



# Steady Growth & Sustainable Profit



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  
2025年5月19日

本資料は、2025年5月19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（パークイースト札幌、京町堀スクエア、HF押上レジデンス）」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、2025年5月19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、1993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。

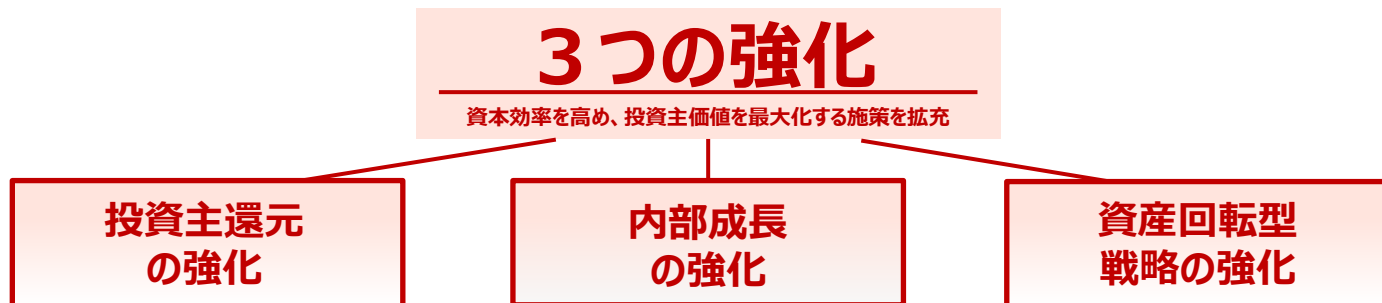
本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

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、一般社団法人投資信託協会会員）

*Intentionally Blank*



## 1 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」の起点へ

- 賃料ギャップの大きな物件及び将来の賃料上昇期待が高い物件に厳選投資することで、将来の内部成長の種を獲得
- 鑑定評価額対比割安で取得し、取得時点で含み益を確保。さらに物件のアップサイドを実現することで含み益の増大を目指す
- 保有物件も含めて、バリューアップ投資を実行しつつ、契約更新時・テナント入替時の賃料増額を継続的に推進することを目指す
- 本募集により取得余力を再度確保することで、成長資産への機動的な厳選投資を目指す

## 2 18期連続増配を実現。今後も持続的な分配金成長を目指す

- 将来の内部成長の基礎となる資産への厳選投資による外部成長及び、スポンサーグループの総合力を活用した内部成長により、収益力を強化
- 継続的な資産入替による含み益の顕在化（15期連続での譲渡益計上）と内部留保を活用した積極的な投資主還元を実施する方針
- 「投資主還元強化」・「内部成長強化」・「資産回転型戦略強化」の「3つの強化」により、持続的な分配金成長を目指す



## 本取得資産の概要

物件数 <b>8 物件</b>	取得（予定）価格合計 <b>188 億円</b>	鑑定評価額合計 <b>227 億円</b>	平均NOI利回り <b>4.5 %</b>
--------------------	-----------------------------	--------------------------	--------------------------

<b>オフィス</b>	<b>レジデンス</b>			
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <small>第47期取得済資産</small>  <small>取得予定資産</small>  <small>スポンサー</small> </div>  <div style="background-color: #0056b3; color: white; padding: 5px; margin-top: 5px;">                     パークイースト札幌                      （準共有持分69%取得）                 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <small>取得予定資産</small>  <small>ウェアハウジング</small> </div>  <div style="background-color: #0056b3; color: white; padding: 5px; margin-top: 5px;">                     京町堀スクエア                 </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <small>第47期取得済資産</small>  <small>資産運用会社</small> </div>  <div style="background-color: #4f81b7; color: white; padding: 5px; margin-top: 5px;">                     HF目黒行人坂レジデンス                 </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <small>第47期取得済資産</small>  <small>資産運用会社</small> </div>  <div style="background-color: #4f81b7; color: white; padding: 5px; margin-top: 5px;">                     HF西巣鴨レジデンス                 </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <small>第47期取得済資産</small>  <small>資産運用会社</small> </div>  <div style="background-color: #4f81b7; color: white; padding: 5px; margin-top: 5px;">                     HF西巣鴨レジデンスII                 </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <small>第47期取得済資産</small>  <small>資産運用会社</small> </div>  <div style="background-color: #4f81b7; color: white; padding: 5px; margin-top: 5px;">                     HF東武練馬                      レジデンス                 </div>
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <small>第47期取得済資産</small>  <small>資産運用会社</small> </div>  <div style="background-color: #4f81b7; color: white; padding: 5px; margin-top: 5px;">                     HF両国                      レジデンスEAST                 </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <small>取得予定資産</small>  <small>スポンサー</small> </div>  <div style="background-color: #4f81b7; color: white; padding: 5px; margin-top: 5px;">                     HF押上レジデンス                 </div>		

## 本譲渡資産の概要

	
麴町HFビル	HF浜松町 ビルディング
	
HF東新宿 レジデンス	HF東心齋橋 レジデンス

譲渡益（予定）：**41**億円

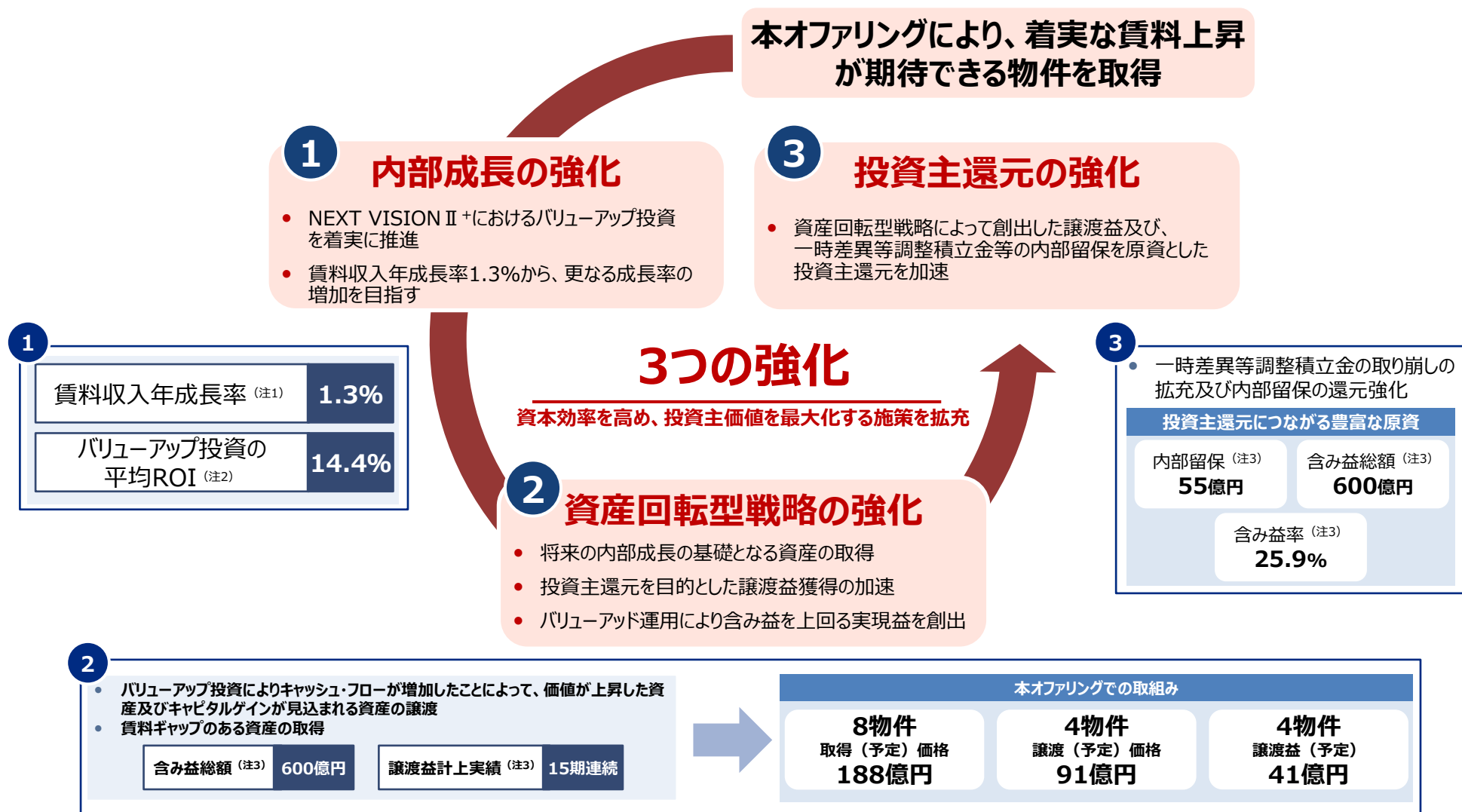
	第46期末	本取得資産	本譲渡資産	本取組み後
物件数	127 物件	8 物件	4 物件	131 物件
取得（予定）価格合計	2,372 億円	188 億円 <small>（対鑑定評価額率平均：82.6 %）</small>	48 億円 <small>（譲渡（予定）価格合計：91 億円、 譲渡（予定）価格 / 鑑定評価額平均：136.1 %）</small>	2,512 億円
オフィス / レジデンス比率	51.7 % / 48.3 %	40.0 % / 60.0 %	59.9 % / 40.1 %	50.7 % / 49.3 %
平均NOI利回り / 平均NOI利回り（償却後）	5.0 % / 4.1 %	4.5 % / 3.8 %	2.7 % / 2.2 % <small>（譲渡（予定）価格に対するNOIの比率）</small>	4.9 % / 4.0 %
総資産LTV / 鑑定LTV	45.8 % / 39.1 %			45.5 % / 39.4 %
1口当たりNAV	151,100 円			151,658 円

1

# 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」の起点へ



- 「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



(注1) 2024年5月期から2024年11月期にかけての実績値です。

(注2) 2024年11月期の実績値です。

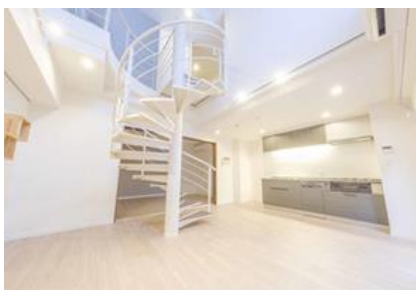
(注3) 2024年11月期末時点です。

## HF目黒行人坂レジデンス

東京23区

資産運用会社

- JR山手線「目黒」駅徒歩4分、生活利便性に優れ、バリューアップ投資による賃料増額が見込めるレジデンス



取得価格	5,300百万円
鑑定評価額	6,300百万円
対鑑定評価額率	84.1%
稼働率	71.0% (2025年3月末日時点)
賃料ギャップ率	-10.7% (2025年3月末日時点)
NOI利回り/償却後	4.1%/3.6%
所在地	東京都目黒区下目黒
アクセス	JR山手線・東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線・東急目黒線「目黒」駅徒歩4分
延床面積	5,189.55㎡
建築時期	2002年10月
取得日	2025年3月19日

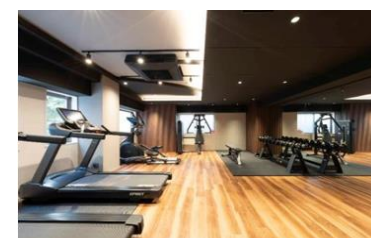
- 本取得物件はJR山手線・東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線・東急目黒線「目黒」駅から徒歩4分に位置し、複数路線の利用により都内各地へのスムーズなアクセスが可能
- 本取得物件は32.92㎡～47.33㎡のStudioタイプ (37戸)、44.35㎡～73.75㎡の1LDKタイプ (16戸)、72.36㎡～91.58㎡の2LDKタイプ (11戸) で構成されており、主にDINKs、ファミリー層を中心とした需要が見込まれる
- 本取得物件は専有部のバリューアップ投資が進められており、全64戸中37戸については工事が完了している。また、2024年2月に外壁改修工事を、2024年8月に居室からフィットネスジム及びラウンジへのコンバージョン工事を実施しており、今後の賃料増額による更なる内部成長が期待される

### 共用部のバリューアップ事例

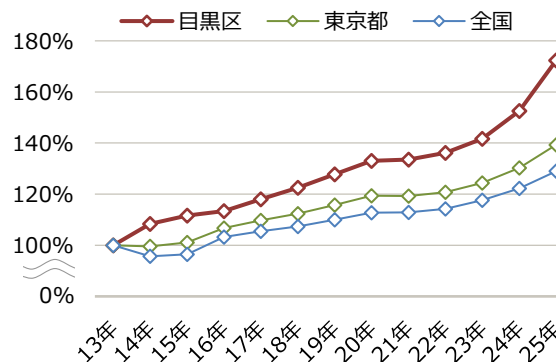
#### ワークラウンジ



#### フィットネスジム



### 公示地価推移 (住宅地)



出所：国土交通省「令和7年地価公示」より本資産運用会社が作成

### 住んでみたい街ランキング (首都圏)

地名	順位 (前年順位)
恵比寿	1位 (2位)
<b>目黒</b>	<b>2位 (1位)</b>
自由が丘	3位 (4位)
品川	4位 (5位)
吉祥寺	5位 (6位)

出所：MAJOR7 (大手不動産会社7社が提携し運営する新築マンションポータルサイト)、2024年版



- 東京23区の築浅レジデンス4物件を、対鑑定評価額率（4物件平均）82.6%で取得
- コロナ禍での新規供給であったことから、4物件の賃料ギャップ率は平均で-10.3%と、将来の賃料収入の増加が期待される

## HF西巣鴨レジデンス 東京23区 資産運用会社



取得価格	1,040百万円
鑑定評価額	1,270百万円
対鑑定評価額率	81.9%
稼働率	97.2%（2025年3月末日時点）
賃料ギャップ率	-13.9%（2025年3月末日時点）
NOI利回り/償却後	4.1%/3.5%
所在地	東京都北区滝野川
アクセス	都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅徒歩7分、JR埼京線「板橋」駅徒歩12分
延床面積	961.82㎡
建築時期	2021年9月
取得日	2025年5月9日



- ・ 都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅徒歩7分、JR埼京線「板橋」駅徒歩12分に所在。池袋駅まで直通5分、新宿駅まで9分であり、都内各所への良好なアクセスを有する
- ・ 1DK（25.50㎡）：29戸、1LDK（40.51㎡）：4戸の全33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西巣鴨レジデンスII 東京23区 資産運用会社



取得価格	880百万円
鑑定評価額	1,080百万円
対鑑定評価額率	81.5%
稼働率	96.7%（2025年3月末日時点）
賃料ギャップ率	-9.1%（2025年3月末日時点）
NOI利回り/償却後	4.1%/3.5%
所在地	東京都北区滝野川
アクセス	都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅徒歩7分、JR埼京線「板橋」駅徒歩12分
延床面積	833.04㎡
建築時期	2021年9月
取得日	2025年5月9日



- ・ 都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅徒歩7分、JR埼京線「板橋」駅徒歩12分に所在。池袋駅まで直通5分、新宿駅まで9分と都内各所への良好なアクセスを有する
- ・ 1DK（25.52㎡～25.93㎡）：30戸の全30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東武練馬レジデンス 東京23区 資産運用会社



取得価格	1,050百万円
鑑定評価額	1,240百万円
対鑑定評価額率	84.7%
稼働率	93.5%（2025年3月末日時点）
賃料ギャップ率	-6.6%（2025年3月末日時点）
NOI利回り/償却後	4.1%/3.4%
所在地	東京都板橋区徳丸
アクセス	東武東上線「東武練馬」駅徒歩4分
延床面積	1,191.53㎡
建築時期	2021年6月
取得日	2025年5月9日



