

本日公表のプレスリリース
「新投資口発行及び
投資口売出しに関するお知らせ」
等に関する補足説明資料
2026年5月18日

Steady Growth
&
Sustainable Profit



本資料は、2026年5月18日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「国内資産の取得に関するお知らせ（H F 上野稲荷町ビルディング、H F 北十条ビルディング、H F 千葉富士見ビルディング）」及び「借入金の期限前返済に関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。本募集の詳細については、2026年5月18日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これに付随する政令、内閣府令及び規則に基づく開示書類や資産運用報告書ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず平和不動産リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人による特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想及びその業績に関するその他の将来の見通し並びにこれらに関する試算値に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、本投資法人及び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。）において本資料作成日時点において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想等に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。

本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の現時点での分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。以下同じです。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

本投資法人の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します。

不動産投資信託証券発行者 平和不動産リート投資法人（証券コード：8966）

資産運用会社 平和不動産アセットマネジメント株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第316号、一般社団法人資産運用業協会会員）

Intentionally Blank

Steady Growth & Sustainable Profit

1 20期連続増配を実現。内部成長、資産回転型戦略、投資主還元強化を継続

- EPUの成長、継続的な資産入替の実施、投資主還元強化方針により20期連続での増配を実現
- 資本効率の向上と投資主還元強化により、過去10年間のトータルリターン（年率換算値）は9.6%とJ-REITにおいてNo.1

2 好調なマーケット環境と積極的なバリューアップ投資による力強い内部成長

- オフィス、レジデンスともに、インフレ環境に負けない力強い賃料増額を実現
- バリューアップ工事等、戦略的な資金活用により不動産価値の最大化を図る
- 18期連続での資産入替を予定し、収益性が高く内部成長余地のある優良物件を取得することでポートフォリオの質を向上

3 内部成長基盤の更なる強化に向けた6年連続の公募増資

- 6年連続の公募増資により、資産規模は2,784億円まで拡大予定。今後も内部成長基盤の更なる強化を図る
- 強力なスポンサーサポートにより競争力のある優良な物件を取得。より一層の資産規模拡大を目指す

本取得資産の概要

物件数
4 物件

取得（予定）価格合計
185 億円

鑑定評価額合計
207 億円

平均NOI利回り
4.4 %

オフィス

取得予定資産
スポンサーサポート



H F 上野稲荷町ビルディング
賃料ギャップ率：-24.6%

第49期取得済資産
スポンサー



**名古屋平和ビル
(準共有持分割合
70%取得)**
賃料ギャップ率：-10.2%

取得予定資産
スポンサーサポート



H F 北十条ビルディング
賃料ギャップ率：-14.0%

取得予定資産
スポンサーサポート



H F 千葉富士見ビルディング
賃料ギャップ率：-14.7%

本譲渡資産の概要



H F 西新宿レジデンスWEST



H F 西新宿レジデンスEAST

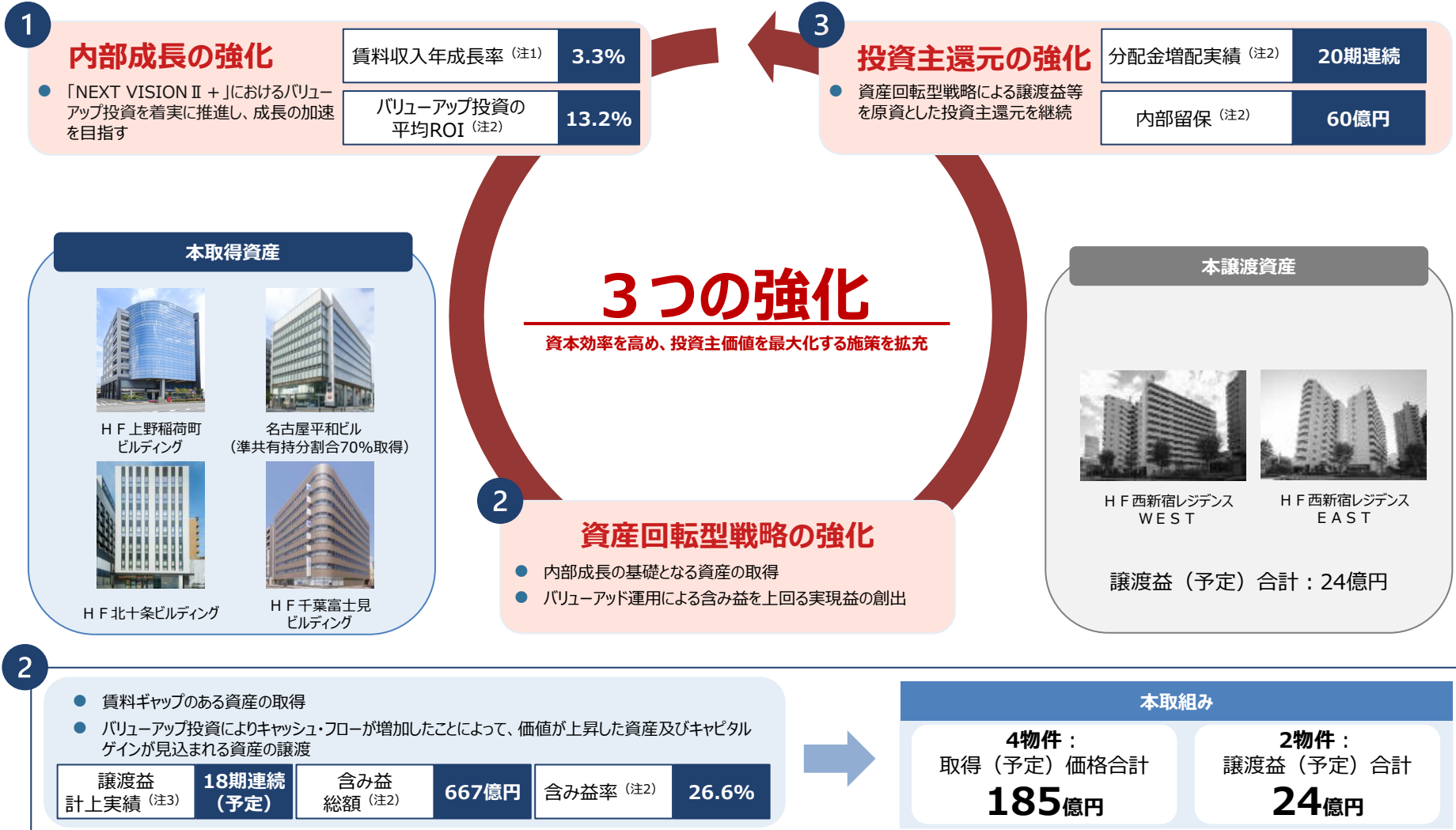
譲渡益（予定）合計：
24億円

	第48期末	本取組み前	本取得資産	本譲渡資産	本取組み後
物件数	133 物件	137 物件	4 物件	2 物件	139 物件
取得（予定）価格合計	2,561 億円	2,630 億円	185 億円	31 億円	2,784 億円
平均NOI利回り / 平均NOI利回り（償却後）	4.9 % / 4.0 %	4.9 % / 4.0 %	4.4 % / 3.8 %	3.4 % / 3.0 % (譲渡予定価格 に対するNOIの比率)	4.8 % / 3.9 %
総資産LTV / 鑑定LTV	47.0 % / 40.4 %	48.0 % / 40.9 %			46.4 % / 40.0 %
1口当たりNAV	155,780 円				156,418 円

1

20期連続増配を実現。 内部成長、資産回転型戦略、投資主還元強化を継続

■ 「3つの強化」を通じて資本効率を高め、投資主価値の最大化に向けての取組みを加速



2

- 賃料ギャップのある資産の取得
- バリューアップ投資によりキャッシュ・フローが増加したことによって、価値が上昇した資産及びキャピタルゲインが見込まれる資産の譲渡

譲渡益計上実績 (注3)	18期連続 (予定)	含み益総額 (注2)	667億円	含み益率 (注2)	26.6%
--------------	-------------------	------------	--------------	-----------	--------------

本取組み

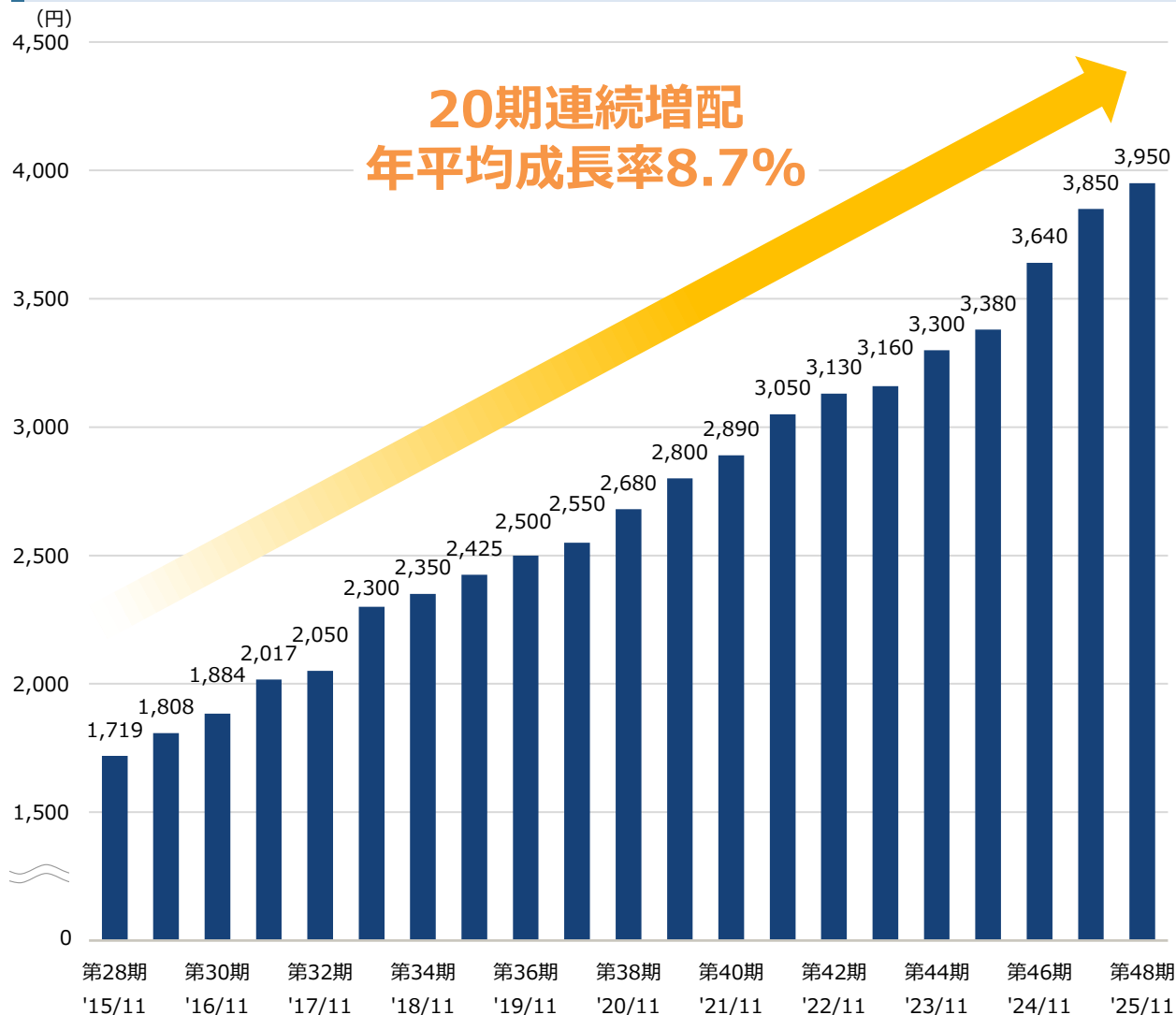
4物件：
取得 (予定) 価格合計
185億円

2物件：
譲渡益 (予定) 合計
24億円

(注1) 賃料収入年成長率は2025年5月期初から2025年11月期末にかけての実績値です。
 (注2) バリューアップ投資の平均ROI、含み益総額、含み益率、分配金増配実績、内部留保は2025年11月期の実績値です。
 (注3) 譲渡益計上実績は本取組み後の数値です。

