

2026年5月18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)

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。

なお、取得予定資産のうち、HF北十条ビルディングの取得先である平和不動産株式会社は、金融商品取引法（以下「金商法」といいます。）並びに投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に定める利害関係人等に加え、本資産運用会社の利益相反行為防止規程に定める利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、上記取得予定資産の取得を行うにあたり、当該利益相反行為防止規程その他の規程に定める意思決定手続を経ていきます。

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
0f-64	HF上野稲荷町ビルディング	信託受益権	オフィス	第一投資エリア（東京都台東区）	9,060百万円	10,100百万円
0f-65	HF北十条ビルディング	不動産	オフィス	地方投資エリア（北海道札幌市）	1,758百万円	1,950百万円
0f-66	HF千葉富士見ビルディング	信託受益権	オフィス	第二投資エリア（千葉県千葉市）	2,600百万円	3,250百万円

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。また、この文書は、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。）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。仮に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、当該プロスペクトスは、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募集は行われません。

合 計	13,418 百万円	15,300 百万円
-----	------------	------------

- (注1) 本日現在、取得予定資産の物件名称は、Of-64 が「上野イーストビル」、Of-65 が「Noblesse SAPPORO」、Of-66 が「IMI 千葉富士見ビル」ですが、本投資法人による取得後、2027年5月31日付でOf-64を「HF上野稲荷町ビルディング」、Of-65を「HF北十条ビルディング」、Of-66を「HF千葉富士見ビルディング」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又は不動産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信託受益権売買契約又は不動産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。

Of-64 HF 上野稲荷町ビルディング

- (1) 売買契約締結日：2026年5月18日（注1）
- (2) 取得（引渡）予定日：2026年6月3日
- (3) 取得先：非開示（注2）
- (4) 取得資金：投資口の発行による手取金（注3）、自己資金及び借入金（注4）
- (5) 決済方法：引渡時一括
- (6) 媒介の有無：なし

Of-65 HF 北十条ビルディング

- (1) 売買契約締結日：2026年5月18日
- (2) 取得（引渡）予定日：2026年6月3日
- (3) 取得先：平和不動産株式会社
- (4) 取得資金：投資口の発行による手取金（注3）、自己資金及び借入金（注4）
- (5) 決済方法：引渡時一括
- (6) 媒介の有無：なし

Of-66 HF 千葉富士見ビルディング

- (1) 売買契約締結日：2026年5月18日（注1）
- (2) 取得（引渡）予定日：2026年6月5日
- (3) 取得先：非開示（注2）
- (4) 取得資金：投資口の発行による手取金（注3）、自己資金及び借入金（注4）
- (5) 決済方法：引渡時一括
- (6) 媒介の有無：有り（注5）

(注1) HF上野稲荷町ビルディング及びHF千葉富士見ビルディングについて、本投資法人は、各取得予定資産の取得先と平和不動産株式会社の間で締結された、2026年4月27日付及び2026年4月17日付信託受益権売買契約上の買主の地位及びこれに基

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。また、この文書は、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。）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。仮に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タスが用いられ、当該プロスペクタスは、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募集は行われません。

づく権利義務を、平和不動産株式会社から承継する予定であるため、各取得予定資産の取得先、平和不動産株式会社及び本投資法人の間の地位承継契約（以下、総称して「本件地位譲渡契約」といいます。）の締結日を記載しています。

- (注2) 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。
- (注3) 新投資口発行の詳細については本日公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。
- (注4) 借入金の詳細については、確定次第速やかに公表致します。
- (注5) 当該媒介者は、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。

2. 本取得の理由

本投資法人は、基本理念である「運用資産の着実な成長 (Steady Growth)」と「中長期的な安定収益の確保 (Sustainable Profit)」を着実に遂行し、その両立 (Steady Growth & Sustainable Profit) による投資主価値の最大化を目指しています。本投資法人は2025年1月に「NEXT VISION II」に「投資主還元強化」・「内部成長の強化」・「資産回転型戦略の強化」の「3つの強化」をプラスし、資本効率を高め、投資主価値を最大化する施策を拡充しております。今回の公募増資を賃料上昇期待が高い物件への厳選投資で投資主価値の最大化に向けた「3つの強化」の起点と捉え、本取得を決定しました。

