

2025年5月19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

(パークイースト札幌、京町堀スクエア、HF押上レジデンス)

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

なお、取得予定資産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、相手方との間で取引を行うにあたり、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	取得予定資産の種類	投資区分	投資エリア（注1）	取得予定価格（注2）	鑑定評価額
Of-60	パークイースト札幌	信託受益権 (準共有持分24%の追加取得)	オフィス	地方投資エリア (北海道札幌市)	1,440百万円	1,831百万円
Of-61	京町堀スクエア	信託受益権	オフィス	地方投資エリア (大阪府大阪市)	3,385百万円	3,700百万円

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事項分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。

Re-115	H F 押上レジデンス	不動産、 土地の賃借権 (注3)	レジデンス	第一投資エリア (東京都墨田区)	2,140 百万円	2,850 百万円
合 計					6,965 百万円	8,381 百万円

- (注1) 「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2) 「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（消費税等相当額及び借地権者（土地所有者）に支払う借地権譲渡承諾料を除きます。）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。
- (注3) 取得予定資産は、借地権付建物（建物及び土地の借地権）です。土地の借地権は普通借地権です。

#### Of-60 パークイースト札幌

- (1) 売買契約締結日：2025年5月19日
- (2) 取得（引渡）予定日：2025年6月4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）及び自己資金
- (5) 決 済 方 法：引渡時一括
- (6) 媒 介 の 有 無：なし

#### Of-61 京町堀スクエア

- (1) 売買契約締結日：2025年5月19日
- (2) 取得（引渡）予定日：2025年6月4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）及び自己資金
- (5) 決 済 方 法：引渡時一括
- (6) 媒 介 の 有 無：なし

#### Re-115 H F 押上レジデンス

- (1) 売買契約締結日：2025年5月19日
- (2) 取得（引渡）予定日：2025年12月5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）及び自己資金
- (5) 決 済 方 法：引渡時一括
- (6) 媒 介 の 有 無：なし

（注）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。

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事項分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。

## 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) パークイースト札幌 (準共有持分24%の追加取得)

本取得予定資産は、札幌市営地下鉄南北線・同東西線・同東豊線「大通」駅から徒歩2分、札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅から徒歩1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「大通」駅周辺は、金融機関や行政関連施設等の業務集積度が高いエリアであり、また複数の地下鉄線が利用可能で交通便利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複数の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。2025年3月に取得済の準共有持分45%と合わせて、本取得により69%保有となり、鑑定評価額 (5,264.7百万円) からは約1,124.7百万円の含み益が見込まれます。

本取得予定資産の設備水準は個別空調の他、65台収容可能な駐車場を有しており、上述した地下鉄利用による交通便利性に加え、営業車の利用を前提としたテナント需要にも応えることが可能です。また取得時点の賃料ギャップ率は-32.1%と、今後の賃料収入の増加による更なる内部成長が期待される物件です (注)。さらに本取得予定資産は30坪前後からの分割対応が可能であることから、オフィスポートフォリオのうち本投資法人の主たる投資対象である中小型オフィスのテナント層に対する安定的な需要の確保が期待されます。

取得予定価格及び鑑定NOIから計算したNOI利回りは5.4%、減価償却後NOI利回りは4.7%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391百万円が見込まれています。

### (2) 京町堀スクエア

本取得予定資産は、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分に位置しています。また「肥後橋」駅から「西梅田」駅までは約3分、「なんば」駅までは約5分で移動が可能である等、大阪市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ております。

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、33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。2003年から2004年にかけて1階エントランス及び共用部のリニューアル工事を実施しており、2021年に外壁補修工事、2023～2024

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事項分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。

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しており、基準階ワンフロア約 130 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。また取得時点の賃料ギャップ率は-19.1%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 4.4%、減価償却後 NOI 利回りは 3.7%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 315 百万円が見込まれています。

### (3) HF 押上レジデンス

本取得予定資産は、東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄浅草線・京成押上線「押上」駅から徒歩 11 分、東武伊勢崎線「とうきょうスカイツリー」駅から徒歩約 11 分の距離に位置し、2 駅 4 路線が概ね徒歩圏内にて利用可能です。「押上」駅から「大手町」駅までは直通で約 14 分であり、新宿駅まで 30 分、東京駅までは 20 分と、都心部へのアクセスは良好です。その他、徒歩約 11 分に位置する駅ビル「東京ミズマチ」には日用品や食料品を取扱う店舗や飲食店が多数出店しており、南西方に存する墨田区役所までは、徒歩約 14 分でアクセスが可能となっています。