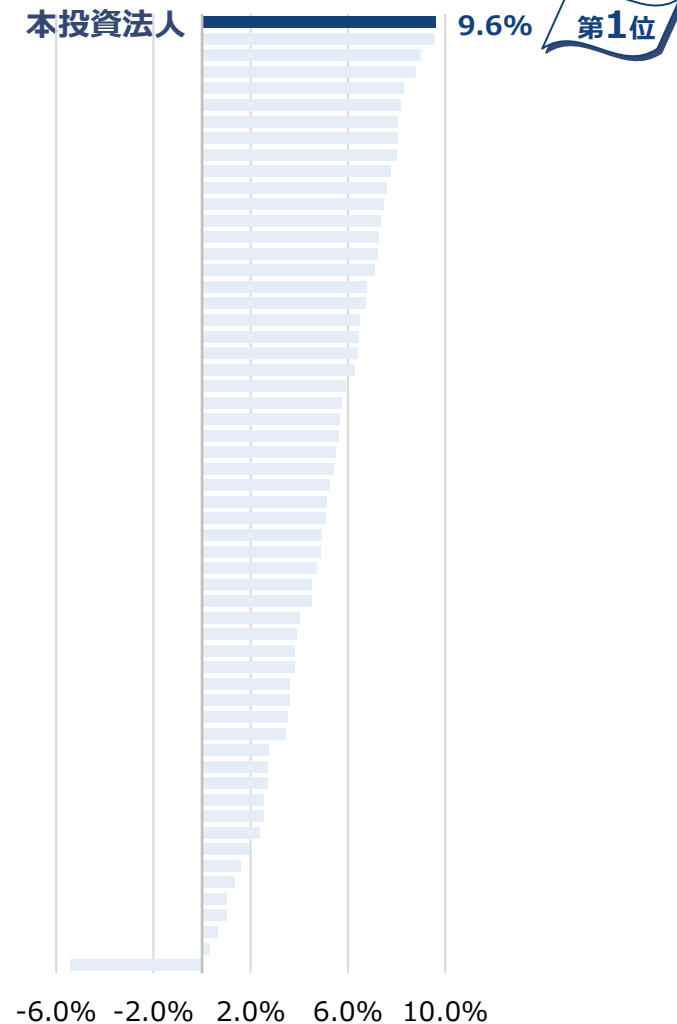
- 2015年11月期以降着実にDPUを成長させ、20期連続の増配を実現
- 積極的な投資主還元方針とその実行により、2016年4月1日～2026年3月31日のトータルリターン（年率換算値）はJ-REITにおいてNo.1

継続的なDPU成長の実現



トータルリターン（年率換算値）

J-REIT全銘柄間での比較
(2016年4月1日～2026年3月31日)



(注) トータルリターン（年率換算値）は2016年4月1日～2026年3月31日の期間から算出しています。2016年4月1日時点で上場していなかった銘柄については、上場日～2026年3月31日の年率換算値を算出しています。

HF上野稲荷町ビルディング

スポンサーサポート

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

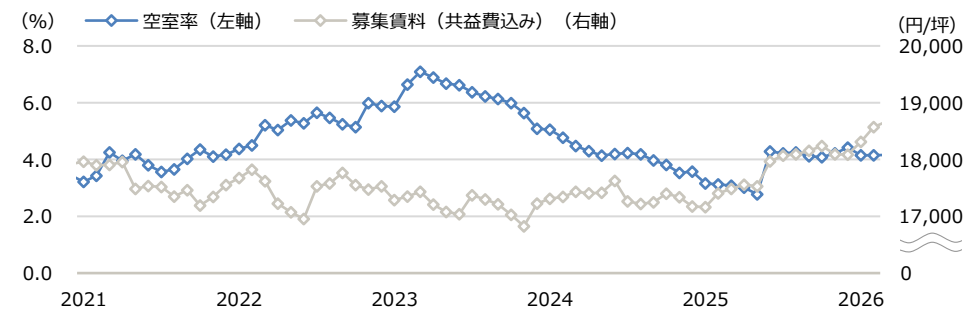


- 本取得予定資産は、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅徒歩4分、都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅徒歩9分、JR山手線「上野」駅徒歩11分と交通利便性に優れた物件
- 個別空調を完備している他、30台収容可能な機械式駐車場を有しており、営業車利用を前提としたテナント需要に応えることが可能。2025年にエントランス、エレベーターホール、トイレ等共用部のリニューアル工事、外壁補修工事を実施済
- 基準階ワンフロア約230坪と十分なスペースがあり、分割賃貸にも対応可能であるため、多様な面積帯の区画を提供できる点において高い競争力を有する
- 2026年3月末日時点の賃料ギャップ率は-24.6%と、将来の賃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



取得予定価格	9,060百万円
鑑定評価額	10,100百万円
対鑑定評価額率	89.7%
稼働率	100.0% (2026年3月末日時点)
賃料ギャップ率	-24.6% (2026年3月末日時点)
NOI利回り/償却後	4.1%/3.4%
所在地	東京都台東区松が谷
アクセス	東京メトロ銀座線「稲荷町」駅徒歩4分、都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅徒歩9分、JR山手線「上野」駅徒歩11分
延床面積	8,490.44㎡
建築時期	1992年10月
取得予定日	2026年6月3日

台東区・江東区・墨田区の空室率/募集賃料推移



(注) 台東区・江東区・墨田区の1フロア面積200坪以上の大規模賃貸オフィスビルを対象に、2026年3月末日までの月次数値を掲載しています。
出所：三幸エステート株式会社「エリア別時系列データ」より本資産運用会社が作成しています。

名古屋平和ビル（準共有持分割合70%）

スポンサー

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



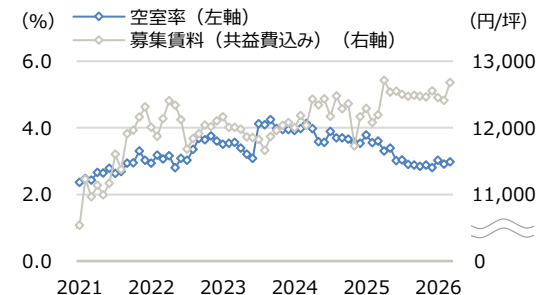
- 本物件は名古屋市営地下鉄東山線・名城線「栄」駅徒歩5分、また中部地方最大のターミナル駅である「名古屋」駅から地下鉄及び徒歩で10分に位置し、アクセス良好なオフィス物件
- 本物件の所在する栄エリアは、本投資法人が複数物件を所有しており、最も物件運営の知見を有するエリアの一つ
- 個別空調を備え、最大8分割まで対応可能な柔軟な区画設計のオフィスビル。45台収容可能な大型駐車場（機械式）も有し、営業車を利用するテナント需要にも応えることが可能
- 物件の稼働率は100.0%、2026年3月末日時点の賃料ギャップ率は-10.2%と、将来の賃料収入の増加が期待される



取得価格	5,110百万円
鑑定評価額	5,453百万円
対鑑定評価額率	93.7%
稼働率	100.0%（2026年3月末日時点）
賃料ギャップ率	-10.2%（2026年3月末日時点）
NOI利回り/償却後	4.0%/3.6%
所在地	愛知県名古屋市中区
アクセス	名古屋市営地下鉄東山線・名城線「栄」駅徒歩5分
延床面積	8,964.70㎡（建物全体）
建築時期	2004年3月
取得日	2026年3月2日



栄エリアの空室率/募集賃料推移



(注) 名古屋市栄エリアの1フロア面積の坪数を問わず賃貸オフィスビルを対象に、2026年3月末日までの月次数値を掲載しています。
出所：三幸エステート株式会社「エリア別時系列データ」より本資産運用会社が作成しています。

HF北十条ビルディング

スポンサーサポート

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

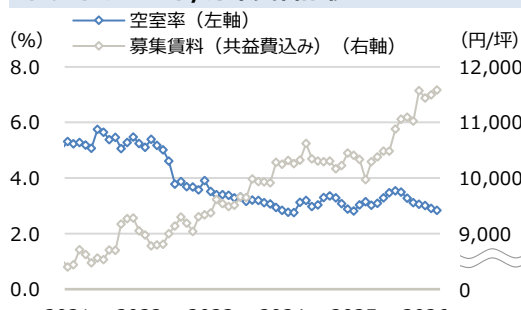


取得予定価格	1,758百万円
鑑定評価額	1,950百万円
対鑑定評価額率	90.2%
稼働率	75.1% (2026年3月末日時点)
賃料ギャップ率	-14.0% (2026年3月末日時点)
NOI利回り/償却後	4.1%/3.2%
所在地	北海道札幌市北区
アクセス	JR「札幌」駅徒歩5分、札幌市営地下鉄南北線「北12条」駅徒歩3分
延床面積	1,647.92㎡
建築時期	2024年3月
取得予定日	2026年6月3日

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



札幌市の空室率/募集賃料推移

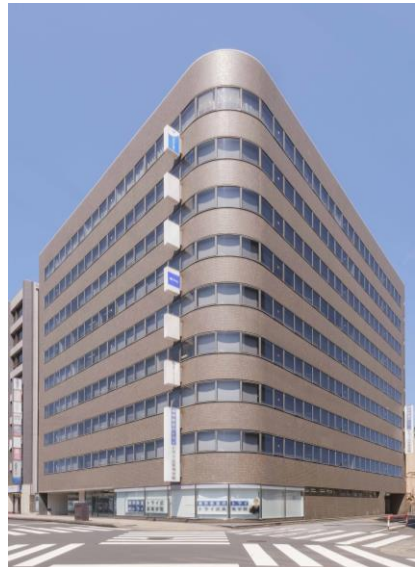


(注) 札幌市の1フロア面積50坪以上100坪未満の中型賃貸オフィスビルを対象に、2026年3月末までの月次数値を掲載しています。
出所：三幸エステート株式会社「エリア別時系列データ」より本資産運用会社が作成しています。

HF千葉富士見ビルディング

スポンサーサポート

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



取得予定価格	2,600百万円
鑑定評価額	3,250百万円
対鑑定評価額率	80.0%
稼働率	89.5% (2026年3月末日時点)
賃料ギャップ率	-14.7% (2026年3月末日時点)
NOI利回り/償却後	6.5%/5.7%
所在地	千葉県千葉市中央区
アクセス	JR「千葉」駅徒歩8分、京成電鉄「千葉中央」駅徒歩3分、千葉都市モノレール「霞川公園」駅徒歩3分
延床面積	6,894.60㎡
建築時期	1982年7月
取得予定日	2026年6月5日

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



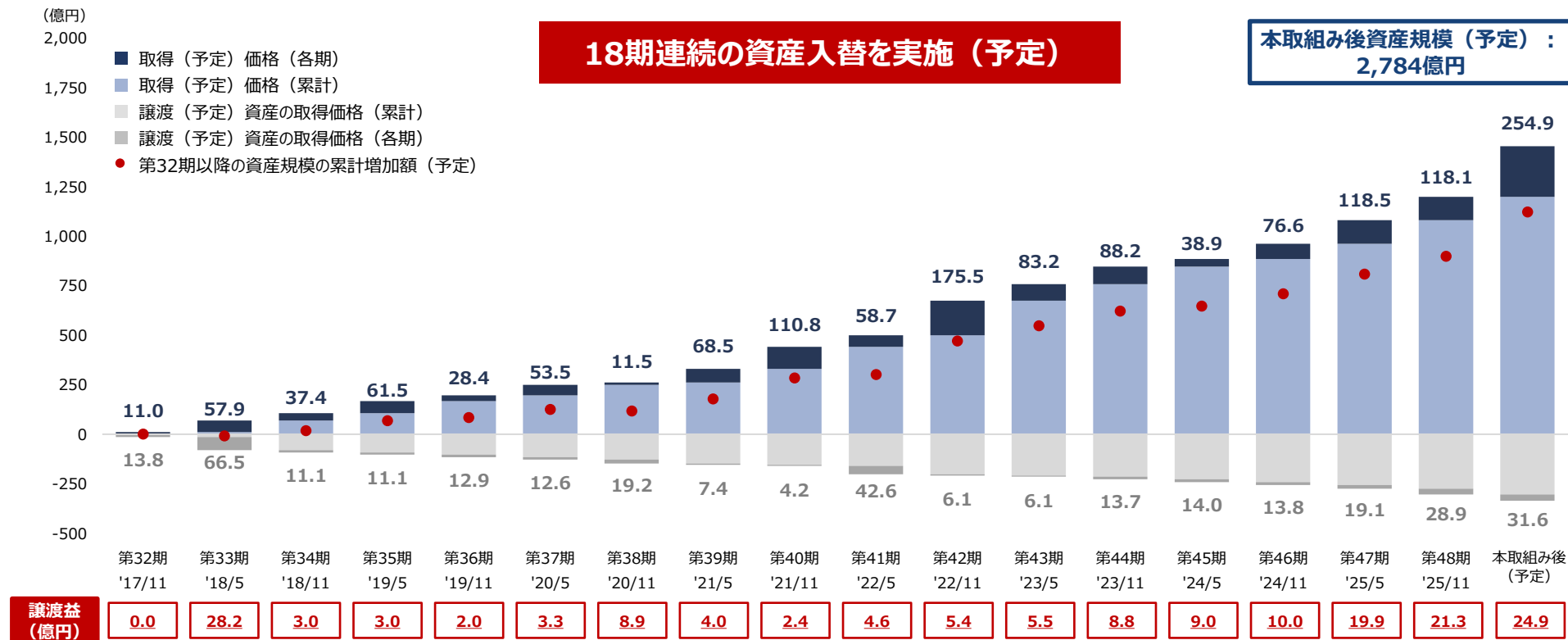
千葉・船橋エリアの空室率/募集賃料推移



(注) 千葉市・船橋市の1フロア面積100坪以上200坪未満の大型賃貸オフィスビルを対象に、2026年3月末までの月次数値を掲載しています。
出所：三幸エステート株式会社「エリア別時系列データ」より本資産運用会社が作成しています。