(1) HF 上野稲荷町ビルディング

本取得予定資産は、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅から徒歩4分に位置しています。また都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅から徒歩9分、JR山手線「上野」駅から徒歩11分と徒歩圏内であり、交通便利性に優れています。

本取得予定資産の設備水準は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です。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しており、屋上もルーフテラスとして開放しています。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しています。また2026年3月末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ます（注）。さらに、2025年12月に第三者認証としてCASBEE不動産評価認証制度で「Aランク認証」を取得しています。これは、環境性能が高く良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産に対する評価であり、本投資法人の掲げる低炭素社会の実現への取組みにも寄与することが期待されます。

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3.4%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1,040百万円が見込まれています。

(2) HF 北十条ビルディング

本取得予定資産は、JR「札幌」駅から徒歩5分、札幌市営地下鉄南北線「北12条」駅から徒歩3分に位置しています。札幌市は北海道の政治、経済、文化の中心地として栄える政令指定都市です。中でも本取得予定資産が所在する「札幌」駅周辺は、札幌市中心部のエリアであり、交通便利

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。また、この文書は、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。）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。仮に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タスが用いられ、当該プロスペクタスは、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募集は行われません。

性にも優れることから、オフィス立地としての競争力を有しています。さらに「札幌」駅周辺では現在多くの再開発計画が進められ、平和不動産株式会社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でもあることから、今般、取得を決定しました。

本取得予定資産は2024年竣工であり、設備水準は個別空調を完備している他、OAフロア100mm、LED照明、天井高は2,650mmと、開放感のある事務室環境を確保しています。また、基準階ワンフロア約59坪ながら、分割賃貸にも対応可能であるため、小規模面積帯の区画を提供できる点において高い競争力を有しています。2026年3月末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ます（注）。

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192百万円が見込まれています。

(3) HF 千葉富士見ビルディング

本取得予定資産は、JR「千葉」駅から徒歩8分、京成電鉄「千葉中央」駅から徒歩3分、千葉都市モノレール「葭川公園」駅から徒歩3分に位置しています。「東京」駅へ直通でアクセスが可能であり、JR各線のほか、京成電鉄、千葉都市モノレールにより千葉県各方面へのアクセスにも優れています。

本取得予定資産の設備水準は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です。共用部のリニューアル工事等を実施しており、基準階ワンフロア約182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しています。また2026年3月末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ます（注）。

取得予定価格及び鑑定NOIから計算したNOI利回りは6.5%、減価償却後NOI利回りは5.7%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650百万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、シービーアールイー株式会社が、取得予定資産であるオフィスビルを対象として、取得予定資産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、取得予定資産の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取得予定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。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。また、この文書は、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。）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。仮に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タスが用いられ、当該プロスペクタスは、当該証券の発行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募集は行われません。

