

2026 年 7 月 31 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区日本橋兜町 5 番 1 号
平和不動産リート投資法人
代 表 者 名 執 行 役 員 本 村 彩
(コード番号：8966)

資産運用会社名
平和不動産アセットマネジメント株式会社
代 表 者 名 代表取締役 社長執行役員 平 野 正 則
問 合 せ 先 企画財務部長 川崎 菜穂美
TEL. 03-3669-8771

国内資産の取得に関するお知らせ
(HF 瑞江レジデンス、HF 東瑞江レジデンス)

平和不動産リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記の通り、資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）を決定しましたので、お知らせ致します。

記

1. 本取得の概要

物件 番号	物件名称（注1）	取得予定 資産の種類	投資区分	投資エリア（注2）	取得予定 価格（注3）	鑑定評価額
Re-121	H F 瑞江レジデンス	信託受益権	レジデンス	第一投資エリア (東京都江戸川区)	1,690 百万円	1,820 百万円
Re-122	H F 東瑞江レジデンス	信託受益権	レジデンス	第一投資エリア (東京都江戸川区)	1,110 百万円	1,240 百万円
合 計					2,800 百万円	3,060 百万円

(注1) 本日現在、取得予定資産の物件名称は、Re-121 が「S-Residence 瑞江」、Re-122 が「Alivis 東瑞江」ですが、本投資法人による取得後、2026 年 11 月 7 日付で Re-121 を「HF 瑞江レジデンス」、Re-122 を「HF 東瑞江レジデンス」に変更する予定であるため、変更後の名称を記載しています。以下同じです。

(注2) 「第一投資エリア」とは東京 23 区、「第二投資エリア」とは第一投資エリアを除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県における主要市街地、「地方投資エリア」とは第一・第二投資エリアを除く大都市圏における主要市街地をいい、「大都市圏」とは、中心市及びこれに社会・経済的に結合している周辺市町村により構成されている都市地域をいい、大都市圏の「中心市」は、東京都特別区部及び政令指定都市とします。以下同じです。

(注3) 「取得予定価格」については、信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税等を含みません。

Re-121 HF 瑞江レジデンス

- (1) 売買契約締結日：2026年7月31日
- (2) 取得（引渡）予定日：2026年8月7日
- (3) 取得先：非開示（注1）
- (4) 取得資金：借入金及び自己資金
- (5) 決済方法：引渡時一括
- (6) 媒介の有無：なし

Re-122 HF 東瑞江レジデンス

- (1) 売買契約締結日：2026年7月31日
- (2) 取得（引渡）予定日：2026年8月7日
- (3) 取得先：非開示（注1）
- (4) 取得資金：借入金及び自己資金
- (5) 決済方法：引渡時一括
- (6) 媒介の有無：なし

（注1）取得先の同意が得られないため、非開示とします。なお、当該取得先は、いずれも本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

2. 本取得の理由

本投資法人は、規約の「資産運用の対象及び方針」において運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保の実現を定めており、これに基づき継続的な物件取得による資産規模の拡大及び資産入替えを通じたポートフォリオの質と収益性の改善を目指しています。本資産運用会社は、取得予定資産の以下の点を評価し、当該方針の実現及び投資主価値の向上に資するものと判断したことから本取得を決定しました。

(1) HF 瑞江レジデンス

本取得予定資産は都営新宿線「瑞江」駅から徒歩9分の距離に位置し、東京都心部へのアクセスが良好であり、交通利便性に優れています。「瑞江」駅周辺には、スーパー、飲食店やコンビニ等の商業施設が充実しており、生活利便性に優れたエリアです。