■ 戦略的な資産入替の実行により、資産規模の拡大と含み益の顕在化を継続的に実現

物件取得及び譲渡の推移（第32期（2017年11月期）以降）



累計取得（予定）価格

1,453億円
(67物件)

累計譲渡（予定）価格

488億円
(26物件)

累計譲渡益（予定）

164億円

累計譲渡（予定）価格 / 鑑定評価額合計

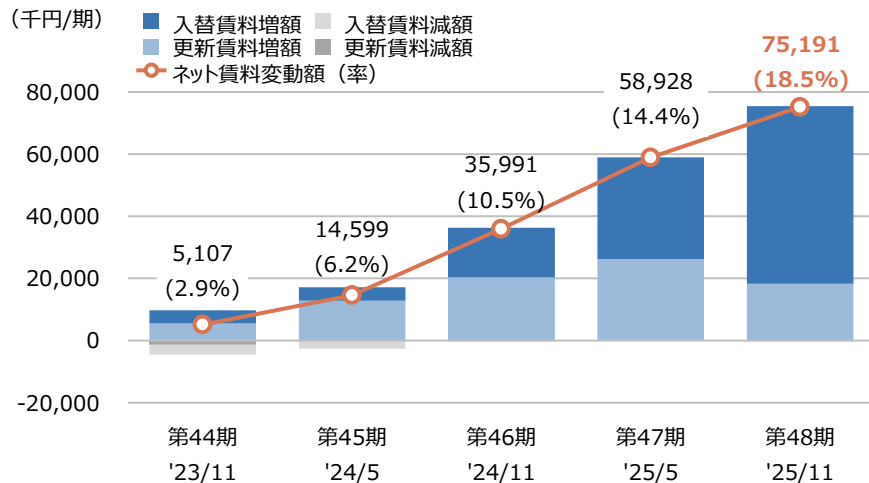
116.9%

2

好調なマーケット環境と 積極的なバリューアップ投資による力強い内部成長

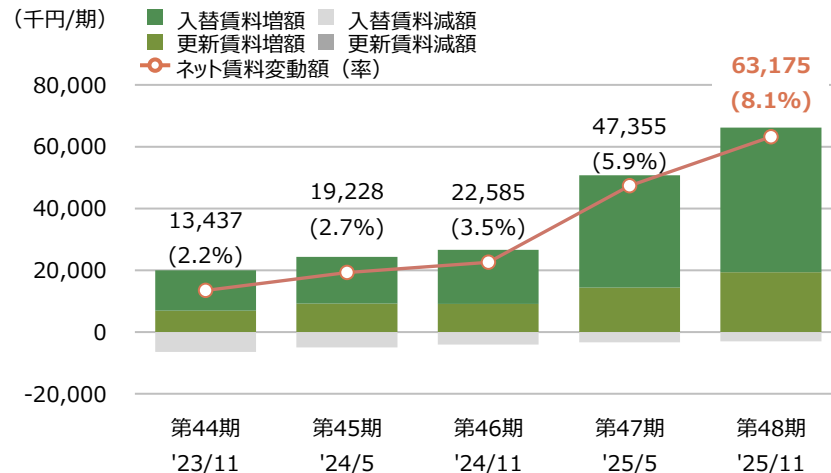
- オフィス、レジデンスともに賃料増額改定が継続
- 賃料増額改定の着実な実施により賃料ギャップを解消する一方で、市場賃料の上昇等により、今後の賃料増額改定余地も存在

オフィス



対前期末賃料総額増減率 (注3)	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
	0.15%	0.40%	0.99%	1.55%	1.96%

レジデンス

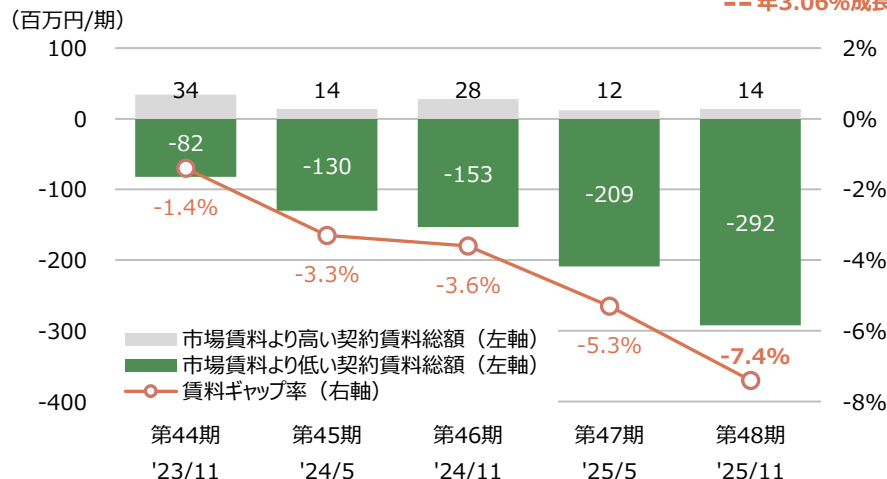
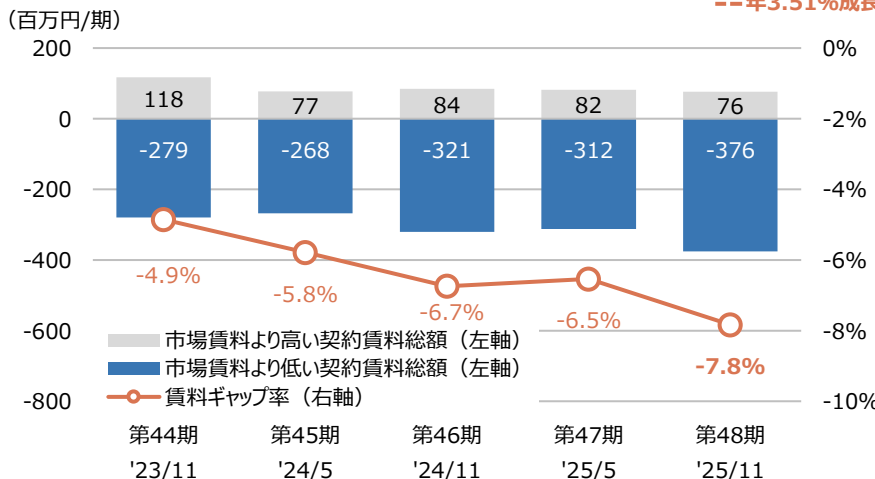


対前期末賃料総額増減率 (注3)	第44期 '23/11	第45期 '24/5	第46期 '24/11	第47期 '25/5	第48期 '25/11
	0.39%	0.56%	0.64%	1.36%	1.70%

---年3.51%成長

---年3.06%成長

賃料ギャップ率



(注1) 入替賃料の増減額及び増減率は、テナント入替区画における新賃料（共益費含む、以下同じ）と旧賃料の変動額及び変動率を示します（据置区画を除く）。

(注2) 更新賃料の増減額及び増減率は、契約更新区画における新賃料と旧賃料の変動額及び変動率を示します（据置区画を除く）。

(注3) 対前期末賃料総額増減率の年成長率は2025年5月期及び2025年11月期における増減率を単純合算した数値を記載しています。

本取得資産の平均賃料ギャップ率
(2026年3月末日時点) (注2)
-17.6 %



H F 上野稲荷町
ビルディング
-24.6 %



名古屋
平和ビル
-10.2 %



H F 北十条
ビルディング
-14.0 %



H F 千葉富士見
ビルディング
-14.7 %

第43期（2023年5月期）以降に取得したオフィス物件の賃料増額事例（注1）

物件	増額(予定)月	賃料増額率
ルーシッド スクエア船場 2025年11月期取得	2026/4 改定	16坪 18.2%
	2026/3 改定	28坪 16.7%
	2025/11 入替	28坪 41.7%
H F 京町堀 ビルディング 2025年11月期取得	2026/9 改定	56坪 9.1%
	2026/5 改定	38坪 2.3%
	2028/3 改定	12.5%
	2027/3 改定	56坪 14.3%
	2026/3 改定	16.7%
	2026/1 改定	56坪 4.0%
パークイースト 札幌 2025年5月期及び 2025年11月期取得	2025/10 入替	108坪 74.6%
	2026/7 改定	112坪 35.0%
	2028/6 改定	7.1%
	2027/6 改定	62坪 7.7%
	2026/6 改定	8.3%
	2026/4 改定	23坪 12.5%
	2026/4 改定	22坪 9.8%
	2026/4 改定	23坪 18.2%
	2026/4 改定	19坪 39.4%
	2026/4 入替	45坪 30.5%
H F 江坂駅前 ビルディング 2024年11月期取得	2026/4 改定	166坪 5.0%
	2025/12 入替	20坪 38.3%
	2025/8 改定	20坪 20.4%
	2025/8 改定	18坪 14.3%
	2025/7 改定	42坪 4.8%
	2025/6 改定	62坪 9.1%
	2025/11 改定	171坪 27.1%
	2025/6 改定	270坪 18.8%
	2025/4 改定	240坪 18.2%
	2026/3 改定	949坪 16.7%
H F 横浜山下 ビルディング 2023年11月期取得	2025/3 改定	19.8%
	2025/1 改定	138坪 17.5%
	2024/12 改定	42坪 18.1%
	2024/12 改定	185坪 16.0%

物件	増額(予定)月	賃料増額率
H F 北二条 ビルディング 2024年11月期取得	2027/11 改定	8.3%
	2027/5 改定	15坪 9.1%
	2026/11 改定	10.0%
	2026/2 改定	44.4%
	2026/2 入替	8坪 8.3%
	2026/2 改定	8.3%
	2026/4 改定	15坪 11.1%
	2026/4 改定	8坪 20.0%
	2026/4 改定	15坪 9.1%
	2026/4 改定	8坪 10.0%
H F 横濱山下 ビルディング 2023年11月期取得	2028/4 改定	8.3%
	2027/4 改定	8坪 9.1%
	2026/4 改定	10.0%
	2025/11 改定	15坪 22.2%
	2025/9 改定	8坪 9.1%
	2025/9 改定	16坪 33.3%
	2025/9 改定	29坪 33.3%
	2025/6 入替	8坪 8.3%
	2025/6 改定	22坪 36.3%
	2025/6 改定	16坪 11.1%

物件	増額(予定)月	賃料増額率
平和不動産 北浜ビル 2023年11月期取得	2025/10 改定	23坪 10.0%
	2025/10 改定	48坪 9.4%
	2026/7 改定	48坪 3.6%
	2025/10 改定	7.7%
	2025/8 改定	23坪 11.3%
	2025/7 入替	23坪 18.8%
	2024/11 改定	28坪 4.8%
	2024/4 改定	3.3%
	2023/10 改定	48坪 14.3%
	2023/8 入替	25坪 28.6%
北浜一丁目 平和ビル 2023年11月期及び 2024年11月期取得	2023/8 改定	23坪 6.7%
	2026/6 入替	65坪 6.2%
	2026/5 入替	64坪 10.0%
	2026/3 改定	64坪 11.8%
	2027/1 改定	4.3%
	2026/1 改定	65坪 5.2%
	2026/1 改定	35坪 7.1%
	2025/9 改定	64坪 5.3%
	2025/6 入替	65坪 10.5%
	2026/4 改定	40坪 6.3%

物件	増額(予定)月	賃料増額率
H F 名古屋錦 ビルディング 2023年5月期取得	2027/7 改定	41坪 4.3%
	2026/9 改定	47坪 8.3%
	2026/9 改定	28坪 9.1%
	2026/8 改定	70坪 11.1%
	2027/7 改定	22坪 3.8%
	2026/7 改定	4.0%
	2026/7 改定	41坪 4.5%
	2026/8 改定	70坪 11.1%
	2028/1 改定	22坪 8.3%
	2026/4 改定	22坪 9.1%
H F 名古屋錦 ビルディング 2023年5月期取得	2026/5 入替	31坪 12.5%
	2026/3 改定	22坪 3.8%
	2027/1 改定	28坪 4.0%
	2026/1 改定	28坪 4.2%
	2025/12 入替	31坪 73.3%
	2025/11 入替	28坪 36.0%
	2025/10 入替	28坪 31.6%
	2025/7 改定	44坪 15.8%
	2025/4 入替	31坪 8.3%
	2026/4 改定	31坪 9.1%

