坪 20.4%
--	---------	---------------------

	2025年2月	入替 14坪 44.4%
--	---------	---------------------

	2025年2月	改定 31坪 13.6%
--	---------	---------------------

	2025年2月	改定 14坪 11.1%
--	---------	---------------------

	2025年1月	改定 8坪 33.3%
--	---------	--------------------

	2024年11月	入替 14坪 33.3%
--	----------	---------------------

	2024年9月	入替 8坪 8.3%
--	---------	-------------------

	2024年6月	入替 16坪 8.3%
--	---------	--------------------

	2025年11月	改定 171坪 27.1%
--	----------	----------------------

	2025年6月	改定 270坪 18.8%
--	---------	----------------------

	2025年4月	改定 240坪 18.2%
--	---------	----------------------

	2026年3月	改定 949坪 16.7%
--	---------	----------------------

	2025年3月	改定 949坪 19.8%
--	---------	----------------------

	2025年1月	改定 138坪 17.5%
--	---------	----------------------

	2024年12月	改定 42坪 18.1%
--	----------	---------------------

	2024年12月	改定 185坪 16.0%
--	----------	----------------------

(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。

物件	増額(予定)月	賃料増額率
----	---------	-------

平和不動産 北浜ビル	2026年7月	改定 48坪 3.6%
---------------	---------	--------------------

	2025年10月	改定 23坪 10.0%
--	----------	---------------------

	2025年10月	改定 48坪 9.4%
--	----------	--------------------

	2025年10月	改定 48坪 7.7%
--	----------	--------------------

	2025年8月	改定 23坪 11.3%
--	---------	---------------------

	2024年11月	改定 28坪 4.8%
--	----------	--------------------

	2024年4月	改定 48坪 3.3%
--	---------	--------------------

	2023年10月	改定 48坪 14.3%
--	----------	---------------------

	2023年8月	入替 25坪 28.6%
--	---------	---------------------

	2023年8月	改定 23坪 6.7%
--	---------	--------------------

	2027年1月	改定 65坪 4.3%
--	---------	--------------------

	2026年1月	改定 65坪 5.2%
--	---------	--------------------

	2026年1月	改定 35坪 7.1%
--	---------	--------------------

	2025年9月	改定 64坪 5.3%
--	---------	--------------------

	2025年6月	入替 65坪 10.5%
--	---------	---------------------

	2026年4月	改定 40坪 6.3%
--	---------	--------------------

	2027年3月	改定 65坪 6.3%
--	---------	--------------------

	2024年11月	改定 129坪 6.3%
--	----------	---------------------

	2024年7月	改定 64坪 5.6%
--	---------	--------------------

	2024年5月	改定 29坪 8.8%
--	---------	--------------------

	2024年3月	改定 30坪 3.4%
--	---------	--------------------

	2023年9月	改定 65坪 4.4%
--	---------	--------------------

	2026年4月	改定 189坪 23.8%
--	---------	----------------------

	2025年12月	改定 12坪 7.0%
--	----------	--------------------

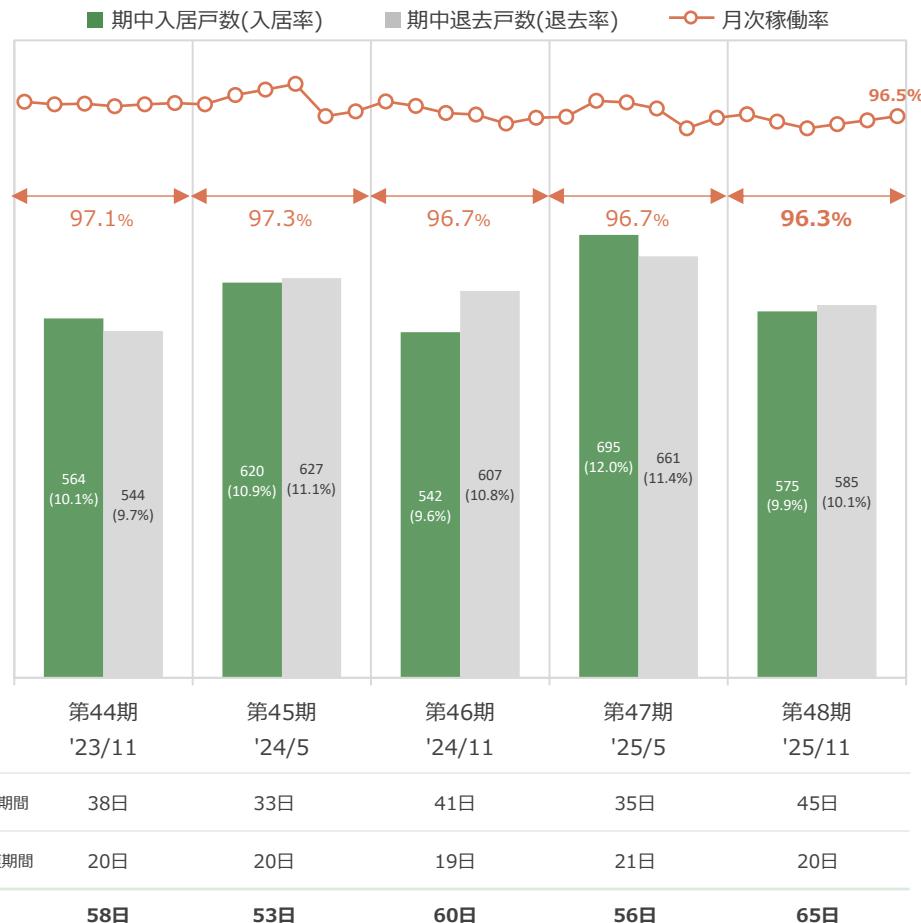
	2025年12月	改定 84坪 9.5%
--	----------	--------------------

	2025年1

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、安定トレンドを引き続き維持。

▶月次稼働率と入退去率の動向



▶投資エリア別 期中平均稼働率

	第48期末 保有戸数/ 賃貸可能面積割合	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	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 保有割合	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	第48期末
シングルタイプ (40m ² 未満)	80.0%	97.2%	97.4%	97.1%	97.4%	97.2%	97.1%
コンパクトタイプ (40m ² 以上 60m ² 未満)	15.9%	97.4%	97.2%	95.9%	96.1%	95.3%	95.6%
ファミリータイプ (60m ² 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%

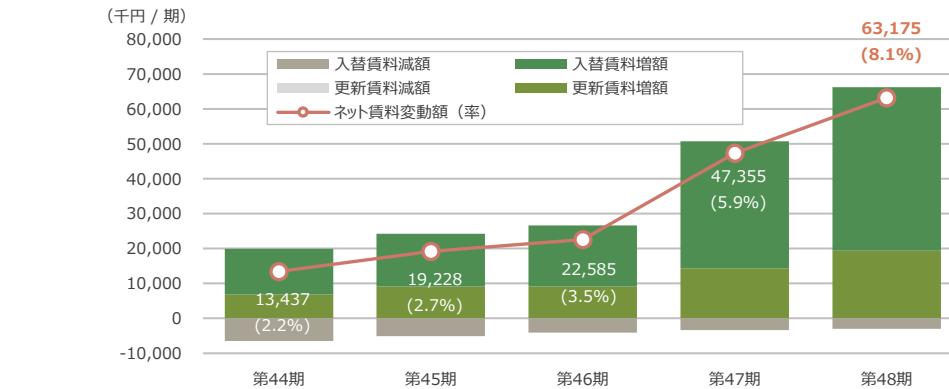
(注) 保有割合は賃貸可能戸数を基準として計算しています。

(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	10,073	13,463	32,981	43,829
	増減率	2.1%	3.1%	4.3%	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
	増減率	2.4%	2.4%	2.7%	3.8%
(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%

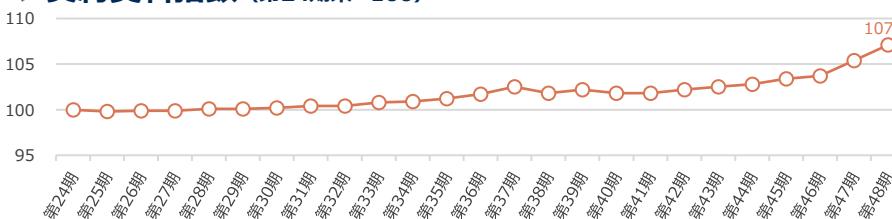
(注) 店舗・事務所は除いて計算しています。

(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）

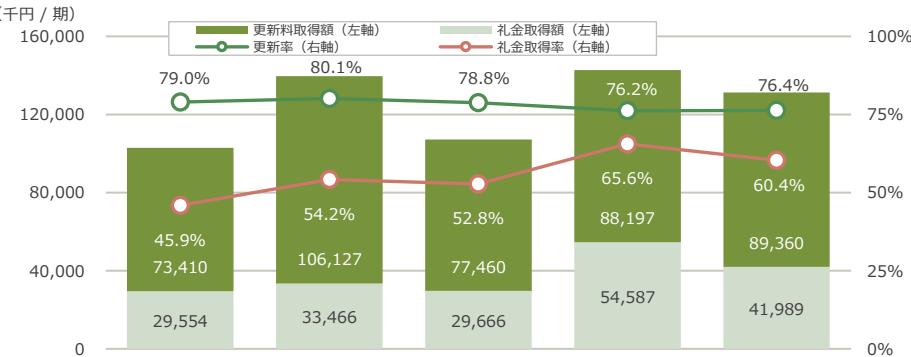
(注) 入替賃料の増減額及び増減率は、テナント入替における新賃料（共益費含む、以下同じ）と旧賃料の変動額及び変動率を示します。（据置区画を除く）

(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。



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

HF目黒行人坂レジデンス





HF銀座レジデンスEAST

ROI	+25.1%
賃料改定額	月額 +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 (内、資本的支出)	153百万円 (118百万円)	202百万円 (149百万円)	228百万円 (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) (内、資本的支出)	187百万円 (131百万円)	219百万円 (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の増加額(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の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の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%**と引き続き高い水準を維持。
- ポートフォリオ（資産入替を除く）の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。

鑑定評価額

318,030
百万円

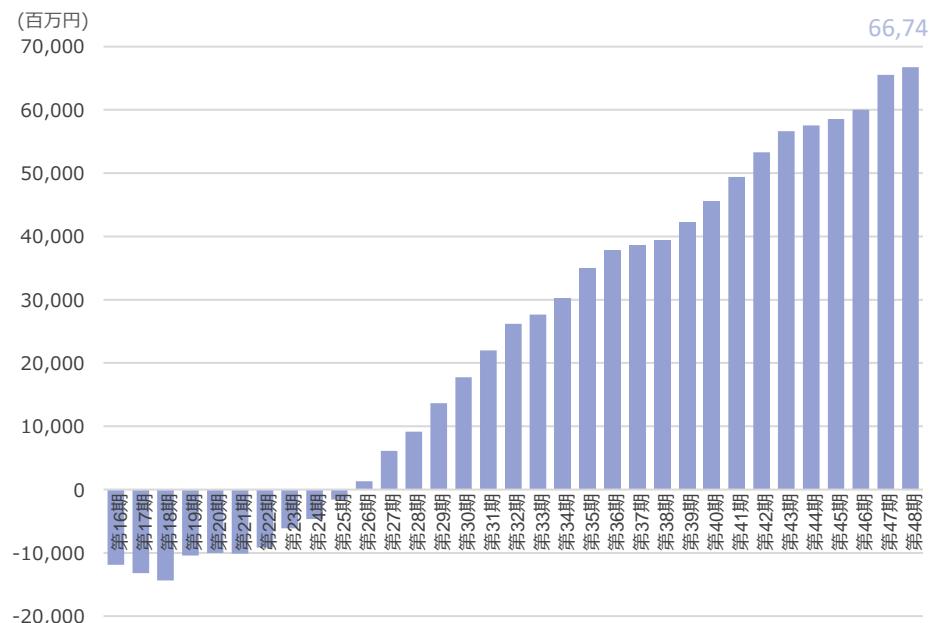
含み益額

66,749
百万円

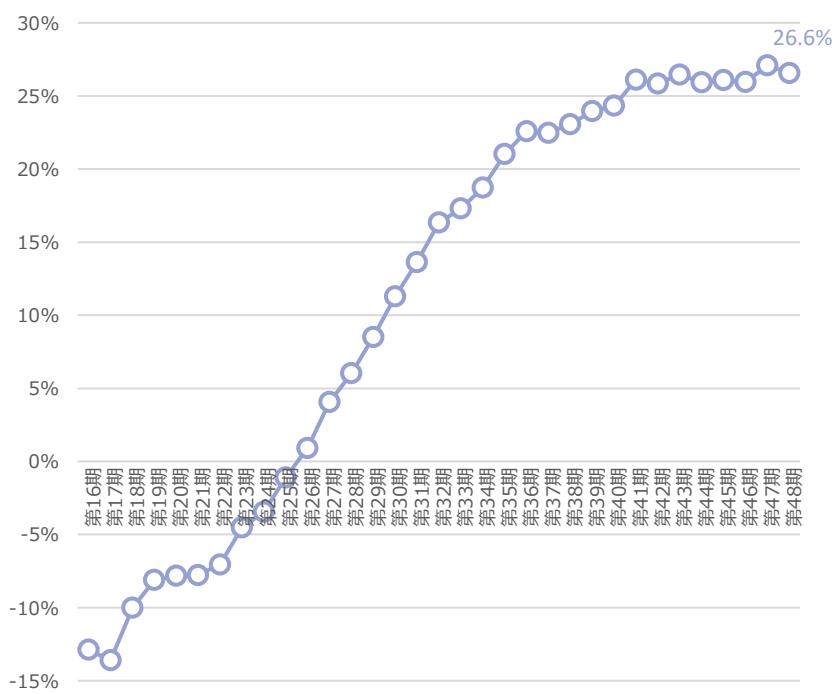
含み益率

26.6%

▶含み損益額の推移



▶含み益率の推移



健全な財務基盤を維持

- 調達/残存年数及び、金利固定化比率は前期比同水準を維持。
- 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 (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