本取得予定資産は 40.23 m<sup>2</sup>、41.99 m<sup>2</sup>の 1LDK タイプ（70 戸）、60.60 m<sup>2</sup>、60.96 m<sup>2</sup>の 2LDK タイプ（4 戸）で構成されており、主に単身、DINKs 層を中心とした需要が見込まれます。設備水準については、オートロック、防犯カメラ、TV モニター付インターホン等防犯面に配慮されているほか、バス・トイレ別、浴室乾燥機、温水洗浄便座、宅配ボックス、CATV、CS、BS、無料インターネット等が備えられており、1 階共用スペースには入居者が自由に利用できる「ラウンジスペース」が備えられています。また 2025 年竣工の新築物件であり、他の物件と比較して競争力を有しています。

取得予定価格及び鑑定 NOI から計算した NOI 利回りは 4.6%、減価償却後 NOI 利回りは 3.5%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 710 百万円が見込まれています。

(注) 本取得予定資産の「賃料ギャップ率」は、以下の計算式で算出しています。

賃料ギャップ率

$$= (\text{本取得予定資産の月額坪単価契約賃料} - \text{市場賃料}) \div \text{本取得予定資産の月額坪単価契約賃料} \times 100$$

「市場賃料」は、シービーアールイー株式会社が、本取得予定資産を対象として、本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、2025 年 4 月時点における新規成約賃料水準として適正と査定する共益費込賃料単価の上限をいいます。

「月額坪単価契約賃料」は、本取得予定資産の 2025 年 3 月時点で有効な賃貸借契約で定められた月額賃料を本取得予定資産の賃貸面積合計で除して算出しています。

## 3. 取得予定資産の内容

### 0f-60 パークイースト札幌

物件番号・物件名称	0f-60 パークイースト札幌
資産の種類	信託受益権（準共有持分割合 24%）

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事項分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。

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）	2025年3月28日～2035年5月31日	
所在地（注1）	（地番）北海道札幌市中央区南一条東一丁目2番2他5筆 （住居表示）北海道札幌市中央区南一条東一丁目3番地	
土地	所有形態	所有権
	面積（注1）	敷地全体 1,810.68㎡ 持分部分 434.56㎡（注5） （本物件既存持分とあわせて1,249.36㎡）
	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
	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）	建物全体（付属建物（駐車場）を含む） 10,865.75㎡ 持分部分 2,607.78㎡（注5） （本物件既存持分とあわせて7,497.36㎡）
	建築時期（注1）	1985年11月15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6）		
	テナントの総数	32
	総賃料収入（注7）	76,497千円
	敷金・保証金（注7）	48,429千円
	賃貸面積（注7）	1,856.52㎡
	賃貸可能面積（注7）	1,856.52㎡
	稼働率（面積ベース）	100%（2025年3月31日時点）
NOI利回り（注8）	5.4%	
建物状況調査報告書の概要	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	調査時点	2025年3月26日
	再調達価格（注9）	740,160千円
	PML値	0.2%
	長期修繕費（15年以内）（注10）	76,046千円
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	価格時点	2025年4月1日
	鑑定評価額	1,831,200千円
その他特筆すべき事項	他の準共有者である平和不動産及びリース会社との間で、各受益者が信託受益権の準共有持分を譲渡する場合には、平和不動産が本投資法人に対して譲渡する場合、リース会社が予め平和不動産及び本投資法人に書面で通知した第三者に対して譲渡する場合、並びに事前に他の受益者全	

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事項分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。