(注1) 2026年3月31日時点までの契約締結案件のみを記載しています。

(注2) 本取得資産の平均賃料ギャップ率は、各物件の月額坪単価契約賃料の合計から、各物件の市場賃料の合計を控除して得られた金額を、各物件の月額坪単価契約賃料の合計で除して得られた比率をいい、2026年3月末日時点の数値を基に算出しています。

- オフィス2物件のセットアップオフィス化工事を実施し、賃料増額を実現
- レジデンスにおいても、設備交換等のバリューアップ工事の寄与もあり、オフィス同様に賃料増額を達成

HF日本橋兜町ビルディング

- 2026年5月期に1区画のセットアップオフィス化工事の実施

工事区画例



月額賃料 改定額	+10,997円/坪 (+57.9%)
-------------	------------------------

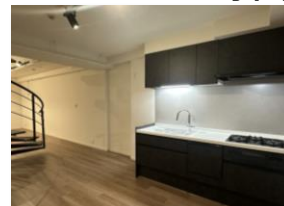
工事費	18百万円
-----	-------

ROI	26.6%
-----	-------

HF目黒行人坂レジデンス

- キッチン・洗面台・浴室等の設備交換を実施

工事区画例



月額賃料 改定額	+157,000円 (+49.8%)
-------------	-----------------------

工事費	5.4百万円
-----	--------

ROI	34.7%
-----	-------

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

工事区画例



実施区画合計

月額賃料 改定額	+8,950円/坪 (+56.6%)
-------------	-----------------------

工事費	46百万円
-----	-------

ROI	19.9%
-----	-------

HF銀座レジデンスEAST

- フローリング張替えやリビングに引き戸を設けて広さを演出

工事区画例



月額賃料 改定額	+92,000円 (+37.1%)
-------------	----------------------

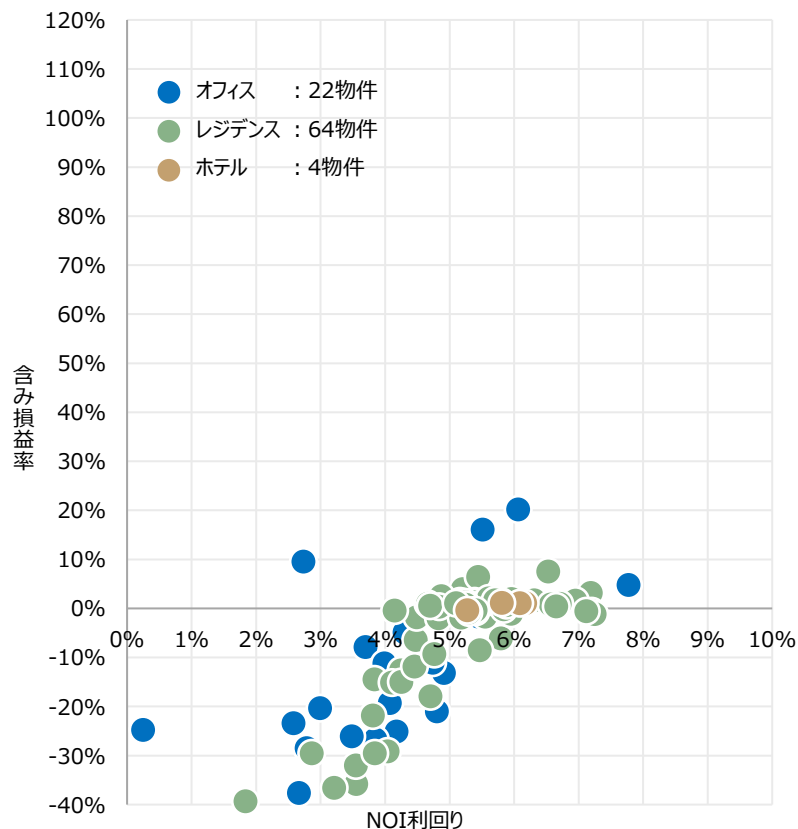
工事費	4.3百万円
-----	--------

ROI	25.1%
-----	-------

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着実に改善

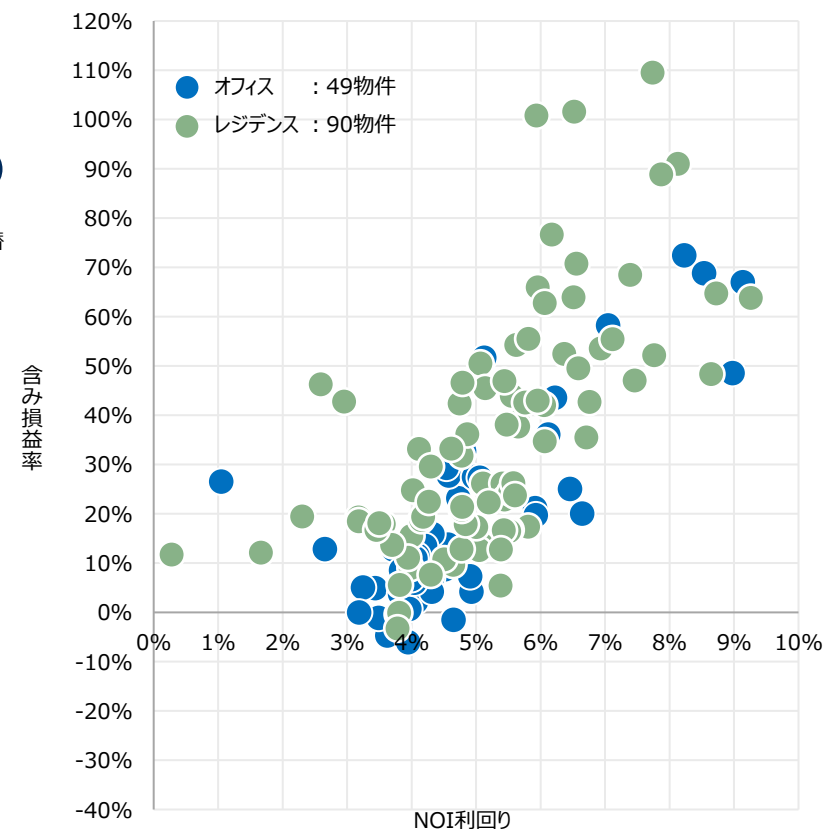
第19期（JSRとの合併直後、2011年5月期）のポートフォリオの状況

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



本取組み後のポートフォリオの状況

NOI（百万円/期） : 6,535
 平均NOI利回り : 4.8%
 含み損益率 : +25.2%



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

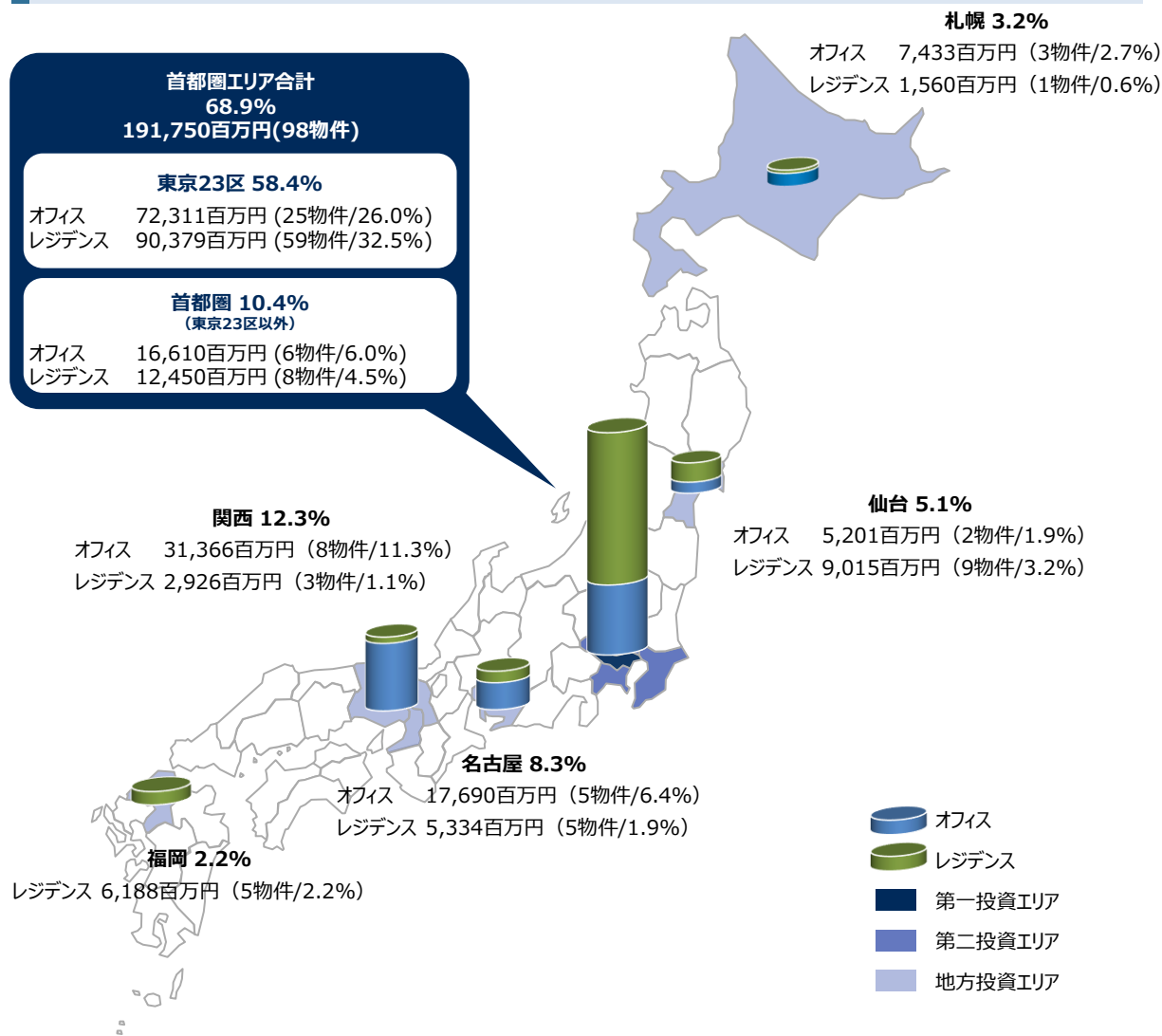
市場環境の改善

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利回り及び含み損益率を計算しています。

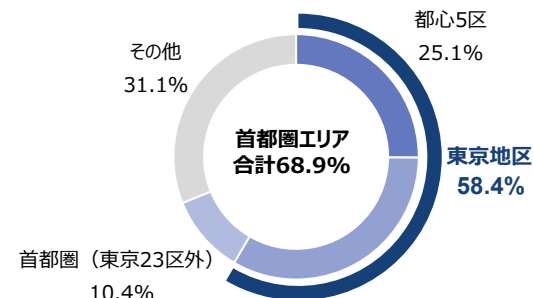
- ポートフォリオの7割近くが首都圏エリアの物件で構成され、安定した需要の獲得が見込める主要な地方都市へも厳選投資を行う方針

ポートフォリオの地理的分散（取得（予定）価格ベース）

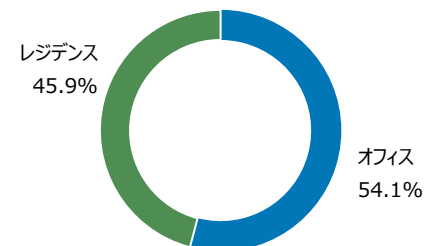


ポートフォリオ区分比率（取得（予定）価格ベース）

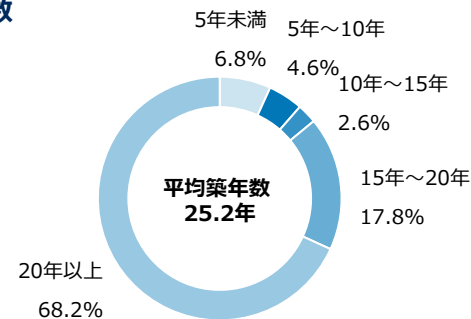
▶投資エリア



▶物件用途



▶築年数



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第48期（2025年11月期）末時点で前期比+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