本取得予定資産は25.08～30.41㎡の1K・1DKタイプ（25戸）、35.64㎡～43.40㎡の1LDK・1SLDKタイプ（9戸）、44.35㎡～52.82㎡の2LDKタイプ（8戸）、62.10㎡～71.41㎡の3LDKタイプ（2戸）の全44戸で構成されており、主に単身、DINKs層を中心とした需要が見込まれます。設備水準については、オートロック、防犯カメラ、TVインターホン等防犯面に配慮されているほか、バス・トイレ別、独立洗面台、追焚機能浴室、浴室乾燥機、温水洗浄便座、宅配ボックス等が備えられています。また、敷地内には電気自動車（EV）用充電ポートが設置されており、環境意識の高まりやEV普及を背景とした入居者ニーズへの対応が図られており、本投資法人の掲げる低炭素社会の実現への取り組みにも寄与することが期待されます。さらに、2024年竣工の築浅物件であり、現行賃料とマーケット想定賃料で算出する賃料ギャップ率は-17.1%と、取得後の更なる内部成長が期待されます。

取得予定価格及び鑑定NOIから計算したNOI利回りは4.1%、減価償却後NOI利回りは3.2%であり、鑑定評価額と取得予定価格から計算した含み益額は130百万円が見込まれています。

(2) HF 東瑞江レジデンス

本取得予定資産は、都営新宿線「瑞江」駅から徒歩9分の距離に位置し、東京都心部へのアクセスが良好であり、交通利便性に優れています。「瑞江」駅周辺には、スーパー、飲食店やコンビニ等の商業施設が充実しており、生活利便性に優れたエリアです。

本取得予定資産は 25.35～28.38 ㎡の 1K・1DK タイプ (22 戸)、46.19 ㎡～51.44 ㎡の 1LDK・1SLDK タイプ (5 戸)、50.25 ㎡の 2LDK タイプ (5 戸) の全 32 戸で構成されており、主に単身、DINKs 層を中心とした需要が見込まれます。設備水準については、オートロック、防犯カメラ、TV インターホン等防犯面に配慮されているほか、バス・トイレ別、独立洗面台、追焚機能浴室、浴室乾燥機、温水洗浄便座、宅配ボックス等が備えられています。また、敷地内には電気自動車 (EV) 用充電ポートが設置されており、環境意識の高まりや EV 普及を背景とした入居者ニーズへの対応が図られており、本投資法人の掲げる低炭素社会の実現への取り組みにも寄与することが期待されます。さらに、2024 年竣工の築浅物件であり、現行賃料とマーケット想定賃料で算出する賃料ギャップ率は-13.0%と、取得後の更なる内部成長が期待されます

取得予定価格及び鑑定 NOI から計算した NOI 利回りは 4.2%、減価償却後 NOI 利回りは 3.4%であり、鑑定評価額と取得予定価格から計算した含み益額は 130 百万円が見込まれています。

(注) 取得予定資産の「賃料ギャップ率」は、以下の計算式で算出されます。

賃料ギャップ率

$$= (\text{月額坪単価契約賃料} - \text{市場賃料}) \div \text{月額坪単価契約賃料} \times 100$$

「市場賃料」は、東急住宅リース株式会社が、取得予定資産を対象として、2026 年 6 月時点における新規成約賃料水準として適正と査定する共益費込賃料単価をいいます。

「月額坪単価契約賃料」は、取得予定資産の 2026 年 6 月末日時点で有効な賃貸借契約で定められた各物件の月額賃料合計額を取得予定資産の各物件の賃貸面積合計で除して算出しています。