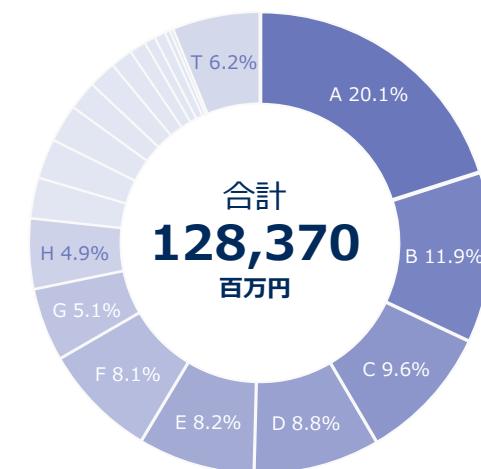
(注2) 鑑定LTV = 期末有利子負債額 ÷ 期末鑑定評価額 (注3) 2025年12月5日付のHF押上レジデンス取得考慮後の金額を記載しています。

▶本決算期ファイナンスの状況

タームローン	借入金額 (百万円)	借入金利 (2025年11月末時点)	借入日	返済日	期間 (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

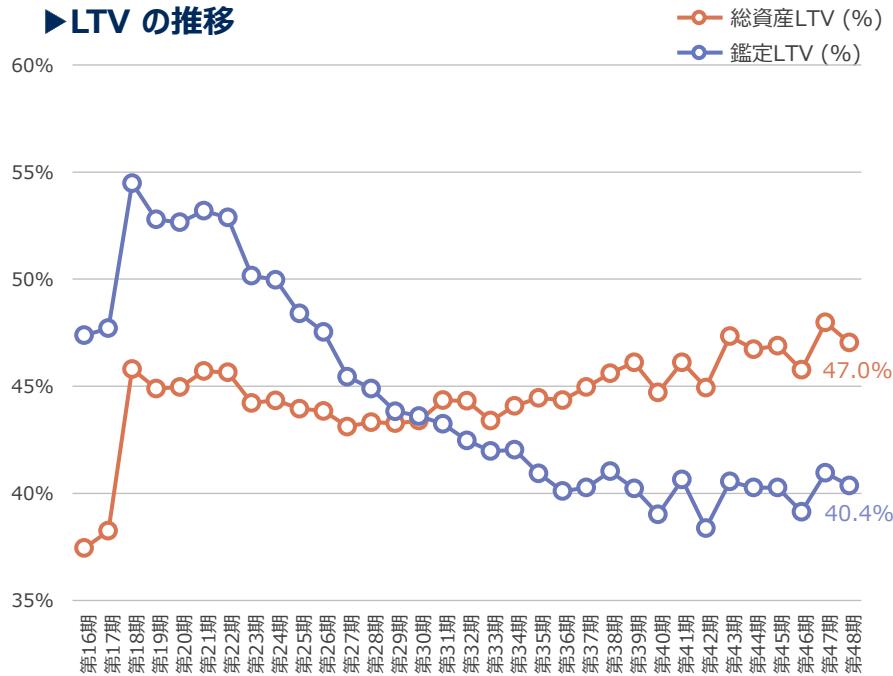
(注4) 変動金利による借入れですが、金利変動リスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。よって金利スワップ適用（金利の固定化）後の金利を記載しています。

▶期末有利子負債残高一覧

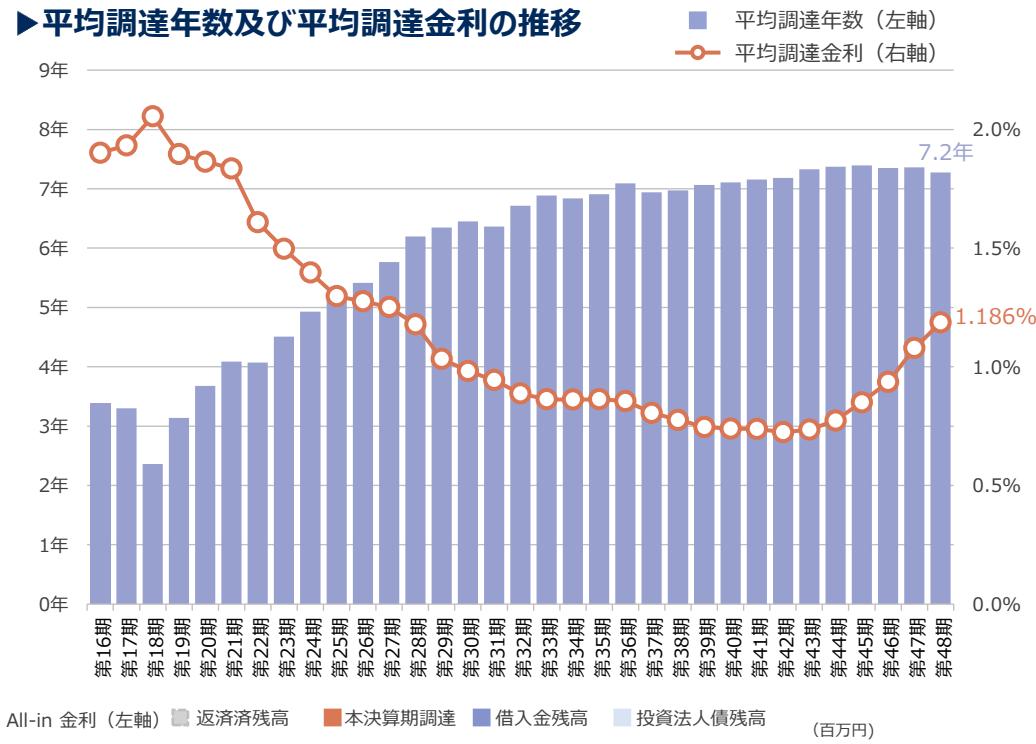


調達先	残高
A 三井住友銀行	25,768
B りそな銀行	15,317
C 三菱UFJ銀行	12,270
D 三井住友信託銀行	11,357
E あおぞら銀行	10,500
F みずほ信託銀行	10,347
G SBT新生銀行	6,575
H みずほ銀行	6,330
I 農林中央金庫	3,658
J 福岡銀行	3,585
K 日本政策投資銀行	3,400
L 千葉銀行	2,630
M 七十七銀行	2,500
N 関西みらい銀行	1,980
O 野村信託銀行	1,485
P 日本生命保険	1,000
Q みなど銀行	1,000
R 損害保険ジャパン	469
S オリックス銀行	300
T 投資法人債	7,900

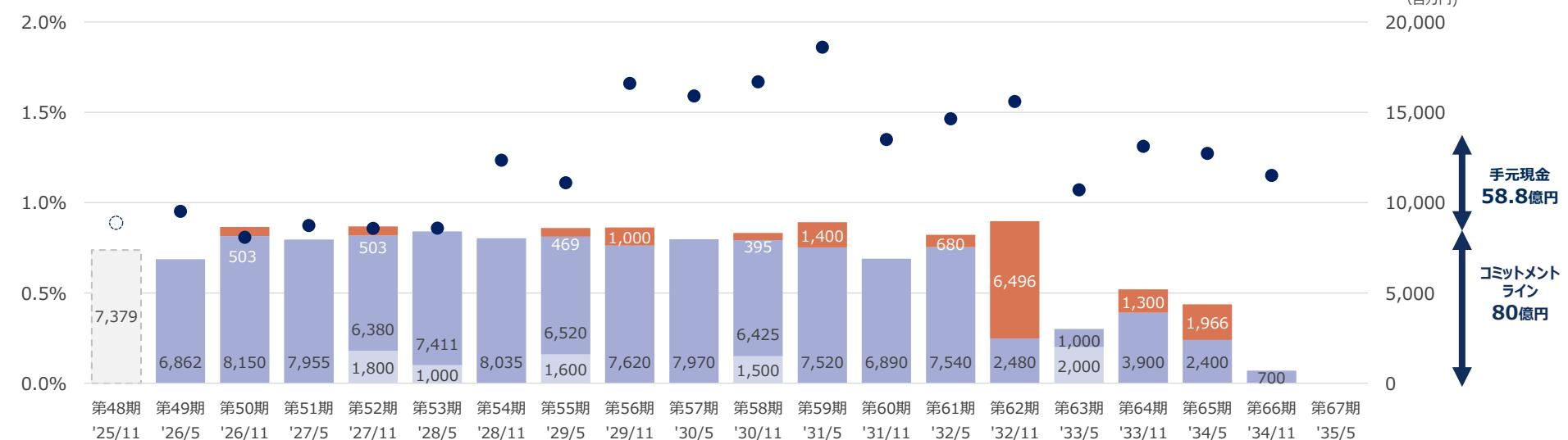
▶ LTV の推移



▶ 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 & 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



GRESB
REAL ESTATE
★★★☆☆ 2025



GRESB
Public Disclosure 2025

2年連続「3スター」(開示評価「A」)

▶ CDP気候変動プログラム



Discloser
2025

2025年初参加
SME版「B」スコア

▶ 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)

▶ 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

	環境認証 取得件数	保有建物における 延床面積(m ²)	取得率 (保有建物における 延床面積ベース)
DBJ Green Building認証	★★★★★	3,636.49	16.5%
	★★★	53,529.64	
	★★	14,027.06	
	計	71,193.19	
	S	62,270.02	
CASBEE 不動産認証	A	72,376.68	31.3%
	計	134,646.70	
	★★	10,201.69	
BELS	計	10,201.69	2.4%
	★★	10,201.69	
SMBCサステナブル ビルディング評価融資制度	★★★★★	13,160.83	3.1%
	計	13,160.83	
合計		186,148.28	43.2% (注2)

(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。



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

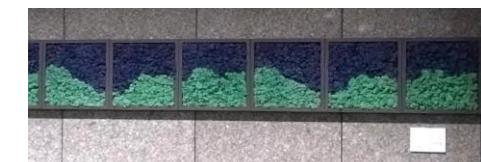


▶ スカンディアモスの設置

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 (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 (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（ライト500））」に認定され、2025年3月に初めて「ライト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）ライト 500

健康優良企業 金の認定

スポーツエールカンパニー2025



自立体力測定



▶ 女性活躍の推進

女性活躍推進法に基づく「えるばし」（2段階目）の認定

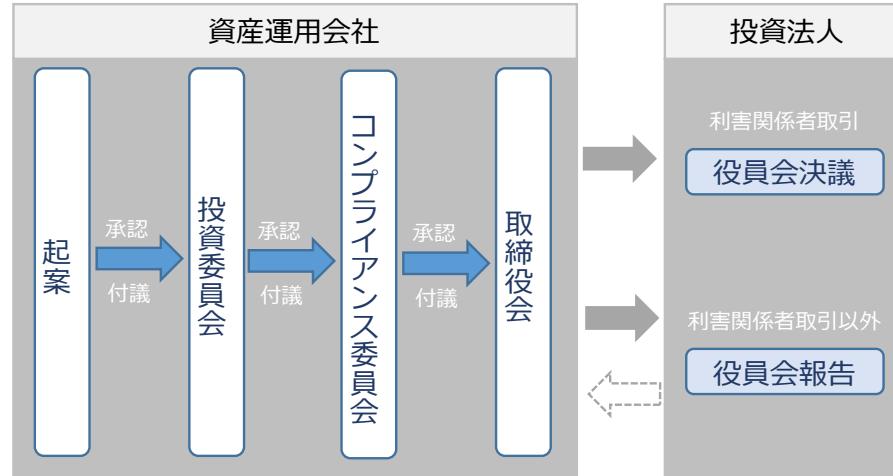


ガバナンス

▶ 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
PRINCIPLE FOR CUSTOMER-FIRST BUSINESS OPERATION

お客様本位の業務運営に関する方針
平成29年3月30日付で公表されました。これは、2017年3月30日付で施行された「顧客本位の業務運営に関する方針」を踏襲・継続して実施する方針です。

1. お客様本位の業務運営に関する方針の主旨
主旨は、投資主の皆様へより良いサービスを提供するため、お客様の立場に立って運営を行うことによって、投資主の皆様がより良いサービスを受けられるよう努めます。また、お客様により良い経験を提供するためとして実現するよう努めます。

2. お客様の立場の考え方の実現
実現するための方針として、お客様の立場に立つことによって運営し、利害関係の立場を考慮する場合に、お客様の立場を優先する方針を実現するよう努めます。

3. 利害関係の立場の実現
利害関係の立場を考慮する場合に、お客様の立場に立つことによって運営し、利害関係の立場を考慮する場合には、お客様の立場を優先する方針を実現するよう努めます。

4. 利害関係の立場の実現
利害関係の立場を考慮する場合に、お客様の立場に立つことによって運営し、利害関係の立場を考慮する場合には、お客様の立場を優先する方針を実現するよう努めます。

5. 利害関係の立場の実現
利害関係の立場を考慮する場合に、お客様の立場に立つことによって運営し、利害関係の立場を考慮する場合には、お客様の立場を優先する方針を実現するよう努めます。

6. 利害関係の立場の実現
利害関係の立場を考慮する場合に、お客様の立場に立つことによって運営し、利害関係の立場を考慮する場合には、お客様の立場を優先する方針を実現するよう努めます。

7. 利害関係の立場の実現
利害関係の立場を考慮する場合に、お客様の立場に立つことによって運営し、利害関係の立場を考慮する場合には、お客様の立場を優先する方針を実現するよう努めます。

8. 利害関係の立場の実現
利害関係の立場を考慮する場合に、お客様の立場に立つことによって運営し、利害関係の立場を考慮する場合には、お客様の立場を優先する方針を実現するよう努めます。

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

本投資法人とその投資主をお客様と位置づけ、資産の運用においてお客様本位の運営を実現するための方針を策定・公表するとともに、その取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

- 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。
- 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なため、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た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く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、難しさとやりがいを感じながら日々業務にあたっています。