3. 取得予定資産の内容

Of-64 HF 上野稲荷町ビルディング

物件番号・物件名称		Of-64 HF 上野稲荷町ビルディング	
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6月3日～2036年6月30日	
所在地（注1）		（地番）東京都台東区松が谷一丁目53番他1筆 （住居表示）東京都台東区松が谷一丁目3番5号	
土地	所有形態	所有権	
	面積（注1）	1,242.97㎡	
	用途地域（注2）	商業地域	
	建蔽率（注3）	80%	
	容積率（注4）	700%	
建物	所有形態	所有権	
	用途（注1）	事務所・店舗・駐車場	
	構造・階層（注1）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	
	延床面積（注1）	8,490.44㎡	
	建築時期（注1）	1992年10月16日	
担保設定の有無		なし	
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株式会社	
マスターリース会社		平和不動産プロパティマネジメント株式会社	
マスターリース種別		パス・スルー	
テナントの内容（注5）			
	テナントの総数	10	
	総賃料収入	363,007千円	
	敷金・保証金	294,639千円	
	賃貸面積	6,406.78㎡	
	賃貸可能面積	6,406.78㎡	
	稼働率（面積ベース）	100.0%（2026年3月31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2月25日	
	再調達価格	3,221,000千円	
	PML 値	6.1%	
	長期修繕費（15年以内）	394,500千円	
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
	価格時点	2026年4月1日	
	鑑定評価額	10,100,000千円	
その他特筆すべき事項		物件概要書等において非常電源及び燃料噴射ポンプ（自家発電設備）の不具合に関する指摘事項がありますが、2026年7月末までに売主の責任と負担において是正される予定です。	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。また、この文書は、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。）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。仮に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タスが用いられ、当該プロスペクタスは、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募集は行われません。

- (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。 本取得予定資産は、 商業地域、 かつ、 防火地域内の耐火建築物であるため、 建蔽率が100%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3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。

Of-65 HF北十条ビルディング

物件番号・物件名称		Of-65 HF北十条ビルディング
資産の種類		不動産
所在地 (注1)		(地番) 北海道札幌市北区北十条西三丁目1番1 (住居表示) 北海道札幌市北区北十条西三丁目1番地1
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	404.33 m ²
	用途地域 (注2)	商業地域
	建蔽率 (注3)	80%
	容積率 (注4)	400%
建物	所有形態	所有権
	用途 (注1)	店舗・事務所
	構造・階層 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	延床面積 (注1)	1,647.92 m ²
	建築時期 (注1)	2024年3月29日
担保設定の有無		なし
プロパティ・マネジメント会社		大星ビル管理株式会社
マスターリース会社		大星ビル管理株式会社
マスターリース種別		パス・スルー
テナントの内容 (注5)		
	テナントの総数	10
	総賃料収入	63,132千円
	敷金・保証金	48,504千円
	賃貸面積	996.34 m ²
	賃貸可能面積	1,327.08 m ²
	稼働率(面積ベース)	75.1% (2026年3月31日時点)
NOI 利回り (注6)		4.1%
建物状況調査	調査機関	株式会社 ERI ソリューション
	調査時点	2026年4月3日

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。また、この文書は、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。)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。仮に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タスが用いられ、当該プロスペクタスは、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募集は行われません。

報告書の概要	再調達価格	476,000 千円
	PML 値	0.1%
	長期修繕費（15 年以内）	12,340 千円
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	2026 年 4 月 1 日
	鑑定評価額	1,950,000 千円
その他特筆すべき事項	西側隣地から本件土地へブロック塀が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。	

(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、商業地域、かつ、準防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が 90%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 3 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。

Of-66 HF 千葉富士見ビルディング

物件番号・物件名称		Of-66 HF 千葉富士見ビルディング
資産の種類		信託受益権
信託受託者（予定）		株式会社 S M B C 信託銀行
信託設定期間（予定）		2026 年 6 月 5 日～2036 年 6 月 30 日
所在地（注 1）		（地 番）千葉県千葉市中央区富士見二丁目 15 番 4 他 5 筆 （住居表示）千葉県千葉市中央区富士見二丁目 15 番 11 号
土地	所有形態	所有権
	面積（注 1）	1,133.70 ㎡
	用途地域（注 2）	商業地域
	建蔽率（注 3）	80%
	容積率（注 4）	600%
建物	所有形態	所有権
	用途（注 1）	事務所・駐車場
	構造・階層（注 1）	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根垂鉛メッキ鋼板葺 9 階建
	延床面積（注 1）	6,894.60 ㎡
	建築時期（注 1）	1982 年 7 月 30 日
担保設定の有無		なし
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株式会社
マスターリース会社		平和不動産プロパティマネジメント株式会社

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。また、この文書は、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。）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。仮に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タスが用いられ、当該プロスペクタスは、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募集は行われません。