- ・ 東武東上線「東武練馬」駅徒歩4分に所在
- ・ 1DK（25.57㎡）：13戸、1LDK（35.51㎡～40.43㎡）：21戸の全34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両国レジデンスEAST 東京23区 資産運用会社



取得価格	880百万円
鑑定評価額	1,070百万円
対鑑定評価額率	82.2%
稼働率	100.0%（2025年3月末日時点）
賃料ギャップ率	-11.5%（2025年3月末日時点）
NOI利回り/償却後	4.1%/3.4%
所在地	東京都墨田区亀沢
アクセス	都営地下鉄大江戸線「両国」駅徒歩10分、JR総武本線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅徒歩13分
延床面積	857.06㎡
建築時期	2021年4月
取得日	2025年5月9日

- ・ 都営地下鉄大江戸線「両国」駅徒歩10分、JR総武本線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅徒歩13分に所在
- ・ 1DK（25.65㎡～28.29㎡）：18戸、2LDK（51.30㎡）：6戸の全24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押上レジデンス 東京23区 スポンサー

### ■ スポンサーサポートを活用した普通借地権開発案件（2025年3月竣工）

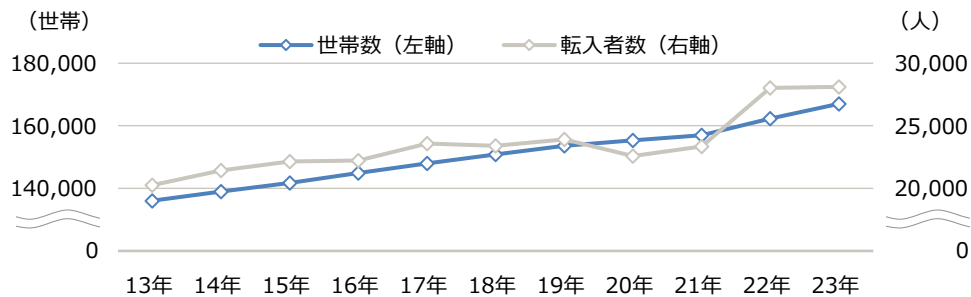


取得予定価格	2,140百万円
鑑定評価額	2,850百万円
対鑑定評価額率	75.1%
稼働率	7.9% <sup>(注1)</sup> (2025年3月末日時点)
NOI利回り/償却後	4.6%/3.5%
所在地	東京都墨田区向島
アクセス	東京メトロ半蔵門線「押上」駅徒歩11分
延床面積	3,878.50㎡
建築時期	2025年3月
取得予定日	2025年12月5日



- 東京メトロ半蔵門線「押上」駅徒歩11分に所在。「押上」駅は4路線利用可能で、新宿駅まで30分、東京駅までは20分と、都内各所への良好なアクセスを有する
- 1LDK (40.23㎡~41.99㎡)：70戸、2LDK (60.60㎡~60.96㎡)：4戸の全74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、設備水準についても高い競争力を有する

### 墨田区の世帯数/転入者数推移



出所：総務省「住民台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」より本資産運用会社が作成

### スポンサーによる普通借地権開発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
- 2015年の1号物件竣工以降、現在までに10物件が竣工しており、本投資法人は本募集の取得予定物件を含め10物件全てを取得予定
- さらに平和不動産による追加のプロジェクトが現在進行中



### レジデンスに占めるスポンサー普通借地権開発物件 (注3) の比率 (取得 (予定) 価格ベース・平和不動産へのスポンサー変更以降) は着実に上昇



### スポンサーとの協働により



### 普通借地権のメリットを最大限享受

本投資法人の  
優良な  
パイプライン

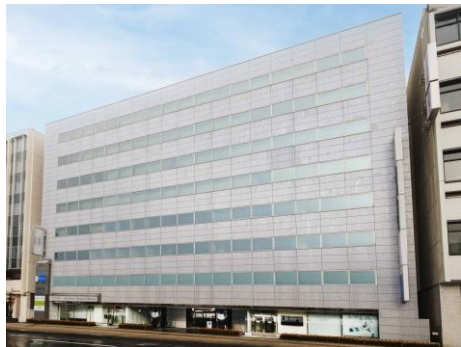
(注1) 2025年3月末日時点の稼働率を記載していますが、2025年3月竣工の新築物件であり、本資料の日付現在、リーシング中です。  
 (注2) (仮称) 押上PJ IIを取得するための交渉は行っており、現時点で当該資産を取得する予定はありません。したがって、将来的に当該資産がポートフォリオに組み入れられる保証はありません。  
 (注3) 平和不動産以外の第三者が開発するに際して平和不動産がそのリレーションシップ及びノウハウを提供する形で関与したHF北千住レジデンスを含みます。



## パークイースト札幌（準共有持分69%）

スポンサー

- スポンサーパイプラインから札幌エリアのオフィスを段階的に取得予定



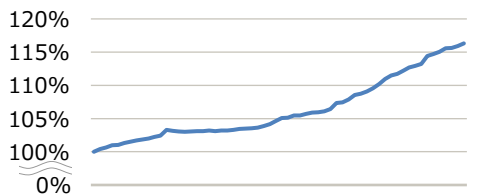
取得（予定）価格	第1回目：2,700百万円(45%)
	第2回目：1,440百万円(24%)
鑑定評価額	第1回目：3,433百万円(45%)
	第2回目：1,831百万円(24%)
対鑑定評価額率	78.6%
稼働率	100.0% (2025年3月末日時点)
賃料ギャップ率	-32.1% (2025年3月末日時点)
NOI利回り/償却後	5.4%/4.7%
所在地	北海道札幌市中央区
アクセス	札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅徒歩1分、札幌市営地下鉄南北線・同東西線・同東豊線「大通」駅徒歩2分
延床面積	10,865.75㎡（建物全体）
建築時期	1985年11月
取得（予定）日	第1回目：2025年3月28日
	第2回目：2025年6月4日



- 札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅徒歩1分、札幌市営地下鉄南北線・同東西線及び同東豊線の3路線が通る「大通」駅から徒歩2分と、アクセス良好なオフィス物件を段階的に取得（第1回目：持分45%、第2回目：持分24%）
- 個別空調を完備し、65台収容可能な駐車場を有しており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
- 30坪前後からの分割対応が可能であることから、中小型オフィスのテナント層の安定的な需要の確保が期待できる



### 札幌ビジネス地区の平均賃料指数



20年 21年 22年 23年 24年 25年

(注) 平均賃料指数は、2020年1月の札幌ビジネス地区の平均賃料を100%とした場合の指数を表示しています。  
出所：三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ（札幌ビジネス地区）」より本資産運用会社が作成

## 京町堀スクエア

ウェアハウジング

- 大阪・本町エリアに位置するデザイン性、機能性に優れたオフィス



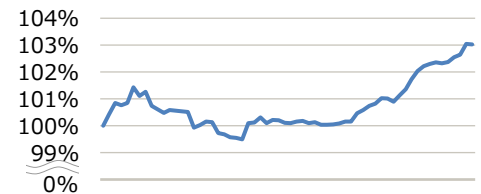
取得予定価格	3,385百万円
鑑定評価額	3,700百万円
対鑑定評価額率	91.5%
稼働率	90.4%（2025年3月末日時点）
賃料ギャップ率	-19.1% (2025年3月末日時点)
NOI利回り/償却後	4.4%/3.7%
所在地	大阪府大阪市西区
アクセス	大阪メトロ四つ橋線「肥後橋」駅徒歩4分、「本町」駅徒歩6分
延床面積	5,367.12㎡
建築時期	1988年3月
取得予定日	2025年6月4日



- 大阪メトロ四つ橋線「肥後橋」駅から徒歩4分、「本町」駅から徒歩6分の距離に所在するオフィス物件。大阪市内の主要ビジネスエリア及び商業中心地へのアクセスに優れる
- 個別空調完備、機械式立体駐車場併設など機能面に加え、優れたデザイン性を有する
- 2021年に外壁補修工事、2023年～2024年にかけてエントランス、ファサード、各フロア水周りを含む共用部のリニューアル工事を実施



### 大阪ビジネス地区の平均賃料指数



20年 21年 22年 23年 24年 25年

(注) 平均賃料指数は、2020年1月の大阪ビジネス地区の平均賃料を100%とした場合の指数を表示しています。  
出所：三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ（大阪ビジネス地区）」より本資産運用会社が作成



- 都心及び大阪府中心部のオフィス・レジデンス計4物件を、鑑定評価額に対して平均136.1%の譲渡（予定）価格で譲渡することにより、投資主還元を推進を加速
- 本譲渡資産の譲渡により、第32期以降17期連続での譲渡益計上となる予定

## 麴町HFビル

### 第47期譲渡済資産



譲渡益  
**1,122百万円**

譲渡価格/  
鑑定評価額  
**123.2%**

譲渡価格	2,600百万円
鑑定評価額 (注1)	2,110百万円
対帳簿価額率 (注2)	193.2%
築年数	31.0年
譲渡日	2025年3月19日

## HF浜松町ビルディング

### 第48期譲渡予定資産



譲渡益（予定）  
**908百万円**

譲渡予定価格/  
鑑定評価額  
**122.0%**

譲渡予定価格	2,500百万円
鑑定評価額 (注1)	2,050百万円
対帳簿価額率 (注2)	161.0%
築年数	33.6年
譲渡予定日	2025年6月30日

## HF東心齋橋レジデンス

### 第47期譲渡予定資産



譲渡益（予定）  
**892百万円**

譲渡予定価格/  
鑑定評価額  
**193.6%**

譲渡予定価格	1,460百万円
鑑定評価額 (注1)	754百万円
対帳簿価額率 (注2)	287.8%
築年数	18.7年
譲渡予定日	2025年5月30日

## HF東新宿レジデンス

### 第48期譲渡予定資産



譲渡益（予定）  
**1,225百万円**

譲渡予定価格/  
鑑定評価額  
**143.3%**

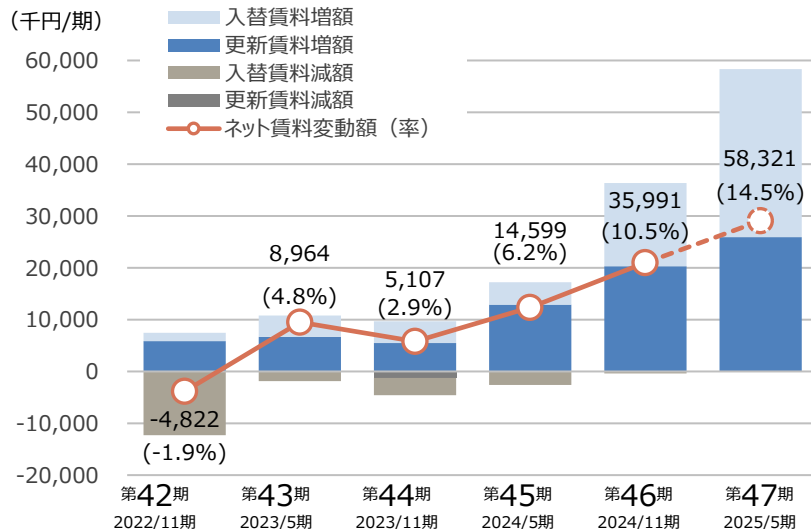
譲渡予定価格	2,550百万円
鑑定評価額 (注1)	1,780百万円
対帳簿価額率 (注2)	210.6%
築年数	18.3年
譲渡予定日	2025年6月6日

(注1) 「鑑定評価額」は2024年11月末日時点です。

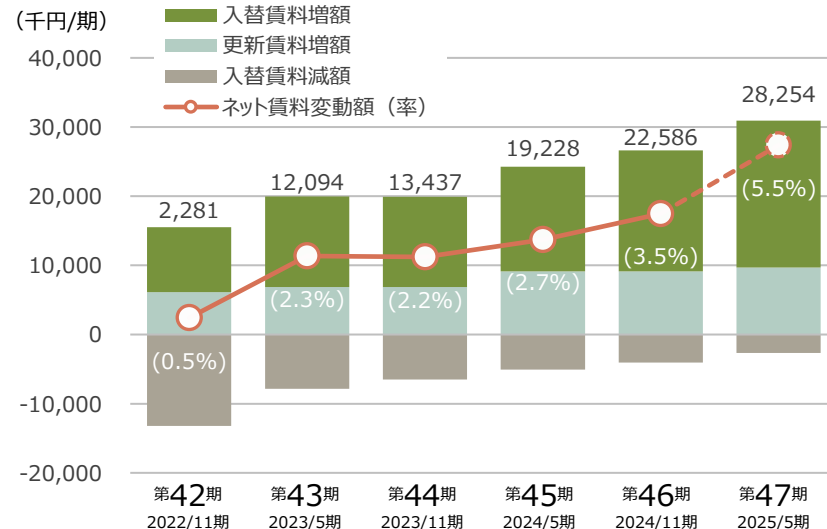
(注2) 「帳簿価額」は譲渡（予定）日時点の帳簿価額（見込額）です。「対帳簿価額率」は、帳簿価額に対する譲渡（予定）価格の割合を小数点第2位を四捨五入して記載しています。

- オフィス、レジデンスともに賃料増額トレンドが鮮明に
- オフィスの賃料ギャップ率は増額改定の進捗に伴い解消が進むも、依然として-5.8%の水準。レジデンスの賃料ギャップ率は市場賃料の上昇が進み拡大傾向へ

## オフィス

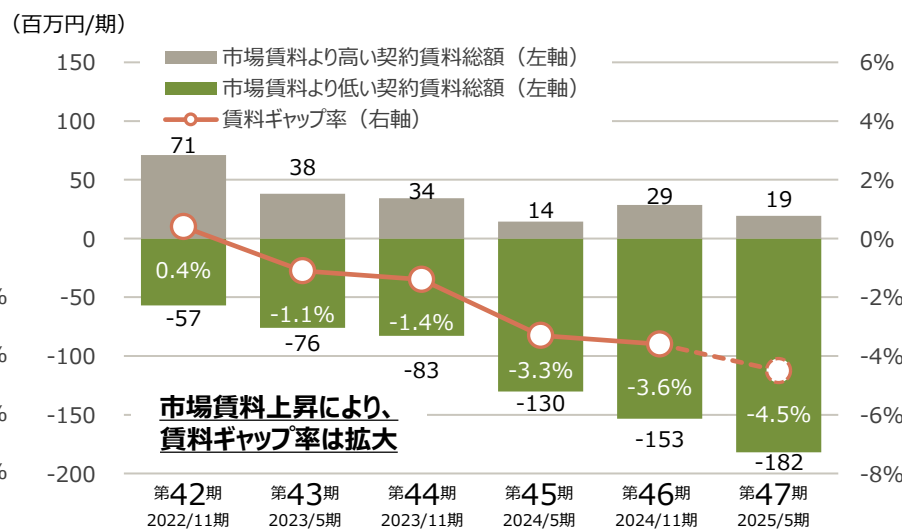
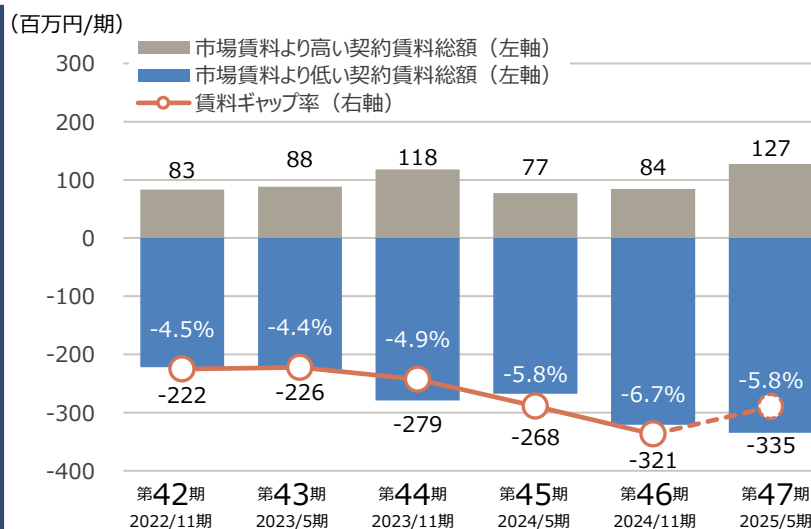