鑑定評価額

318,030
百万円

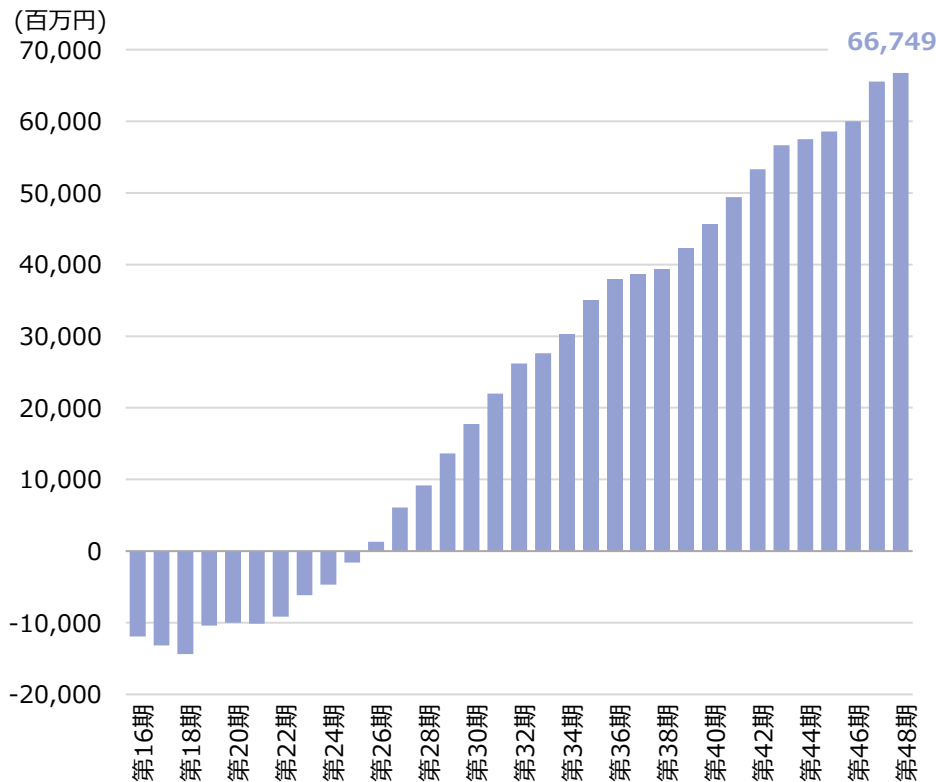
含み益額

66,749
百万円

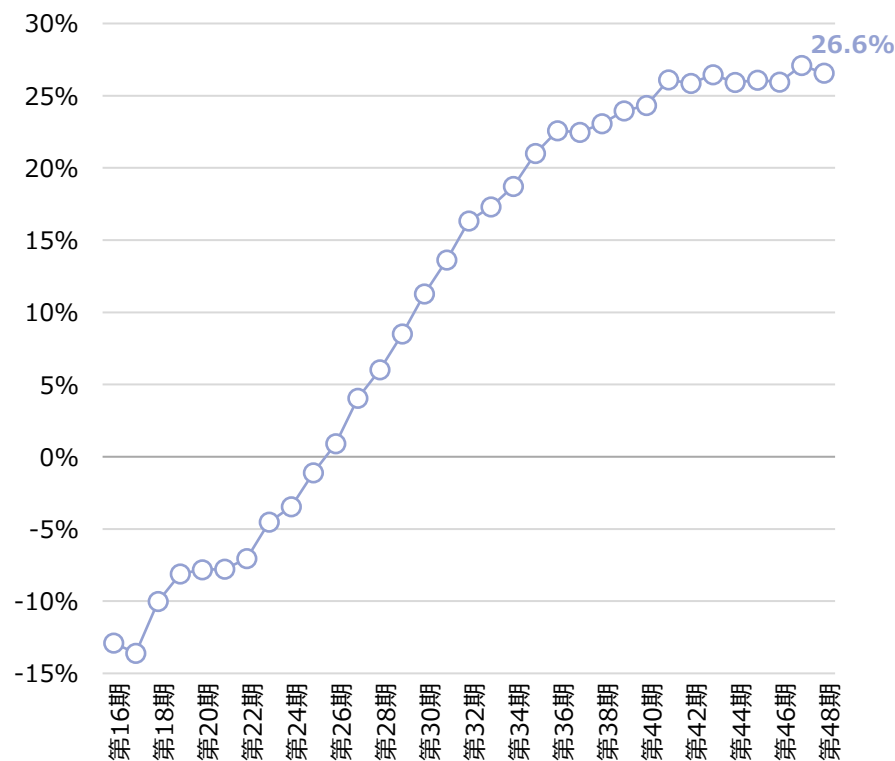
含み益率

26.6%

含み損益額の推移



含み損益率の推移





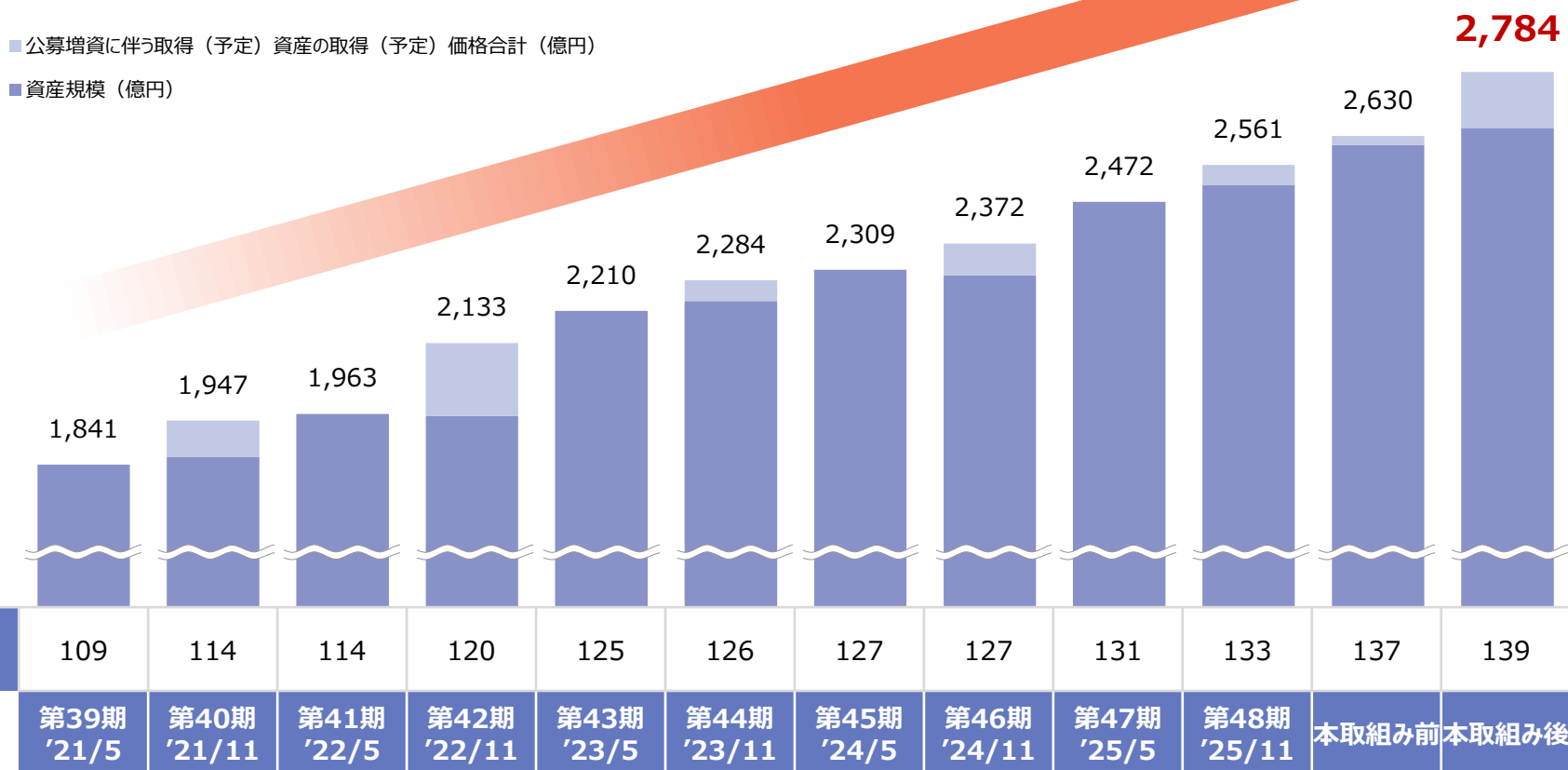
3

内部成長基盤の更なる強化に向けた 6年連続の公募増資

- マーケット環境が厳しい中においても公募増資を着実に実行し、資産規模拡大を実現

過去5年間の資産規模推移

6年連続の公募増資により、
資産規模は1.5倍へと拡大予定



平和不動産へのスポンサー変更以降 合計 1,995億円取得

資産運用会社

43物件 / 814億円

資産運用会社ネットワーク



スポンサー

23物件 / 508億円

直接取得/資産入替 (スポンサー)



スポンサーサポート

25物件 / 672億円

ウェアハウジング



資産入替



追加取得



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) 広小路アクアプレイス、三田平和ビル(底地)、H F 日本橋浜町ビルディング及び麹町H Fビルは、本資料の日付現在譲渡していますが、スポンサー変更後の取得物件であるため、本資料では広小路アクアプレイス、H F 日本橋浜町ビルディング及び麹町H Fビルはスポンサーサポートとして、三田平和ビル(底地)はスポンサーとして物件数・金額に含めています(広小路アクアプレイス、三田平和ビル(底地)、H F 日本橋浜町ビルディング、麹町H F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、H F 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) H F 北千住レジデンスは、スポンサーからの契約上の地位承継により物件取得していますが、普通借地権を利用してスポンサーが開発に関与した物件の取得に該当するため、本図においては、スポンサーサポートではなくスポンサーに分類しています。

- 本取組みでも、スポンサーである平和不動産の販売用不動産から物件を取得
- 平和不動産の販売用不動産のストックは本投資法人の将来の外部成長をサポートすることが期待できる

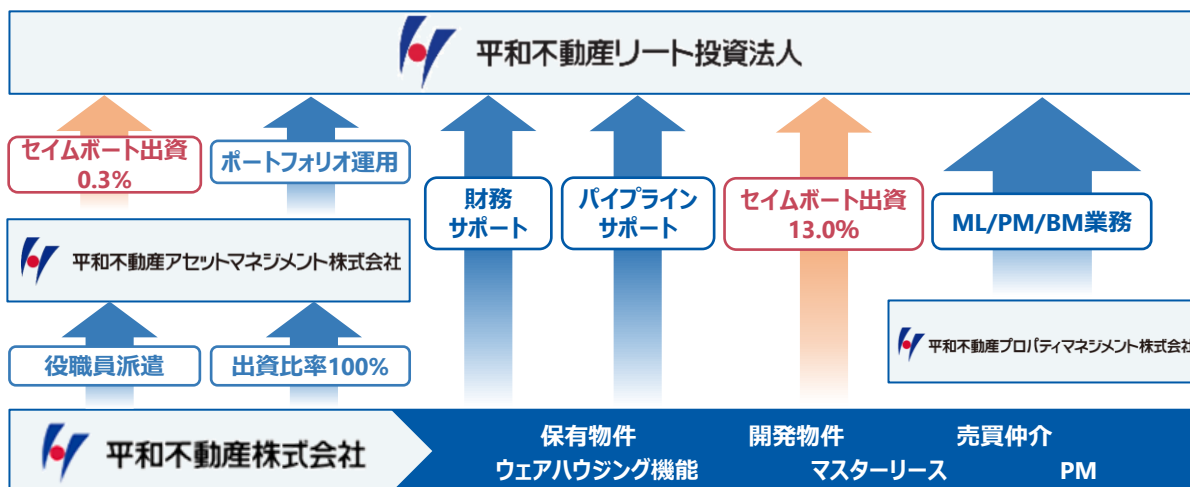
平和不動産の主要保有資産の状況（2025年9月末時点）

主な保有資産	所在地	延床面積	竣工年月	取得年月
押上レジデンス	東京都墨田区	約4,000㎡	2025年3月	2025年3月
板橋本町レジデンス	東京都板橋区	約1,300㎡	2023年8月	2024年3月
三ノ輪レジデンス	東京都台東区	約3,000㎡	2024年1月	2024年1月
大鳥居レジデンス	東京都大田区	約4,000㎡	2023年2月	2023年2月
赤羽レジデンス	東京都北区	約2,000㎡	2022年11月	2022年12月
新江古田レジデンス	東京都練馬区	約2,500㎡	2021年7月	2022年9月
梅島レジデンス	東京都足立区	約4,000㎡	2022年1月	2022年1月
本所吾妻橋レジデンス	東京都墨田区	約1,300㎡	2021年6月	2021年9月
日本橋オフィス	東京都中央区	約5,300㎡	2003年4月	2015年12月
茅場町オフィス	東京都中央区	約3,500㎡	1991年9月	2013年12月
天神オフィス	福岡市	約7,500㎡	2004年7月	2008年3月
名古屋栄オフィス	名古屋市	約9,500㎡	2004年3月	2004年3月