Q2：職場の雰囲気を教えてください。 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しやすく、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、「プライト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『プライト500』は中小企業部門で上位500社しか選ばないので、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おりませんでしたが、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、メンタルヘルスケ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バーバス

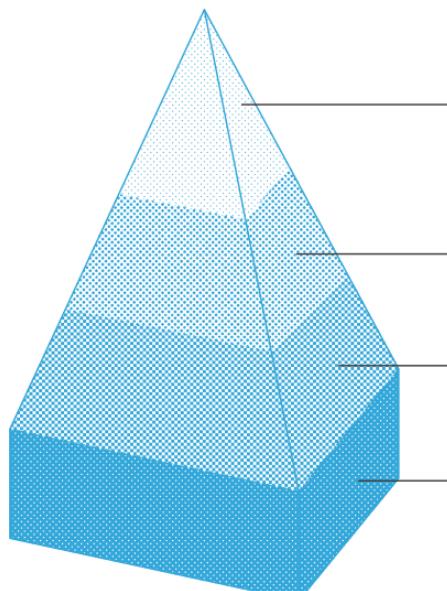
人々を惹きつける場づくりで、未来に豊かさをもたらす

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。物質的な豊かさも、精神的な豊かさも。かかわるすべての人が、豊かさを実感できる場を、私たちはつくりつづけます。

Group Philosophy

平和不動産グループ 企業理念



バーバス

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。バーバ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。

大切にする価値観

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

グループ役職員一人ひとりが、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. 情報とアイディアを共有すること

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

科目	期別	第47期 2025年5月31日		第48期 2025年11月30日		増減		(単位:千円)					
		金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
(資産の部)													
I 流動資産													
現金及び預金		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							
デリバティブ債務		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						

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

■ 負債・純資産の部

科目	期別	第47期 2025年5月31日		第48期 2025年11月30日		増減		(単位:千円)					
		金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
(負債の部)													
I 流動負債													
営業未払金		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
剩余金合計		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

(単位：千円)

科目	期別	第47期 自 2024年 12月 1日 至 2025年 5月 31日		第48期 自 2025年 6月 1日 至 2025年 11月 30日		増減	
		金額	百分比 (%)	金額	百分比 (%)	金額	前期比 (%)
1. 営業収益	注1						
賃貸事業収入		7,356,646		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	10,154,432	2,133,569	10,704,702	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	4,598,214	219,208	4,719,252	121,038	2.6
営業利益			5,556,217		5,985,449	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	12,994	1,000	24,898	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	686,965	11,215	803,225	116,259	16.9
経常利益			4,882,246		5,207,122	324,876	6.7
税引前当期純利益			4,882,246		5,207,122	324,876	6.7
法人税、住民税及び事業税		605		605			
法人税等合計			605		605	0.0	0.0
当期純利益			4,881,641		5,206,517	324,876	6.7
前期繰越利益			3,590,448		3,853,084	262,635	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)			8,472,089		9,059,601	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

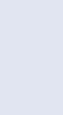
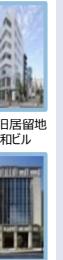
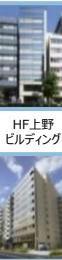
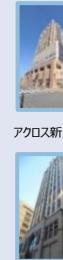
第47期（2025年5月期）	オフィス	レジデンス	合計
貸室賃料・共益費	3,731,157	3,625,489	7,356,646
その他収入	529,318	276,770	806,089
賃貸事業収入 計	4,260,475	3,902,260	8,162,736
管理委託費	478,085	384,273	862,359
公租公課	373,051	204,689	577,741
水道光熱費	317,415	55,619	373,034
修繕費	176,969	302,838	479,807
保険料	3,847	3,624	7,472
信託報酬	13,986	19,072	33,059
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 (百万円)	利率(%)	借入日	返済期限	摘要
	借入	先					
一年内 返済予 定期 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	
	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、オリックス銀行		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	無担保 無保証
	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				
	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	
長期 借入金	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	無担保 無保証
	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	
長期 借入金	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	
	みなし銀行		1,000	1.27909	2023/3/1	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 (百万円)	利率(%)	借入日	返済期限	摘要
	借入	先					
	三井住友信託銀行		1,000	1.37909	2023/8/3	2032/5/31	
	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	無担保
	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、SBI新生銀行、みずほ銀行		3,750	1.16364	2025/11/28	2032/11/30	
	小計		104,955				
	第2回無担保投資法人債		1,800	0.65000	2017/6/30	2027/6/30	
	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	無担保 無保証
	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)

取得

公募増資	公募増資	公募増資	公募増資	公募増資	HF博多東 レジデンス	HF湯島ビルディング (底地) (追加取得)	HF門前仲町 レジデンス	HF正光寺赤羽 レジデンス
三田平和ビル (底地) 	HF仙台本町 ビルディング 	HF九段南 ビルディング 	HF晚翠通 レジデンス 	HF名駅北 レジデンス 	千住ミルディス Ⅱ番館 	アーカスビル 	HF八王子 レジデンス 	サザンカイタワー 八王子 
茅場町平和ビル 	栄ミニ平和ビル 	広小路 アカプラيس 	神戸旧居留地 平和ビル 	HF若松河田 レジデンス 	HF桜通 ビルディング 	HF上野 ビルディング 	HF仙台レジデンス EAST 	HF神田小川町 ビルディング 
第16期 '09/11	第17期 '10/05	第19期 '11/05	第21期 '12/05	第23期 '13/05	第24期 '13/11	第25期 '14/05	第27期 '15/05	第28期 '15/11
茅場町平和ビル 三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	栄ミニ平和ビル HF南六条レジデンス HF南五条レジデンス	広小路 アカプラيس 神戸旧居留地 平和ビル	神戸旧居留地 平和ビル HF若松河田 レジデンス	HF桜通 ビルディング HF上野 ビルディング	HF仙台レジデンス EAST HF神田小川町 ビルディング	HF名駅北 レジデンス 日総第5ビル HF東札幌 レジデンス	HF博多東 レジデンス 千住ミルディス Ⅱ番館 アーカス新川ビル HF仙台五橋 レジデンス	HF西公園 レジデンス HF開内 レジデンス HF田端 レジデンス HF西国 レジデンス 日本橋留町 ファースト 浜町平和ビル HF南砂町 レジデンス 錦糸町 スクエアビル HF仙台長町 レジデンス HF日本橋兜町 ビルディング

譲渡

HF新横浜ビルディング HF虎ノ門ビルディング (底地の50%)	HF新横浜ビルディング HF虎ノ門ビルディング (底地の50%)	HF五反田 ビルディング	HF麻布十番 レジデンス
三田平和ビル (底地の50%)	三田平和ビル (底地の50%)	HF五反田 ビルディング	HF麻布十番 レジデンス

取得

公募増資	公募増資	公募増資	公募増資	公募増資	HF坂駅前 ビルディング	HF上野レジデンス EAST	HF西堀鶴 レジデンス	HF西国 レジデンスEAST	HF曳舟 レジデンスEAST	HF下赤塚 レジデンス	HF綾瀬 レジデンス
HF日本橋兜町 ビルディング (追加取得)	HF福岡 レジデンスEAST	HF八戸レジデンス HF世田谷 上町レジデンス	HF上野入谷 レジデンス	心斎橋フロントビル 岩本町サイン カーサビル (左)	HF名古屋錦 ビルディング	HF上野レジデンス EAST	HF西堀鶴 レジデンス	HF西国 レジデンスEAST	HF曳舟 レジデンスEAST	HF下赤塚 レジデンス	HF綾瀬 レジデンス
アクロス新川ビル (追加取得)	HF博多東 レジデンスII	HF正光寺赤羽 レジデンスII	大崎CNビル ファーレーストビル (追加取得)	岩本町サイン カーサビル (左)	朱センタービル	HF川口駅前 レジデンス	HF大森町 レジデンス	HF中野坂上 レジデンス	HF北千住 レジデンス	HF北千住 平和ビル (追加取得)	HF曳舟 レジデンス
HF大森 レジデンス BAYSIDE	HF仙台一番町 ビルディング	ファーレーストビル HF草加 レジデンス	HF江坂 ビルディング	岩本町 ツインビル (右)	HF東尾久 レジデンス	HF伏見 レジデンス	HF今池南 レジデンス	平和不動産 北浜ビル	HF横浜山下 ビルディング	HF北二条 ビルディング	HF北二条 ビルディング
HF梅田 レジデンスTOWER	HF高輪 レジデンス	HF九大病院前 レジデンス	HF白山レジデンス HF芝公園レジデンス HF三田レジデンス	グレイスビル泉岳寺前 (準共有持分50%)	グレイスビル泉岳寺前 (準共有持分50%)	HF八丁堀レジデンスIII HF阿波座レジデンス	HF中之島レジデンス HF日本橋浜町 ビルディング	HF中之島レジデンス HF日本橋浜町 ビルディング (準共有持分50%)	HF曳舟 レジデンス HF北二条 ビルディング	HF北二条 ビルディング	HF北二条 ビルディング
第38期 '20/11	第39期 '21/05	第40期 '21/11	第41期 '22/05	第42期 '22/11	第43期 '23/5	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	第49期 '26/5

譲渡

(注) 2010年10月1日のジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併時に、同投資法人から承継した物件は除きます。

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



スポンサー 22物件 / 457億円

直接取得/資産入替 (スポンサー)



ウェアハウジング 22物件 / 538億円

ウェアハウジング



資産入替



追加取得



普通借地権開発



地位承継



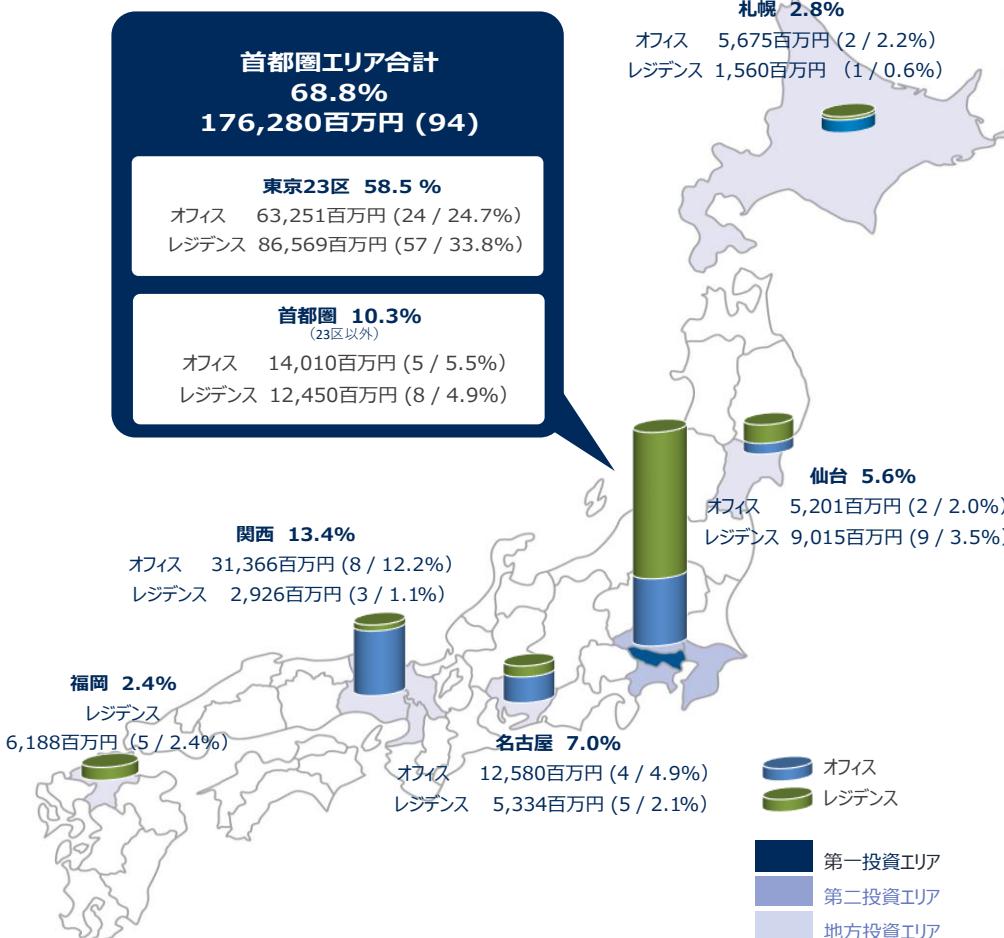
多様な取得ルートを最大限活用し持続的な外部成長を実現

(注1) 広小路アカブレイス、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カブレイス、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（広小路アカブレイス、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）。

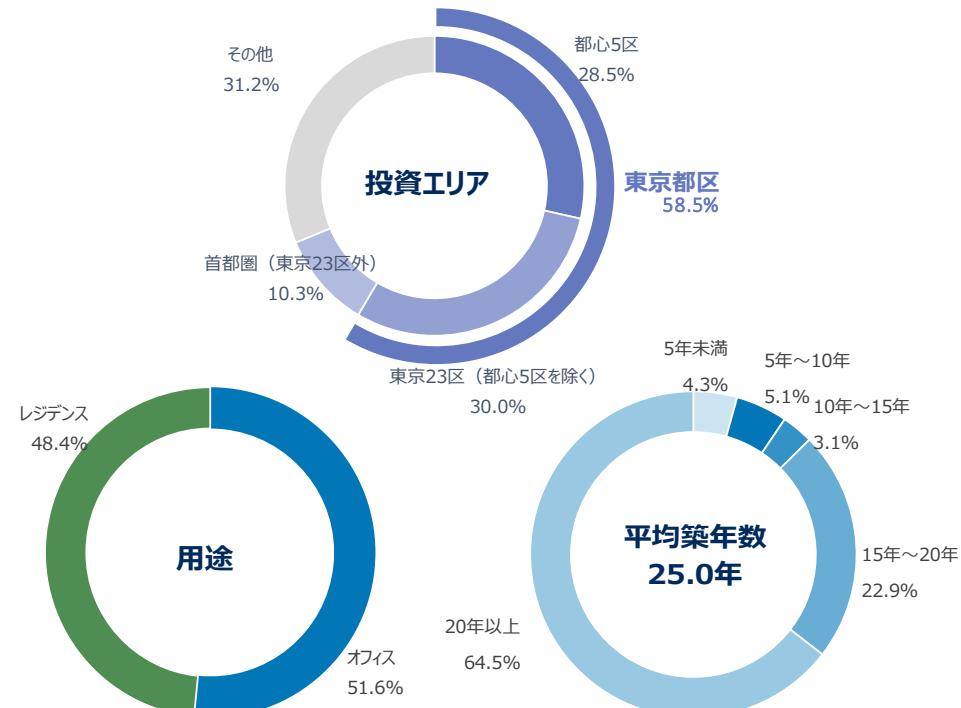
(注2) 資産運用会社及びスポンサーに該当する物件数について、ファーレイーストビル、HF日本橋兜町ビルディング、北浜一丁目平和ビル及びパークイースト札幌は、追加取得を含めてそれぞれ1物件として計算しています。