マスターリース種別	パス・スルー	
テナントの内容 (注 5)		
テナントの総数	20	
総賃料収入	167,884 千円	
敷金・保証金	140,095 千円	
賃貸面積	4,486.45 m ²	
賃貸可能面積	5,010.54 m ²	
稼働率 (面積ベース)	89.5% (2026年3月31日時点)	
NOI 利回り (注 6)	6.5%	
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2月17日
	再調達価格	2,379,000 千円
	PML 値	7.8%
	長期修繕費 (15年以内)	297,230 千円
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	2026年4月1日
	鑑定評価額	3,250,000 千円
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 信託建物は、2002年8月、建築物の耐震改修の促進に関する法律による認定に基づき改修工事を実施しています。 ・ 西側隣地から信託不動産へコンクリートタタキの一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。 ・ 建物状況調査報告書等において工作物 (広告塔) の検査済証の未確認、図面に記載のないガラリ・庇・自販機・リサイクルボックスの設置、鉄骨耐火被覆の剥がれ、図面に記載のない喫煙室への変更、避難通路の幅員の不足に関する指摘事項がありますが、本投資法人は、売主との間で、取得予定日又は取得予定日後の所定の期限までに売主の責任と費用で実施又は是正することを合意しています。 	

(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。本取得予定資産の建蔽率は、角地加算により 90%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 3 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。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。また、この文書は、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。) 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。仮に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タスが用いられ、当該プロスペクタスは、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募集は行われません。

4. 取得先の概要

Of-65 HF 北十条ビルディング

名 称	平和不動産株式会社	
本 店 所 在 地	東京都中央区日本橋兜町1番10号	
代表者の役職・氏名	代表執行役社長 土本清幸	
事 業 内 容	1. ビルディング事業 2. アセットマネジメント事業	
資 本 金	21,492 百万円 (注1)	
設 立 年 月 日	1947 年 7 月	
純 資 産	117,999 百万円 (注1)	
総 資 産	419,541 百万円 (注1)	
大株主及び持株比率 (注2)	大成建設株式会社	20.12%
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	12.48%
	野村 絢	6.15%
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係		
資 本 関 係	平和不動産株式会社は、2025年11月30日時点において、本投資法人の投資口を162,145口(発行済投資口総数の12.95%)保有しています。また、本資産運用会社の株式を4,968株(発行済株式総数の100%)保有しており、金商法及び投信法に定める利害関係人等に該当します。	
人 的 関 係	本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち2名(非常勤役員を除きます。)が、平和不動産株式会社からの出向者です。	
取 引 関 係	2025年11月期(第48期)において、平和不動産株式会社を売主とした資産の取得1物件を行っています(注3)。また2026年5月期(第49期)において、同社を売主とした資産の取得2物件(うち1物件は信託受益権準共有持分の70%)を行っています。	
関連当事者への該当状況	平和不動産株式会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、本資産運用会社の利害関係人等に該当します。	

(注1) 2026年3月31日時点の数値を記載しています。

(注2) 2025年9月30日時点の数値を記載しています。

(注3) Of-60 パークイースト札幌の信託受益権準共有持分24%の追加取得は除きます。

HF 上野稲荷町ビルディング及びHF 千葉富士見ビルディングの取得先は、それぞれ別の国内の特定目的会社及び事業会社ですが、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、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. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下の通りです。なお、HF 上野稲荷町ビルディング及びHF 千葉富士見ビルディングの取得先は、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。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。また、この文書は、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。)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。仮に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タスが用いられ、当該プロスペクタスは、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募集は行われません。

Of-65 HF 北十条ビルディング

	現所有者	前所有者
名称	平和不動産株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記4. 取得先の概要「本投資法人・本資産運用会社と当該会社との関係」をご参照下さい。	—
取得経緯・理由等	ウェアハウジング目的の取得	—
取得価格	1,650,000,000 円	—
取得時期	2026 年 3 月 31 日	—

6. 媒介者の概要

HF 千葉富士見ビルディングの取得に係る媒介者は、国内の事業会社ですが、媒介者の同意が得られないため非開示とします。なお、当該媒介者は、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。