## レジデンス



賃料改定 (注2)

賃料ギャップ率 (注2)











**市場賃料上昇により、賃料ギャップ率は拡大**




(注1) 稼働率は2025年3月末日時点です。

(注2) 第47期については2025年3月末日時点で締結済の賃貸借契約に基づきます。

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

物件名	増額 (予定) 月	賃料増額率
HF北二条ビルディング  2024年11月期取得	2025年6月 賃料改定 22坪	36.3%
	2025年6月 賃料改定 15坪	11.1%
	2025年4月 入替 13坪	20.4%
	2025年2月 入替 13坪	44.4%
	2025年2月 賃料改定 30坪	13.6%
	2025年2月 賃料改定 13坪	11.1%
	2025年1月 賃料改定 7坪	33.3%
	2024年11月 入替 13坪	33.3%
	2024年9月 入替 7坪	8.3%
	2024年6月 入替 15坪	8.3%
進和江坂ビル  2024年11月期取得	2025年11月 賃料改定 171坪	27.1%
	2025年4月 賃料改定 240坪	18.2%
	2025年3月 賃料改定 949坪	19.8%
	2026年3月 賃料改定	16.7%
	2025年1月 賃料改定 137坪	17.5%
	2024年12月 賃料改定 42坪	18.1%
北浜一丁目平和ビル  2023年11月期取得 (第一回目取得) 2024年11月期取得 (第二回目取得)	2024年12月 賃料改定 184坪	16.0%
	2025年3月 賃料改定 64坪	6.7%
	2027年3月 賃料改定	6.3%
	2024年11月 賃料改定 128坪	6.3%
	2024年7月 賃料改定 64坪	5.6%
	2024年5月 賃料改定 28坪	8.8%
	2024年3月 賃料改定 64坪	6.3%
	2023年10月 賃料改定 40坪	3.4%
	2023年9月 賃料改定 64坪	4.4%

物件名	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	2024年11月 賃料改定 27坪	4.8%
	2024年4月 賃料改定 48坪	3.3%
	2023年10月 賃料改定 48坪	14.3%
	2023年8月 入替 25坪	28.6%
HF横浜山下ビルディング  2023年11月期取得	2023年8月 賃料改定 23坪	6.7%
	2024年9月 入替 180坪	4.2%
HF名古屋錦ビルディング  2023年5月期取得	2024年8月 入替 86坪	8.4%
	2025年4月 入替 30坪	8.3%
	2025年2月 入替 46坪	30.0%
	2025年1月 入替 30坪	101.4%
	2024年10月 賃料改定 58坪	26.9%
	2025年9月 賃料改定	21.2%
	2026年9月 賃料改定	10.0%
	2024年10月 賃料改定 22坪	13.6%
	2025年3月 賃料改定	10.0%
	2024年9月 賃料改定 30坪	5.6%
岩本町ツインビル (右)  2022年11月期取得	2025年5月 賃料改定 30坪	5.3%
	2027年5月 賃料改定	10.0%
	2024年9月 賃料改定 46坪	12.5%
	2025年3月 賃料改定	11.1%
	2027年3月 賃料改定	10.0%
	2024年9月 入替 46坪	74.9%
	2024年9月 入替 27坪	99.6%
	2024年6月 入替 40坪	52.3%
	2024年11月 入替 37坪	38.0%
	2024年11月 賃料改定 54坪	3.5%
岩本町ツインビル (左)  2022年11月期取得	2024年9月 入替 49坪	68.7%
	2023年10月 賃料改定 94坪	8.1%
	2023年2月 賃料改定 94坪	3.6%
	2025年3月 賃料改定	8.7%

物件名	増額 (予定) 月	賃料増額率
岩本町ツインビル (左)  2022年11月期取得	2024年9月 賃料改定 19坪	7.7%
	2024年1月 賃料改定 19坪	12.7%
	2024年1月 賃料改定 19坪	9.1%
	2023年12月 賃料改定 19坪	11.3%
	2023年11月 賃料改定 19坪	6.5%
フロントビル 心齋橋  2022年11月期取得	2023年10月 入替 19坪	71.2%
	2025年6月 入替 278坪	33.7%
	2025年4月 入替 89坪	11.7%
	2025年1月 賃料改定 104坪	4.9%
	2023年9月 賃料改定 74坪	6.7%
	2023年9月 賃料改定 40坪	5.7%
栄センタービル  2022年11月期取得	2023年9月 賃料改定 32坪	6.7%
	2025年5月 賃料改定 84坪	4.2%
	2025年2月 入替 47坪	13.8%
	2024年12月 賃料改定 40坪	10.0%
	2025年12月 賃料改定	9.1%
	2024年7月 賃料改定 70坪	4.3%
	2024年7月 賃料改定 21坪	10.0%
	2025年7月 賃料改定	4.5%
	2024年5月 入替 19坪	13.6%
	2024年3月 賃料改定 63坪	9.1%
2024年3月 賃料改定 127坪	4.5%	
2024年2月 入替 42坪	18.2%	
2023年12月 賃料改定 16坪	5.0%	
2023年5月 賃料改定 84坪	9.1%	
2023年4月 賃料改定 70坪	4.5%	
2023年4月 賃料改定 42坪	4.5%	
2023年3月 賃料改定 48坪	10.0%	

(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）、岩本町ツインサカビルで1件（19坪）あります。



- 前回の公募増資（2024年11月期）で取得した進和江坂ビルは取得後、順調に内部成長を実現
- 市場想定賃料と現行賃料との間に賃料ギャップが存在するため、今後も賃料更改・テナント入替のタイミングでの賃料増額実現を目指す

## 賃料更改実績

平均賃料増額率**30.0%**を達成

賃料ギャップ率は**26.7pt**の解消  
(2024年6月の取得時賃料ギャップ率は-53.7%)

賃貸可能面積の**76.0%**を増額更改

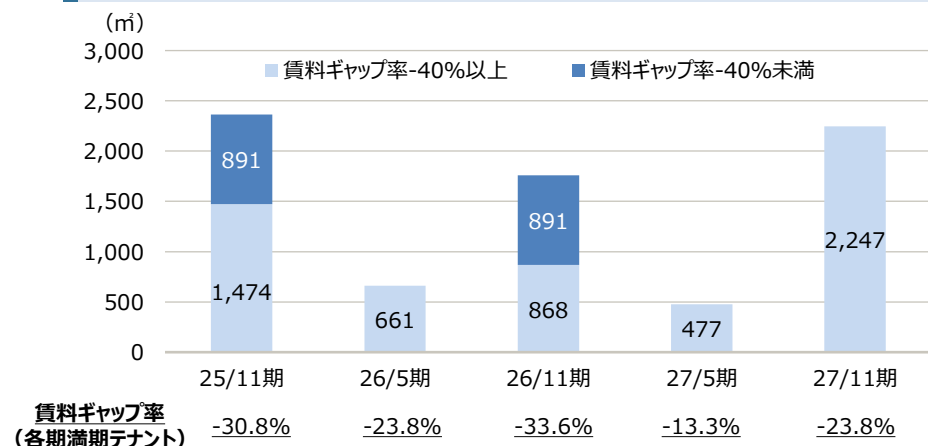
### <賃料増額実績一覧>



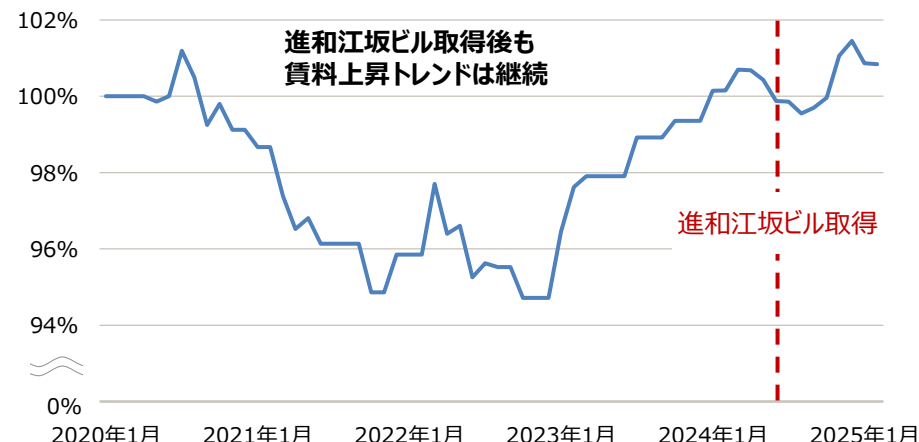
増額（予定）月		対象面積	賃料増額率
2024年12月	賃料改定	184坪	16.0%
2024年12月	賃料改定	42坪	18.1%
2025年1月	賃料改定	137坪	17.5%
①2025年3月	賃料改定	949坪	①19.8%
②2026年3月			②16.7%
2025年4月	賃料改定	240坪	18.2%
2025年11月	賃料改定	171坪	27.1%

賃料増額分合計（注1）  
**+24 百万円**

## 普通賃貸借契約の満期状況（注2）（賃貸面積ベース）



## 2020年1月以降の江坂地区の平均賃料指数（注3）



(注1) 共益費含む月額賃料額の増額分の合計額を期換算した（6を乗じた）金額を記載しています。  
 (注2) あくまでも普通賃貸借契約の満期状況を示すものであり、契約更改時に賃料を増額することを示唆又は保証するものではありません。また、賃貸人が建物の普通賃貸借契約の更新を拒絶するには正当事由が必要です（借地借家法（平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。）第28条）が、当該契約が更新される場合、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされます（同法第26条第1項）。

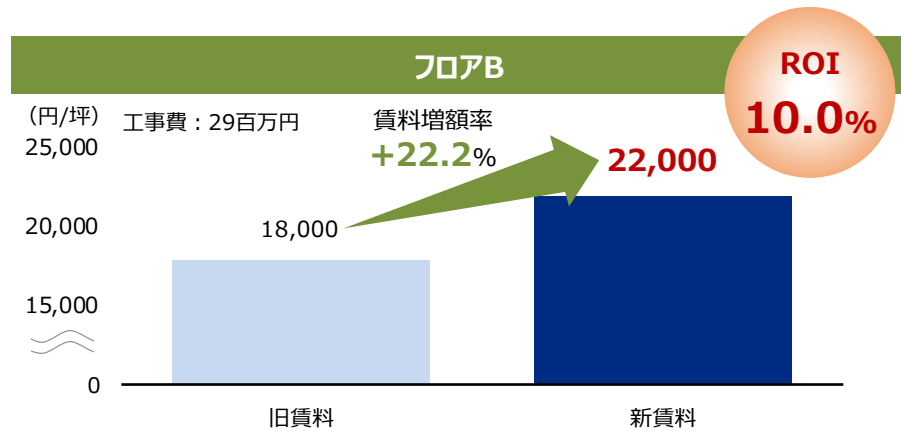
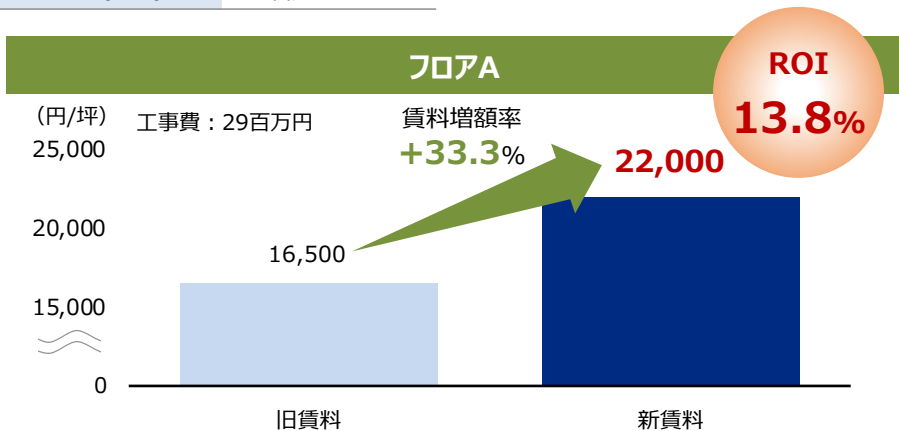
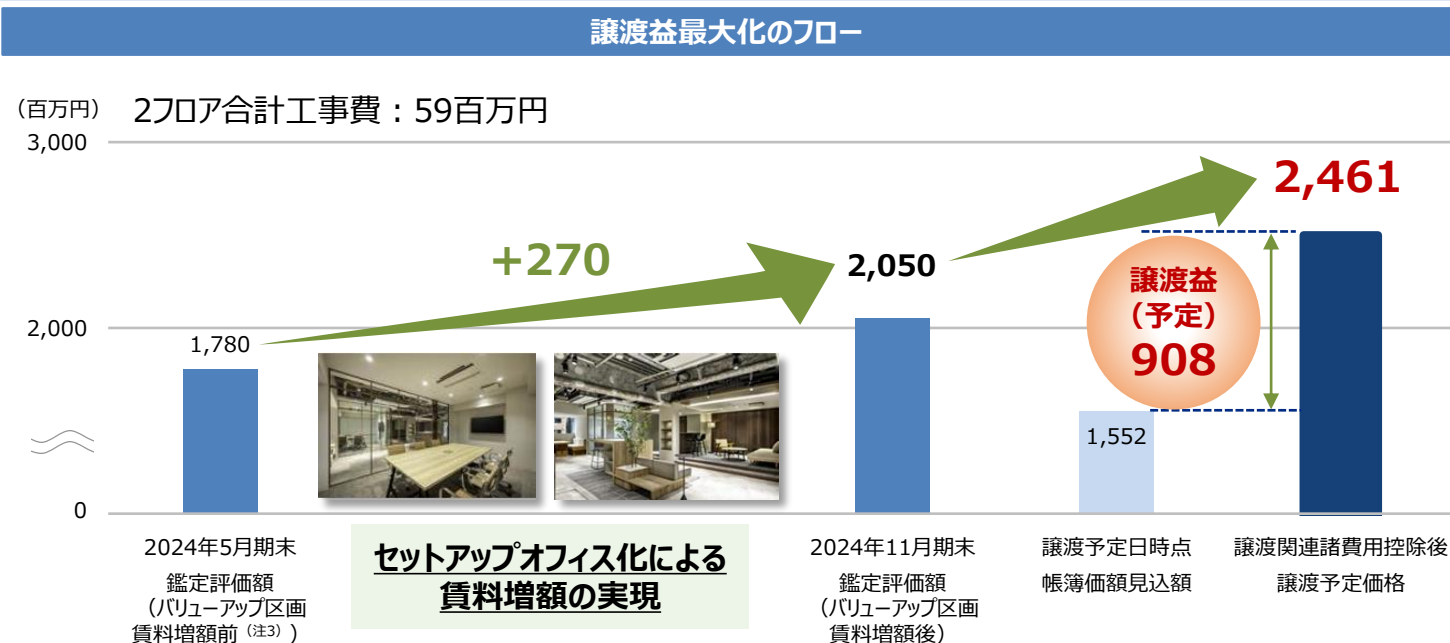
(注3) 平均賃料指数は、2020年1月の江坂地区の平均賃料を100%とした場合の指数を表示しています。  
 出所：三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ（江坂地区）」より本資産運用会社が作成