(注) 取得済の物件を除き、本資料の日付現在、平和不動産との間でこれらの物件について具体的な交渉を行っておらず、今後取得できる保証はありません。

平和不動産グループによる支援体制



スポンサーサポートの活用による普通借地権開発

- スポンサーである平和不動産は普通借地権を活用したレジデンス開発を積極的に展開しています。2015年の第1号物件の竣工以降、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H F 押上レジデンスを含め10物件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。



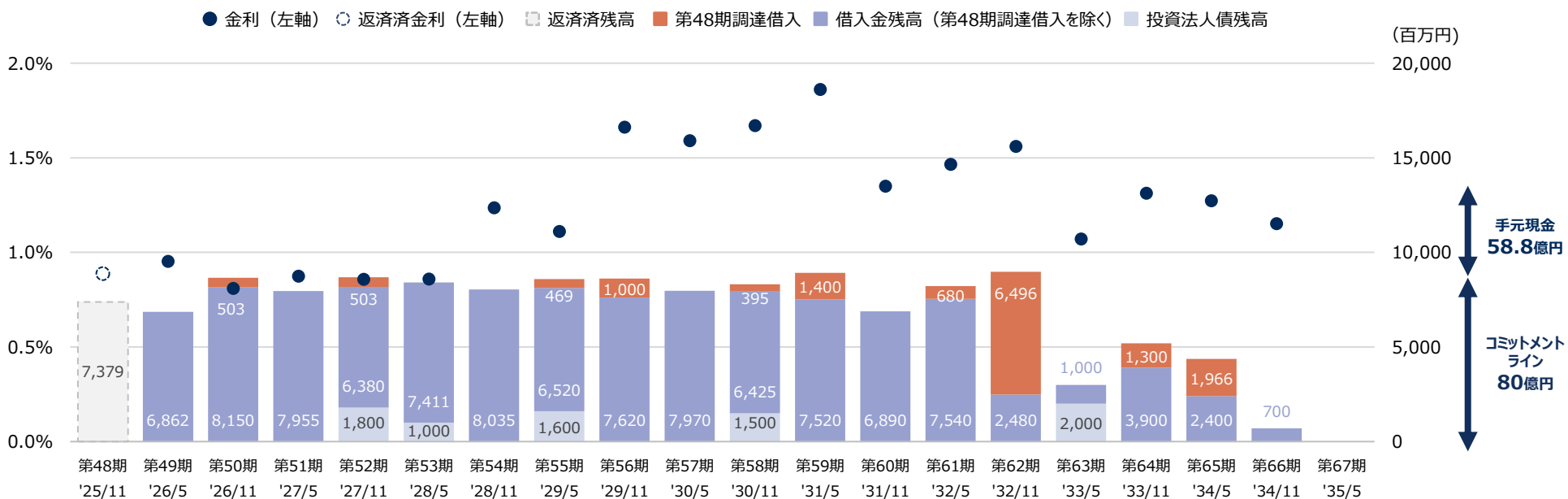
(注) 平和不動産が現在開発中の物件について、これを取得するための交渉は行っておらず、現時点で当該資産を取得する予定はありません。したがって、将来的に当該資産がポートフォリオに組み入れられる保証はありません。

参考資料

有利子負債の状況

平均調達金利	長期有利子負債比率	総資産LTV	コミットメントライン
1.186%	100.0%	47.0%	80億円
平均調達年数/平均残存年数	固定比率 (長期有利子負債)	鑑定LTV	格付 (JCR)
7.2年 / 4.1年	70.6%	40.4%	AA- (安定的)

返済期限の分散



(注) 手元現金は2025年11月末時点数値を基に、2025年12月5日付のH F 押上レジデンス取得考慮後の金額を記載しています。

温室効果ガス（GHG）排出量削減目標

▶ 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）することを目標とする

2024年度に90.9%削減達成済み

既に取り組んでいる再生可能エネルギー由来の電力導入と併せて、非化石証書の購入、環境負荷の低い設備への更新等を行い、引き続き環境に配慮した企業運営を行ってまいります。

- カーボンオフセット（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）

外部認証・国際イニシアティブ・外部評価

▶ GRESB評価



▶ CDP気候変動プログラム



▶ グリーンビルディング認証（本取組み後）

	環境認証取得件数	保有建物における延床面積 (㎡)	取得率 (保有建物における延床面積ベース)
DBJ Green Building認証	★★★★	1	3,636.49
	★★★	6	53,529.64
	★★	2	14,027.06
	計	9	71,193.19
CASBEE 不動産評価認証	S	13	69,744.88
	A	18	87,861.76
	計	31	157,606.64
BELS	★★★	1	1,376.66
	★★	2	10,201.69
	計	3	11,578.35
SMBCサステナブルビルディング評価融資制度	★★★★	1	13,160.83
	計	1	13,160.83
合計		44	210,484.88

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

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

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

3ページ

(注) 本ページに記載の各用語の定義は、4ページ以降の各ページの注記をご参照ください。

4ページ

- (注1) 「本募集」とは、2026年5月18日提出の有価証券届出書に従って行われる一般募集（以下「一般募集」といいます。）、オーバーアロットメントによる売出し及び第三者割当（以下「本第三者割当」といいます。）を併せていいます。以下同じです。
- (注2) 「本取得資産」とは、本投資法人が2026年3月2日に取得した物件（名古屋平和ビル（準共有持分割合70%）をいい、以下「2026年3月2日取得済資産」といいます。）及び一般募集による手取金等により本投資法人が取得を予定している資産（「H F 上野稲荷町ビルディング」、「H F 北十条ビルディング」及び「H F 千葉富士見ビルディング」を指し、以下「取得予定資産」といいます。）を併せていいます。以下同じです。本資料においては、本投資法人が第49期（2026年5月期）以降に取得した物件のうち、本募集における手取金を充当して返済する予定の借入金を充当して取得した物件及び取得予定の物件を併せて「本取得資産」と定義しています。
- (注3) 「スポンサーサポート」は21ページの「スポンサーサポート」と同義です。以下同じです。
- (注4) 「スポンサー」は21ページの「スポンサー」と同義です。以下同じです。
- (注5) 「本譲渡資産」とは、2026年5月に譲渡予定の「H F 西新宿レジデンスWEST」及び「H F 西新宿レジデンスEAST」をいいます。以下同じです。
- (注6) 「取得（予定）価格」とは、各資産の不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額、借地権者（土地所有者）に支払う借地権譲渡承諾料及び不動産売買契約又は信託受益権売買契約における買主の地位の承継対価等の取得に要する諸費用は含みません。）をいいます。但し、ジャパン・シングルレジデンス投資法人（以下「JSR」といいます。）との合併により取得した物件（Re-38 ラ・レジダンス・白金台からRe-73 H F 早稲田レジデンスⅡまで）については、JSRとの合併の効力発生日である2010年10月1日付の鑑定評価額をいいます。以下同じです。
- (注7) 「鑑定評価額」の欄には、Of-63 名古屋平和ビルについては株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書に基づき2026年1月1日時点における評価対象不動産の価格に関する意見を、Of-64 H F 上野稲荷町ビルディング、Of-65 H F 北十条ビルディング及びOf-66 H F 千葉富士見ビルディングについては大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書に基づき2026年4月1日時点における評価対象不動産の価格に関する意見を、それぞれ記載しています。以下同じです。
- (注8) 「平均NOI利回り」の詳細は、後記（注12）をご参照ください。
- (注9) 「譲渡益（予定）」は、各本譲渡資産につき、譲渡予定価格（各資産の不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額、固定資産税及び都市計画税等の精算並びに譲渡に要する諸費用は含みません。）をいいます。以下同じです。）から、第49期（2026年5月期）に計上される予定の不動産等売却原価にその他売却費用を加えた金額を差し引いた金額が正である場合の当該金額をいい、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。以下同じです。
- (注10) 「本取組み」とは、本募集、本取得資産の取得及び本譲渡資産の譲渡をいいます。「本取組み前」とは、2025年12月に取得した「H F 押上レジデンス」、「H F 下赤塚レジデンス」、「H F ときわ台レジデンス」及び「H F 綾瀬レジデンス」（以下「本取組み前取得済資産」といい、2026年3月2日取得済資産と併せて「第49期取得済資産」といいます。）の全ての取得が完了した2025年12月23日をいい、「本取組み後」とは、本募集、本取得資産の全ての取得及び本譲渡資産の全ての譲渡が完了した直後の時点です。本取組み後の各数値は、一定の仮定の下、本取得資産及び本譲渡資産に係る指標、本資料の日付現在の指標と本募集に係る指標並びに一般募集と並行して実施予定の借入れ及び借入金の返済に係る指標から算出したものであり、また、本取得資産の取得、本譲渡資産の譲渡、本募集並びに一般募集と並行して実施予定の借入れ及び借入金の返済以外の今後生じうる事情は反映しておらず、実際には本取得資産の全ての取得が完了する予定の2026年6月5日までは上記以外の様々な事情が生じるため、本取組み後の実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。
- (注11) 「物件数」は、保有資産として既に（準）共有持分又は区分所有建物の一部区画を取得している物件について、同一の物件に関して追加の（準）共有持分又は区画を取得する場合、当該取得済（準）共有持分又は区画と当該追加取得する（準）共有持分又は区画を、合わせて1物件として計算しています。以下同じです。

(注12) 「NOI」とは、運営収益から運営費用を控除した運営純収益をいい、「NOI利回り」とは、NOIの取得予定価格又は帳簿価額に対する比率をいいます。
 本譲渡資産に係る「平均NOI利回り/平均NOI利回り(償却後)」の欄には、本譲渡資産の譲渡予定価格に対するNOIの比率及び譲渡予定価格に対するNOIの比率(償却後)を記載しています。
 各時点における保有資産及び本取得資産の「平均NOI利回り」及び「平均NOI利回り(償却後)」並びに本譲渡資産の「譲渡資産の平均NOI利回り(譲渡予定価格に対するNOIの比率)」及び「譲渡資産の平均NOI利回り(償却後)(譲渡予定価格に対するNOIの比率)」は、それぞれ以下の計算式により求められます。なお、本(注12)において、「期初帳簿価額」とは第48期(2025年11月期)の期初帳簿価額の50%相当額、「期末帳簿価額」とは第48期(2025年11月期)の期末帳簿価額の50%相当額をいいます。「期換算」とは、年額で示された金額を本投資法人の1営業期間(6ヵ月)に相当する額に換算するために2で除することをいいます。

- ・第48期(2025年11月期)末の平均NOI利回り

$$= \text{(第48期(2025年11月期)中に譲渡した資産(以下「第48期譲渡済資産」といいます。))の実績NOIを除く第48期(2025年11月期)実績NOIの合計(以下「第48期実績NOI」といいます。)} \div \{ \text{(第48期譲渡済資産を除く第48期(2025年11月期)初保有資産の期初帳簿価額合計} + \text{第48期譲渡済資産を除く第48期(2025年11月期)初保有資産の期末帳簿価額合計} \div 2 + \text{第48期(2025年11月期)中に取得した資産の期末の帳簿価額(保有期間換算(第48期(2025年11月期)における保有日数を乗じ365で除することをいいます。以下同じです。))} \}$$
 (以下「第48期(2025年11月期)末の帳簿価額」といいます。)
- ・第48期(2025年11月期)末の平均NOI利回り(償却後)

$$= \text{(第48期実績NOIから第48期譲渡済資産の減価償却費を除く第48期(2025年11月期)の減価償却費(以下「第48期減価償却費」といいます。))を差し引いた金額の合計} \div \text{第48期(2025年11月期)末の帳簿価額}$$
- ・本取組み前の平均NOI利回り

$$= \text{(第48期実績NOI} + \text{本取組み前取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOI(期換算)の合計)} \div \text{(第48期(2025年11月期)末の帳簿価額} + \text{本取組み前取得済資産の取得価格合計} \div 2)$$
- ・本取組み前の平均NOI利回り(償却後)

$$= \text{(第48期実績NOIから第48期減価償却費を差し引いた金額の合計} + \text{本取組み前取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIの合計から減価償却費の試算値(年換算)の合計を差し引いた金額(期換算)の合計)} \div \text{(第48期(2025年11月期)末の帳簿価額} + \text{本取組み前取得済資産の取得価格合計} \div 2)$$
- ・本取得資産の平均NOI利回り

$$= \text{(取得予定資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIの合計} + \text{2026年3月2日取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOI)} \div \text{(取得予定資産の取得予定価格合計} + \text{2026年3月2日取得済資産の取得価格)}$$
- ・本取得資産の平均NOI利回り(償却後)