7. 利害関係者との取引

本資産運用会社は、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に加え、利益相反行為防止規程において、本資産運用会社の株主及び役員、本資産運用会社の株主及び役員がその総株主等の議決権の100分の50超の議決権を保有している会社等並びにこれらの者がその資産の運用・管理に関して助言等を行っている会社等を併せて「利害関係者」と定め、利害関係者との間の利益相反取引を規制しています。

取得予定資産のうち、HF 北十条ビルディングの取得先である平和不動産株式会社は利害関係人等に該当するため、当該利益相反行為防止規程その他の規程に従い、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会においてそれぞれ全会一致の承認を経たうえで、本日開催の本投資法人役員会において決議しました。

また、取得予定資産のうち、HF 上野稲荷町ビルディング及びHF 千葉富士見ビルディングについては、平和不動産株式会社が各取得先との間で2026年4月27日付及び2026年4月17日付信託受益権売買契約を締結しています。今般、スポンサーサポートの一環として、本投資法人、平和不動産株式会社及び取得先との間で地位譲渡契約を本日付で締結することを決定し、これにより、本投資法人は、当該契約上の買主の地位及びこれに基づく権利義務を平和不動産株式会社から承継する予定です。本投資法人はかかる承継に関し、本件地位譲渡契約に従い地位承継対価として、平和不動産株式会社に対して合計65,000千円（消費税額を除きます。）を支払う予定です。このため、上記取得予定資産に係る地位承継対価の支払いについても、当該利益相反行為防止規程その他の規程に従い、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会においてそれぞれ全会一致の承認を経た上で、本日開催の本投資法人役員会において決議しました。なお、当該地位承継対価については、かかる地位承継実施以前に平和不動産株式会社が負担したリスクの程度、宅地建物取引業法に定める媒介報酬の範囲内の金額であること、並びに上記取得予定資産の取得予定価格及び当該地位承継対価の総額が、上記取得予定資産の鑑定評価額（合計13,350百万円）以下の金額であること等を総合的に考慮し、妥当であると判断しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。また、この文書は、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。）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。仮に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、当該プロスペクトスは、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募集は行われません。

8. 今後の見通し

本取得による運用状況の予想については、本日公表の「2026年11月期（第50期）の運用状況の予想の修正及び2027年5月期（第51期）の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

9. 鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	Of-64 HF上野稲荷町ビルディング	
鑑定評価額	10,100,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2026年4月1日	
項目	内容（千円） （注）	概要等
収益価格	10,100,000	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による収益価格にて検証を行って査定。
直接還元法による価格	10,300,000	
運営収益	473,245	
可能総収益	494,649	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案して計上。
空室等損失等	21,403	類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して計上。
運営費用	102,427	
維持管理費	21,052	類似不動産の維持管理費及び見積額を参考に査定。
PMフィー	8,970	類似不動産の水準及び予定契約を参考に計上。
水道光熱費	30,408	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
修繕費	2,169	エンジニアリング・レポートの修繕費に基づき、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い、計上。
テナント募集費用等	3,508	類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上。
公租公課	32,165	実績額に基づき査定し、負担水準等を考慮して計上。
損害保険料	644	類似不動産の保険料を参考に、建物再調達価格の0.02%相当額と査定し、計上。
その他費用	3,508	その他雑費の予備費について、賃貸可能面積当り月額150円/坪と査定し、計上。
運営純収益（NOI）	370,818	
一時金の運用益	3,623	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	24,430	エンジニアリング・レポート記載の更新費及び大規模修繕年平均額に基づき、CMフィーを考慮して計上。
純収益（NCF）	350,011	
還元利回り	3.4%	対象不動産の立地条件、建物条件等及び類似不動産の取引事例を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	10,000,000	
割引率	3.1%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	3.5%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	8,590,000	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。また、この文書は、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。）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。仮に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タスが用いられ、当該プロスペクタスは、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募集は行われません。