# バリューアップ運用により含み益を増加させ、更なる実現益を創出

- 2区画においてバリューアップ投資によるセットアップオフィス化を2024年5月期に実施
- フロアAは33.3%、フロアBは22.2%の賃料増額を実現。合計59百万円の工事費に対し、鑑定評価額は270百万円増加。譲渡益は908百万円を計上予定

## HF浜松町ビルディングの譲渡概要及び譲渡益最大化のフロー

譲渡予定資産概要	
物件	
所在地	東京都港区芝大門
延床面積	2,184.76㎡
譲渡予定日	2025年6月30日
建築時期	1991年12月
帳簿価額 (注1)	1,552百万円
譲渡予定価格	2,500百万円
鑑定評価額 (注2)	2,050百万円
譲渡益 (予定)	908百万円



(注1) 帳簿価額は譲渡予定日時点の帳簿価額見込額です。

(注2) 鑑定評価額は2024年11月期末日時点です。

(注3) バリューアップ投資は2024年5月期に実施されましたが、バリューアップ区画の賃料増額は2024年11月期に行われました。

- 内部留保と含み益の顕在化による資金を活用したバリューアップ投資により、賃料増額の更なる加速と不動産価値の最大化を目指す

## バリューアップ投資による内部成長の加速

### ▶ 短期回収型（セットアップオフィス・レジデンス専有部）

…ROI10%を目指した専有部のバリューアップ

- オフィス：専有部のセットアップオフィス化

#### HF池袋ビルディング

増額月	賃料増額単価	賃料増額率
2025年3月	+8,900円/坪	61.0%

ROI  
**20.0%**



- レジデンス：専有部の間取り変更を含めた各種設備更新及び仕様変更

#### HF銀座レジデンスEAST

増額月	賃料増額 (月額・坪単価)	賃料増額率
2024年10月	+44,000円(月) +2,597円/坪	19.5%

ROI  
**12.4%**



### ▶ 中長期回収型（オフィス共用部）

…建物全体の付加価値向上を企図したオフィス物件の共用部バリューアップ

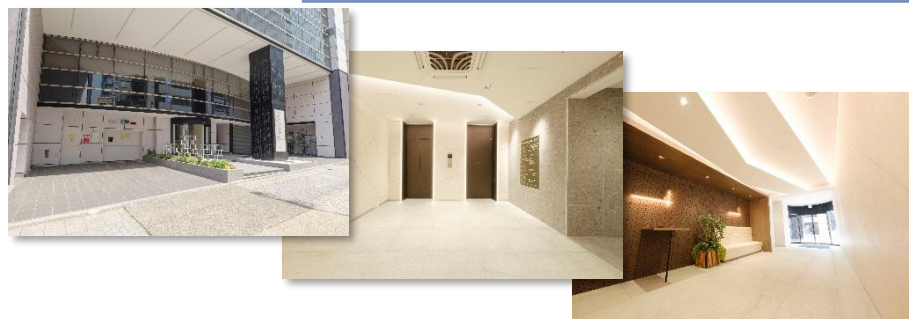
- オフィス：街と調和する、デザイン性の高い共用部へのバリューアップ投資

#### HF名古屋錦ビルディング

	増額（予定）月	賃料増額単価	賃料増額率
新規	2024年 5月	10,000円/坪	—
入替	2024年 6月	+4,000円/坪	52.3%
新規	2024年 9月	12,000円/坪	—
入替	2024年 9月	+5,500円/坪	99.6%
入替	2024年 9月	+4,650円/坪	74.9%
改定	1回目2024年 9月	+3,000円/坪	12.5%
	2回目2025年 3月		11.1%
	3回目2027年 3月		10.0%
改定	1回目2024年 9月	+2,000円/坪	5.6%
	2回目2025年 5月		5.3%
	3回目2027年 5月		10.0%
改定	1回目2024年10月	+2,200円/坪	13.6%
	2回目2025年 3月		10.0%
改定	1回目2024年10月	+4,500円/坪	26.9%
	2回目2025年 9月		21.2%
	3回目2026年 9月		10.0%
入替	2025年 1月	+6,052円/坪	101.4%
入替	2025年 2月	+3,000円/坪	30.0%
入替	2025年 4月	+1,000円/坪	8.3%

ROI  
**24.1%**

平均賃料  
増額率  
**47.7%**



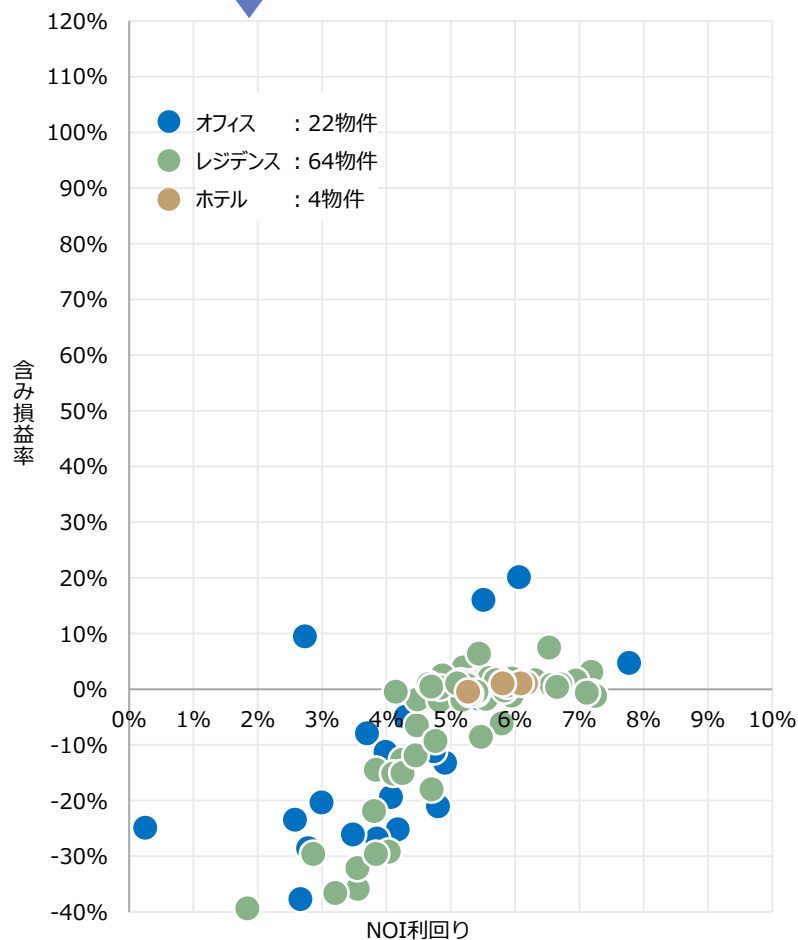
工事内容：外観意匠、エントランス、共用廊下、水回り設備更新



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

## 本取組み後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%



### 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

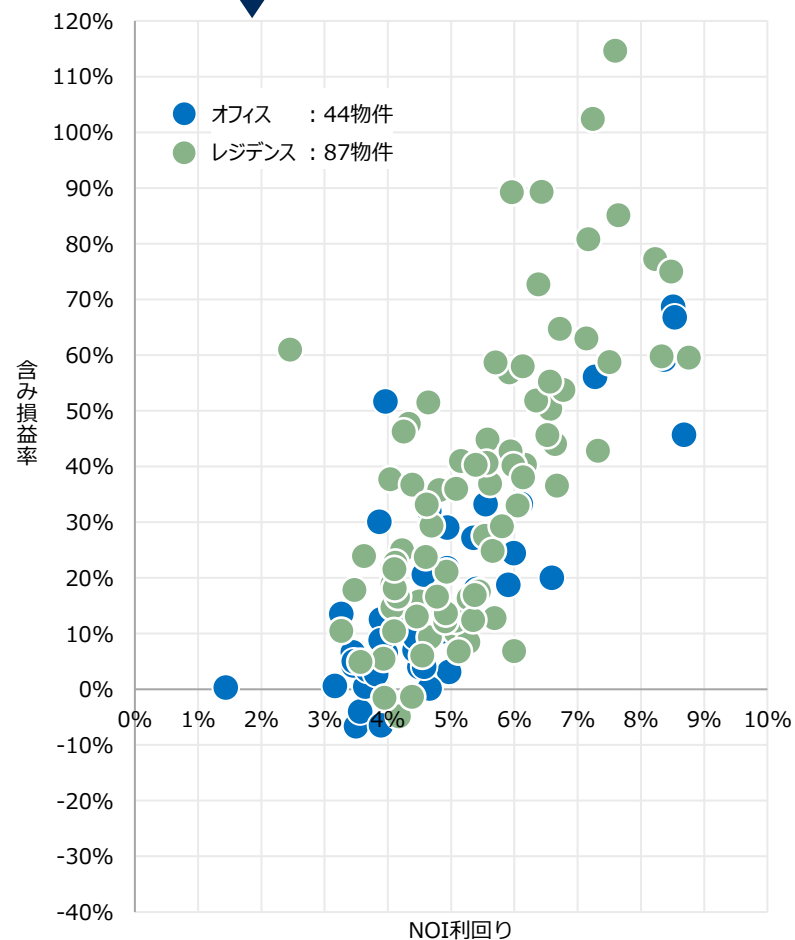
### 収益力の強化

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

期待利回りの低下による  
 鑑定評価額の上昇

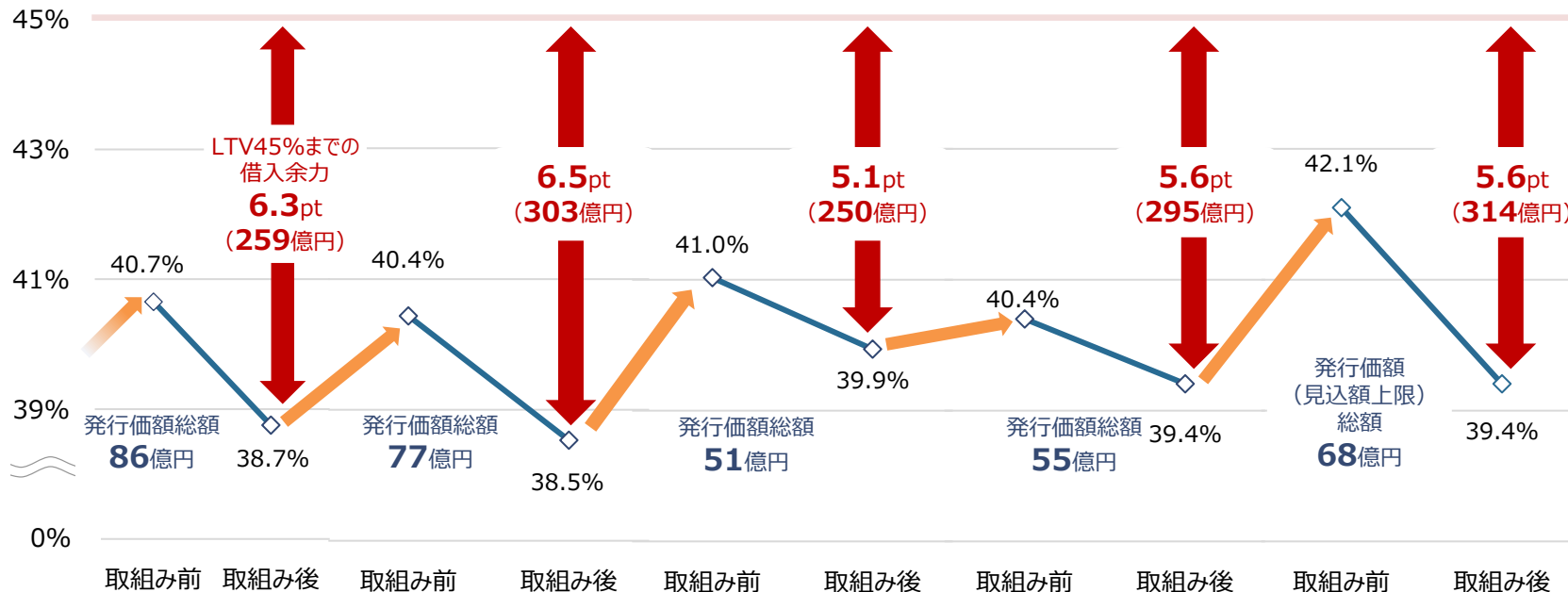
NOI（百万円/期） : 6,030  
 平均NOI利回り : 4.9%  
 含み損益率 : 25.2%



# 公募増資及び借入余力等を活用した機動的な物件取得の継続

- 第6回公募増資以降、借入余力等を活用して計20物件、取得価格合計360億円（本取得資産の一部を含む）を取得
- 引き続き借入余力（314億円）を活用した機動的な物件取得を継続
- 継続的なエクイティ調達を通じて借入余力を拡大しつつLTV水準をコントロールすることで、規律ある財務運営と機動的な物件取得体制の構築を図る

## 鑑定LTVの推移と借入余力等を活用した物件取得の実績



継続的な  
エクイティ調達  
による  
借入余力拡大

規律あるLTV  
コントロール

借入余力等  
を活用した機動的な  
物件取得

第6回公募増資  
払込日：2021年6月1日

第7回公募増資  
払込日：2022年6月1日

第8回公募増資  
払込日：2023年6月1日

第9回公募増資  
払込日：2024年6月3日

本募集

第6回公募増資後の取得  
(5物件 81億円)



第7回公募増資後の取得  
(6物件 83億円)



第8回公募増資後の取得  
(3物件 76億円)



第9回公募増資後の取得  
(6物件 118億円)