$$= \text{(取得予定資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIから減価償却費の試算値(年換算)を差し引いた金額の合計} + \text{2026年3月2日取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIから減価償却費の試算値(年換算)を差し引いた金額)} \div \text{(取得予定資産の取得予定価格合計} + \text{2026年3月2日取得済資産の取得価格)}$$
- ・本譲渡資産の譲渡予定価格に対するNOIの比率

$$= \text{本譲渡資産の第48期(2025年11月期)実績NOI} \div \text{本譲渡資産の譲渡予定価格(保有期間換算)}$$
- ・本譲渡資産の譲渡予定価格に対するNOIの比率(償却後)

$$= \text{本譲渡資産の第48期(2025年11月期)実績NOIから第48期(2025年11月期)の減価償却費を差し引いた金額} \div \text{本譲渡資産の譲渡予定価格(保有期間換算)}$$
- ・本取組み後の平均NOI利回り

$$= \text{(第48期実績NOI} + \text{取得予定資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOI(期換算)の合計} + \text{第49期取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOI(期換算)の合計} - \text{本譲渡資産の第48期(2025年11月期)実績NOI)} \div \{ \text{第48期(2025年11月期)末の帳簿価額} + \text{取得予定資産の取得予定価格合計} \div 2 + \text{第49期取得済資産の取得価格合計} \div 2 - \text{(本譲渡資産の期初帳簿価額} + \text{本譲渡資産の期末帳簿価額)} \div 2 \}$$
- ・本取組み後の平均NOI利回り(償却後)

$$= \text{(第48期実績NOIから第48期減価償却費を差し引いた金額の合計} + \text{取得予定資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIから減価償却費の試算値(年換算)を差し引いた金額(期換算)の合計} + \text{第49期取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIから減価償却費の試算値(年換算)を差し引いた金額(期換算)の合計} - \text{本譲渡資産の第48期(2025年11月期)実績NOIから第48期(2025年11月期)の減価償却費を差し引いた金額の合計)} \div \{ \text{第48期(2025年11月期)末の帳簿価額} + \text{取得予定資産の取得予定価格合計} \div 2 + \text{第49期取得済資産の取得価格合計} \div 2 - \text{(本譲渡資産の期初帳簿価額} + \text{本譲渡資産の期末帳簿価額)} \div 2 \}$$

(注13) 第48期(2025年11月期)末、本取組み前及び本取組み後の「総資産 L T V」及び「鑑定 L T V」は、それぞれ以下の計算式により求められる数値をいいます。以下同じです。

- ・第48期(2025年11月期)末の「総資産 L T V」
- = 第48期(2025年11月期)末の貸借対照表上の有利子負債の総額(以下「第48期(2025年11月期)末の有利子負債の総額」といいます。) \div (第48期(2025年11月期)末の貸借対照表上の総資産額(以下「第48期(2025年11月期)末の総資産額」といいます。))
- ・本取組み前の「総資産 L T V」
- = (第48期(2025年11月期)末の有利子負債の総額 + 2025年12月23日付で実施した借入金の借入額)(以下「本取組み前の有利子負債の総額」といいます。) \div (第48期(2025年11月期)末の総資産額 + 2025年12月23日付で実施した借入金の借入額 + 本取組み前取得済資産の敷金(*))
- ・本取組み後の「総資産 L T V」
- = (第48期(2025年11月期)末の有利子負債の総額 + 2025年12月23日及び2026年3月2日付で実施した借入金の借入額 + 2026年6月3日付で実施する予定の借入れ(以下「新規借入れ」といいます。)の借入予定額(**) - 本募集の手取金、新規借入れ及び手元資金を原資に行う予定の期限前返済予定額(***))(以下「本取組み後の有利子負債見込額」といいます。) \div {第48期(2025年11月期)末の総資産額 + 2025年12月23日付及び2026年3月2日付で実施した借入金の借入額 - 第48期(2025年11月期)計上譲渡益 + 第48期(2025年11月期)計上内部留保繰入額 + 新規借入れの借入予定額 - 本募集の手取金、新規借入れ及び手元資金を原資に行う予定の期限前返済予定額 + 一般募集における発行価額の総見込額(***) + 本第三者割当における発行価額の総見込額(***) + 本取組み前取得済資産の敷金(*) + 本取得資産の敷金(*) + (本譲渡資産の譲渡予定価格 - 本譲渡資産の譲渡予定日時点の各本譲渡資産の帳簿価額見込額) - 本譲渡資産の譲渡諸費用の見込額(****) - 本譲渡資産の敷金(*)}
- ・第48期(2025年11月期)末の「鑑定 L T V」
- = 第48期(2025年11月期)末の有利子負債の総額 \div 第48期(2025年11月期)末における保有資産の鑑定評価額
- ・本取組み前の「鑑定 L T V」
- = 本取組み前の有利子負債の総額 \div (第48期(2025年11月期)末における保有資産の鑑定評価額 + 本取組み前取得済資産の鑑定評価額の合計)
- ・本取組み後の「鑑定 L T V」
- = 本取組み後の有利子負債見込額 \div (第48期(2025年11月期)末における保有資産の鑑定評価額 - 本譲渡資産の第48期(2025年11月期)末における鑑定評価額 + 本取組み前取得済資産の鑑定評価額の合計 + 本取得資産の鑑定評価額の合計)
- (*) 本譲渡資産の敷金については第48期(2025年11月期)末時点の金額、本取組み前取得済資産及び本取得資産の敷金については2026年3月末日時点の金額を用いています。
- (**) 新規借入れについては、金融機関から融資関心表明書を受領していますが、本資料の日付現在金銭消費貸借契約は締結していません。したがって実際に借入れが行われることは保証されているものではありません。また、新規借入れの「借入予定額」は、2026年4月30日(木)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出された一般募集における手取金見込額を前提として試算された、新規借入れの借入予定額を用いています。実際の借入額は前記の借入予定額から増減する可能性があります。
- (***) 本募集の手取金、新規借入れ及び手元資金を原資に行う予定の期限前返済予定額並びに一般募集における発行価額の総見込額及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2026年4月30日(木)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、S M B C 日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額について S M B C 日興証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について申込みがなされないこととなった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、本募集の手取金、新規借入れ及び手元資金を原資に行う予定の期限前返済予定額も減少する可能性があり、実際の本取組み後の総資産 L T V は前記よりも高くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の本取組み後の総資産 L T V は前記よりも低くなる可能性があります。以下同じです。
- (****) 本譲渡資産の譲渡諸費用の見込額は、本資産運用会社による一定の仮定に基づく本資料の日付現在における見込額であり、実際のコストとは異なる可能性があります。以下同じです。

(注14) 第48期(2025年11月期)末及び本取組み後の「1口当たり N A V」は以下の計算式により求められます。以下同じです。

- ・第48期(2025年11月期)末の「1口当たり N A V」
- = { (第48期(2025年11月期)末における貸借対照表上の簿価純資産額 - 第48期(2025年11月期)の分配金総額) + (第48期(2025年11月期)末における保有資産に係る鑑定評価額の合計 - 第48期(2025年11月期)末における保有資産に係る帳簿価額の合計(*)) } \div 第48期(2025年11月期)末の発行済投資口数
- ・本取組み後の「1口当たり N A V」
- = { (第48期(2025年11月期)末における貸借対照表上の簿価純資産額 - 第48期(2025年11月期)計上譲渡益 + 第48期(2025年11月期)計上内部留保繰入額 - 第49期(2026年5月期)の1口当たり予想分配金 \times 本資料の日付現在の発行済投資口数) + (本譲渡資産の譲渡予定価格 - 本譲渡資産の帳簿価額見込額) - 本譲渡資産の譲渡諸費用の見込額 + 一般募集における発行価額の総見込額(**) + 本第三者割当における発行価額の総見込額(**) + (本譲渡資産を除く第48期(2025年11月期)末における保有資産に係る鑑定評価額の合計 - 本譲渡資産を除く第48期(2025年11月期)末における保有資産に係る帳簿価額の合計(*)) + (本取組み前取得済資産の取得時の鑑定評価額の合計 - 本取組み前取得済資産の取得価格の合計) + (本取得資産の鑑定評価額の合計 - 本取得資産の取得(予定)価格の合計) } \div 本募集後の発行済投資口数 (***)
- (*) 「保有資産に係る帳簿価額の合計」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。
保有資産に係る帳簿価額の合計 = 有形固定資産の帳簿価額合計 + 借地権の帳簿価額合計 + 信託借地権の帳簿価額合計
- (**) 一般募集における発行価額の総見込額及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2026年4月30日(木)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、S M B C 日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額について S M B C 日興証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について申込みがなされないこととなった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本取組み後の1口当たり N A V は前記よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の本取組み後の1口当たり N A V は前記よりも高くなる可能性があります。以下同じです。
- (***) 本募集後の発行済投資口数は、本第三者割当における発行口数の全部について、S M B C 日興証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。以下同じです。

6ページ

- (注1) 「NEXT VISION II +」は、本資料の日付現在本投資法人が設定している中期目標であり、実現や目標の達成時期を保証又は約束するものではありません。
- (注2) 「バリューアップ投資」とは、専有部及び共用部について各種設備更新等の工事（以下「バリューアップ工事」といいます。）を行うことで付加価値の向上を目指す施策をいいます。以下同じです。
- (注3) 「賃料収入年成長率」は、第47期（2025年5月期）初から第48期（2025年11月期）末にかけての実績値（第47期（2025年5月期）の成長率と第48期（2025年11月期）の成長率を合算した数値）であり、以下の計算式により求められる数値を記載しています。なお、算定にあたりフリーレント及びレントホリデー（既存賃貸借における契約期間内の特定期間等の賃料支払を免除する取決めをいいます。以下同じです。）については考慮されていません。
- $$\text{賃料収入年成長率 (\%)} = \{ (\text{第47期 (2025年5月期) の賃料増減改定額 (月額)} \div \text{第46期 (2024年11月期) 末月額賃料総額}) + (\text{第48期 (2025年11月期) の賃料増減改定額 (月額)} \div \text{第47期 (2025年5月期) 末月額賃料総額}) \} \times 100$$
- (注4) 「バリューアップ投資の平均ROI」は、第48期（2025年11月期）の実績値であり、以下の計算式により求められる数値を記載しています。なお、算定にあたりフリーレント及びレントホリデーについては考慮されていません。
- $$\text{平均ROI} = \text{第48期 (2025年11月期) 中にバリューアップ工事が完了した区画における、工事完了後から2025年11月末日までの間に生じた賃料改定又はテナント入替によって生じた月額賃料の増加額の合計額} \times 12 \div \text{第48期 (2025年11月期) 中に完了したバリューアップ工事の費用のうち工事完了後から2025年11月末日までの間に賃料改定又はテナント入替があった区画の工事費用の合計額}$$
- (注5) 「資産回転戦略」とは、将来の内部成長が期待できる資産を取得し、付加価値を追加するためのバリューアップ投資及び賃料改定を行うことによって含み益を創出・拡大し、当該資産の売却を行うことで増加した含み益を顕在化させる一連の戦略をいいます。以下同じです。
- (注6) 「バリューアップ運用」とは、不動産を取得した後にバリューアップ投資を行うなど、付加価値を追加する運用方法を通じて資産の市場価値を高めることをいいます。以下同じです。
- (注7) 「含み益（額）」とは、各期末現在の運用資産の鑑定評価額から期末簿価を差し引いた金額が正である場合の当該金額をいいます。「含み益率」とは、期末簿価に対する含み益額の比率をいい、含み益総額はポートフォリオ全体の含み益の合計をいいます。以下同じです。
- (注8) 「実現益」とは、本投資法人の保有期間中に資産価値が増加した保有資産を、当該資産の不動産等売却原価にその他売却費用を加えた金額を上回る金額で売却した際の売却益をいいます。以下同じです。
- (注9) 「賃料ギャップ」とは、本投資法人の保有物件の現行賃料が市場賃料を下回る場合のそれらの差額をいいます。以下同じです。
- (注10) 「内部留保」とは、利益のうち配当等の形で外部流出せず、投資法人内に蓄積されるものをいいます。J-REIT（上場不動産投資法人）による内部留保は、物件の譲渡益の全部又は一部等、税制特例の範囲内でのみ行われることが通例です。以下同じです。本図の「投資主還元強化」の項目に記載している「内部留保」は、第48期（2025年11月期）末時点のものであり、以下の計算式により求められる数値を記載しています。
- $$\text{内部留保} = \text{第48期 (2025年11月期) 末時点の任意積立金合計残高} + \text{第48期 (2025年11月期) 末時点の未処分利益残高} - \text{第48期 (2025年11月期) の金銭の分配に係る計算書における分配金の額}$$
- (注11) 「投資主還元強化」の項目に記載している「内部留保」及び「分配金増配実績」並びに「資産回転戦略の強化」の項目に記載している「含み益総額」及び「含み益率」は、第48期（2025年11月期）末時点のものであります。また、「資産回転戦略の強化」の項目に記載している「185億円」は本取得資産の取得（予定）価格の合計、「24億円」は本譲渡資産の譲渡益（予定）の合計を記載しており、「譲渡益計上実績」は本取組み後の数値を記載しています。