土地比率	89.0%
建物比率	11.0%
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	0f-65 HF北十条ビルディング	
鑑定評価額	1,950,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2026年4月1日	
項目	内容(千円) (注)	概要等
収益価格	1,950,000	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による収益価格にて検証を行って査定。
直接還元法による価格	1,970,000	
運営収益	91,656	
可能総収益	95,313	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案して計上。
空室等損失等	3,656	類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して計上。
運営費用	20,216	
維持管理費	3,661	類似不動産の維持管理費及び予定契約額を参考に査定。
PMフィー	1,712	類似不動産の水準及び予定契約を参考に計上。
水道光熱費	5,780	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
修繕費	571	類似不動産の修繕費を参考に、建物再調達価格の0.12%相当額と査定し、計上。また、テナント入替費用はテナントの原状回復義務を考慮して非計上。
テナント募集費用等	655	類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上。
公租公課	6,295	実績額に基づき査定し、負担水準等を考慮して計上。
損害保険料	95	類似不動産の保険料を参考に、建物再調達価格の0.02%相当額と査定し、計上。
その他費用	1,445	その他雑費の予備費について、類似事例等に基づき冬季のロードヒーティング費用をも考慮のうえ査定し、計上。
運営純収益 (NOI)	71,440	
一時金の運用益	662	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	1,332	類似不動産の更新費を参考に、建物再調達価格の0.28%相当額と査定し、計上。
純収益 (NCF)	70,770	
還元利回り	3.6%	対象不動産の立地条件、建物条件等及び類似不動産の取引事例を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	1,940,000	
割引率	3.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	3.7%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	1,690,000	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。また、この文書は、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。）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。仮に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タスが用いられ、当該プロスペクタスは、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募集は行われません。

土地比率	70.1%	
建物比率	29.9%	
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	0f-66 HF 千葉富士見ビルディング	
鑑定評価額	3,250,000 千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2026年4月1日	
項目	内容(千円)	概要等
収益価格	3,250,000	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による収益価格にて検証を行って査定。
直接還元法による価格	3,300,000	
運営収益	231,836	
可能総収益	242,845	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案して計上。
空室等損失等	11,009	類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して計上。
運営費用	63,907	
維持管理費	20,664	類似不動産の維持管理費及び見積額を参考に査定。
PMフィー	4,426	類似不動産の水準及び予定契約を参考に計上。
水道光熱費	20,007	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
修繕費	2,168	エンジニアリング・レポートの修繕費に基づき、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い、計上。また、テナント入替費用はテナントの原状回復義務を考慮して非計上。
テナント募集費用等	1,791	類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上。
公租公課	13,523	実績額に基づき査定し、負担水準等を考慮して計上。
損害保険料	475	類似不動産の保険料を参考に、建物再調達価格の0.02%相当額と査定し、計上。
その他費用	850	予備費について、過年度実績額等に基づき計上。
運営純収益 (NOI)	167,929	
一時金の運用益	2,024	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	17,946	エンジニアリング・レポート記載の修繕更新費用のうち、更新費部分及び大規模修繕費部分の15年間年平均額及びCMフィーを計上。
純収益 (NCF)	152,006	
還元利回り	4.6%	対象不動産の立地条件、建物条件等及び類似不動産の取引事例を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	3,230,000	
割引率	4.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	2,250,000	
土地比率	90.8%	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。また、この文書は、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。)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。仮に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タスが用いられ、当該プロスペクタスは、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募集は行われません。

建物比率	9.2%
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) 本取得並びにHF西新宿レジデンスWEST及びHF西新宿レジデンスEASTの譲渡後のポートフォリオ一覧

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。また、この文書は、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。）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。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行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募集は行われません。

(添付資料 1) 取得予定資産の写真及び位置図

0f-64 HF 上野稲荷町ビルディング

< 物件写真 >



< 位置図 >



ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売
出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるよう
お願い致します。また、この文書は、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。）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。仮に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、当該プロスペクトスは、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募集は行われません。