の継続を目指す



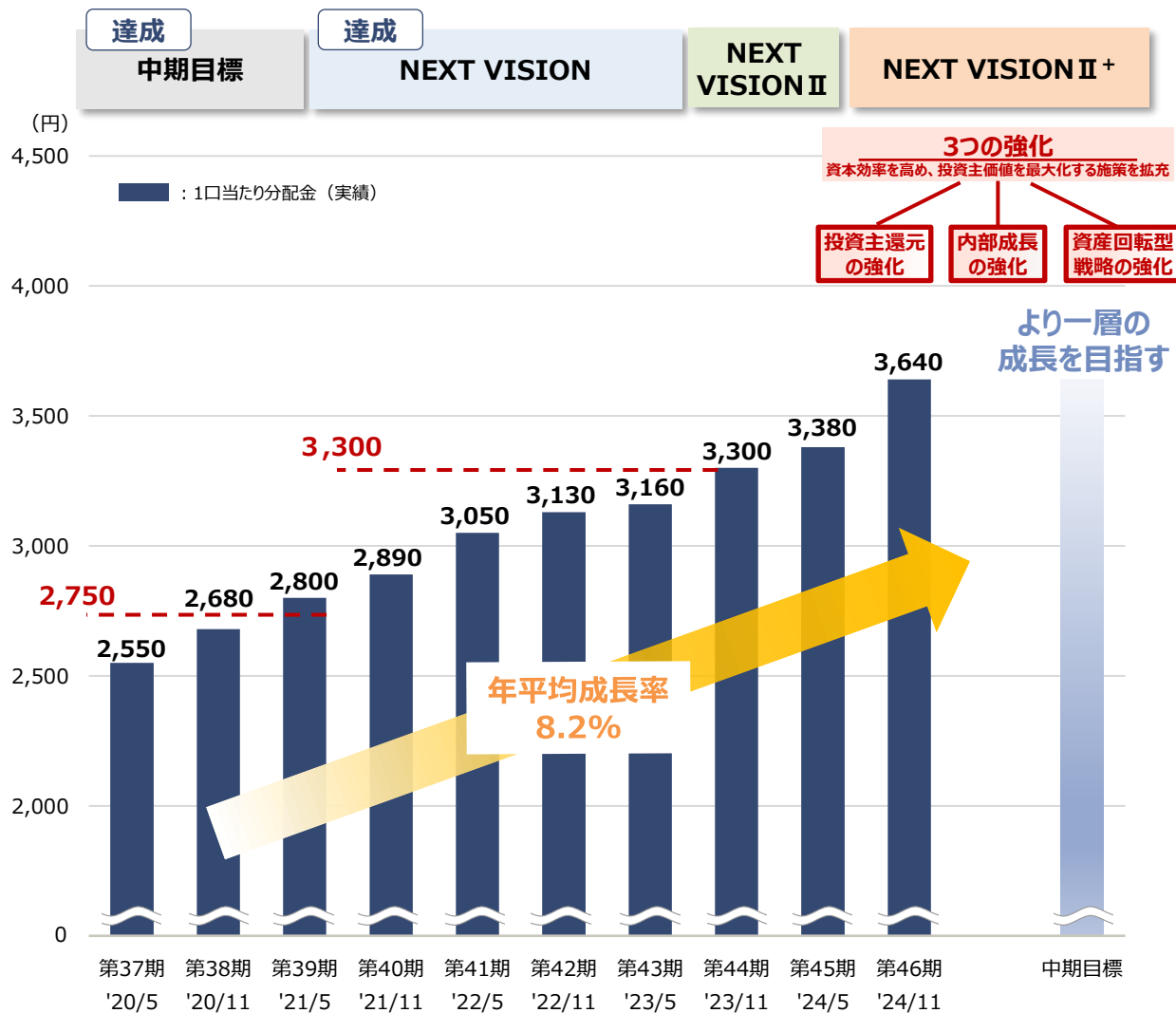
2

**18期連続増配を実現。  
今後も持続的な分配金成長を目指す**



- 2020年以降、掲げる目標を確実に達成しながら着実なDPU成長を実現
- NEXT VISION II+の一環として、新たな目標DPUを設定
- 積極的なコーポレートアクションの結果、他のJ-REITとの対比でも優位なDPU成長率を実現

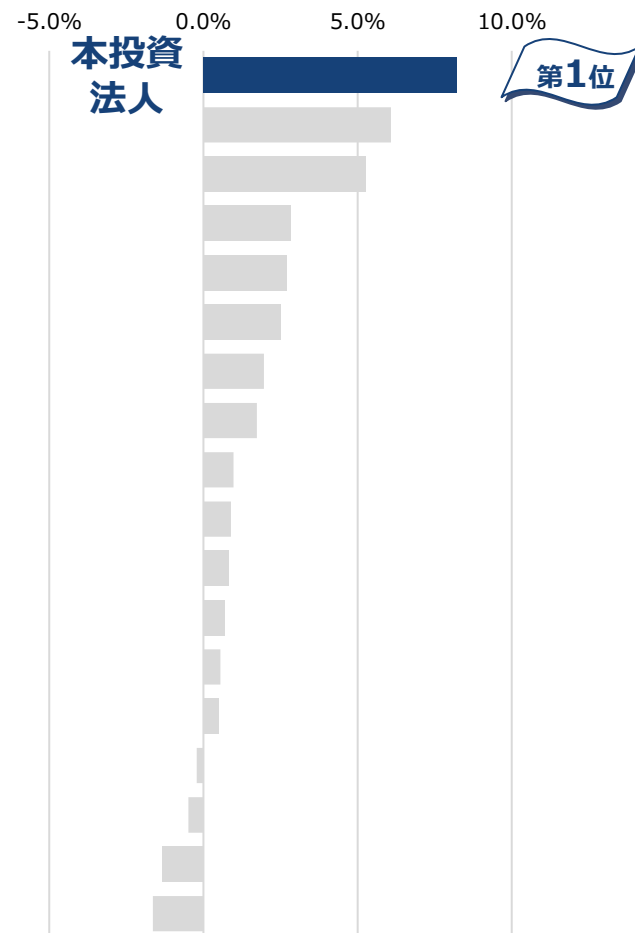
## 継続的なDPU成長の実現と目標DPU早期達成の軌跡



## 他REITを上回る実績

### DPUの年平均成長率

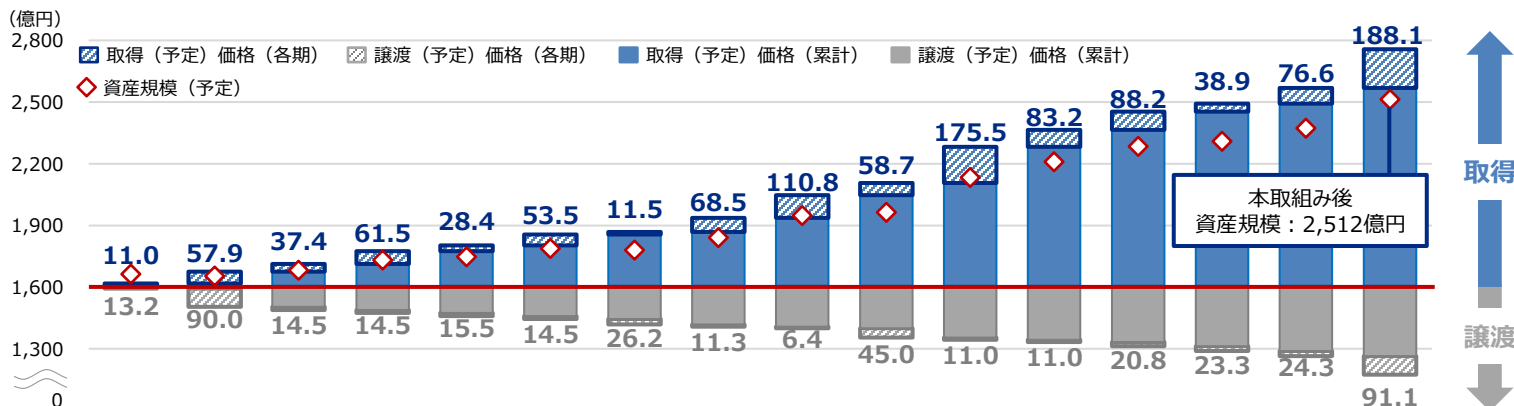
- ・ 時価総額1,000億円以上の複合/総合型REIT18法人間での比較 (直近10期)



- 継続的な資産入替により資産規模を拡大しつつ、ポートフォリオの質の向上を実現する方針
- 17期連続の譲渡益計上（予定）を通じた内部留保コントロールにより、分配金水準のダウンサイドリスクを低減し安定性向上を図る

## 継続的な資産入替を通じた内部留保コントロールにより、分配金水準の安定性向上を図る

継続的な  
資産入替  
と  
譲渡益  
の計上



**第32期以降**

累計取得（予定）価格  
**57物件**  
**1,150.0億円**

譲渡益  
**17期連続計上（予定）**

累計譲渡（予定）価格  
**24物件**  
**433.0億円**

累計譲渡（予定）損益  
**140.1億円**

1期当たり平均譲渡損益（予定）  
**8.2億円**

平均譲渡価格/鑑定評価額（予定）  
**117.1%**

譲渡（予定）損益

0.0億円	28.2億円	3.0億円	3.0億円	2.0億円	3.3億円	8.9億円	4.0億円	2.4億円	4.6億円	5.4億円	5.5億円	8.8億円	9.0億円	10.0億円	41.4億円
第32期	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期	第45期	第46期	本取組み後
2017/11期	2018/5期	2018/11期	2019/5期	2019/11期	2020/5期	2020/11期	2021/5期	2021/11期	2022/5期	2022/11期	2023/5期	2023/11期	2024/5期	2024/11期	（予定）

継続的な物件譲渡による含み益の顕在化

	2022/11期	2023/5期	2023/11期	2024/5期	2024/11期	2025/5期（予定）	2025/11期（予定）
物件名	グレイスビル 泉岳寺前（50%）	グレイスビル 泉岳寺前（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（50%）	HF日本橋浜町ビルディング（50%） HF市川レジデンス	麹町HFビル HF東心斎橋レジデンス	HF浜松町ビルディング HF東新宿レジデンス
譲渡（予定）価格/鑑定評価額	132.9%	132.9%	108.9%	124.1%	125.3%	141.8%	131.9%
鑑定評価額	8.3億円	8.3億円	19.1億円	18.8億円	19.4億円	28.6億円	38.3億円
譲渡（予定）価格	11.0億円	11.0億円	20.8億円	23.3億円	24.3億円	40.6億円	50.5億円
売却（予定）原価	5.4億円	5.4億円	11.3億円	13.9億円	13.6億円	18.5億円	27.6億円
譲渡益（予定）	5.4億円	5.5億円	8.8億円	9.0億円	10.0億円	20.1億円	21.3億円
ポートフォリオ全体の含み益額	532.9億円	566.5億円	575.2億円	585.6億円	600.0億円		

# 参考資料

Information KYOMACHIBORI SQUARE  
京町堀スクエア

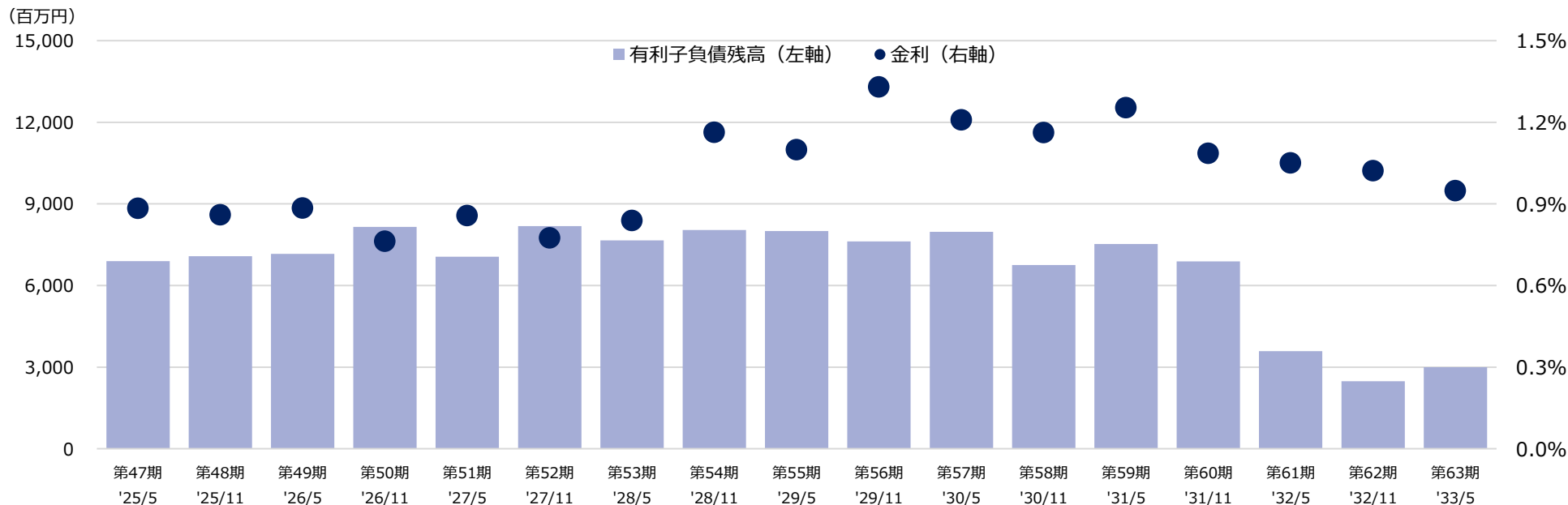
5	10
4	9
3	8
2	7
1	6



## 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
0.936%	100.0%	45.8%	80億円
平均 調達/残存年数	固定比率 (長期有利子負債)	鑑定LTV	格付 (JCR)
7.3年 / 4.0年	70.2%	39.1%	AA- (安定的)

## 返済期限の分散

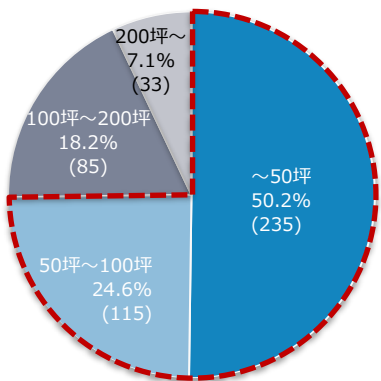


## 賃貸面積別分散状況（テナント件数ベース）：オフィス

期末テナント数  
**468**

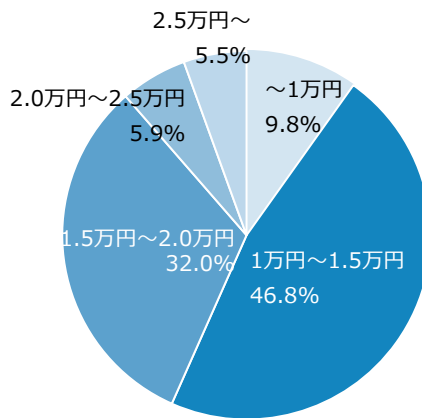
( ) 内の数値は、面積別のオフィステナント数を記載

本投資法人は100坪未満のテナントが**74.8%**



## 坪単価賃料別分散状況：オフィス

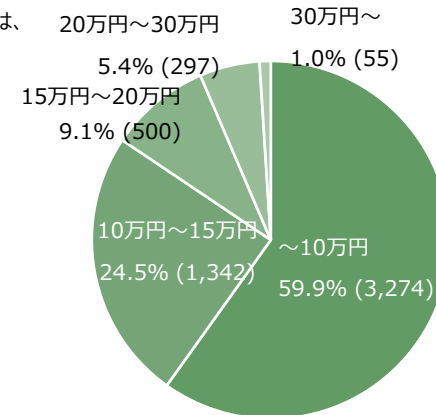
平均賃料坪単価 (注)  
**15,720円**



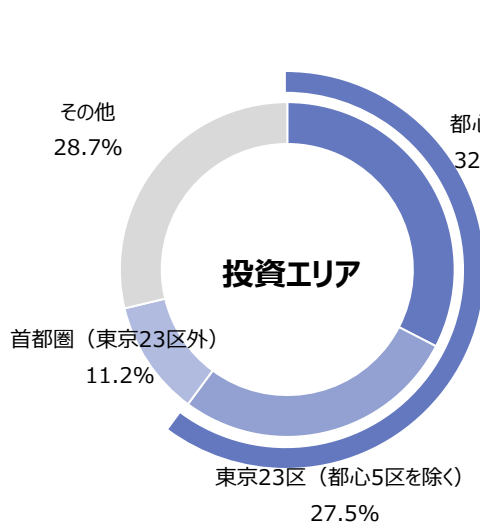
## 月額家賃別状況：レジデンス

賃貸戸数  
**5,468戸**

( ) 内の数値は、月額賃料別の物件数を記載

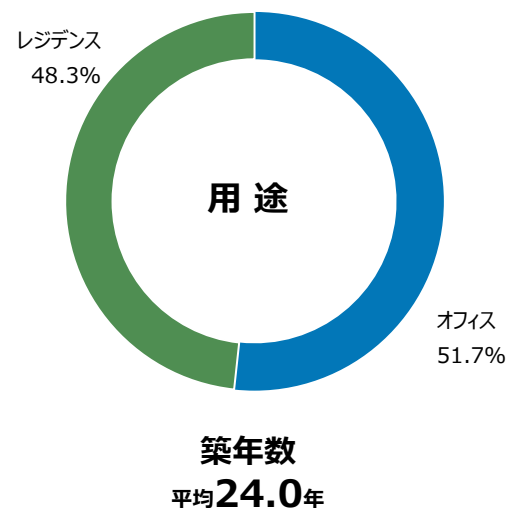


## ポートフォリオ区分比率（取得価格ベース）：オフィス・レジデンス



**首都圏エリア合計**  
**71.3%**  
**169,100百万円**  
**(90物件)**

東京都区部  
**60.1%**



(注)「平均賃料坪単価」は、共益費込月額賃料合計額を賃貸面積合計額で除して算出しています。

## 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）

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いきます。

- 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



### ▶ グリーンビルディング認証（本取組み後）

	物件数	延床面積 (㎡)	カバー率 (延床面積)
DBJ Green Building	9	71,193	16.7%
CASBEE不動産評価認証	24	129,027	30.3%
BELS (Building Energy-efficiency Labeling System)	2	10,201	2.4%
SMBCサステナブルビルディング 評価融資制度	1	13,160	3.1%
認証取得物件合計（重複を除く）	32	180,529	42.4%