7ページ

- (注1) 「DPU」とは、1口当たり分配金をいいます。
- (注2) 本図の「継続的なDPU成長の実現」に記載している「年平均成長率」は、第28期（2015年11月期）の1口当たりDPUから第48期（2025年11月期）の1口当たりDPUまでの成長率を1年当たりで幾何平均した数値を記載しています。
- (注3) 「トータルリターン（年率換算値）」は、2016年4月1日から2026年3月31日までのトータルリターンの年率換算値であり、2016年4月1日から2026年3月31日までのトータルリターンを、2016年4月1日から2026年3月31日までの年数である10の逆数（*）で累乗することで得られた値から1を引くことで算出した数値を記載しています。また、本資料におけるトータルリターンとは、2016年4月1日に取得した投資口を2026年3月31日まで保有し続けた場合のリターン（当初投資分のリターン）と、2016年4月1日以降の期間における受取分配金を、投資元本に上乗せして当該受取分配金に係る権利落ち日における当該投資口の普通取引の終値で再投資した場合のリターン（再投資によるリターン）に基づき算出した投資主にとっての収益性を示す指標であり、以下の計算式により求められる数値を記載しています。
- $$\begin{aligned} & \cdot \text{トータルリターン} = \text{当初投資分のリターン} + \text{再投資によるリターン} - 1 \\ & \cdot \text{当初投資分のリターン} \\ & = \text{2026年3月31日 (火) 現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値} \div \text{2016年4月1日 (金) 現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値} (*) \\ & \cdot \text{再投資によるリターン} \\ & = [\{ (1 + \text{第} n \text{期の受取分配金} \div \text{第} n \text{期の受取分配金に係る権利落ち日における投資口の普通取引の終値}) \text{の総乗} \} - 1] \times (\text{2026年3月31日 (火) 現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値} \div \text{2016年4月1日 (金) 現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値} (*)) \\ & (*) \text{2016年4月1日時点で上場していなかった銘柄のトータルリターンについては、当該銘柄の上場日現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値に基づいて算出し、トータルリターン（年率換算値）は、当該銘柄の上場日から2026年3月31日までの期間に基づいて算出しています。} \end{aligned}$$
- (注4) 「J-REIT」とは、上場不動産投資法人をいいます。

8ページ

- (注1) 「対鑑定評価額率」は、鑑定評価額に対する取得（予定）価格の割合を記載しています。以下同じです。
- (注2) 「稼働率」は、2026年3月末日現在における実績の各物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。以下同じです。
- (注3) 本取得資産の「賃料ギャップ率」は、以下の計算式で算出されます。以下同じです。

・賃料ギャップ率

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

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

「月額坪単価契約賃料」は、本取得資産の2026年3月末日時点で有効な賃貸借契約で定められた各物件毎の月額賃料合計額を本取得資産の各物件毎の賃貸面積合計で除して算出しています。

- (注4) 取得予定資産に係る「NOI利回り」及び「NOI利回り（償却後）」は、以下の計算式によって求められる数値をいいます。

$$\text{NOI利回り} = \text{取得予定資産に係る運営純収益（NOI）} \div \text{各取得予定価格}$$

$$\text{NOI利回り（償却後）} = \text{取得予定資産に係る} \{ \text{運営純収益（NOI）} - \text{減価償却費} \} \div \text{各取得予定価格}$$

取得予定資産に係る運営純収益（NOI）は、取得予定資産の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間の運営純収益（NOI）を用いています。

取得予定資産に係る減価償却費は、本投資法人の既存の運用資産と同じく、耐用年数に応じた償却率により本投資法人が試算した1年間の試算値を用いています。

- (注5) 「アクセス」は、本資産運用会社が算出した最寄駅からの距離を分速80mで歩いた場合の時間（単位未満切上げ）又はリーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社若しくはシービーアールイー株式会社から取得したマーケットレポート、又は大和不動産鑑定株式会社若しくは株式会社谷澤総合鑑定所から取得した不動産鑑定評価書等に記載の数値を記載しています。以下同じです。

- (注6) 「延床面積」は、登記簿上の数値を記載しており、現状とは一致しない場合があります。以下同じです。

- (注7) 本物件の概要として、本資産運用会社が第49期取得済資産又は取得予定資産の取得の意思決定に際し、デュー・デリジェンス手続においてリーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社又はシービーアールイー株式会社から取得したマーケットレポートを含む資料及び情報に基づく本資産運用会社の判断を記載しています。以下同じです。

9ページ

- (注) 第49期取得済資産に係る「NOI利回り」及び「NOI利回り（償却後）」は、以下の計算式によって求められる数値をいいます。

$$\text{NOI利回り} = \text{第49期取得済資産に係る運営純収益（NOI）} \div \text{各取得価格}$$

$$\text{NOI利回り（償却後）} = \text{第49期取得済資産に係る} \{ \text{運営純収益（NOI）} - \text{減価償却費} \} \div \text{各取得価格}$$

第49期取得済資産に係る運営純収益（NOI）は、第49期取得済資産の取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間の運営純収益（NOI）を用いています。

第49期取得済資産に係る減価償却費は、本投資法人の既存の運用資産と同じく、耐用年数に応じた償却率により本投資法人が試算した1年間の試算値を用いています。

11ページ

- (注1) 各期及び本取組み後の「取得（予定）価格（各期）」は、当該期に取得した又は第49期以降に取得した若しくは取得する予定の資産の取得（予定）価格の合計をいいます。

各期及び本取組み後の「譲渡（予定）資産の取得価格（各期）」は、当該期に譲渡した又は第49期以降に譲渡する予定の資産の取得価格の合計をいいます。

各期及び本取組み後の「取得（予定）価格（累計）」は、第32期（2017年11月期）の期初から各期末時点又は本取組み後の各時点までに取得した又は第49期以降に取得した若しくは取得する予定の資産の取得（予定）価格の合計から、それぞれの「取得（予定）価格（各期）」を控除した金額をいいます。各期及び本取組み後の「譲渡（予定）資産の取得価格（累計）」は、第32期（2017年11月期）の期初から各期末時点又は本取組み後の各時点までに譲渡した又は第49期以降に譲渡する予定の資産の取得価格の合計から、それぞれの「譲渡（予定）資産の取得価格（各期）」を控除した金額をいいます。

- (注2) 各期及び本取組み後の「第32期以降の資産規模の累計増加額（予定）」は、当該期末時点及び本取組み後の保有資産の取得（予定）価格の合計と第32期（2017年11月期）時点の保有資産の取得価格の合計の差額を示しています。

- (注3) 「譲渡益」とは、譲渡益と譲渡損（各譲渡（予定）資産につき、譲渡（予定）価格から、各期に計上された又はされる予定の不動産等売却原価にその他売却費用を加えた金額を差し引いた金額が負である場合の当該金額をいいます。）の差額をいいます。なお、「不動産等売却損益」と同義です。以下同じです。

- (注4) 「累計取得（予定）価格」、「累計譲渡（予定）価格」及び「累計譲渡益（予定）」の数値は、本取得資産の取得及び本譲渡資産の譲渡以外に物件の取得及び譲渡を行わないことを前提とした数値を記載しています。

- (注5) 「累計譲渡（予定）価格／鑑定評価額合計」は、第32期（2017年11月期）以降に譲渡した又は譲渡予定の資産の譲渡（予定）価格合計を当該各譲渡（予定）日の直前期末の各鑑定評価額の合計で除して算出しています。

13ページ

(注1) フリーレント及びレントホリデーについては、新規賃料及び継続賃料の金額において考慮されていません。

(注2) 入替賃料の増減額及び増減率は、テナント入替区画における新賃料（共益費を含みます。以下同じです。）と旧賃料の変動額及び変動率を示します（据置区画を除きます。）。

(注3) 「賃料ギャップ率」は、オフィスポートフォリオ及びレジデンスポートフォリオそれぞれの各保有資産に係る市場賃料とオフィス物件及びレジデンス物件のそれぞれの各期末月額坪単価契約賃料を用いて下記の計算式により算出して記載しています。算定にあたりフリーレント及びレントホリデーについては考慮されていません。また、シングルテナントのため大幅な仕様変更が行われ、それを前提とした賃料が設定されている茅場町平和ビル及び一棟固定賃料型マスターリース物件である日総第5ビルを除きます。平均賃料ギャップの将来的な解消により、本投資法人のオフィスポートフォリオ及びレジデンスポートフォリオで市場賃料と同等の賃料が得られることを示唆するものではありません。

賃料ギャップ率（オフィス）

$$= (\text{オフィス物件各期末月額坪単価契約賃料} - \text{市場賃料}) \div \text{オフィス物件各期末月額坪単価契約賃料} \times 100$$

賃料ギャップ率（レジデンス）

$$= (\text{レジデンス物件各期末月額坪単価契約賃料} - \text{市場賃料}) \div \text{レジデンス物件各期末月額坪単価契約賃料} \times 100$$

オフィスポートフォリオにおける「市場賃料」は、シービーアールイー株式会社が、本投資法人が保有しているオフィスビルを対象として、対象物件の直近の成約状況や周辺同種用途の競合物件における成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、各時点における新規成約賃料水準として適正と査定する共益費込賃料単価の上限をいい、レジデンスポートフォリオにおける「市場賃料」は、本投資法人において各期中に対象物件で新規成約した賃貸借契約の賃料単価（賃貸面積での加重平均単価）をいいます。各期中に新規成約がない物件については、期末入居中テナントの面積加重平均賃料単価を用いています。なお、本資産運用会社では対象物件の直近の成約状況や周辺同種用途の競合物件における成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案して算出した賃料を市場賃料と考えてリーシング活動を行っているため、レジデンスポートフォリオについては、各期中に対象物件で新規成約した賃貸借契約の賃料単価を市場賃料とみなしています。オフィスポートフォリオにおける「市場賃料」と異なりシービーアールイー株式会社その他の第三者が査定した金額ではない旨ご留意下さい。

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

(注4) 更新賃料の増減額及び増減率は、契約更新区画における新賃料と旧賃料の変動額及び変動率を示します（据置区画を除きます。）。

(注5) 「ネット賃料変動額」及び「ネット賃料変動率」は、以下の計算式で算出しています。なお、本注記において「期換算」とは、月額で示された金額を本投資法人の1営業期間（6か月）に相当する額に換算するために6を乗じることを行います。

ネット賃料変動額

$$= \text{新規入居時の前テナント比増加額（期換算）} - \text{新規入居時の前テナント比減少額（期換算）} + \text{継続（更新時）賃料の増加額（期換算）} - \text{継続（更新時）賃料の減少額（期換算）}$$

ネット賃料変動率

$$= \text{ネット賃料変動額} \div (\text{新規入居時の前テナント賃料（期換算）} + \text{継続（更新時）前の賃料（期換算）})$$

(注6) 「対前期末賃料総額増減率」は、下記の計算式により算出して記載しています。なお、当該期中に譲渡した資産の賃料総額は除いて算出しています。

対前期末賃料総額増減率

$$= (\text{当該期の期末月額賃料総額} - \text{直前期の期末月額賃料総額}) \div \text{直前期の期末月額賃料総額}$$

(注7) 対前期末賃料総額増減率の年成長率は第47期（2025年5月期）及び第48期（2025年11月期）における増減率を単純合算して算出しています。

14ページ

(注1) 「第43期（2023年5月期）以降に取得したオフィス物件の賃料増額事例」は、本投資法人が2022年12月1日から本資料の日付現在までに取得した保有オフィス物件のうち、賃料増額がなされたものを記載しています。また、2026年3月31日時点までに賃料増額改定に係る契約が締結されたもののみを記載しています。なお、本投資法人が2022年12月1日から本資料の日付現在までに取得した保有オフィス物件のうち、テナント入替時に月額賃料が減額された事例はありません。

(注2) 「本取得資産の平均賃料ギャップ率」は、各物件の月額坪単価契約賃料の合計から、各物件の市場賃料の合計を控除して得られた金額を、各物件の月額坪単価契約賃料の合計で除して得られた比率をいいます。

(注3) 「賃料増額率」は、以下の計算式で算出されます。以下同じです。

賃料増額率

$$= (\text{テナント毎改定・入替後（予定）契約時月額坪単価契約賃料} \div \text{テナント毎改定・入替前契約時月額坪単価契約賃料} - 1) \times 100$$

(注4) 賃料増額率の左に記載されている坪数は賃料改定又はテナント入替を行った又は行う予定の区画の坪数です。

(注5) 同一の区画について複数回賃料改定又はテナント入替を行った又は行う予定である場合は、そのそれぞれの賃料増額率を記載しています。