(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、普通借地権を利用することで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PMI調査を実施し、地盤リスクの計測を行っています。

本投資法人は、物件取得に際して第三者専門機関によるPMI調査を実施し、PMI値の高い物件については地盤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物件のみ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。

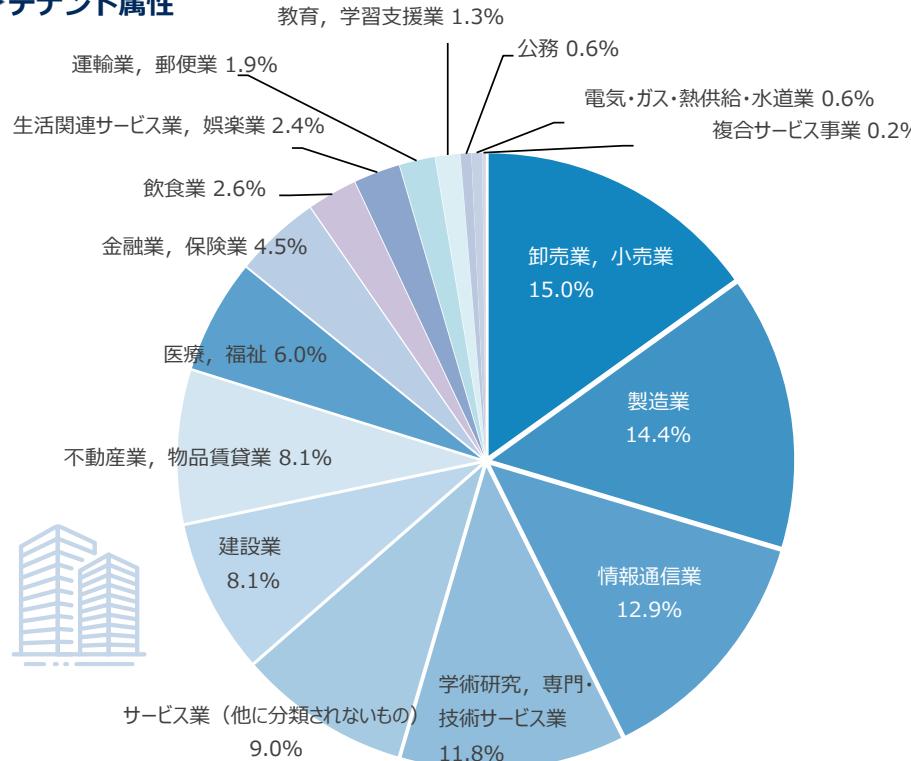
保有物件（133件）のうち、ノイズ上位1件の強制工事を行つてござり、現在所有する王位の初期から新規登録に常に約9割の順位を保つてゐる所。

本投資法人のアートリオPMIは3.7%ですが、本数値に基づいて計算した予想最悪をいたします。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云うのです。

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。

※PMI（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

▶テナント属性

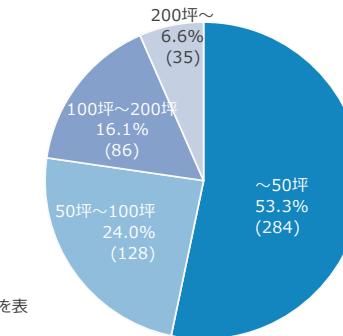


▶オフィス契約賃料別分散状況

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	心斎橋フロントビル	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%

賃貸面積別分散状況

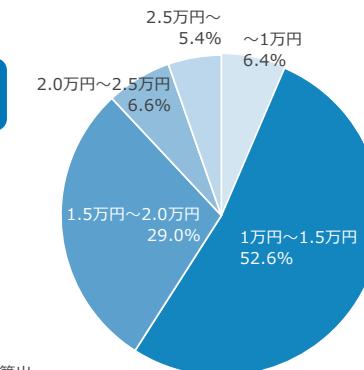
期末テナント数
533



()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

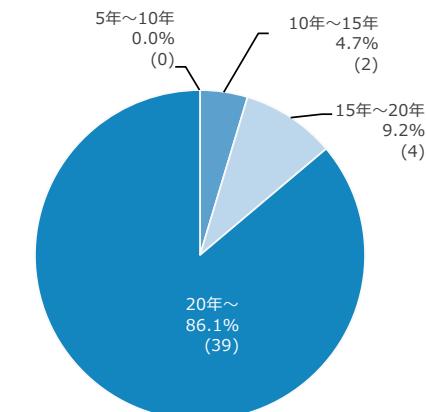
期末平均賃料坪単価
15,823円



テナント1坪当たりの月額賃料に基づいて算出

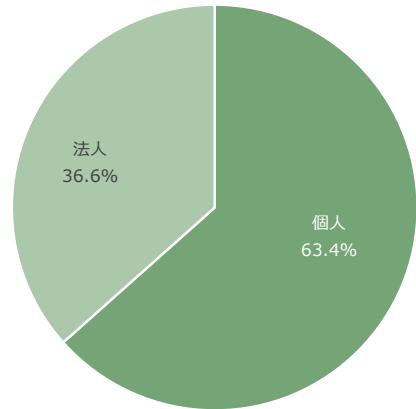
築年数

平均築年数
31.9年

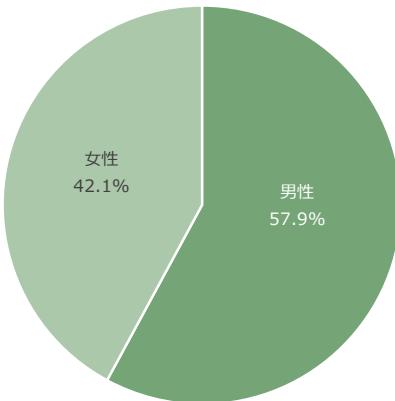


()内の数値は、築年数別の物件数を表示

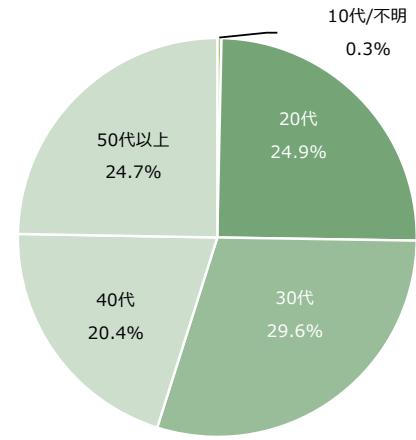
契約区分



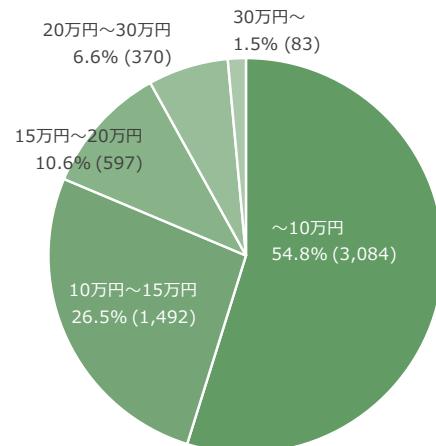
個人契約男女比



年齢分布

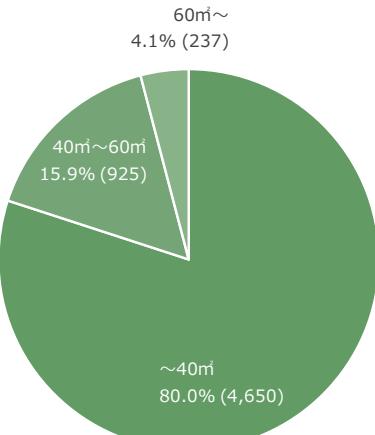


月額賃料別分散状況


**期末賃貸戸数
5,626戸**

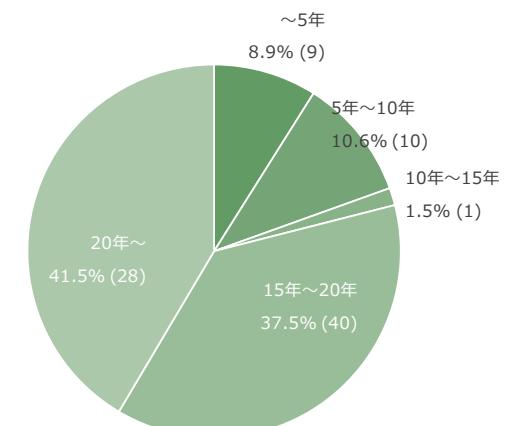
 () 内の数値は、戸数を記載しています。
 (店舗・事務所は除きます。)

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。

(注) 借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) 貢貢事業収支は各期毎の実績数字を十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 HF湯島 ビルディング	Of-25 茅場町平和ビル	Of-27 神戸旧居留地 平和ビル	Of-29 栄ミナミ平和ビル	Of-30 HF桜通 ビルディング	Of-32 HF仙台本町 ビルディング	Of-33 HF上野 ビルディング	Of-35 HF九段南 ビルディング	Of-36 HF神田小川町 ビルディング	Of-37 日総第5ビル
外観写真										
所在地	東京都文京区	東京都中央区	兵庫県神戸市	愛知県名古屋市	愛知県名古屋市	宮城県仙台市	東京都台東区	東京都千代田区	東京都千代田区	神奈川県横浜市
敷地面積(m ²)	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(m ²)	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 マネジメント	平和不動産	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	-
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
運用日数(日)	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
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
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
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
公租公課	4,240	4,379	10,326	10,455	13,965	14,246	9,009	9,277	14,653	14,631
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
修繕費	548	2,265	11,569	5,960	647	1,315	1,009	976	5,017	7,436
保険料	41	42	112	113	164	165	82	82	270	272
信託報酬	-	-	337	337	324	324	324	389	389	424
その他賃貸事業費用	92	173	25	216	374	505	159	199	75,982	76,008
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
NOI	38,078	36,222	169,168	173,791	100,564	108,753	55,538	58,247	180,137	179,803
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
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

(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 アクロス新川ビル	Of-39 千住ミルディス II番館	Of-40 アーク森ビル	Of-41 日本橋堀留町 ファースト	Of-42 サザンスカイタワー 八王子	Of-43 浜町平和ビル	Of-44 錦糸町スクエアビル	Of-45 HF日本橋兜町 ビルディング	Of-46 HF仙台一番町 ビルディング	Of-47 大崎CNビル
外観写真										
所在地	東京都中央区	東京都足立区	東京都港区	東京都中央区	東京都八王子市	東京都中央区	東京都墨田区	東京都中央区	宮城県仙台市	東京都品川区
敷地面積(m ²)	561.90	549.85	346.57	436.25	496.76	554.80	424.97	646.36	808.01	1,256.73
延床面積(m ²)	6,148.97	2,905.48	2,039.12	2,690.16	5,720.23	4,133.47	2,932.42	4,229.47	4,944.22	4,779.40
建築時期	1994年6月	2004年2月	1986年3月	1995年7月	2010年9月	1993年9月	1986年9月	1993年3月	1996年3月	1992年10月
取得価格(百万円)	3,750	1,650	3,085	2,140	1,600	3,100	2,840	3,580	2,501	5,160
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	森ビル	伊藤忠アーバン コミュニティ	東洋不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	大星ビル管理	平和不動産プロパティ マネジメント	東洋不動産プロパティ マネジメント	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
運用日数(日)	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	56,734	56,734	63,552	63,552	78,875	79,440
その他収入	17,185	18,418	-	-	7,783	7,410	8,839	8,984	10,989	9,890
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
管理委託費	23,631	27,231	14,173	13,879	5,341	5,156	8,892	8,661	7,816	8,297
公租公課	10,633	10,796	3,830	3,947	4,656	4,706	6,146	6,141	8,233	8,249
水道光熱費	6,515	7,899	-	-	4,625	4,921	7,487	8,826	6,589	6,704
修繕費	238	1,076	1,668	-	1,785	888	4,131	89	6,984	972
保険料	124	124	60	61	52	53	93	93	78	79
信託報酬	391	391	339	339	340	340	339	339	414	414
その他賃貸事業費用	183	260	5	7	253	225	1,235	1,237	168	223
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
NOI	95,666	98,627	50,878	52,721	55,937	56,055	47,462	47,854	44,064	47,146
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
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