Of-65 HF北十条ビルディング
 <物件写真>

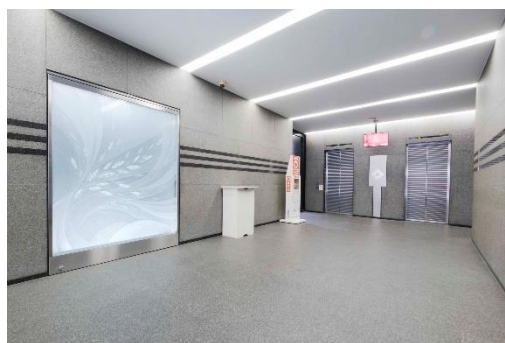
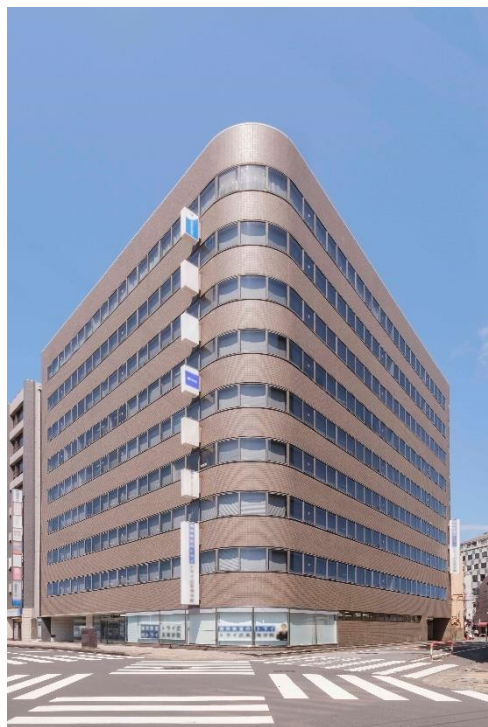


<位置図>



ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売
 出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるよう
 お願い致します。また、この文書は、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。）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。仮に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タスが用いられ、当該プロスペクタスは、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
 いては米国における証券の募集は行われません。

Of-66 HF千葉富士見ビルディング
 <物件写真>



<位置図>



ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売
 出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるよう
 お願い致します。また、この文書は、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。）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。仮に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タスが用いられ、当該プロスペクタスは、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
 いては米国における証券の募集は行われません。

(添付資料2) 本取得並びにH F 西新宿レジデンスW E S T及びH F 西新宿レジデンスE A S Tの譲渡後のポートフォリオ一覧

	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	0.56
	0f-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	0.90
	0f-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	0.97
	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	0.77
	0f-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.11
	0f-17	八丁堀M F ビル	東京都中央区	I	1,110	0.40
	0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.23
	0f-20	船橋F a c eビル	千葉県船橋市	II	3,900	1.40
	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	1.72
	0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	0.83
	0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	0.57
	0f-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋	III	4,900	1.76
	0f-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	0.97
	0f-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.22
	0f-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	0.98
	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	1.13
	0f-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.11
	0f-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,750	1.35
	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	1.11
	0f-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	0.77
	0f-42	サザンスカイタワー八王子	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	1.11
	0f-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.02
	0f-45	H F 日本橋兜町ビルディング	東京都中央区	I	3,580	1.29
	0f-46	H F 仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,501	0.90
	0f-47	大崎C Nビル	東京都品川区	I	5,160	1.85
	0f-48	ファーレイーストビル	東京都立川市	II	1,610	0.58
	0f-49	H F 江坂ビルディング	大阪府吹田市	III	2,500	0.90
0f-50	心斎橋フロントビル	大阪府大阪市	III	7,300	2.62	
0f-51	栄センタービル	愛知県名古屋	III	4,000	1.44	
0f-52	岩本町ツインビル	東京都千代田区	I	3,380	1.21	
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	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	1.62	
0f-56	平和不動産北浜ビル	大阪府大阪市	III	1,650	0.59	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。また、この文書は、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。)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。仮に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タスが用いられ、当該プロスペクタスは、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募集は行われません。