3. 取得予定資産の内容

Re-121 H F 瑞江レジデンス

物件番号・物件名称		Re-121 H F 瑞江レジデンス
資産の種類		信託受益権
信託受託者（予定）		三井住友信託銀行株式会社
信託設定期間（予定）		2026 年 8 月 7 日～2036 年 8 月 31 日
所在地（注 1）		（地 番）東京都江戸川区瑞江二丁目 31 番 2 （住居表示）東京都江戸川区瑞江二丁目 31 番 8 号
土地	所有形態	所有権
	面積（注 1）	708.34 m ²
	用途地域（注 2）	第一種住居地域
	建蔽率（注 3）	60%
	容積率（注 4）	300%
建物	所有形態	所有権
	用途（注 1）	共同住宅
	構造・階層（注 1）	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
	延床面積（注 1）	1,791.77 m ²
	建築時期（注 1）	2024 年 3 月 26 日
担保設定の有無		なし
プロパティ・マネジメント会社		東急住宅リース株式会社
マスターリース会社		東急住宅リース株式会社
マスターリース種別		パス・スルー
テナントの内容（注 5）		
	賃貸可能戸数	44
	賃貸住戸数	38
	総賃料収入	58,674 千円
	敷金・保証金	5,292 千円
	賃貸面積	1,291.62 m ²
	賃貸可能面積	1,573.09 m ²
	稼働率（面積ベース）	82.1%（2026 年 6 月 30 日時点）
NOI 利回り（注 6）		4.1%
建物状況調査 報告書の概要	調査機関	株式会社 ERI ソリューション
	調査時点	2026 年 6 月 12 日
	再調達価格	558,000 千円
	PML 値	2.3%
	長期修繕費（15 年以内）	44,810 千円
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
	価格時点	2026 年 7 月 1 日
	鑑定評価額	1,820,000 千円
その他特筆すべき事項		-

（注 1）「所在地」（住居表示を除きます。）、「面積」、「用途」、「構造・階層」、「延床面積」及び「建築時期」については、不動産登記簿上に記載されているものを記載しています。

（注 2）「用途地域」については、都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

（注 3）「建蔽率」については、建築基準法第 53 条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

（注 4）「容積率」については、建築基準法第 52 条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

（注 5）「テナントの内容」については、2026 年 6 月末日時点における数値（駐車場、その他トランクルーム等は含みません。）を記載し、金額については千円未満を切り捨てて記載しています。なお、「総賃料収入」の欄には、本取得先と各テナン

トとの間でそれぞれ締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく月額賃料(共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。)を年換算(12倍)しています。

(注6)「NOI 利回り」については、本取得予定資産の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間の運営純収益(NOI)を用いて算出したNOI利回りを記載しています。また、小数点第2位を四捨五入しています。

Re-122 HF 東瑞江レジデンス

物件番号・物件名称		Re-122 HF 東瑞江レジデンス
資産の種類		信託受益権
信託受託者(予定)		三井住友信託銀行株式会社
信託設定期間(予定)		2026年8月7日～2036年8月31日
所在地(注1)		(地番) 東京都江戸川区東瑞江一丁目106番4 (住居表示) 東京都江戸川区東瑞江一丁目6番6号
土地	所有形態	所有権
	面積(注1)	368.78 m ²
	用途地域(注2)	第一種住居地域
	建蔽率(注3)	60%
	容積率(注4)	300%
建物	所有形態	所有権
	用途(注1)	共同住宅
	構造・階層(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	延床面積(注1)	1,143.40 m ²
	建築時期(注1)	2024年1月22日
担保設定の有無		なし
プロパティ・マネジメント会社		東急住宅リース株式会社
マスターリース会社		東急住宅リース株式会社
マスターリース種別		パス・スルー
テナントの内容(注5)		
	賃貸可能戸数	32
	賃貸住戸数	29
	総賃料収入	45,126 千円
	敷金・保証金	4,791 千円
	賃貸面積	962.98 m ²
	賃貸可能面積	1,063.93 m ²
	稼働率(面積ベース)	90.5% (2026年6月30日時点)
NOI 利回り(注6)		4.2%
建物状況調査報告書の概要	調査機関	株式会社 ERI ソリューション
	調査時点	2026年6月12日
	再調達価格	366,000 千円
	PML 値	0.2%
	長期修繕費(15年以内)	32,450 千円
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
	価格時点	2026年7月1日
	鑑定評価額	1,240,000 千円
その他特筆すべき事項		-