## 平和不動産へのスポンサー変更以降 合計 1,691億円取得

### 資産運用会社

37物件 / 695億円

#### 資産運用会社ネットワーク



#### 資産入替



#### 追加取得



#### 追加取得



#### 普通借地権開発



### 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



#### 地位承継



## 多様な取得ルートを最大限活用し持続的な外部成長を実現

(注1) 広小路アクアプレイス、三田平和ビル (底地)、HF日本橋浜町ビルディング及び麹町HFビルは、本資料の日付現在譲渡していますが、スポンサー変更後の取得物件であるため、本資料では広小路アクアプレイス、HF日本橋浜町ビルディング及び麹町HFビルはウェアハウジングとして、三田平和ビル (底地) はスポンサーとして物件数・金額に含めています (広小路アクアプレイス、三田平和ビル (底地)、HF日本橋浜町ビルディング、麹町HFビルの物件写真の掲載はしていません)。  
 (注2) 資産運用会社及びスポンサーに該当する物件数について、ファーレイストビル、HF日本橋兜町ビルディング、北浜一丁目平和ビル及びパークイースト札幌は、追加取得を含めてそれぞれ1物件として計算しています。  
 (注3) HF北千住レジデンスは、スポンサーからの契約上の地位承継により物件取得していますが、普通借地権を利用してスポンサーが開発に関与した物件の取得に該当するため、本図においては、ウェアハウジングではなくスポンサーに分類しています。

# 物件売買及び資産入替の歴史（スポンサー変更後）

**取得**

第16期 '09/11	第17期 '10/05	第19期 '11/05	第21期 '12/05	公募増資 第23期 '13/05	公募増資 第24期 '13/11	公募増資 第25期 '14/05	公募増資 第27期 '15/05	公募増資 第28期 '15/11	公募増資 第29期 '16/05	第30期 '16/11	第31期 '17/05	第32期 '17/11	第33期 '18/05	第34期 '18/11	第35期 '19/05
茅場町平和ビル	三田平和ビル (底地)	柴ノミナ平和ビル	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	HF日本橋浜町 ビルディング	HF若松河田 レジデンス	HF若松河田 レジデンス	HF九段南 ビルディング	HF西公園 レジデンス	HF名駅北 レジデンス	千住ミルディス II 番館	千住ミルディス II 番館	HF博多東 レジデンス	HF湯島ビルディング (追加取得)	サザンスカイタワー 八王子	HF門前仲町 レジデンス
				HF日本橋浜町 ビルディング	HF若松河田 レジデンス	HF若松河田 レジデンス	HF九段南 ビルディング	HF西公園 レジデンス	HF名駅北 レジデンス	千住ミルディス II 番館	千住ミルディス II 番館	HF博多東 レジデンス	HF湯島ビルディング (追加取得)	サザンスカイタワー 八王子	HF門前仲町 レジデンス
				HF日本橋浜町 ビルディング	HF若松河田 レジデンス	HF若松河田 レジデンス	HF九段南 ビルディング	HF西公園 レジデンス	HF名駅北 レジデンス	千住ミルディス II 番館	千住ミルディス II 番館	HF博多東 レジデンス	HF湯島ビルディング (追加取得)	サザンスカイタワー 八王子	HF門前仲町 レジデンス
				HF日本橋浜町 ビルディング	HF若松河田 レジデンス	HF若松河田 レジデンス	HF九段南 ビルディング	HF西公園 レジデンス	HF名駅北 レジデンス	千住ミルディス II 番館	千住ミルディス II 番館	HF博多東 レジデンス	HF湯島ビルディング (追加取得)	サザンスカイタワー 八王子	HF門前仲町 レジデンス

**譲渡**

三宮三和東洋ビル  
グレンパーク池田山  
ルネ東寺尾

HF南六条レジデンス  
HF天神南レジデンス  
HF南五条レジデンス

KCAビル

スーパーホテル大阪・天王寺  
スーパーホテル京都・烏丸五条  
スーパーホテル仙台・広瀬通り  
スーパーホテルさいたま・大宮

渋谷 AXビルズ

HF中目黒ビルディング

安和司町ビル

HF新横浜ビルディング  
HF南門ビルディング  
HF小宮アクアプレイス  
HF天神東レジデンス

三田平和ビル  
(底地の50%)

三田平和ビル  
(底地の50%)

**取得**

第36期 '19/11	第37期 '20/05	第38期 '20/11	第39期 '21/05	公募増資 第40期 '21/11	公募増資 第41期 '22/05	公募増資 第42期 '22/11	公募増資 第43期 '23/5	公募増資 第44期 '23/11	公募増資 第45期 '24/5	公募増資 第46期 '24/11	公募増資 第47期 '25/5	本取得 第48期-第49期 '25/11-'26/5
HF仙台本町 レジデンス	HF日本橋浜町 ビルディング (追加取得)	HF福岡レジデンス EAST	HF八広レジデンス	HF世田谷上町 レジデンス	HF上野入谷 レジデンス	心齋橋フロントビル	岩本町ツイン サカビル (左)	HF名古屋錦 ビルディング	HF上野レジデンス EAST	HF北千住 レジデンス	北浜一丁目 平和ビル	進和江坂ビル
HF正光寺赤羽 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	ファーレイストビル (追加取得)	岩本町ツイン ビル (右)	HF東尾久 レジデンス	HF大森町 レジデンス	HF中野坂上 レジデンス	北浜一丁目 平和ビル (追加取得)	HF黒行人坂 レジデンス	HF西巣鴨 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	HF大塚 レジデンス BAYSIDE	HF仙台一番町 ビルディング	ファーレイストビル	岩本町ツイン ビル (右)	HF東尾久 レジデンス	HF大森町 レジデンス	HF中野坂上 レジデンス	北浜一丁目 平和ビル (追加取得)	HF黒行人坂 レジデンス	HF西巣鴨 レジデンス
	HF仙台長町 レジデンス	HF日本橋兜町 ビルディング	HF大塚 レジデンス BAYSIDE	HF仙台一番町 ビルディング	ファーレイストビル	岩本町ツイン ビル (右)	HF東尾久 レジデンス	HF大森町 レジデンス	HF中野坂上 レジデンス	北浜一丁目 平和ビル (追加取得)	HF黒行人坂 レジデンス	HF西巣鴨 レジデンス
	HF仙台長町 レジデンス	HF日本橋兜町 ビルディング	HF大塚 レジデンス BAYSIDE	HF仙台一番町 ビルディング	ファーレイストビル	岩本町ツイン ビル (右)	HF東尾久 レジデンス	HF大森町 レジデンス	HF中野坂上 レジデンス	北浜一丁目 平和ビル (追加取得)	HF黒行人坂 レジデンス	HF西巣鴨 レジデンス

**譲渡**

HF五反田  
ビルディング

HF麻布十番  
レジデンス

HF梅田  
レジデンスTOWER

HF高輪  
レジデンス

HF丸の内駅前  
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II  
HF阿波座レジデンス

HF中野島レジデンス  
HF日本橋浜町  
ビルディング  
(準共有持分50%)

HF日本橋浜町  
ビルディング  
(準共有持分50%)  
HF市川レジデンス

麹町HFビル  
HF東心齋橋レジデンス

HF浜松町  
ビルディング  
HF東新橋レジデンス

(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。



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、2025年5月19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、本投資法人が第47期（2025年5月期）に取得した6物件（「パークイースト札幌（準共有持分45%）」、「H F 目黒行人坂レジデンス」、「H F 西巣鴨レジデンス」、「H F 西巣鴨レジデンスⅡ」、「H F 東武練馬レジデンス」及び「H F 両国レジデンス E A S T」）をいい、以下「第47期取得済資産」といいます。）及び一般募集による手取金等により取得する取得予定資産（「パークイースト札幌（追加取得：24%）」、「京町堀スクエア」及び「H F 押上レジデンス」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47期（2025年5月期）以降に取得した物件及び取得予定の物件を併せて「本取得資産」と定義しているため、「本取得資産」は本募集における手取金を充当して取得する物件や、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に限りません。
- (注3) 「本譲渡資産」とは、第47期譲渡済資産、第47期譲渡予定資産及び第48期譲渡予定資産を総称していいます。「第47期譲渡済資産」とは、2025年3月に譲渡済みの「麹町 H F ビル」をいい、「第47期譲渡予定資産」とは、2025年5月に譲渡予定の「H F 東心斎橋レジデンス」をいい、「第48期譲渡予定資産」とは、2025年6月に譲渡予定の「H F 浜松町ビルディング」及び「H F 東新宿レジデンス」をいいます。以下同じです。
- (注4) 「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等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「J S R」といいます。）との合併により取得した物件（R e -38 ラ・レジダンス・ド・白金台から R e -73 H F 早稲田レジデンスⅡまで）については、J S R 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5) 「鑑定評価額」は、運用資産（第47期取得済資産を除きます。）については、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価書、株式会社中央不動産鑑定所による不動産鑑定評価書、インリックス株式会社による不動産鑑定評価書、大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書、J L L 森井鑑定株式会社による不動産鑑定評価書又は一般財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書に基づき2024年11月30日時点における評価対象不動産の価格に関する意見を、O f -60 パークイースト札幌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2025年2月1日時点及び2025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、O f -61 京町堀スクエア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2025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、R e -110 H F 目黒行人坂レジデンス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2025年2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、R e -111 H F 西巣鴨レジデンス、R e -112 H F 西巣鴨レジデンスⅡ、R e -113 H F 東武練馬レジデンス及び R e -114 H F 両国レジデンス E A S T 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2025年3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、R e -115 H F 押上レジデンス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2025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6) 「平均 N O I 利回り」の詳細は、後記（注11）をご参照ください。
- (注7) 「譲渡益（予定）」は、各譲渡（予定）資産につき、譲渡（予定）価格と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の差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8) 「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、「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譲渡が完了した直後の時点を含みます。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2025年12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9) 「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。  
また、本取得資産の「物件数」については、O f -60 パークイースト札幌の信託受益権の準共有持分の45%を2025年3月28日付で取得しており、2025年6月4日付で準共有持分の24%を取得する予定であるところ、合わせて1物件として計算しています。
- (注10) 「オフィス/レジデンス比率」は、取得（予定）価格ベースで算出しています。



(注11) 「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(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)」は、それぞれ以下の計算式により求められます。なお、本(注11)において、「期初帳簿価額」とは第46期(2024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46期(2024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。

「譲渡(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、固定資産税及び都市計画税等の精算分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。

・第46期(2024年11月期)末の平均NOI利回り

= (第46期(2024年11月期)中に譲渡した資産(以下「第46期譲渡済資産」といいます。)の実績NOIを除く第46期(2024年11月期)実績NOIの合計) ÷ { (第46期譲渡済資産を除く第46期(2024年11月期)初保有資産の期初帳簿価額合計 + 第46期譲渡済資産を除く第46期(2024年11月期)初保有資産の期末帳簿価額合計) ÷ 2 + 前回募集時取得資産(第45期(2024年5月期)に公表した公募増資(以下「第9回公募増資」といいます。)において2024年6月に取得した3物件をいいます。)期末帳簿価額(保有期間換算(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46期(2024年11月期)末の帳簿価額」といいます。)

・第46期(2024年11月期)末の平均NOI利回り(償却後)

= (第46期譲渡済資産の実績NOIを除く第46期(2024年11月期)実績NOIから第46期譲渡済資産の減価償却費を除く第46期(2024年11月期)の減価償却費を差し引いた金額の合計) ÷ 第46期(2024年11月期)末の帳簿価額

・本取得資産の平均NOI利回り

= (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 + 第47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の合計) ÷ (取得予定資産の取得予定価格合計 + 第47期取得済資産の取得価格合計)

・本取得資産の平均NOI利回り(償却後)

= (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 + 第47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)を差し引いた金額の合計) ÷ (取得予定資産の取得予定価格合計 + 第47期取得済資産の取得価格合計)

・本譲渡資産の譲渡(予定)価格に対するNOIの比率

= 本譲渡資産の第46期(2024年11月期)実績NOI ÷ 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)

= 本譲渡資産の第46期(2024年11月期)実績NOIから第46期(2024年11月期)の減価償却費を差し引いた金額 ÷ 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

= (第46期(2024年11月期)末保有資産の第46期(2024年11月期)実績NOIの合計 + 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 + 第47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 - 本譲渡資産の第46期(2024年11月期)実績NOI) ÷ { 第46期(2024年11月期)末の帳簿価額 + 取得予定資産の取得予定価格合計 ÷ 2 + 第47期取得済資産の取得価格合計 ÷ 2 - (本譲渡資産の期初帳簿価額 + 本譲渡資産の期末帳簿価額) ÷ 2 }

・本取組み後の平均NOI利回り(償却後)

= (第46期(2024年11月期)末保有資産の第46期(2024年11月期)実績NOIから第46期(2024年11月期)の減価償却費を差し引いた金額の合計 + 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を差し引いた金額(期換算)の合計 + 第47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を差し引いた金額(期換算)の合計 - 本譲渡資産の第46期(2024年11月期)実績NOIから第46期(2024年11月期)の減価償却費を差し引いた金額の合計) ÷ { 第46期(2024年11月期)末の帳簿価額 + 取得予定資産の取得予定価格合計 ÷ 2 + 第47期取得済資産の取得価格合計 ÷ 2 - (本譲渡資産の期初帳簿価額 + 本譲渡資産の期末帳簿価額) ÷ 2 }