(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 ファーレースビル	Of-49 HF江坂ビルディング	Of-50 心斎橋フロントビル	Of-51 栄センタービル	Of-52 岩本町ツインビル (右)	Of-53 岩本町ツインサカエ ビル (左)	Of-54 HF名古屋錦 ビルディング	Of-55 北浜一丁目平和ビル	Of-56 平和不動産北浜ビル	Of-57 HF横浜山下 ビルディング
外観写真										
所在地	東京都立川市	大阪府吹田市	大阪府大阪市	愛知県名古屋市	東京都千代田区	東京都千代田区	愛知県名古屋市	大阪府大阪市	大阪府大阪市	神奈川県横浜市
敷地面積(m ²)	542.12	666.62	785.17	1,117.00	496.30	96.09	732.09	651.63	287.71	1,241.48
延床面積(m ²)	3,737.36	4,025.10	6,201.98	6,653.48	3,290.36	688.74	4,590.29	5,475.33	2,315.59	7,555.33
建築時期	1994年12月	2008年6月	1986年11月	1995年3月	1986年9月	1992年8月	1991年9月	2015年2月	2011年10月	1986年1月
取得価格(百万円)	1,610	2,500	7,300	4,000	3,380	400	2,100	4,500	1,650	3,800
プロパティ・マネジメント会社	東洋不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	東洋不動産プロパティ マネジメント
PML値(%)	3.6	12.7	12.8	8.4	8.0	5.9	9.4	14.1	15.8	6.2
賃貸事業収支(千円)	第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
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
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
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
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
公租公課	4,773	4,740	6,953	7,114	23,512	24,342	18,604	19,196	5,691	5,659
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
修繕費	6,135	250	159	2,568	13,570	8,774	6,749	4,117	18,437	1,551
保険料	207	208	69	69	128	129	123	124	60	60
信託報酬	-	-	418	418	362	362	366	364	364	366
その他賃貸事業費用	91	22	285	248	1,418	921	763	1,625	826	382
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
NOI	36,485	41,321	50,904	49,225	122,995	138,763	77,951	84,100	40,248	48,118
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
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

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

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

物件名	Of-58 HF江坂駅前 ビルディング	Of-59 HF北二条 ビルディング	Of-60 パークイースト札幌	Of-61 HF京町堀 ビルディング	Of-62 ルーシッドスクエア 船場					
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 ²)	1,651.00	477.31	1,249.36	631.63	834.39					
延床面積(m ²)	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 マネジメント	大星ビル管理	大星ビル管理	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント					
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		
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 HF目黒 レジデンス	Re-09 HF葛西 レジデンス	Re-11 HF若林公園 レジデンス	Re-12 HF碑文谷 レジデンス	Re-14 HF南麻布 レジデンス	Re-16 HF学芸大学 レジデンス	Re-17 HF東神田 レジデンス	Re-18 HF東日本橋 レジデンス	Re-19 HF練馬 レジデンス	Re-20 HF白金高輪 レジデンス
外観写真										
所在地	東京都目黒区	東京都江戸川区	東京都世田谷区	東京都目黒区	東京都港区	東京都目黒区	東京都千代田区	東京都中央区	東京都練馬区	東京都港区
敷地面積(m ²)	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(m ²)	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
運用日数(日)	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
その他収入	582	273	3,331	2,875	13,172	14,033	2,148	1,924	1,366	1,744
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
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
公租公課	1,023	1,032	1,269	1,251	6,554	6,731	2,621	2,625	2,006	2,040
水道光熱費	231	215	250	232	1,610	1,552	353	333	417	411
修繕費	151	663	2,529	1,277	16,198	14,907	2,310	1,032	1,160	1,471
保険料	14	14	19	19	113	113	37	37	26	26
信託報酬	401	401	401	401	414	414	401	402	402	426
その他賃貸事業費用	137	125	356	172	638	429	327	750	187	303
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
NOI	17,209	16,781	20,199	22,870	92,236	92,569	37,746	38,835	30,082	30,533
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
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 HF明大前 レジデンス	Re-22 HF日本橋 レジデンス	Re-23 HF上石神井 レジデンス	Re-24 HF錦糸町 レジデンス	Re-25 HF銀座 レジデンスEAST	Re-26 HF新横浜 レジデンス	Re-30 HF馬込 レジデンス	Re-31 HF学芸大学 レジデンスII	Re-33 HF亀戸 レジデンス	Re-34 HF田無 レジデンス
外観写真										
所在地	東京都世田谷区	東京都中央区	東京都練馬区	東京都墨田区	東京都中央区	神奈川県横浜市	東京都大田区	東京都目黒区	東京都江東区	東京都西東京市
敷地面積(m ²)	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(m ²)	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
運用日数(日)	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
その他収入	1,384	1,249	3,037	3,310	1,284	1,059	2,143	770	13,255	11,424
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
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
公租公課	1,516	1,442	1,619	1,639	1,782	1,778	1,438	1,455	6,552	6,609
水道光熱費	253	239	593	589	329	317	381	364	1,343	1,347
修繕費	2,681	951	2,745	2,163	1,807	965	2,049	3,126	22,025	14,378
保険料	25	25	29	29	32	32	28	29	117	117
信託報酬	-	-	454	454	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	418	345	571	360	136	567	325	191	482	808
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
NOI	20,619	24,962	27,363	28,463	25,958	27,298	26,600	24,720	96,360	111,114
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
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

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

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

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

物件名	Re-38 ラ・レジデンス・ド・ 白金台	Re-39 HF銀座 レジデンスEAST II	Re-40 HF八丁堀 レジデンスII	Re-42 HF銀座 レジデンス	Re-43 HF駒沢公園 レジデンスTOWER	Re-47 HF丸の内 レジデンス	Re-48 HF平尾 レジデンス	Re-49 HF河原町二条 レジデンス	Re-53 HF四条河原町 レジデンス	Re-54 ラ・レジデンス・ド・ 千駄木
外観写真										
所在地	東京都港区	東京都中央区	東京都中央区	東京都中央区	東京都世田谷区	愛知県名古屋市	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(m ²)	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(m ²)	1,180.73	2,334.73	3,351.26	1,375.97	11,468.94	2,284.30	6,476.24	1,547.19	5,217.41	1,307.91
建築時期	2004年2月	1999年2月	2002年1月	2004年7月	2001年1月	2004年2月	2003年3月	2005年2月	2007年3月	2006年2月
取得価格(百万円)	730	1,460	1,890	944	6,520	624	1,780	534	1,820	820
プロパティ・マネジメント会社	東急住宅リース	ASSETIA	ASSETIA	ASSETIA	ASSETIA	ASSETIA	ミヨシ アセットマネジメント	ASSETIA	ASSETIA	ASSETIA
PML値(%)	3.3	6.9	6.0	3.0	2.7	16.5	3.4	6.5	5.5	4.4
賃貸事業収支(千円)	第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
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
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
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
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
公租公課	1,670	1,713	2,128	2,156	3,067	3,096	1,657	1,667	11,682	11,783
水道光熱費	36	-	628	600	773	774	453	443	3,597	3,934
修繕費	5,898	2,090	2,843	7,851	7,943	9,045	587	3,405	15,427	20,708
保険料	21	21	42	42	57	57	24	24	196	197
信託報酬	404	423	431	431	405	405	447	434	426	426
その他賃貸事業費用	11	462	324	223	354	384	151	226	1,405	1,344
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
NOI	16,110	21,655	40,048	37,688	43,464	43,348	28,166	24,313	157,804	151,979
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
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

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

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

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

物件名	Re-55 HF千駄木 レジデンス	Re-56 HF駒沢公園 レジデンス	Re-57 HF武蔵小山 レジデンス	Re-58 HF国分寺 レジデンス	Re-59 HF久屋大通 レジデンス	Re-60 HF烏丸・鞍馬口 レジデンス	Re-61 HF西新宿 レジデンスWEST	Re-62 HF西新宿 レジデンスEAST	Re-65 HF北四番丁 レジデンス	Re-66 HF愛宕橋 レジデンス
外観写真										
所在地	東京都文京区	東京都世田谷区	東京都品川区	東京都国分寺市	愛知県名古屋市	京都府京都市	東京都新宿区	東京都新宿区	宮城県仙台市	宮城県仙台市
敷地面積(m ²)	249.06	709.54	455.93	257.06	362.02	471.10	575.67	347.29	475.70	717.53
延床面積(m ²)	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
運用日数(日)	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
その他収入	939	724	1,219	1,146	2,188	2,072	2,050	1,655	1,370	1,618
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
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
公租公課	1,630	1,642	1,403	1,413	1,574	1,589	1,558	1,568	2,843	2,854
水道光熱費	6	5	227	223	329	330	264	232	546	576
修繕費	1,441	269	306	857	2,276	1,623	1,982	735	2,554	1,757
保険料	25	25	19	19	24	25	24	53	53	22
信託報酬	423	423	396	396	390	390	414	399	399	391
その他賃貸事業費用	144	577	155	173	251	214	563	148	423	384
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
NOI	25,159	24,685	17,162	16,364	24,410	24,997	24,581	27,338	31,510	32,032
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
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

(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 HF浅草橋 レジデンス	Re-69 HF一番町 レジデンス	Re-70 HF東中野 レジデンス	Re-72 HF早稲田 レジデンス	Re-73 HF早稲田 レジデンスⅡ	Re-74 HF若松河田 レジデンス	Re-75 HF仙台 レジデンスEAST	Re-76 HF西公園 レジデンス	Re-77 HF晩翠通 レジデンス	Re-78 HF閑内 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(m ²)	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(m ²)	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	長谷工ライブネット	長谷工ライブネット	長谷工ライブネット	東急住宅リース	ASSETIA	長谷工ライブネット	長谷工ライブネット	長谷工ライブネット
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
運用日数(日)	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
その他収入	1,192	1,345	3,795	3,052	1,579	1,618	4,040	3,544	682	1,189
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
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
公租公課	1,364	1,381	2,803	2,835	1,714	1,731	3,424	3,505	1,403	1,478
水道光熱費	411	380	505	430	318	319	1,209	957	481	473
修繕費	600	841	1,631	1,471	2,125	14,634	5,290	7,268	4,496	1,927
保険料	25	25	42	42	28	28	63	63	25	34
信託報酬	401	401	401	401	392	392	413	413	415	406
その他賃貸事業費用	206	156	265	274	178	193	742	669	383	368
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
NOI	23,160	23,476	28,423	31,271	25,183	12,819	56,657	53,530	18,854	23,648
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
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

(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 HF名駅北 レジデンス	Re-80 HF東札幌 レジデンス	Re-81 HF博多東 レジデンス	Re-82 HF仙台五橋 レジデンス	Re-83 HF田端 レジデンス	Re-84 HF両国 レジデンス	Re-85 HF八王子 レジデンス	Re-86 HF三田 レジデンスII	Re-87 HF門前仲町 レジデンス	Re-88 HF南砂町 レジデンス
外観写真										
所在地	愛知県名古屋市	北海道札幌市	福岡県福岡市	宮城県仙台市	東京都北区	東京都墨田区	東京都八王子市	東京都港区	東京都江東区	東京都江東区
敷地面積(m²)	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(m²)	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 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
運用日数(日)	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
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
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
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
公租公課	3,630	3,630	5,371	5,368	2,442	2,445	1,847	1,849	2,406	2,396
水道光熱費	1,354	1,414	2,949	828	259	257	475	411	557	561
修繕費	2,961	2,938	4,071	6,346	1,756	2,120	2,306	1,633	1,227	1,860
保険料	64	65	78	78	41	41	32	32	38	38
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
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
NOI	50,841	48,423	42,235	42,004	24,992	24,465	20,000	19,546	34,793	33,819
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
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

(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 HF仙台長町 レジデンス	Re-90 HF正光寺赤羽 レジデンス	Re-91 HF仙台本町 レジデンス	Re-92 HF大濠レジデンス BAYSIDE	Re-93 HF博多東 レジデンスⅡ	Re-94 HF福岡レジデンス EAST	Re-95 HF正光寺赤羽 レジデンスⅡ	Re-96 HF八広レジデンス	Re-97 HF世田谷上町 レジデンス	Re-98 HF草加レジデンス
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(m ²)	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(m ²)	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	長谷工ライネット	東急住宅リース	長谷工ライネット	ミヨシ アセットマネジメント	ミヨシ アセットマネジメント	ミヨシ アセットマネジメント	東急住宅リース	東急住宅リース	長谷工ライネット	長谷工ライネット
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
運用日数(日)	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
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
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
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
公租公課	2,263	2,258	2,046	2,396	2,475	2,481	2,642	2,652	2,818	2,828
水道光熱費	436	401	344	323	346	273	518	455	409	623
修繕費	4,877	723	1,454	1,788	590	344	1,828	2,125	3,488	35,761
保険料	42	43	33	33	27	28	41	42	49	49
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
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
NOI	23,609	27,923	30,420	29,269	25,600	26,989	30,023	27,969	33,812	1,845
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
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

(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 HF上野入谷 レジデンス	Re-100 HF辻堂レジデンス	Re-101 HF川口駅前 レジデンス	Re-102 HF東尾久レジデンス	Re-103 HF今池南レジデンス	Re-104 HF伏見レジデンス	Re-105 HF中野坂上 レジデンス	Re-106 HF上野レジデンス EAST	Re-107 HF大森町レジデンス	Re-108 HF北千住レジデンス
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	愛知県名古屋市	東京都中野区	東京都台東区	東京都大田区	東京都足立区
敷地面積(m ²)	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(m ²)	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
運用日数(日)	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
その他収入	822	1,094	5,559	2,213	2,213	1,656	2,831	1,790	2,235	2,210
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
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
公租公課	1,205	1,205	3,434	3,428	2,989	2,984	2,100	2,096	1,892	1,898
水道光熱費	306	272	480	486	935	920	550	523	853	880
修繕費	1,849	1,746	6,096	3,802	758	757	1,214	729	2,793	1,998
保険料	18	18	59	59	46	46	38	38	34	34
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
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
NOI	17,621	18,904	42,165	43,250	32,864	34,942	32,015	34,754	17,653	17,737
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
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