(注1)「所在地」、「面積」、「用途」、「構造・階層」、「延床面積」及び「建築時期」については、不動産登記簿上に記載されているものを記載しています。なお、住居表示が実施されていないため、「(住居表示)」については不動産登記簿上の建物所在地を記載しています。

(注2)「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

- (注3)「建蔽率」については、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。本取得予定資産は、角地、かつ、準防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が80%に緩和されています。
- (注4)「容積率」については、建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- (注5)「テナントの内容」については、2026年6月末日時点における数値（駐車場、その他トランクルーム等は含みません。）を記載し、金額については千円未満を切り捨てて記載しています。なお、「総賃料収入」の欄には、本取得先と各テナントとの間でそれぞれ締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12倍）しています。
- (注6)「NOI 利回り」については、本取得予定資産の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間の運営純収益（NOI）を用いて算出したNOI利回りを記載しています。また、小数点第2位を四捨五入しています。

4. 取得先の概要

本取得先は、国内の特定目的会社ですが、先方の同意が得られないため非開示とします。なお、当該取得先は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

5. 媒介者の概要

該当事項はございません。

6. 今後の見通し

本取得による運用状況の予想については、2026年7月16日付「2026年5月期 決算短信」において公表した2026年11月期（第50期）及び2027年5月期（第51期）における運用状況の予想に与える影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

7. 鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	Re-121 HF 瑞江レジデンス	
鑑定評価額	1,820,000 千円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2026年7月1日	
項目	内容（千円） （注）	概要等
収益価格	1,820,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益価格を試算。
	直接還元法による価格	1,850,000
	運営収益	83,014
	可能総収益	86,815
	空室等損失等	3,801
	運営費用	14,478
	維持管理費	3,200
	PM フィー	1,428
	水道光熱費	600
	修繕費	1,542
	テナント募集費用等	3,210

				上。
		公租公課	3, 735	建物については公租公課関係資料及び経年減点補正率を考慮し計上。土地については公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を考慮し計上。
		損害保険料	403	対象不動産と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
		その他費用	360	インターネット使用料等をその他費用として計上。
	運営純収益（NOI）		68, 536	
	一時金の運用益		91	運用と調達面双方の金利水準等を勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定。
	資本的支出		2, 091	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ計上。
	純収益（NCF）		66, 536	
	還元利回り		3. 6%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
	DCF 法による価格		1, 790, 000	
	割引率		3. 4%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
	最終還元利回り		3. 7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来 動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済 成長率に一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格		1, 760, 000		
	土地比率	70. 0%		
	建物比率	30. 0%		
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項			—	

（注） 上記は鑑定評価書に基づく収支であり、本投資法人又は本資産運用会社が予測する収支ではありません。

物件番号・物件名称		Re-122 H F 東瑞江レジデンス		
鑑定評価額		1, 240, 000 千円		
鑑定評価機関の名称		一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点		2026 年 7 月 1 日		
項目		内容（千円） （注）	概要等	
収益価格			1, 240, 000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益価格を試算。
	直接還元法による価格		1, 250, 000	
	運営収益		58, 202	
	可能総収益		60, 821	現行契約の賃料水準、対象不動産の新規賃料水準及び入居している賃借人の属性に基づき、対象不動産の中長期安定的に収受可能な賃料を査定のうえ計上。
	空室等損失等		2, 619	類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産の過去の稼働状況や今後の動向に基づき、中長期安定的な稼働水準を査定のうえ計上。
	運営費用		11, 575	
	維持管理費		2, 800	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個性性を考慮して計上。
	PM フィー		1, 000	契約条件等に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個性性等を考量して計上。
	水道光熱費		600	過年度の実績額等に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
	修繕費		1, 131	過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を考慮して計上。
	テナント募集費用等		2, 481	契約条件や周辺の類似不動産の賃貸条件を参考に、過年度