(注12) 第46期(2024年11月期)末及び本取組み後の「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46期(2024年11月期)末の「総資産 L T V」  
 = 第46期(2024年11月期)末の貸借対照表上の有利子負債の総額(以下「第46期(2024年11月期)末の有利子負債の総額」といいます。) ÷ (第46期(2024年11月期)末の貸借対照表上の総資産額(以下「第46期(2024年11月期)末の総資産額」といいます。))  
 ・本取組み後の「総資産 L T V」  
 = (第46期(2024年11月期)末の有利子負債の総額 + 2025年3月19日、同年3月28日及び同年5月9日付で実施した借入金の借入額 - 一般募集の手取金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。) ÷ {第46期(2024年11月期)末の総資産額 + 2025年3月19日、同年3月28日及び同年5月9日付で実施した借入金の借入額 - 一般募集の手取金及び手元資金を原資に行う予定の期限前返済予定額 - 第46期(2024年11月期)計上譲渡益 + 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(\*) + 本取得資産の敷金(\*\*) + (第47期譲渡資産の譲渡価格 - 譲渡日の第47期譲渡資産の帳簿価額) - 第47期譲渡資産の譲渡諸費用の総額 - 第47期譲渡資産の敷金(\*\*)合計 + (第47期譲渡予定資産及び第48期譲渡予定資産の譲渡予定価格 - 第47期譲渡予定資産の譲渡予定日及び第48期譲渡予定資産の譲渡予定日時点の各譲渡予定資産の帳簿価額見込額) - 第47期譲渡予定資産及び第48期譲渡予定資産の譲渡諸費用の見込額(\*\*\*) - 第47期譲渡予定資産及び第48期譲渡予定資産の敷金(\*\*)}  
 ・第46期(2024年11月期)末の「鑑定 L T V」  
 = 第46期(2024年11月期)末の有利子負債の総額 ÷ 第46期(2024年11月期)末における保有資産の鑑定評価額  
 ・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 ÷ (第46期(2024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46期(2024年11月期)末における鑑定評価額 + 本取得資産の鑑定評価額の合計)  
 (\*) 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、2025年4月30日(水)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総資産 L T 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。  
 (\*\*\*) 本譲渡資産の敷金については第46期(2024年11月期)末時点の金額、本取得資産の敷金については2025年3月末日時点の金額を用いています。  
 (\*\*\*) 第47期譲渡予定資産及び第48期譲渡予定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、実際の本取組み後の総資産 L T V は前記よりも異なる可能性があります。以下同じです。

(注13) 第46期(2024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46期(2024年11月期)末の「1口当たり N A V」  
 = { (第46期(2024年11月期)末における貸借対照表上の簿価純資産額 - 第46期(2024年11月期)の分配金総額) + (第46期(2024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46期(2024年11月期)末における保有資産に係る帳簿価額の合計(\*) ) } ÷ 第46期(2024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46期(2024年11月期)末における貸借対照表上の簿価純資産額 - 第46期(2024年11月期)の分配金総額 - 第48期(2025年11月期)の一口当たり予想分配金 × 本募集後の発行済投資口数) + (第48期譲渡予定資産の譲渡予定価格 - 第48期譲渡予定資産の帳簿価額見込額) - 第48期譲渡予定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46期(2024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46期(2024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) } ÷ 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、2025年4月30日(水)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。

(注14) 「対鑑定評価額率平均」は、本取得資産の取得(予定)価格合計を本取得資産の鑑定評価額合計で除して算出しています。

(注15) 「譲渡(予定)価格/鑑定評価額平均」は、本譲渡資産の譲渡(予定)価格合計を鑑定評価額合計で除して算出しています。以下同じです。

6ページ

- (注1) 「NEXT VISION II+」の詳細は、後記20ページの(注1)をご参照下さい。
- (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や仕様変更等の工事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、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。  

$$\text{賃料収入年成長率} = (\text{第45期(2024年5月期)の賃料増減額改定額(月額)} \div \text{第44期(2023年11月期)末月額賃料総額}) + (\text{第46期(2024年11月期)の賃料増減額改定額(月額)} \div \text{第45期(2024年5月期)末月額賃料総額})$$
- (注4) 「バリューアップ投資の平均ROI」は、第46期(2024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。  

$$\text{平均ROI} = \text{第46期(2024年11月期)中にバリューアップ工事が完了した区画における、工事完了後から2024年11月末日までの間に生じた賃料改定又はテナント入替によって生じた月額賃料の増加額の合計額} \times 12 \div \text{第46期(2024年11月期)中に完了したバリューアップ工事の費用のうち工事完了後から2024年11月末日までの間に賃料改定又はテナント入替があった区画の工事費用の合計額}$$
- (注5) 「資産回転型戦略」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と期末簿価の差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」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差額を意味します。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46期(2024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。  

$$\text{内部留保} = \text{第46期(2024年11月期)末時点の任意積立金合計残高} + \text{第46期(2024年11月期)末時点の未処分利益残高} - \text{第46期(2024年11月期)の金銭の分配に係る計算書における分配金の額}$$
- (注11) 「一時差異等調整積立金」とは、投資法人が、金銭の分配に係る計算書に基づき積み立てた任意積立金のうち、利益超過税会不一致（収益等の合計額から費用等の合計額を控除して得た額が、益金の額から損金の額を控除して得た額を超える場合における税会不一致をいいます。）の範囲内において、将来の利益処分に充当する目的のために留保したものをいいます（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）第2条第2項第31号）。
- (注12) 「本オフィスでの取組み」の項目に記載している「188億円」は本取得資産の取得（予定）価格の合計、「91億円」は本譲渡資産の譲渡（予定）価格の合計、「41億円」は本譲渡資産の譲渡益（予定）の合計を記載しています。

7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、2025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) 本投資法人の保有資産及び取得予定資産の「賃料ギャップ率」は、以下の計算式で算出されます。  

$$\text{賃料ギャップ率} = (\text{月額坪単価契約賃料} - \text{市場賃料}) \div \text{月額坪単価契約賃料} \times 100$$
 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、本投資法人が保有している及び取得予定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、レジ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成約した賃貸借契約の賃料単価をいいます。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、リーシング活動を行っているため、レジンスポートフォリオについては、各期中に対象物件で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。  
 「月額坪単価契約賃料」は、保有資産及び取得予定資産の2025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保有資産及び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。以下同じです。
- (注4) 第47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。  

$$\text{NOI利回り} = \text{第47期取得済資産に係る運営純収益(NOI)} \div \text{各取得価格}$$

$$\text{NOI利回り(償却後)} = \text{第47期取得済資産に係る}\{\text{運営純収益(NOI)} - \text{減価償却費}\} \div \text{各取得価格}$$
 第47期取得済資産に係る運営純収益(NOI)は、第47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47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。
- (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社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、第47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。



(注8)「資産運用会社」は26ページの「資産運用会社」と同義です。以下同じです。

(注9)本ページに掲載している地図には、本物件の周辺にある権之助坂商店街及び目黒川沿いの写真が含まれていますが、H F 目黒行人坂レジデンスは権之助坂商店街及び目黒川に面していません。

(注10)「住んでみたい街ランキング(首都圏)」の調査概要は以下の通りです。

調査対象：MAJOR 7を運営する参加7社の新築マンション購入意向のインターネット会員のうち、現在の住所が首都圏(一都三県)・関西圏(二府二県)でアンケートに回答いただいた方

調査手法：MAJOR 7各社のインターネット会員に対してメールにてアンケートの告知をし、webサイトに用意したアンケートフォームに誘導

調査期間：2024年7月29日～8月7日

## 8ページ

(注1)「対鑑定評価額率(4物件平均)」は、H F 西巣鴨レジデンス、H F 西巣鴨レジデンスⅡ、H F 東武練馬レジデンス及びH F 両国レジデンスEAST(以下「築浅レジデンス4物件」と総称します。)の取得価格合計を築浅レジデンス4物件の鑑定評価額合計で除して算出しています。

(注2)「4物件の賃料ギャップ率」の平均は、2025年3月末日時点のものであり、以下の計算式で算出されます。

4物件の賃料ギャップ率

= (築浅レジデンス4物件の2025年3月末共益費込月額賃料合計額 - 築浅レジデンス4物件の2025年3月末共益費込市場賃料合計額) ÷ 築浅レジデンス4物件の2025年3月末共益費込月額賃料合計額

## 9ページ

(注1)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。以下同じです。

NOI利回り = 取得予定資産に係る運営純収益(NOI) ÷ 各取得予定価格

NOI利回り(償却後) = 取得予定資産に係る{運営純収益(NOI) - 減価償却費} ÷ 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2)(仮称)押上PJⅡの開発時期については、現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。

(注3)「レジデンスに占めるスポンサー普通借地権開発物件の比率(取得(予定)価格ベース・平和不動産へのスポンサー変更以降)」について、各期の比率は各期末時点において本投資法人が保有するレジデンス物件のスポンサー変更以降の取得価格合計に占めるスポンサー普通借地権開発物件の割合を記載しており、本取組み後の比率は本取組み後に本投資法人が保有する予定のレジデンス物件のスポンサー変更以降の取得価格合計に占めるスポンサー普通借地権開発物件の割合を記載しています。

(注4)「スポンサー」は26ページの「スポンサー」と同義です。以下同じです。

## 10ページ

(注)「ウェアハウジング」は26ページの「ウェアハウジング」と同義です。以下同じです。

## 11ページ

(注1)「譲渡(予定)価格/鑑定評価額」は、譲渡(予定)価格の鑑定評価額に対する比率を記載しています。

(注2)「築年数」は、登記簿上の新築時点から譲渡(予定)日までの期間を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

## 12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、入替賃料及び更新賃料の金額において考慮されていません。第42期(2022年11月期)及び第43期(2023年5月期)においては、コロナ禍の影響により一部のテナントで一時的に賃料を減額する措置をとっていますが、賃料額自体に変更はないため、入替賃料及び更新賃料の金額において考慮されていません。

(注2)「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営業期間に相当する額に換算するために6を乗じることをいいます。

ネット賃料変動額

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

ネット賃料変動率

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



(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（第47期（2025年5月期）については2025年3月末日時点で締結済の賃貸借契約で期末時点までに効力が発生する予定のものも含みます。）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（第47期（2025年5月期）については2025年3月末日時点で締結済の賃貸借契約で期末時点までに効力が発生する予定のものも含みます。）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。

13ページ

(注1) 「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」は、本投資法人が2022年6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、2025年3月末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。

(注2) 「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3) 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4) 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。

14ページ

(注1) 「平均賃料増額率」は、以下の計算式で算出されます。以下同じです。

平均賃料増額率（\*）

$$= (\text{テナント毎入替・改定後（予定）の共益費込月額賃料合計額} - \text{テナント毎入替・改定前契約時の共益費込月額賃料合計額}) \div \text{テナント毎入替・改定前契約時の共益費込月額賃料合計額} \times 100$$

（\*）新規テナント入居時の当該共益費込月額賃料は計算対象から除いています。

(注2) 本図中の「賃料更改実績」の項目に記載している「平均賃料増額率30.0%を達成」、「賃料ギャップ率は26.7ptの解消」及び「賃貸可能面積の76.0%を増額更改」は、本投資法人による進和江坂ビルの取得時以降、2025年3月末日までの間に締結した契約（本資料の日付現在では効力が発生していないものを含みます。）に基づき算出しています。

(注3) 2025年3月及び2026年3月に二段階の賃料改定を行うことを合意しているテナントについて、第1回目改定前の月額坪単価契約賃料は7,510円/坪、第2回目改定後の月額坪単価契約賃料は10,500円/坪となっており、二段階合計での賃料増額率は39.8%となります。

(注4) 本図中の「賃料更改実績」の項目に記載している「賃料増額分合計」は、本投資法人による進和江坂ビルの取得時から2025年3月末日までに改定・入替があった又は改定・入替を合意したテナント毎改定・入替後の共益費含む月額賃料額の増額分の合計額を期換算した（6を乗じた）金額を記載しています。

(注5) 「賃料ギャップ率（各期満期テナント）」は、各期において賃貸借契約の満期が到来するテナント（以下「各期満期テナント」といいます。）の賃料ギャップ率を記載しており、以下の計算式で算出されます。

賃料ギャップ率（各期満期テナント）

$$= (\text{2026年3月末時点の各期満期テナント月額賃料（予定）合計額（*）} - \text{市場賃料合計額}) \div \text{2026年3月末時点の各期満期テナント月額賃料（予定）合計額（*）} \times 100$$

（\*）2025年3月末日時点で締結済みの契約（本資料の日付現在では効力が発生していないものを含みます。）に基づきます。

15ページ

- (注1) バリューストック投資は第45期（2024年5月期）に実施されましたが、バリューストック区画の賃料増額は第46期（2024年11月期）に行われました。したがって、当該バリューストックによる賃料増額は、DCF法による収益価格を通じて第46期（2024年11月期）末の鑑定評価額において考慮されたと考えられます。
- (注2) 「ROI」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。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。以下同じです。  

$$ROI = \text{バリューストック工事を実施した区画における工事後の賃料改定又はテナント入替によって生じた月額賃料の増加額} \times 12 \div \text{バリューストック工事費用}$$

16ページ

- (注1) HF池袋ビルディング及びHF名古屋錦ビルディングにおける「賃料増額単価」は、テナント毎改定・入替後の共益費込月額賃料（予定）額とテナント毎改定・入替前の共益費込月額賃料額の差額を当該テナントの賃貸面積で除して算出しています。また、HF銀座レジデンスEASTにおける「賃料増額（月額・坪単価）」は、テナント毎改定・入替後の共益費込月額賃料（予定）額とテナント毎改定・入替前の共益費込月額賃料額の差額及び当該差額を当該テナントの賃貸面積で除した額を記載しています。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。
- (注2) HF名古屋錦ビルディングの「平均賃料増額率」は、本投資法人による取得時以降、2025年3月末日までの間に締結した契約（本資料の日付現在では効力が発生していないものを含みます。）に基づき算出しています。

17ページ

- (注1) 第19期（2011年5月期）末及び本取組み後における保有資産及び本取得資産の「（平均）NOI利回り（予定）」及び「含み損益率（予定）」は、それぞれ以下の計算式により求められます。
- ・第19期（2011年5月期）末のNOI利回り  

$$= \text{（第19期（2011年5月期）実績NOI（の合計））} \div \{ \text{（第19期（2011年5月期）初保有資産の期初帳簿価額（の合計）} \div 2 + \text{第19期（2011年5月期）初保有資産の期末帳簿価額（の合計）} \div 2 \}$$
  - ・第19期（2011年5月期）末の含み損益率  

$$= \text{（第19期中に譲渡した資産を除く第19期（2011年5月期）末における保有資産の鑑定評価額（の合計）} - \text{第19期中に譲渡した資産を除く第19期（2011年5月期）末における保有資産の期末帳簿価額（の合計））} \div \text{第19期中に譲渡した資産を除く第19期（2011年5月期）末における保有資産の期末帳簿価額（の合計）}$$
  - ・本取組み後の含み損益率（予定）  

$$= \{ \text{（第46期（2024年11月期）末における本譲渡資産を除く保有資産の鑑定評価額（の合計）} + \text{本取得資産の鑑定評価額（の合計）} \} - \text{（第46期（2024年11月期）末における本譲渡資産を除く保有資産の期末帳簿価額（の合計）} + \text{本取得資産の取得（予定）価格（の合計）} \} \div \text{（第46期（2024年11月期）末における本譲渡資産を除く保有資産の期末帳簿価額（の合計）} + \text{本取得資産の取得（予定）価格（の合計）}$$
  - ・本取組み後の平均NOI利回り（予定）については、前記4ページの（注11）の「本取組み後の平均NOI利回り」に関する注記をご参照下さい。
  - ・各第47期取得済資産の本取組み後の平均NOI利回り（予定）  

$$= \text{第47期取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOI} \div \text{第47期取得済資産の各取得価格}$$
  - ・各取得予定資産の本取組み後の平均NOI利回り（予定）  

$$= \text{取得予定資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOI} \div \text{取得予定資産の各取得予定価格}$$
  - ・本取得資産及び本譲渡資産を除く各物件の本取組み後の平均NOI利回り（予定）  

$$= \text{各物件の第46期（2024年11月期）実績NOI} \div \text{各物件の第46期（2024年11月期）末の帳簿価額} \div 2$$
- (注2) 「本取組み後のNOI（予定）」は以下の計算式により求められます。  

$$\text{本取組み後のNOI（予定）} = \text{第46期（2024年11月期）末保有資産の第46期（2024年11月期）実績NOIの合計} + \text{取得予定資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOI（期換算）の合計} + \text{第47期取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOI（期換算）の合計} - \text{本譲渡資産の第46期（2024年11月期）実績NOI}$$
- (注3) 本図においては、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。
- (注4) 本取得資産については、現時点において運用実績が短く、公租公課が未計上であること又は未取得であることから正しい数値が計算できないため、巡航ベースのNOI利回りを示すために取得決定時における鑑定NOIを取得（予定）価格で除した数値を掲載しています。
- (注5) 必ず含み益が実現されることが保証されているわけではありません。