(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 HF曳舟レジデンス	Re-110 HF目黒行人坂 レジデンス	Re-111 HF西巣鴨 レジデンス	Re-112 HF西巣鴨 レジデンスⅡ	Re-113 HF東武練馬 レジデンス	Re-114 HF両国 レジデンスEAST	Re-116 HF曳舟 レジデンスEAST	Re-117 HF大森 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(m ²)	697.07	1,409.17	578.18	497.26	530.94	224.41	437.87	221.90
延床面積(m ²)	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
運用日数(日)	182	183	74	183	23	183	23	183
貸室賃料・共益費	28,631	28,976	28,450	75,465	2,764	21,840	2,349	18,060
その他収入	4,358	3,609	2,600	7,315	18	1,612	18	807
賃貸事業収入合計	32,989	32,586	31,051	82,780	2,783	23,452	2,367	18,867
管理委託費	3,570	3,575	4,225	15,399	186	2,947	185	3,321
公租公課	-	1,736	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	2,562	3,040	302	953	-	200	-	184
修繕費	787	1,227	5,526	18,482	-	829	-	615
保険料	23	25	40	83	2	17	2	14
信託報酬	447	447	182	441	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	97	96	166	682	-	212	-	202
賃貸事業費用合計	7,489	10,148	10,443	36,043	189	4,205	187	4,337
NOI	25,500	22,437	20,607	46,736	2,593	19,247	2,180	14,530
減価償却費	4,560	4,599	5,697	12,361	537	3,247	452	2,734
賃貸事業損益	20,940	17,838	14,910	34,375	2,056	15,999	1,727	11,795

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

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

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

物件名	鑑定評価額(百万円)			直接還元法利回り		DCF法割引率		DCF法最終還元利回り		帳簿価額(百万円)	含み損益(百万円)	物件名	鑑定評価額(百万円)			直接還元法利回り		DCF法割引率		DCF法最終還元利回り		帳簿価額(百万円)	含み損益(百万円)	
	第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	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	前期比		
Of-05 水天宮平和ビル	1,915	1,907	8	3.8%	0.0%	3.8%	0.0%	4.0%	0.0%	1,407	507	Re-43 HF駅前公園レジデンス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潮堤ビルディング	3,500	3,470	30	3.5%	0.0%	3.4%	0.0%	3.6%	0.0%	2,842	657	Re-49 HF河原町一丁目レジデンス	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・レジデンス・ド・駒木	1,030	1,030	0	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	742	287	
Of-17 八丁堀M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 エムズ原宿	5,055	5,077	-22	3.2%	0.0%	3.2%	0.0%	3.4%	0.0%	3,333	1,721	Re-56 HF駅前公園レジデンス	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	143	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 アツシノ西麻布	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丸久坂口レジデンス	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 茉まき平和ビル	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北四番町レジデンス	1,100	1,200	-100	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	722	377	
Of-32 HF仙台町本町ビルディング	3,560	3,550	10	5.1%	0.0%	4.9%	0.0%	5.3%	0.0%	2,397	1,162	Re-66 HF岩出山レジデンス	873	956	-83	4.5%	0.0%	4.3%	0.0%	4.7%	0.0%	593	279	
Of-33 HF上野公園ビルディング	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九段南ビルディング	3,290	3,290	0	3.8%	0.0%	3.6%	0.0%	4.0%	0.0%	2,839	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 DN第三ビル	4,190	4,150	40	3.3%	-0.1%	3.1%	-0.1%	3.4%	-0.1%	3,157	1,032	Re-72 HF早稲田山手レジデンス	2,890	0	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	1,967	922		
Of-38 アクロスビル	4,330	4,300	30	4.0%	0.0%	3.8%	0.0%	4.2%	0.0%	4,035	294	Re-73 HF早稲田山手レジデンスⅡ	1,150	1,150	0	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	835	314	
Of-39 住千利シティ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若松町山手レジデンス	1,870	1,820	50	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	1,148	721	
Of-40 アクロスビル	3,420	3,480	-60	3.1%	0.0%	3.2%	0.0%	3.3%	0.0%	3,261	158	Re-75 HF仙台山レジデンスEAST	2,030	2,040	-10	4.8%	0.0%	4.6%	0.0%	5.0%	0.0%	1,470	559	
Of-41 日本橋蛎殻町ファースト	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 ササンクカイターハウス	1,900	1,900	0	4.4%	0.0%	4.2%	0.0%	4.6%	0.0%	1,587	312	Re-77 HF晏翠通レジデンス	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内閣レジデンス	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名古屋山手レジデンス	2,280	2,410	-130	3.8%	0.0%	3.6%	0.0%	3.9%	0.0%	2,079	200	
Of-45 HF日本橋兜町ビルディング	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CN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 フォーライーストビル	1,880	1,880	0	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	1,658	221	Re-83 HF山端町レジデンス	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両国レジデンス	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	945	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 荘光タービル	4,250	4,290	-40	3.9%	0.0%	4.0%	0.0%	4.1%	0.0%	4,009	240	Re-86 HF三田ビルディングⅡ	1,620	1,590	30	3.1%	0.0%	2.9%	0.0%	3.2%	0.0%	1,250	369	
Of-52 岩本町ソウルカエビル	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 岩本町ソウルカエビル	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名古屋山手ビルディング	2,520	2,480	40	4.0%	0.0%	3.7%	0.0%	4.1%	0.0%	2,503	16	Re-89 HF山台長町レジデンス	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正光寺寺跡レジデンス	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仙台木町レジデンス	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大森レジデンス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博多山手レジデンス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福岡山手レジデンスEAST	1,540	1,530	10	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	1,313	226	
Of-60 パークイースト札幌	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京橋駅前ビルディング(注2)	3,700	-	-	3.6%	-	3.3%	-	3.8%	-	3,409	290	Re-96 HF八王子レジデンス	1,570	1,500	70	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	1,244	325	
Of-62 ルシッドスクエア船橋(注3)	5,210	-	-	3.4%	-	3.1%	-	3.5%	-	4,915	294	Re-97 HF世田谷山手レジデンス	844	835	9	3.6%	0.0%	3.4%	0.0%	3.8%	0.0%	716	127	
オフィス 計		157,524	148,508	2,606							132,961	24,562	Re-98 HF草薙レジデンス	1,530	1,480	50	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	1,357	172
Re-05 HF黒レジデンス		868	859	9	3.2%	0.0%	3.2%	0.0%	3.4%	0.0%	603	264	Re-99 HF上野入谷レジデンス	1,090	1,080	10	3.4%	0.0%	3.4%	0.0%	3.6%	0.0%	944	145
Re-09 HF葛西レジデンス		1,072	1,061	11	3.8%	0.0%	3.6%	0.0																

（単位：%）														
物件名	第43期 ('23/05)	第44期 ('23/11)	第45期 ('24/05)	第46期 ('24/11)	第47期 ('25/5)	第48期 ('25/11)	物件名	第43期 ('23/05)	第44期 ('23/11)	第45期 ('24/05)	第46期 ('24/11)	第47期 ('25/5)	第48期 ('25/11)	
Of-05 水天宮平和ビル	6.02	5.85	5.94	6.11	5.93	6.12	Re-47 HF丸の内レジデンス	8.03	7.24	7.74	7.50	7.16	8.65	
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	Re-48 HF平尾レジデンス	8.06	8.15	7.69	8.76	7.35	9.26	
Of-08 HF溜池山王ビルディング	4.22	4.46	4.38	4.70	3.86	4.72	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	
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	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	
Of-12 HF八丁堀レジデンス	3.74	3.57	3.75	3.50	3.48	3.62	Re-54 フラージタワー・千駄木	6.09	5.65	6.13	6.14	5.75	5.65	
Of-17 八丁堀MFビル	4.30	4.45	4.22	4.50	4.65	4.52	Re-55 HF千駄木レジデンス	6.53	6.64	6.76	6.57	6.47	6.37	
Of-18 丸ノ内宿	3.84	3.50	3.37	3.96	3.72	5.13	Re-56 HF駒沢公園レジデンス	5.52	5.38	5.56	5.62	5.95	5.66	
Of-20 船橋Faceビル	5.02	4.94	4.72	4.97	4.25	4.93	Re-57 HF武蔵小山レジデンス	5.84	6.53	6.61	6.72	6.39	6.56	
Of-21 アテッソ西麻布	3.25	1.88	1.80	3.56	3.44	3.49	Re-58 HF国分寺レジデンス	6.70	6.58	6.04	6.35	6.23	6.93	
Of-23 HF池袋ビューリング	5.70	5.53	5.58	5.40	4.79	4.97	Re-59 HF久屋大通レジデンス	6.14	6.47	6.63	6.68	6.57	6.71	
Of-24 HF湯島山王ビルディング	4.88	4.84	4.39	4.84	4.82	4.57	Re-60 HF鳥丸駒馬口レジデンス	6.90	6.09	7.00	6.77	6.60	7.12	
Of-25 茂場町平野ビル	7.64	7.50	7.30	7.28	6.84	7.05	Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	5.67	6.01	5.65	5.92	5.70	6.17	
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	7.22	8.14	8.03	8.37	8.37	9.14	Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	5.22	5.48	6.28	6.13	5.65	6.32	
Of-29 栄ナミ平和ビル	8.17	8.82	8.57	8.51	7.80	8.23	Re-65 HF北四番丁レジデンス	8.32	8.29	8.65	8.23	5.12	7.76	
Of-30 HF桜通ビルディング	8.23	8.53	8.60	8.54	8.51	8.54	Re-66 HF愛宕橋レジデンス	7.78	7.82	8.02	8.33	7.76	7.46	
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	Re-68 HF浅草橋レジデンス	6.07	6.44	6.26	5.71	6.40	6.51	
Of-33 HF上野ビルディング	5.69	5.74	5.75	5.99	5.87	5.92	Re-69 HF一番町レジデンス	8.19	8.70	8.75	8.48	7.91	8.73	
Of-35 HF九段南ビルディング	4.21	4.24	4.32	4.35	4.36	4.32	Re-70 HF東中野レジデンス	5.45	5.79	5.37	6.65	5.90	2.96	
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	Re-72 HF早稲田レジデンス	5.36	5.74	4.29	4.25	5.76	5.44	
Of-37 紫日第5ビル	4.64	4.88	4.96	3.87	4.62	4.82	Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	5.19	5.34	3.57	4.04	4.51	5.66	
Of-38 アロス新川ビル	4.84	4.82	4.89	4.54	4.80	4.91	Re-74 HF若松山レジデンス	5.12	6.18	6.44	6.57	4.77	6.07	
Of-39 千住ミリティスⅡ番館	6.25	6.53	6.41	6.59	6.41	6.64	Re-75 HF仙台レジデンスEAST	7.14	6.55	6.90	7.32	7.59	5.48	
Of-40 アーク森ビル	3.02	3.50	2.43	3.45	3.43	3.44	Re-76 HF西公園レジデンス	4.79	5.48	5.72	5.66	5.07	5.54	
Of-41 日本橋堀留町カーフォート	4.50	4.52	4.51	4.42	4.43	4.47	Re-77 HF挽翠通レジデンス	5.39	6.21	5.98	6.06	5.35	5.53	
Of-42 サザンスクエアタワー八王子	5.60	5.95	6.02	5.91	5.52	5.93	Re-78 HF閑内レジデンス	5.33	5.72	5.64	5.56	5.48	5.77	
Of-43 浜町平和ビル	3.99	3.84	3.96	3.64	3.76	4.07	Re-79 HF名駅北レジデンス	4.49	4.85	4.79	4.81	4.86	4.65	
Of-44 錦糸町スクエアビル	3.83	3.76	3.90	3.89	3.90	3.95	Re-80 HF東横駅レジデンス	6.09	6.06	5.64	5.39	6.00	5.96	
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	Re-81 HF博多多東レジデンス	5.01	5.22	4.37	5.69	5.60	5.52	
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	Re-82 HF仙台五橋レジデンス	4.39	4.95	4.25	4.66	4.60	4.51	
Of-47 大崎CNIビル	3.44	3.49	3.46	3.46	3.41	3.25	Re-83 HF田端レジデンス	6.24	6.21	6.75	6.52	6.73	6.59	
Of-48 フォーライーストビル	4.83	4.98	5.16	4.94	4.42	4.99	Re-84 HF両国レジデンス	5.58	5.84	5.94	5.81	5.72	6.07	
Of-49 HF坂口ビルディング	2.85	3.66	3.54	3.68	3.95	3.82	Re-85 HF八王子レジデンス	4.40	4.76	4.97	4.55	4.02	3.99	
Of-50 心斎橋フロントビル	4.08	3.84	3.84	3.82	3.32	3.72	Re-86 HF三田レジデンスⅡ	2.13	4.17	4.09	4.23	3.80	4.30	
Of-51 安センタービル	4.71	4.26	4.18	4.42	3.88	4.19	Re-87 HF門前仲町レジデンス	4.60	4.81	4.51	4.39	4.41	4.79	
Of-52 岩本町ソーラン	3.70	2.79	3.71	3.27	2.27	2.66	Re-88 HF南砂町レジデンス	4.67	4.53	3.52	4.60	3.31	2.31	
Of-53 岩本町ソーランサウスビル	4.28	2.73	5.19	4.94	5.02	1.05	Re-89 HF仙台長町レジデンス	4.51	5.25	5.18	5.27	4.51	5.38	
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	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	
Of-55 北浜一丁目平和ビル	-	4.21	3.99	3.97	3.77	3.85	Re-91 HF仙台本町レジデンス	5.17	4.73	4.90	4.88	4.76	5.05	
Of-56 平和不動産北浜ビル	-	4.47	4.51	3.89	4.18	4.21	Re-92 HF大瀬レジデンスBAYSIDE	4.58	4.78	5.12	4.91	5.11	4.77	
Of-57 HF横浜山下ビルディング	-	4.34	3.70	1.44	2.47	3.19	Re-93 HF博多多東レジデンスⅡ	5.17	5.23	4.64	4.92	5.20	0.28	
Of-58 HF江坂駅前ビルディング	-	-	-	3.89	3.69	3.89	Re-94 HF福岡レジデンスEAST	1.22	5.22	5.00	5.28	5.26	5.00	
Of-59 HF北二条ビルディング	-	-	-	4.58	4.22	4.31	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	
Of-60 パーカーストアドレ（注1）	-	-	-	-	4.70	5.06	Re-96 HF八広レジデンス	5.21	4.88	5.49	5.44	5.59	5.58	
Of-61 HF京町堀ビルディング（注1）	-	-	-	-	-	3.84	Re-97 HF世谷田上町レジデンス	4.36	4.31	4.43	4.50	4.63	4.84	
Of-62 ルージッシュスクアドア場（注2）	-	-	-	-	-	4.05	Re-98 HF草加レジデンス	4.82	5.00	4.96	5.12	4.93	5.39	
オフィス 計		4.98	4.82	4.69	4.66	4.53	4.90	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-05 HF黒目黒レジデンス	4.64	3.93	5.16	5.16	5.68	5.56	Re-100 HF辻堂レジデンス	4.43	4.04	4.10	3.93	4.18	4.30	
Re-09 HF葛西レジデンス	7.29	7.94	7.65	7.65	7.15	8.13	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-11 HF若林公園レジデンス	6.88	7.05	5.96	5.96	5.96	5.94	Re-102 HF東尾久レジデンス	5.35	5.02	5.57	5.37	5.14	5.61	
Re-12 HF博文館レジデンス	5.13	5.08	4.64	4.64	5.47	5.62	Re-103 HF今池南レジデンス	3.08	4.20	4.14	3.95	3.78	3.81	
Re-14 HF南麻布レジデンス	4.28	4.23	4.69	4.69	4.69	4.78	Re-104 HF伏見レジデンス	4.62	3.47	3.41	4.38	3.27	3.78	
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-105 HF中野坂上レジデンス	4.81	4.44	4.26	4.16	4.21	4.78	
Re-17 HF東神田レジデンス	7.10	7.19	7.24	7.24	7.02	7.74	Re-106 HF上野レジデンスEAST	3.80	4.01	3.88	3.27	3.59	3.95	
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-107 HF大森町レジデンス	3.69	3.42	3.74	3.57	3.60	3.82	
Re-19 HF練馬レジデンス	7.23	6.96	7.17	7.17	7.84	7.87	Re-108 HF北千住レジデンス	-	-	5.00	4.46	4.84	4.78	
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-109 HF曳舟坂レジデンス	-	-	3.58	3.47	3.60	3.18	
Re-21 HF明大前レジデンス	0.79	4.39	4.93	4.93	4.22	5.11	Re-110 HF目黒人坂レジデンス	-	-	-	-	1.82	1.66	
Re-22 HF日本橋レジデンス	5.17	5.64	5.54	5.54	5.21	5.41	Re-111 HF西巣鴨レジデンス	-	-	-	-	3.81	3.57	
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-112 HF西巣鴨レジデンスⅡ	-	-	-	-	3.79	3.18	
Re-24 HF錦糸町レジデンス	5.06	4.84	4.81	4.81	5.09	4.75	Re-113 HF東武練馬レジデンス	-	-	-	-	4.15	3.70	
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	4.19	4.47	3.63	3.63	3.58	4.12	Re-114 HF両国レジデンスEAST	-	-	-	-	4.04	3.46	
Re-26 HF新横浜レジデンス	5.08	4.98	5.08	5.08	5.19	5.09	Re-116 HF曳舟レジデンス EAST (注3)	-	-	-	-	-	3.50	
Re-30 HF馬込レジデンス	3.69	3.30	4.08	4.08	5.26	5.44	Re-117 HF大森レジデンス (注4)	-	-	-	-	-	4.15	
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	レジデンス 計		5.32	5.35	5.36	5.31	5.18	5.05
Re-33 HF亀戸レジデンス	4.89	5.56	5.58	5.58	5.82	2.59	ポートフォリオ 計		5.15	5.07	5.01	4.97	4.84	4.97
Re-34 HF田無レジデンス	5.49	5.59	6.00	6.00	5.63	5.81	※ NOI利回り = 実績 NOI (年換算) ÷ ((期首帳簿価額 + 期末帳簿価額) ÷ 2) 演算時は期首帳簿価額を使用、取得時は期末帳簿価額を使用							
Re-38 ラレジデンス・ド・白金台	6.19	4.83	2.46	2.46	4.48	5.96	(注1) 2025年6月4日付で取得しています。							
Re-39 HF銀座レジデンスEAST II	6.22	4.98	6.42	6.42	6.15	5.82	(注2) 2025年8月29日付で取得しています。							
Re-40 HF八丁堀レジデンス II	5.63	5.28	5.68	5.94	5.20	5.14	(注3) 2025年8月7日付で取得しています。							
Re-42 HF銀座レジデンス	6.50	6.47	5.80	6.38	7.12	6.17	(注4) 2025年8月8日付で取得しています。							
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								