				実績額、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
		公租公課	3, 119	建物については公租公課関係資料及び経年減点補正率を考慮し計上。土地については公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を考慮し計上。
		損害保険料	264	対象不動産と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
		その他費用	180	インターネット使用料等をその他費用として計上。
	運営純収益 (NOI)		46, 627	
	一時金の運用益		57	運用と調達面双方の金利水準等を勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定。
	資本的支出		1, 530	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ計上。
	純収益 (NCF)		45, 154	
	還元利回り		3. 6%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
	DCF 法による価格		1, 220, 000	
	割引率		3. 4%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
	最終還元利回り		3. 7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来 動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済 成長率に一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格		1, 200, 000		
	土地比率	71. 6%		
	建物比率	28. 4%		
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項			—	

(注) 上記は鑑定評価書に基づく収支であり、本投資法人又は本資産運用会社が予測する収支ではありません。

以 上

* 本投資法人のホームページアドレス : <https://www.heiwa-re.co.jp/>

【添付資料】

(添付資料 1) 取得予定資産の写真及び位置図

(添付資料 2) 本取得後のポートフォリオ一覧

(添付資料 1) 取得予定資産の写真及び位置図

Re-121 HF 瑞江レジデンス

<物件写真>



<位置図>



Re-122 HF 東瑞江レジデンス

<物件写真>



<位置図>



(添付資料 2)

	物件 番号	物件名称	所在地	投資エリア (注 1)	取得 (予定) 価格 (注 2) (百万円)	投資比率 (注 2) (%)
オフィス	0f-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	0.55
	0f-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	0.89
	0f-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	0.96
	0f-11	H F 日本橋大伝馬町ビルディング	東京都中央区	I	2,150	0.76
	0f-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.10
	0f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.39
	0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.22
	0f-20	船橋F a c eビル	千葉県船橋市	II	3,900	1.39
	0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.23
	0f-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.47
	0f-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.58
	0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	1.71
	0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	0.82
	0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	III	1,580	0.56
	0f-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋市	III	4,900	1.74
	0f-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	0.96
	0f-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.21
	0f-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	0.97
	0f-36	H F 神田小川町ビルディング	東京都千代田区	I	3,150	1.12
	0f-37	S D 5ビル(注 4)	神奈川県横浜市	II	3,100	1.10
	0f-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,750	1.33
	0f-39	千住ミルディスⅡ番館	東京都足立区	I	1,650	0.59
	0f-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.10
	0f-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	0.76
	0f-42	サザンスカイトワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.57
	0f-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.10
	0f-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.01
	0f-45	H F 日本橋兜町ビルディング	東京都中央区	I	3,580	1.27
	0f-46	H F 仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,501	0.89
	0f-47	大崎C Nビル	東京都品川区	I	5,160	1.83
	0f-48	ファーレイーストビル	東京都立川市	II	1,610	0.57
	0f-49	H F 江坂ビルディング	大阪府吹田市	III	2,500	0.89
	0f-50	心斎橋フロントビル	大阪府大阪市	III	7,300	2.60
	0f-51	栄センタービル	愛知県名古屋市	III	4,000	1.42
	0f-52	岩本町ツインビル	東京都千代田区	I	3,380	1.20
	0f-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	I	400	0.14
	0f-54	H F 名古屋錦ビルディング	愛知県名古屋市	III	2,100	0.75
	0f-55	北浜一丁目平和ビル	大阪府大阪市	III	4,500	1.60
	0f-56	平和不動産北浜ビル	大阪府大阪市	III	1,650	0.59
	0f-57	H F 横浜山下ビルディング	神奈川県横浜市	II	3,800	1.35
	0f-58	H F 江坂駅前ビルディング	大阪府吹田市	III	5,001	1.78
	0f-59	H F 北二条ビルディング	北海道札幌市	III	1,535	0.55
	0f-60	パークイースト札幌	北海道札幌市	III	4,140	1.47
	0f-61	H F 京町堀ビルディング	大阪府大阪市	III	3,385	1.20
	0f-62	H F 堺筋本町ビルディング(注 4)	大阪府大阪市	III	4,720	1.68
	0f-63	名古屋平和ビル	愛知県名古屋市	III	5,110	1.82
	0f-64	H F 上野稲荷町ビルディング(注 3)	東京都台東区	I	9,060	3.22