18ページ

- (注1) 第6回公募増資(第39期(2021年5月期)に公表した公募増資をいいます。以下同じです。)の「取組み前」の「鑑定L T V」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。  

$$\text{鑑定L T V} = (\text{第38期(2020年11月期)末の貸借対照表上の有利子負債の総額} - \text{2020年12月11日付で実施した借入金の期限前弁済額} + \text{2020年12月17日付で実施した借入金の借入額}) \div (\text{2021年1月22日付で譲渡した資産を除く第38期(2020年11月期)末における保有資産の鑑定評価額} + \text{2020年12月17日付で取得した物件の鑑定評価額})$$
 第6回公募増資の「取組み後」の「鑑定L T V」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。  

$$\text{鑑定L T V} = (\text{第39期(2021年5月期)末の貸借対照表上の有利子負債の総額} + \text{2021年6月4日付で実施した借入金の借入額}) \div (\text{第39期(2021年5月期)末における保有資産の鑑定評価額} + \text{2021年6月4日付で取得した物件の鑑定評価額の合計})$$
 第7回公募増資(第41期(2022年5月期)に公表した公募増資をいいます。以下同じです。)の「取組み前」の「鑑定L T V」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。  

$$\text{鑑定L T V} = (\text{第40期(2021年11月期)末の貸借対照表上の有利子負債の総額} + \text{2021年12月22日、23日及び24日付で実施した借入金の借入額} + \text{2022年2月28日付で実施した借入金の借入額}) \div (\text{第40期(2021年11月期)末における保有資産の鑑定評価額} + \text{第41期(2022年5月期)中に取得した物件の鑑定評価額の合計})$$
 第7回公募増資の「取組み後」の「鑑定L T V」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。  

$$\text{鑑定L T V} = (\text{第41期(2022年5月期)末の貸借対照表上の有利子負債の総額} + \text{2022年6月3日付で発行した実施した借入金の借入額}) \div (\text{2022年6月3日及び同年12月5日付で譲渡した資産を除く第41期(2022年5月期)末における保有資産の鑑定評価額} + \text{2022年6月3日付で取得した物件の鑑定評価額の合計})$$
 第8回公募増資の「取組み前」の「鑑定L T V」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。  

$$\text{鑑定L T V} = (\text{第42期(2022年11月期)末の貸借対照表上の有利子負債の総額} + \text{2022年12月12日付で発行した投資法人債の総額} - \text{2022年12月30日付で実施した借入金の返済額} + \text{2023年1月30日、同年2月28日、同年3月1日、同年3月31日、同年4月27日及び同年4月28日付で実施した借入金の借入額} - \text{2023年3月31日付で実施した借入金の期限前返済額}) \div (\text{2022年12月5日付で譲渡した資産を除く第42期(2022年11月期)末における保有資産の鑑定評価額} + \text{2023年1月30日、同年1月31日、同年2月28日、同年3月1日、同年4月27日及び同年4月28日付で取得した物件の鑑定評価額})$$
 第8回公募増資の「取組み後」の「鑑定L T V」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。  

$$\text{鑑定L T V} = (\text{第43期(2023年5月期)末の貸借対照表上の有利子負債の総額} - \text{2023年6月8日付で実施した借入金の期限前返済額}) \div (\text{2023年8月31日付で譲渡した資産を除く第43期(2023年5月期)末における保有資産の鑑定評価額} + \text{2023年6月6日付で取得した物件の鑑定評価額の合計})$$
 第9回公募増資の「取組み前」の「鑑定L T V」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。  

$$\text{鑑定L T V} = (\text{第44期(2023年11月期)末の貸借対照表上の有利子負債の総額} + \text{2024年2月29日付で実施した借入金の借入額} - \text{2024年5月31日付で全額償還した投資法人債(第4回債)の残高}) \div (\text{2024年4月12日付で譲渡した資産を除く第44期(2023年11月期)末における保有資産の鑑定評価額の合計} + \text{2024年2月29日及び同年3月29日付で取得した物件の鑑定評価額の合計})$$
 第9回公募増資の「取組み後」の「鑑定L T V」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。  

$$\text{鑑定L T V} = \text{第45期(2024年5月期)末の貸借対照表上の有利子負債の総額} \div (\text{2024年6月3日付で譲渡した資産を除く第45期(2024年5月期)末における保有資産の鑑定評価額} + \text{2024年6月6日及び同月14日付で取得した物件の鑑定評価額の合計} + \text{北浜一丁目平和ビルの完全保有化による鑑定評価額の増加分})$$
 本募集の「取組み前」の「鑑定L T V」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。  

$$\text{鑑定L T V} = (\text{第46期(2024年11月期)末の貸借対照表上の有利子負債の総額} + \text{2025年3月19日、同年3月28日及び同年5月9日付で実施した借入金の借入額}) \div (\text{本譲渡資産を除く第46期(2024年11月期)末における保有資産の鑑定評価額の合計} + \text{第47期取得済資産の鑑定評価額の合計})$$
 本募集の「取組み後」の「鑑定L T V」については、前記4ページの(注12)の本取組み後の「鑑定L T V」に関する注記をご参照下さい。
- (注2) 「借入余力」とは、鑑定L T Vを45%まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって追加的に調達できる負債性資金の金額の概算額をいいます。当該金額は、資金調達ができることを保証又は約束するものではありません。なお、本募集後の「借入余力」については、本取組み後の有利子負債見込額を用いて算出しています。したがって、実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。
- (注3) 「発行価額総額」及び「発行価額(見込額上限)総額」は、本投資法人の一般募集及び一般募集と同時に発行される第三者割当の発行価格の総(見込)額の合計を記載していますが、「発行価額(見込額上限)総額」は、2025年4月30日(水)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払込みがなされることを前提としています。
- (注4) 本投資法人に係る本資産運用会社の運用ガイドラインでは、総資産L T Vの上限は原則として65%であることを定めていますが、鑑定L T Vの上限又は下限は定めておらず、本ページの上図の灰色の線は鑑定L T Vの上限を示すものではありません。
- (注5) 第6回公募増資、第7回公募増資、第8回公募増資及び第9回公募増資後に取得した物件数は、第6回公募増資、第7回公募増資、第8回公募増資及び第9回公募増資における手取金を充当して取得した物件を除きます。なお、本ページの下図に記載した金額は取得価格合計です。

20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に過ぎず、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) 「継続的なD P U成長の実現と目標D P U早期達成の軌跡」に記載の「年平均成長率」は、第37期(2020年5月期)の1口当たりD P Uから第46期(2024年11月期)の1口当たりD P U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) 「他R E I Tを上回る実績」に記載の「D P Uの年平均成長率」は、本投資法人については第37期(2020年5月期)の1口当たりD P Uから第46期(2024年11月期)の1口当たりD P U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。本投資法人以外の投資法人については、2025年3月末日時点で開示されている各投資法人の最新決算期を起点として、直近10期間における1口当たりD P Uの年平均成長率を、本投資法人と同様の方法で算出しています。



(注4) 「時価総額1,000億円以上の複合/総合型REIT」とは、全J-REITのうち、実際に保有している資産の用途による比率（取得価格ベース）について、「オフィス」、「レジデンス」、「物流施設」、「商業施設」、「ホテル」及び「ヘルスケア施設」のいずれか1つの割合が75%を超えず、時価総額が1,000億円以上の銘柄をいいます（2025年3月末日時点までの各J-REITの最新の有価証券報告書、有価証券届出書及び適時開示による公表情報その他開示資料に基づきます。）。

## 21ページ

- (注1) 「譲渡（予定）損益」とは、譲渡益と譲渡損（各譲渡（予定）資産につき、譲渡（予定）価格と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売却費用を加えた金額の差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2) 各期及び本取組み後の「資産規模（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）価格の合計を示しています。各期及び本取組み後の取得（予定）資産については取得（予定）価格を記載し、各期及び本取組み後の譲渡（予定）資産については譲渡（予定）価格を記載しています。
- (注3) 各期の「譲渡（予定）価格/鑑定評価額」は、各期において譲渡した又は譲渡予定の資産について、各期毎の譲渡（予定）価格合計を当該譲渡（予定）資産の鑑定評価額合計で除して算出しています。
- (注4) 「売却（予定）原価」とは、各期に計上された又はされる予定の不動産等売却原価をいいます。
- (注5) 「ポートフォリオ全体の含み益額」とは、各期に計上された含み益額の合計額を記載しています。
- (注6) 第32期（2017年11月期）以降の「累計取得（予定）価格」、「累計譲渡（予定）価格」及び「累計譲渡（予定）損益」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7) 「平均譲渡価格/鑑定評価額（予定）」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）価格合計を鑑定評価額合計で除して算出しています。

## 23ページ

- (注1) 「有利子負債の状況」における「平均調達金利」は、2024年11月末日時点の各有利子負債の残高で加重平均した数値を小数点第4位を四捨五入し、「平均調達年数」及び「平均残存年数」は、2024年11月末日時点の各有利子負債の残高でそれぞれ加重平均した数値を小数点第2位を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「長期有利子負債比率」は、2024年11月末日時点の有利子負債残高のうちの長期有利子負債残高の比率を記載しています。
- (注3) 「固定比率（長期有利子負債）」は、2024年11月末日時点の長期有利子負債残高のうちの固定金利である長期有利子負債の残高の比率を記載しています。
- (注4) 「格付（JCR）」は、本投資口についての格付けではなく、本投資法人が株式会社日本格付研究所（JCR）から長期発行体格付として取得しているものです。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。
- (注5) 「返済期限の分散」における「金利」は、各期に返済期限を迎える有利子負債の金利を2024年11月末日時点の当該有利子負債の残高で加重平均した数値を記載しています。

## 24ページ

- (注1) 「賃貸面積別分散状況（テナント件数ベース）：オフィス」の円グラフは、オフィス物件における2024年11月末日時点の各テナントの賃貸面積の分散状況をテナント件数ベースで表示しています。なお、異なる物件に所在する同一テナント（例：コンビニエンスストア）については、1テナントとして合算しています。
- (注2) 「坪単価賃料別分散状況：オフィス」の円グラフは、オフィス物件における2024年11月末日時点の各テナントの坪単価賃料（共益費込月額賃料を賃貸面積で除した額）の分散状況をテナント件数ベースで表示しています。
- (注3) 「月額家賃別状況：レジデンス」の円グラフは、レジデンス物件の2024年11月末日時点の月額家賃の分散状況を戸数ベースで表示しています。
- (注4) 「ポートフォリオ区分比率（取得価格ベース）：オフィス・レジデンス」の円グラフ中の各数値は、各区分における取得価格合計に対する各項目の取得価格の割合を記載しています。築年数の平均は、登記上の竣工年月日から2024年11月末日までの日数を取得価格で加重平均して算出しています。
- (注5) いずれも本投資法人が2024年11月末日時点で保有していたオフィス・レジデンス物件に関する情報に基づき算出しています。

## 25ページ

- (注1) 「GREENSB」とは、不動産会社やファンドを対象に、環境・社会・ガバナンス（ESG）の観点からサステナビリティへの配慮を測るベンチマークです。
- (注2) 「グリーンビルディング認証」における環境性能に関し外部評価・認証を取得している物件の延床面積割合は、複数の外部評価・認証を取得している物件については、重複を排除して算出しています。
- (注3) 「DBJ Green Building」は、不動産のサステナビリティをESGに基づく5つの視点（建物の環境性能、危機に対する対応力、ステークホルダーとの協働、多様性・周辺環境への配慮、テナント利用者の快適性）による評価であり、「国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル」、「極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」、「非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」、「優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」、「十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル」の5段階で評価されます。
- (注4) 「CASBE 不動産評価認証」は、建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。評価は「Sランク（素晴らしい）」から「Aランク（大変良い）」「B+ランク（良い）」「B-ランク（やや劣る）」「Cランク（劣る）」の5段階で評価されます。
- (注5) 「BELS（Building Energy-efficiency Labeling System）」とは、2013年に開始された、住宅・非住宅建築物の省エネルギー性能に関する評価・表示を行うことを目的とした制度です。BELSは、国土交通省が定めた評価基準に基づいて第三者機関が建築物の省エネルギー性能を評価する制度で、2024年4月以降の評価は非住宅建築物及び再エネ設備のある住宅については7段階（★★★★★★～★無し）で、再エネ設備のない住宅については5段階（★★★★～★無し）で表示されます。
- (注6) 「SMB Cサステナブルビルディング評価融資制度」とは、CSRデザイン&ランドスケープ株式会社と三井住友銀行が作成した独自の評価基準に基づき、企業が保有・建設するビルディングの環境性能等について評価を行うものです。評価基準には、「エネルギー」、「水」及び「マテリアル」等の環境性能や、持続可能性確保のために必要な耐震及びBCP・BCM等の「リスク管理」への取組み並びにそれらを推進する「サステナブル経営の方針と実践」等があります。

## 26ページ

- (注1) 本図において、「資産運用会社」は、「スポンサー」及び「ウェアハウジング」に該当しない物件取得をいいます。「スポンサー」は、スポンサーからの物件取得又はブリッジファンドによる物件取得で、「ウェアハウジング」に該当しない物件取得をいいます。「ウェアハウジング」は、将来における本投資法人による取得を目的とした、スポンサーによる取得及び一時的な保有を経た物件取得並びにスポンサーからの契約上の地位承継による物件取得をいいます。
- (注2) 本図において、「資産運用会社」における「資産運用会社ネットワーク」は、「資産入替」及び「追加取得」に該当しない物件取得をいい、「追加取得」は既に（準）共有持分又は区分所有権を保有している物件の追加取得にあたる物件取得をいい、「資産入替」は、本投資法人の保有物件を譲渡する際に、当該譲渡先から物件を取得する場合において「追加取得」に該当しない物件取得をいいます（それぞれ（注1）において「資産運用会社」に該当するものに限ります。）。
- (注3) 本図において、「スポンサー」における「普通借地権開発」は、普通借地権を利用してスポンサーが開発した物件の取得をいい、「直接取得／資産入替（スポンサー）」は、「普通借地権開発」以外の物件取得をいいます（それぞれ（注1）において「スポンサー」に該当するものに限ります。）。
- (注4) 本図において、「ウェアハウジング」における「ウェアハウジング」は、「地位承継」に該当しない物件取得をいい、「地位承継」はスポンサーからの契約上の地位承継による物件取得をいいます（それぞれ（注1）において「ウェアハウジング」に該当するものに限ります。）。
- (注5) ウェアハウジングにはブリッジファンドによって取得した物件を含みます。

## 27ページ

- (注) HF 押上レジデンスは、第49期（2026年5月期）に取得予定です。