物件名	第43期 ('23/05)	第44期 ('23/11)	第45期 ('24/05)	第46期 ('24/11)	第47期 ('25/5)	第48期 ('25/11)	物件名	第43期 ('23/05)	第44期 ('23/11)	第45期 ('24/05)	第46期 ('24/11)	第47期 ('25/5)	第48期 ('25/11)	(単位：%)						
Of-05 水天宮平和ビル	4.80	4.61	4.68	4.82	4.60	4.76	Re-47 HF丸の内レジデンス	6.04	5.20	5.72	5.44	5.06	6.49							
Of-06 HF門前仲町レジデンス	4.22	3.43	3.74	3.73	4.52	4.37	Re-48 HF平尾レジデンス	6.53	6.61	6.18	7.24	5.84	7.73							
Of-08 HF溜池山王レジデンス	3.52	3.73	3.65	3.89	3.01	3.87	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							
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	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							
Of-12 HF八丁堀ビルディング	3.11	2.94	3.11	2.86	2.85	3.00	Re-54 ラレジデンス・千駄木	5.53	5.08	5.55	5.54	5.19	5.09							
Of-17 八丁堀MFビル	3.34	3.46	3.20	3.46	3.62	3.49	Re-55 HF千駄木レジデンス	5.88	6.00	6.11	5.92	5.86	5.78							
Of-18 エムズ原宿	3.27	2.93	2.80	3.39	3.14	4.55	Re-56 HF鶴沢公園レジデンス	4.79	4.65	4.83	4.86	5.16	4.79							
Of-20 船橋Faceビル	4.45	4.36	4.10	4.33	3.59	4.25	Re-57 HF武藏小山レジデンス	4.93	5.60	5.89	6.02	5.67	5.84							
Of-21 アテッソ西麻布レジデンス	2.76	1.39	1.33	3.09	2.96	3.01	Re-58 HF国分寺レジデンス	5.95	5.84	5.26	5.56	5.46	6.16							
Of-23 HF池袋じゅうたん	4.85	4.67	4.72	4.52	3.82	3.96	Re-59 HFク屋大通レジデンス	4.77	5.09	5.57	5.62	5.37	5.48							
Of-24 HF湯島じゅうたん	3.90	3.85	3.39	3.84	3.79	3.54	Re-60 HF丸山駒馬口レジデンス	5.76	4.91	6.23	6.03	5.85	6.36							
Of-25 芽場町平和ビル	7.17	7.04	6.67	6.53	6.09	6.30	Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	4.86	5.19	4.97	5.26	5.03	5.49							
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	5.03	5.92	5.78	6.10	6.07	6.79	Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	4.32	4.56	5.52	5.38	4.90	5.56							
Of-29 サネマミ平和ビル	6.71	7.35	7.07	7.00	6.20	6.63	Re-65 HF北四番丁レジデンス	6.22	6.14	6.91	6.49	3.37	5.93							
Of-30 HF桜通じゅうたん	6.57	6.84	6.88	6.79	6.75	6.75	Re-66 HF要石橋レジデンス	5.35	5.34	5.95	6.26	5.64	5.29							
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	Re-68 HF浅草橋レジデンス	5.13	5.47	5.48	4.94	5.63	5.74							
Of-33 HF上野じゅうたん	4.62	4.66	4.66	4.88	4.72	4.73	Re-69 HF一番町レジデンス	6.51	6.97	7.37	7.09	6.49	7.28							
Of-35 HF南段じゅうたん	3.28	3.19	3.25	3.23	3.22	3.17	Re-70 HF東中野レジデンス	4.45	4.78	4.63	5.92	5.17	2.21							
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	Re-72 HF早稲田レジデンス	4.49	4.86	3.40	3.30	4.97	4.68							
Of-37 総日第ビル	3.63	3.86	3.94	2.80	3.51	3.70	Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	4.33	4.45	2.68	3.05	3.65	4.79							
Of-38 アロス新川ビル	4.37	4.29	4.34	3.99	4.21	4.25	Re-74 HF若松町レジデンス	4.24	5.35	5.62	5.74	3.92	5.13							
Of-39 住友シティスⅡ番館	5.43	5.74	5.60	5.76	5.57	5.76	Re-75 HF仙台レジデンスEAST	5.07	4.44	4.75	5.26	6.08	3.98							
Of-40 アーク森ビル	2.82	3.26	2.08	3.04	3.01	3.00	Re-76 HF西公園レジデンス	2.75	3.86	4.13	4.05	3.45	3.95							
Of-41 日本橋三越前町アスク	4.02	4.03	4.02	3.92	3.93	3.97	Re-77 HF三越表参道レジデンス	3.35	4.53	4.31	4.36	3.61	3.81							
Of-42 サザンスクアタワー八王子	4.69	5.01	5.08	4.96	4.56	4.97	Re-78 HF門内レジデンス	3.72	4.30	4.36	4.24	4.13	4.38							
Of-43 池町平和ビル	3.45	3.27	3.38	3.07	3.15	3.45	Re-79 HF名駅北町レジデンス	3.12	3.47	3.35	3.47	3.80	3.57							
Of-44 錦糸町スクエアビル	3.44	3.33	3.41	3.36	3.31	3.35	Re-80 HF東川崎レジデンス	4.32	4.26	3.81	3.74	4.62	4.54							
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	Re-81 HF博多東レジデンス	3.75	3.94	3.08	4.40	4.29	4.27							
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	Re-82 HF仙台五橋レジデンス	2.99	3.70	3.21	3.63	3.56	3.45							
Of-47 大崎CNビル	3.11	3.16	3.10	3.14	3.15	2.94	Re-83 HF田端レジデンス	4.78	4.75	5.32	5.15	5.35	5.19							
Of-48 フォーライーストビル	4.16	4.31	4.51	4.29	3.85	4.51	Re-84 HF面河園レジデンス	4.26	4.51	4.60	4.45	4.36	4.76							
Of-49 HF坂口八丁堀	2.21	3.00	2.88	3.00	3.26	3.13	Re-85 HF八王子レジデンス	3.49	3.84	4.03	3.57	3.01	3.11							
Of-50 心斎橋プロピティ	3.88	3.64	3.64	3.61	3.08	3.45	Re-86 HF三田レジデンスⅡ	1.60	3.73	3.63	3.76	3.29	3.76							
Of-51 栄センタービル	4.16	3.74	3.64	3.88	3.34	3.68	Re-87 HF門前仲町レジデンス	3.70	3.90	3.60	3.44	3.44	3.96							
Of-52 岩本町イイノビル	3.36	2.43	3.33	2.82	1.69	2.00	Re-88 HF南砂町レジデンス	3.67	3.52	2.48	3.77	2.40	1.35							
Of-53 若本町ツインサカエビル	3.86	2.16	4.53	4.27	4.35	0.35	Re-89 HF仙台長町レジデンス	2.94	3.66	3.55	3.63	2.84	3.69							
Of-54 HF名古屋錦じゅうたん	3.06	2.26	1.63	2.55	1.35	2.94	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							
Of-55 北浜一丁目平和ビル	-	3.26	3.06	3.01	2.81	2.91	Re-91 HF仙台本町レジデンス	3.98	3.54	3.70	3.67	3.54	3.83							
Of-56 平和不動産北浜ビル	-	3.64	3.68	3.06	3.35	3.38	Re-92 HF大塚レジデンスBAYSIDE	3.61	3.81	4.13	3.91	4.22	4.02							
Of-57 HF横浜山下じゅうたん	-	3.83	3.18	0.92	1.86	2.54	Re-93 HF博多多東レジデンスⅡ	4.33	4.40	3.80	4.22	4.38	-0.54							
Of-58 HF江坂駅前ビルディング	-	-	-	3.45	3.28	3.48	Re-94 HF福岡岡崎レジデンスEAST	-0.26	3.70	3.46	4.17	4.21	3.92							
Of-59 HF北二条ビルディング	-	-	-	3.97	3.61	3.60	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							
Of-60 パーキーストア横浜（注1）	-	-	-	-	3.92	4.50	Re-96 HF広江レジデンス	4.06	3.72	4.32	4.27	4.41	4.39							
Of-61 HF京町堀じゅうたん（注1）	-	-	-	-	-	3.42	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							
Of-62 ルーシッドスクエア船場（注2）	-	-	-	-	-	3.60	Re-98 HF草加レジデンス	3.73	3.90	3.86	4.02	3.81	4.25							
オフィス 計		4.22	4.05	3.90	3.88	3.72	4.08	Re-99 HF・野入谷駅レジデンス	3.26	3.15	3.22	3.34	2.96	3.27						
Re-05 HF目黒レジデンス	3.78	3.71	2.98	4.18	4.69	4.55	Re-100 HF社堂レジデンス	3.56	3.16	3.20	3.02	3.25	3.36							
Re-09 HF葛西レジデンス	4.56	5.87	6.56	6.27	5.74	6.71	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-11 HF若林公園レジデンス	5.68	5.67	5.84	4.69	4.73	4.63	Re-102 HF東尾久クレジデンス	4.41	4.08	4.62	4.42	4.18	4.64							
Re-12 HF碑文谷レジデンス	4.14	4.25	4.13	3.66	4.56	4.69	Re-103 HF今池南レジデンス	1.75	3.08	2.99	2.78	2.60	2.63							
Re-14 HF南麻布レジデンス	3.33	3.52	3.44	3.88	3.92	4.01	Re-104 HF伏見レジデンス	3.53	2.34	2.25	3.19	2.05	2.57							
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-105 HF野坂上レジデンス	4.16	3.77	3.58	3.47	3.49	4.06							
Re-17 HF東神田レジデンス	5.29	5.29	5.42	5.44	5.19	5.87	Re-106 HF上野レジデンスEAST	3.23	3.42	3.30	2.67	2.99	3.35							
Re-18 HF東日本橋レジデンス	5.02	5.57	5.78	5.77	5.66	5.76	Re-107 HF大森町レジデンス	2.65	2.81	3.13	2.95	2.98	3.21							
Re-19 HF練馬レジデンス	5.18	5.32	5.08	5.26	5.92	5.94	Re-108 HF北千住レジデンス	-	-	3.95	3.39	3.76	3.70							
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-109 HF曳舟レジデンス	-	-	2.68	2.84	2.96	2.53							
Re-21 HF明大前レジデンス	3.85	-0.09	3.49	4.02	3.19	4.07	Re-110 HF目黒人坂レジデンス	-	-	-	-	1.31	1.22							
Re-22 HF日本橋レジデンス	4.32	4.38	4.83	4.73	4.40	4.57	Re-111 HF西巣鴨レジデンス	-	-	-	-	3.02	2.97							
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-112 HF西巣鴨レジデンスⅡ	-	-	-	-	3.00	2.58							
Re-24 HF錦糸町レジデンス	4.14	4.21	4.00	3.96	4.23	3.87	Re-113 HF東武練馬レジデンス	-	-	-	-	3.17	2.96							
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	3.43	3.43	3.72	2.87	2.80	3.27	Re-114 HF面国レジデンスEAST	-	-	-	-	3.15	2.78							
Re-26 HF新横浜レジデンス	4.23	4.20	4.08	4.17	4.30	4.18	Re-116 HF曳舟レジデンス EAST (注3)	-	-	-	-	-	2.89							
Re-30 HF馬込レジデンス	3.52	2.27	1.88	2.60	3.75	3.91	Re-117 HF大森レジデンス (注4													