	物件 番号	物件名称	所在地	投資エリア (注 1)	取得 (予定) 価格 (注 2) (百万円)	投資比率 (注 2) (%)
	Of-65	H F 北十条ビルディング (注 3)	北海道札幌市	Ⅲ	1,758	0.63
	Of-66	H F 千葉富士見ビルディング (注 3)	千葉県千葉市	Ⅱ	2,600	0.92
	オフィス 計				150,611	53.55
レ ジ デ ン ス	Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.23
	Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.23
	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	1.28
	Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.55
	Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.49
	Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.36
	Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.39
	Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.43
	Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.25
	Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	1.43
	Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.38
	Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.40
	Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.34
	Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.39
	Re-25	H F 銀座レジデンス E A S T	東京都中央区	I	5,940	2.11
	Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	Ⅱ	3,350	1.19
	Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.58
	Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	東京都目黒区	I	1,650	0.59
	Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.37
	Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	Ⅱ	911	0.32
	Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.26
	Re-39	H F 銀座レジデンス E A S T Ⅱ	東京都中央区	I	1,460	0.52
	Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	東京都中央区	I	1,890	0.67
	Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.34
	Re-43	H F 駒沢公園レジデンス TOWER	東京都世田谷区	I	6,520	2.32
	Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	624	0.22
	Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	1,780	0.63
	Re-49	H F 河原町二条レジデンス	京都府京都市	Ⅲ	534	0.19
	Re-53	H F 四条河原町レジデンス	京都府京都市	Ⅲ	1,820	0.65
	Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.29
	Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.31
	Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.22
	Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.30
	Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	Ⅱ	839	0.30
	Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	1,080	0.38
	Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	Ⅲ	572	0.20
	Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	809	0.29
	Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	684	0.24
	Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.27
	Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	834	0.30
	Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.33
	Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	0.74
	Re-73	H F 早稲田レジデンスⅡ	東京都新宿区	I	872	0.31
	Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.41
	Re-75	H F 仙台レジデンス E A S T	宮城県仙台市	Ⅲ	1,638	0.58
	Re-76	H F 西公園レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,310	0.47