	員の書面による承諾を得た場合を除き、他の受益者が優先交渉権を有すること等を定めた準共有者間協定書を締結しています。
--	---

- (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) 持分部分については、敷地面積又は1棟の建物の延床面積に準共有持分割合（24%）を乗じて算出した数値を小数点第3位以下を切り捨てて記載しています。
- (注6) 「テナントの内容」については、2025年3月末日時点における数値を記載し、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賃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7) 本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合24%に相当する数値を記載しています。
- (注8) 「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）に準共有持分割合24%を乗じた値を用いて算出した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。
- (注9) 建物状況調査報告書記載の1棟の建物の再調達価格に準共有持分割合24%を乗じて算出した値を千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注10) 建物状況調査報告書記載の1棟の建物の長期修繕費（15年以内）に準共有持分割合24%を乗じて算出した値を千円未満を切り捨てて記載しています。

#### Of-61 京町堀スクエア

物件番号・物件名称	Of-61 京町堀スクエア	
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）	2025年6月4日～2035年6月30日	
所在地（注1）	（地番）大阪府大阪市西区京町堀一丁目158番1 （住居表示）大阪府大阪市西区京町堀一丁目8番33号	
土地	所有形態	所有権
	面積（注1）	631.63㎡
	用途地域（注2）	商業地域
	建蔽率（注3）	80%
	容積率（注4）	800%
建物	所有形態	所有権
	用途（注1）	事務所
	構造・階層（注1）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建
	延床面積（注1）	5,367.12㎡
	建築時期（注1）	1988年3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	

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事項分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	19	
総賃料収入	138,169千円	
敷金・保証金	117,830千円	
賃貸面積	3,356.65㎡	
賃貸可能面積	3,715.13㎡	
稼働率(面積ベース)	90.4% (2025年3月31日時点)	
NOI利回り (注6)	4.4%	
建物状況調査報告書の概要	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	調査時点	2025年2月20日
	再調達価格	1,622,000千円
	PML値	13.7%
	長期修繕費(15年以内)	210,320千円
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	2025年4月1日
	鑑定評価額	3,700,000千円
その他特筆すべき事項	信託不動産から西側隣地へ擁壁基礎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。	

(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、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、2025年3月末日時点における数値を記載し、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賃借契約に基づく月額賃料(共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。)を年換算(12倍)しています。

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

#### Re-115 HF押上レジデンス

物件番号・物件名称	Re-115 HF押上レジデンス	
資産の種類	不動産及び土地の賃借権	
所在地 (注1)	(地番)東京都墨田区向島五丁目26番地1、25番地2、24番地1 (住居表示)東京都墨田区向島5丁目25番3号	
土地	所有形態	借地権
	面積 (注1)	3,691.13㎡
	用途地域 (注2)	商業地域
	建蔽率 (注3)	80%

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事項分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。

	容積率 (注4)	400%
建物	所有形態	所有権
	用途 (注1)	共同住宅
	構造・階層 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	延床面積 (注1)	3,878.50 m <sup>2</sup>
	建築時期 (注1)	2025年3月7日
担保設定の有無		なし
プロパティ・マネジメント会社		未定
マスターリース会社		未定
マスターリース種別		パス・スルー
テナントの内容 (注5)		
賃貸可能面積	賃貸可能住戸数	74
	賃貸住戸数	6
	総賃料収入	12,792千円
	敷金・保証金	952千円
	賃貸面積	241.38 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積	3,071.54 m <sup>2</sup>
	稼働率 (面積ベース)	7.9% (2025年3月31日時点)
NOI利回り (注6)		4.6%
建物状況調査報告書の概要	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	調査時点	2025年3月24日
	再調達価格	1,076,000千円
	PML値	7.6%
	長期修繕費 (15年以内)	21,210千円
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	2025年4月1日
	鑑定評価額	2,850,000千円
その他特筆すべき事項	<p>本件土地の土地所有者兼賃貸人 (注7) と取得先である平和不動産株式会社との間で土地賃貸借契約が締結されています。本投資法人は、当該土地賃貸借契約を平和不動産株式会社から承継することにより本件土地の賃借権を取得する予定です。なお、当該土地賃貸借契約の概要は以下の通りです。</p> <p>①賃借権の目的：賃貸用共同住宅を所有するため。なお、賃借人は、借地上に第三者が通行可能な通抜けエリアを設け、賃貸借期間の終了までの間、当該エリアを維持するものとする。</p> <p>②借地期間：2022年11月25日～2052年11月24日 (30年間)。但し、更新料を支払うことにより更新することができる。</p> <p>③優先交渉権：当該賃借権の対象となっている土地の所有権を所有者兼賃貸人が譲渡しようとする場合、賃借人が優先交渉権を有する。</p>	