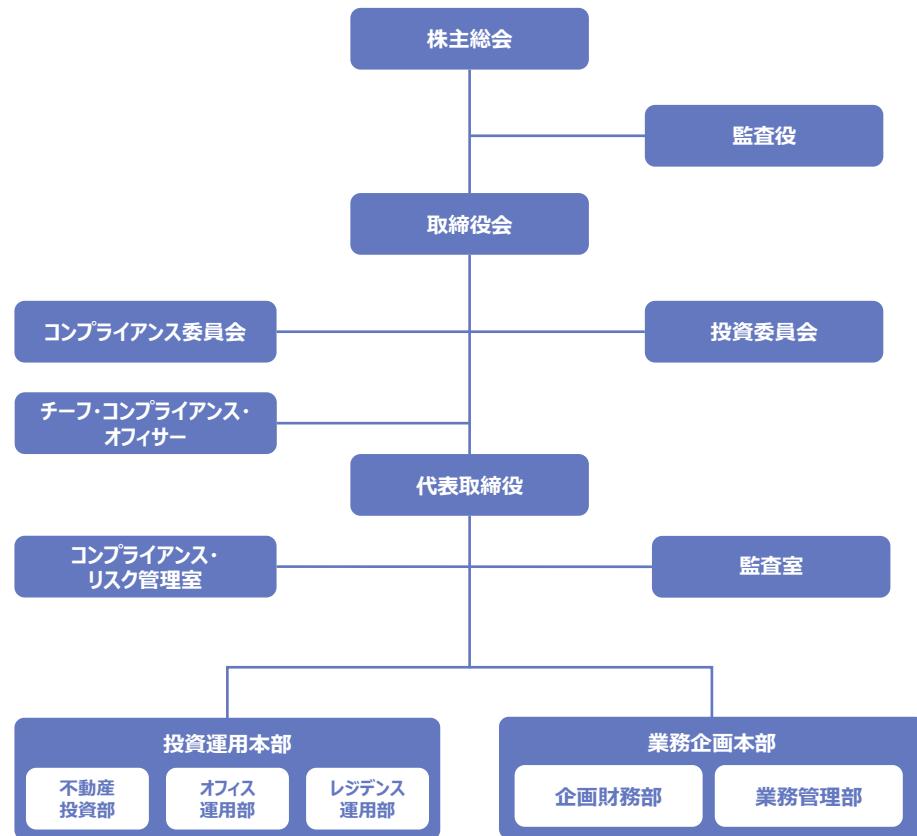
(単位: %)

物件名	2025/5/31	2025/6/30	2025/7/31	2025/8/31	2025/9/30	2025/10/31	2025/11/30	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	Re-47 HF丸の内レジデンス	100	100	100	100	98.62	97.23	94.46		
OF-06 HF門前仲町ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-48 HF平尾レジデンス	98.23	98.98	98.09	99.14	98.83	98.98	99.55		
OF-07 HF浜松町ビルディング（注1）	100	-	-	-	-	-	-	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		
OF-08 HF港池ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	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		
OF-11 HF日本橋大伝馬町ビルディング	100	100	84.20	100	100	100	100	Re-54 ラレジデンス・ド・千駄木	98.07	100	100	98.19	98.19	100	97.90		
OF-12 HF八丁堀ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-55 HF千駄木レジデンス	97.16	98.19	96.98	96.98	100	100	100		
OF-17 八丁堀MFビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-56 HF駿河公園レジデンス	100	100	100	100	97.22	100	100		
OF-18 エムズ原宿	100	100	100	100	100	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		
OF-20 船橋Faceビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-58 HF国分寺レジデンス	98.02	100	98.11	98.30	100	100	100		
OF-21 アツツ西麻布	100	100	100	100	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		
OF-23 HF港袋ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-60 HF鳥丸駒馬口レジデンス	94.98	97.01	97.01	97.01	100	100	100		
OF-24 HF湯島ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-61 HF新宿レジデンスWEST	100	98.75	97.50	94.66	94.33	93.41	94.66		
OF-25 茅場町平和ビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-62 HF新宿レジデンスEAST	100	96.08	93.67	93.17	98.00	98.00	100		
OF-27 神戸旧居留地平和ビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-63 HF東新宿レジデンス(注4)	95.78	-	-	-	-	-	-		
OF-29 栄ミニ平和ビル	87.30	87.30	100	100	100	100	100	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		
OF-31 HF桜通ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-66 HF愛宕橋レジデンス	95.01	93.76	91.28	91.28	93.76	95.02	93.76		
OF-32 HF仙台町ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-68 HF津草橋レジデンス	100	97.44	100	100	97.44	97.44	94.87		
OF-33 HF上野ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	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		
OF-35 HF九段南ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-70 HF東中野レジデンス	100	97.93	96.26	98.33	98.33	97.00	90.30		
OF-36 HF神田小川町ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-72 HF早稲田レジデンス	100	98.43	96.21	94.93	91.26	90.50	95.61		
OF-37 日総第5ビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-73 HF早稲田レジデンスII	100	100	100	100	96.54	96.54	94.82		
OF-38 アクロス新川ビル	100	100	100	100	98.06	98.06	98.06	Re-74 HF若松河田レジデンス	100	100	100	96.71	93.43	93.43	93.43		
OF-39 千住ミミズクⅡ番館	100	100	100	100	100	100	100	Re-75 HF仙台レジデンスEAST	95.00	95.61	96.97	95.00	96.22	96.22	96.22		
OF-40 アーク森ビル	100	100	100	100	100	100	100	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		
OF-41 日本橋蛎留町ファースト	100	100	100	100	100	100	100	Re-77 HF営繩通レジデンス	89.39	92.42	90.91	92.42	93.94	95.45	95.45		
OF-42 サンスカイタワー八王子	100	100	100	100	100	100	100	Re-78 HF閑内レジデンス	95.75	98.31	94.86	96.54	97.35	96.53	95.69		
OF-43 池町平和ビル	100	100	100	100	100	100	100	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		
OF-44 錦糸町スカイアビル	100	100	100	100	100	100	100	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		
OF-45 HF日本橋兜町ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-81 HF博多多東レジデンス	100	98.72	100	98.72	100	98.72	98.72		
OF-46 HF仙台一番町ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-82 HF仙台五橋レジデンス	98.18	98.18	94.53	94.53	92.72	89.10	90.92		
OF-47 大崎CNビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-83 HF田端レジデンス	97.01	97.01	100	100	97.08	100	97.01		
OF-48 フレーベルビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-84 HF西園寺レジデンス	97.89	96.71	100	100	96.67	95.78	97.89		
OF-49 HF東ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-85 HF八王子レジデンス	86.82	86.82	89.04	89.04	84.73	85.01	85.01		
OF-50 心斎橋フロントビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-86 HF三田レジデンス II	95.35	97.12	97.68	100	97.68	100	100		
OF-51 柴セントピアビル	95.31	95.31	95.31	95.31	99.21	99.21	99.21	Re-87 HF門前仲町レジデンス	100	93.18	97.73	97.73	100	100	95.45		
OF-52 岩本町ツイカビル	62.77	77.81	82.56	88.91	93.66	100	100	Re-88 HF南砂町レジデンス	100	95.88	100	100	100	100	100		
OF-53 岩本町ツイカエビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-89 HF仙台長町レジデンス	91.11	94.70	98.92	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	Re-90 HF正光寺赤羽レジデンス	95.25	96.73	100	100	100	100	100		
OF-55 北浜一丁目平和ビル	94.11	100	100	100	100	100	100	Re-91 HF仙台本町レジデンス	95.66	98.55	100	97.11	95.66	91.32	92.76		
OF-56 平和不動産北浜ビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-92 HF大涼レジデンスBAYSIDE	96.75	96.75	95.36	95.36	94.42	98.60	97.21		
OF-57 HF横浜山下ビルディング	82.00	82.00	100	100	100	100	100	Re-93 HF博多多東レジデンスII	99.11	98.40	97.90	98.95	100	100	97.70		
OF-58 HF江坂駅前ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-94 HF福岡レジデンスEAST	99.15	99.28	98.09	98.19	97.37	97.37	97.61		
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	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		
OF-60 パーカースト札幌（注2）	98.78	98.78	98.78	98.78	98.78	98.78	98.78	Re-96 HF八広レジデンス	97.37	98.69	98.69	97.37	97.37	95.26	95.26		
OF-61 HF京町堀ビルディング（注2）	-	90.35	90.35	90.35	90.35	100	100	Re-97 HF世田谷上町レジデンス	96.70	100	96.61	100	100	100	100		
OF-62 ルーシッドスクエア船場（注3）	-	-	-	97.89	97.89	97.89	100	Re-98 HF草加レジデンス	98.00	98.00	99.00	97.00	97.00	98.00	98.00		
オフィス 計		97.97	98.16	98.79	99.10	99.28	99.70	99.42	レジデンス 計		96.41	96.58	96.23	95.91	96.11	96.29	96.49
Re-05 HF目黒レジデンス	100	100	100	100	100	100	100	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-09 HF姫路レジデンス	100	100	100	97.87	100	97.87	100	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-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-101 HF川口駅前レジデンス	100	100	100	97.02	97.02	98.01	96.03		
Re-12 HF碑文谷レジデンス	98.33	98.33	98.36	96.72	100	100	97.25	Re-102 HF東尾久レジデンス	97.38	100	100	95.99	100	97.36	97.36		
Re-14 HF南麻布レジデンス	98.34	98.34	98.34	100	100	100	96.66	Re-104 HF伏見レジデンス	100	97.03	97.03	94.07	97.03	100	100		
Re-16 HF学芸大学レジデンス	100	96.18	96.18	96.18	96.18	100	100	Re-105 HF中野坂上レジデンス	100	100	100	100	100	100	95.11		
Re-17 HF東神田レジデンス	98.44	100	97.92	100	100	98.47	100	Re-106 HF上野レジデンスEAST	98.09	100	95.68	95.68	100	100	100		
Re-18 HF東日本橋レジデンス	100	100	100	100	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-19 HF練馬レジデンス	100	100	95.62	98.08	96.16	94.24	94.24	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-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-109 HF曳舟レジデンス	97.96	98.23	97.00	97.00	90.07	86.86	96.18		
Re-21 HF明大前レジデンス	98.14	100	100	97.90	100	98.19	98.19	Re-110 HF目黒人坂レジデンス	72.91	74.99	73.53	76.24	78.68	84.32	93.18		
Re-22 HF日本橋レジデンス	97.04	95.33	98.28	100	100	97.04	97.04	Re-111 HF西糸谷鶴来レジデンス	97.17	94.34	91.51	100	97.17	97.17	94.34		
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-112 HF西糸谷鶴来レジデンスII	93.34	93.34	93.34	86.69	86.63	83.31	93.34		
Re-24 HF錦糸町レジデンス	100	98.23	98.29	100	98.25	94.71	98.32	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-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-114 HF両国レジデンスEAST	100	96.74	90.23	90.23	86.64	89.90	93.15		
Re-26 HF新横浜レジデンス	97.67	98.36	100	98.97	98.14	96.71	95.25	Re-115 HF曳舟レジデンス EAST (注5)	-	-	-	100	97.01	97.01	95.19		
Re-30 HF馬鹿池レジデンス	100	96.59	93.57	93.57	93.57	96.98	91.62	Re-117 HF大森レジデンス (注6)	-	-	-	95.14	100	97.57	100		
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	レジデンス 計	96.41	96.58	96.23	95.91	96.11	96.29	96.49		
Re-33 HF戸戸戸レジデンス	98.37	100	100	98.37	96.75	100	100	ポートフォリオ 計	97.06	97.26	97.32	97.29	97.47	97.76	97.76		
Re-34 HF田無レジデンス	94.14	97.14	94.54	94.54	97.14	100	100	(注1) 2025年6月30日付で取得しています。		(注2) 2025年6月4日付で取得しています。							

▶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)



▶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。

▶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)



▶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 (口)	保有比率 (注) (%)
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 505001	15,462	1.2
6	ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	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 505103	12,642	1.0
8	GOVERNMENT OF NORWAY	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