	物件 番号	物件名称	所在地	投資エリア (注 1)	取得 (予定) 価格 (注 2) (百万円)	投資比率 (注 2) (%)
レ ジ デ ン ス	Re-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	790	0.28
	Re-78	H F 関内レジデンス	神奈川県横浜市	Ⅱ	1,800	0.64
	Re-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	2,160	0.77
	Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道札幌市	Ⅲ	1,560	0.55
	Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	880	0.31
	Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	850	0.30
	Re-83	H F 田端レジデンス	東京都北区	I	1,100	0.39
	Re-84	H F 両国レジデンス	東京都墨田区	I	1,400	0.50
	Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都八王子市	Ⅱ	1,120	0.40
	Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	東京都港区	I	1,210	0.43
	Re-87	H F 門前仲町レジデンス	東京都江東区	I	945	0.34
	Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都江東区	I	900	0.32
	Re-89	H F 仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,030	0.37
	Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	I	1,150	0.41
	Re-91	H F 仙台本町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,070	0.38
	Re-92	H F 大濠レジデンス B A Y S I D E	福岡県福岡市	Ⅲ	1,150	0.41
	Re-93	H F 博多東レジデンスⅡ	福岡県福岡市	Ⅲ	1,198	0.43
	Re-94	H F 福岡レジデンス E A S T	福岡県福岡市	Ⅲ	1,180	0.42
	Re-95	H F 正光寺赤羽レジデンスⅡ	東京都北区	I	1,690	0.60
	Re-96	H F 八広レジデンス	東京都墨田区	I	1,220	0.43
	Re-97	H F 世田谷上町レジデンス	東京都世田谷区	I	700	0.25
	Re-98	H F 草加レジデンス	埼玉県草加市	Ⅱ	1,300	0.46
	Re-99	H F 上野入谷レジデンス	東京都台東区	I	900	0.32
	Re-100	H F 辻堂レジデンス	神奈川県藤沢市	Ⅱ	1,870	0.66
	Re-101	H F 川口駅前レジデンス	埼玉県川口市	Ⅱ	1,260	0.45
	Re-102	H F 東尾久レジデンス	東京都荒川区	I	1,210	0.43
	Re-103	H F 今池南レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	860	0.31
	Re-104	H F 伏見レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	610	0.22
	Re-105	H F 中野坂上レジデンス	東京都中野区	I	1,050	0.37
	Re-106	H F 上野レジデンス E A S T	東京都台東区	I	2,500	0.89
	Re-107	H F 大森町レジデンス	東京都大田区	I	1,200	0.43
	Re-108	H F 北千住レジデンス	東京都足立区	I	2,510	0.89
	Re-109	H F 曳舟レジデンス	東京都墨田区	I	1,380	0.49
	Re-110	H F 目黒行人坂レジデンス	東京都目黒区	I	5,300	1.88
	Re-111	H F 西巣鴨レジデンス	東京都北区	I	1,040	0.37
	Re-112	H F 西巣鴨レジデンスⅡ	東京都北区	I	880	0.31
	Re-113	H F 東武練馬レジデンス	東京都板橋区	I	1,050	0.37
	Re-114	H F 両国レジデンス E A S T	東京都墨田区	I	880	0.31
	Re-115	H F 押上レジデンス	東京都墨田区	I	2,140	0.76
	Re-116	H F 曳舟レジデンス E A S T	東京都墨田区	I	970	0.34
	Re-117	H F 大森レジデンス	東京都大田区	I	1,300	0.46
	Re-118	H F 下赤塚レジデンス	東京都練馬区	I	1,600	0.57
	Re-119	H F ときわ台レジデンス	東京都板橋区	I	1,980	0.70
	Re-120	H F 綾瀬レジデンス	東京都葛飾区	I	1,250	0.44
	Re-121	H F 瑞江レジデンス	東京都江戸川区	I	1,690	0.60
	Re-122	H F 東瑞江レジデンス	東京都江戸川区	I	1,110	0.39
レジデンス 計					130,653	46.45
ポートフォリオ 計					281,264	100.00

(注 1) 投資エリアの欄には、以下の基準により記載しています。

第一投資エリア（東京 23 区）への投資については「Ⅰ」、第二投資エリア（第一投資エリアを除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県における主要市街地）への投資については「Ⅱ」、地方投資エリア（第一・第二投資エリアを除く大都市圏における主要市街地をいいます。なお、「大都市圏」とは、中心市及びこれに社会・経済的に結合している周辺市町村により構成されている都市地域をいい、大都市圏の「中心市」は、東京都特別区及び政令指定都市とします。）への投資については「Ⅲ」と記載しています。

- (注2) 取得(予定)価格については単位未満を切り捨てて記載し、投資比率については小数点第3位を四捨五入した数値を記載しています。従って、合計が一致しない場合があります。
- (注3) 0f-64 HF 上野稲荷町ビルディング、0f-65 HF 北十条ビルディング、0f-66 HF 千葉富士見ビルディングについては2027年5月31日付で旧名称から変更予定です。詳細については、2026年5月18日付「国内資産の取得に関するお知らせ(HF 上野稲荷町ビルディング、HF 北十条ビルディング、HF 千葉富士見ビルディング)」をご参照下さい。
- (注4) 0f-37 SD 5ビル、0f-62 HF 堺筋本町ビルディングについては2026年8月1日付で旧名称から変更予定です。詳細については、2026年7月31日付「運用資産の名称変更に関するお知らせ(SD 5ビル)」及び「運用資産の名称変更に関するお知らせ(HF 堺筋本町ビルディング)」をご参照下さい。