	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	Of-57	H F 横浜山下ビルディング	神奈川県横浜市	II	3,800	1.36
	Of-58	H F 江坂駅前ビルディング	大阪府吹田市	III	5,001	1.80
	Of-59	H F 北二条ビルディング	北海道札幌市	III	1,535	0.55
	Of-60	パークイースト札幌	北海道札幌市	III	4,140	1.49
	Of-61	H F 京町堀ビルディング	大阪府大阪市	III	3,385	1.22
	Of-62	ルーシッドスクエア船場	大阪府大阪市	III	4,720	1.70
	Of-63	名古屋平和ビル	愛知県名古屋市	III	5,110	1.84
	Of-64	H F 上野稲荷町ビルディング	東京都台東区	I	9,060	3.25
	Of-65	H F 北十条ビルディング	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	千葉県千葉市	II	2,600	0.93
オフィス 計					150,611	54.09
レジデンス	Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.24
	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	1.30
	Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.56
	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	0.40
	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	1.45
	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	0.41
	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	0.40
	Re-25	H F 銀座レジデンスEAST	東京都中央区	I	5,940	2.13
	Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.20
	Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.59
	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	0.38
	Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.33
	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EASTII	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	0.68
	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	2.34
	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	0.64	
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	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。また、この文書は、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。）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。仮に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タスが用いられ、当該プロスペクタスは、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募集は行われません。

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) (%)
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	III	1,080	0.39
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.21
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	0.25
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.28
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	0.34
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	0.75
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	0.42
Re-75	H F 仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市	III	1,638	0.59
Re-76	H F 西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.47
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	0.65
Re-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県名古屋	III	2,160	0.78
Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道札幌市	III	1,560	0.56
Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県福岡市	III	880	0.32
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	III	850	0.31
Re-83	H F 田端レジデンス	東京都北区	I	1,100	0.40
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BAYSIDE	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EAST	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	0.61
Re-96	H F 八広レジデンス	東京都墨田区	I	1,220	0.44
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	0.47
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	0.67
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	III	860	0.31
Re-104	H F 伏見レジデンス	愛知県名古屋	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	0.38

レジデンス

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。また、この文書は、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。）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。仮に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、当該プロスペクトスは、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募集は行われません。

	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-106	H F 上野レジデンス E A S T	東京都台東区	I	2,500	0.90
	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	0.90
	Re-109	H F 曳舟レジデンス	東京都墨田区	I	1,380	0.50
	Re-110	H F 目黒行人坂レジデンス	東京都目黒区	I	5,300	1.90
	Re-111	H F 西巢鴨レジデンス	東京都北区	I	1,040	0.37
	Re-112	H F 西巢鴨レジデンスⅡ	東京都北区	I	880	0.32
	Re-113	H F 東武練馬レジデンス	東京都板橋区	I	1,050	0.38
	Re-114	H F 両国レジデンス E A S T	東京都墨田区	I	880	0.32
	Re-115	H F 押上レジデンス	東京都墨田区	I	2,140	0.77
	Re-116	H F 曳舟レジデンス E A S T	東京都墨田区	I	970	0.35
	Re-117	H F 大森レジデンス	東京都大田区	I	1,300	0.47
	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	0.71
Re-120	H F 綾瀬レジデンス	東京都葛飾区	I	1,250	0.45	
レジデンス 計					127,852	45.91
ポートフォリオ 計					278,463	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、東京都特別区部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) Re-61 HF西新宿レジデンスWEST及びRe-62 HF西新宿レジデンスEASTについては、2026年5月29日付で譲渡予定のため、上記ポートフォリオ一覧からは除外しています。詳細については、2026年4月27日付「国内資産の譲渡に関するお知らせ（HF西新宿レジデンスWEST、HF西新宿レジデンスEAST）」をご参照下さい。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。また、この文書は、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。）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。仮に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タスが用いられ、当該プロスペクタスは、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募集は行われません。