(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、土地賃貸借契約書に記載されている借地面積は809.90 m<sup>2</sup>です。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。

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事項分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、2025年3月末日時点における数値を記載し、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賃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。なお、本取得物件は2025年3月7日竣工となり、全戸リーシングを開始しています。
- (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。
- (注7)土地所有者兼賃貸人の同意が得られていないため非開示とします。

#### 4. 取得先の概要

Of-60 パークイースト札幌、Of-61 京町堀スクエア、Re-115 HF押上レジデンス

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）	13.31%
	野村 絢	7.28%
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、2024年11月30日時点において、本投資法人の投資口を154,645口（発行済投資口総数の12.94%）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、金商法並びに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	2024年11月期（第46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（2物件）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) 2025年3月31日時点の数値を記載しています。

(注2) 2024年9月30日時点の数値を記載しています。

#### 5. 物件取得者等の状況

Of-60 パークイースト札幌

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事項分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。

	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の関係」をご参照下さい。	—
取得経緯・理由等	事業目的の取得	—
取得価格	前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略	—
取得時期	2005年11月30日	—

#### Of-61 京町堀スクエア

	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	3,350,000,000円	—
取得時期	2025年4月11日	—

#### Re-115 HF 押上レジデンス

	現所有者
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の関係」をご参照下さい。
取得経緯・理由等	賃貸住宅の開発目的
取得価格	—
取得時期	—

### 6. 媒介者の概要

該当事項はありません。

### 7. フォワード・コミットメント等に関する事項

#### Re-115 HF 押上レジデンス

上記物件取得に係る不動産売買契約（以下「本契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（注）に該当します。

本契約において、本投資法人又は相手方の責めに帰すべき事由に基づき本契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として売買対象である不動産売買代金の10%相当額を違約金として支払うことになっています。

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事項分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。

本投資法人は、本取得物件の取得資金について投資口の発行による手取金及び自己資金を充当することを予定していますが、本日現在、本投資法人が保有する現預金及び本投資法人のキャッシュ・フロー等に鑑みると、本取得物件を取得するに当たっての懸念はなく、万が一違約金を支払うこととなったとしても財務等への重大な影響はないものと思料されることから、本取得に関して、本投資法人の財務及び分配金の支払い等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

(注) 投資法人が行う不動産等の売買契約のうち、先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

## 8. 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、本資産運用会社の総株主の議決権の100分の10超の議決権を保有している会社等、かかる会社等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。

## 9. 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「2025年11月期（第48期）の運用状況の予想の修正及び2026年5月期（第49期）の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

## 10. 鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	0f-60 パークイースト札幌	
鑑定評価額（注1）	1,831,200千円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2025年4月1日	
項目	内容（千円） （注1）（注2）	概要等
収益価格	1,831,200	DCF法による収益価格を標準とし、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	1,898,400	
運営収益	103,458	
可能総収益	108,996	現在の賃料水準や周辺の賃貸事例等を参考にした市場賃料等を基に査定。
空室等損失等	5,537	中長期的に平準化した空室率を基に査定。
運営費用	26,336	
維持管理費	6,616	建物管理委託料明細及び建物管理費変更一覧に基づき計上。
PMフィー	1,709	PM契約書案に基づき計上。
水道光熱費	7,351	収支実績に基づき計上。
修繕費	1,848	建物状況調査報告書及び類似事例に基づく数値を修繕費：

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事項分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。

			資本的支出=3:7に配分して査定。
		テナント募集費用等	678 年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定し査定。
		公租公課	6,668 実績に基づき計上。
		損害保険料	221 収支実績に基づき計上。
		その他費用	1,241 収支実績及び類似事例に基づき計上。
		運営純収益 (NOI)	77,121
		一時金の運用益	648 運用利回りを1.0%と査定し、計上。
		資本的支出	3,696 建物状況調査報告書及び類似事例に基づく数値を修繕費：資本的支出=3:7に配分して査定。
		純収益 (NCF)	74,074
		還元利回り	3.9% 近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定。
		DCF法による価格	1,802,400
		割引率	4.0% 金融商品の利回りを基にした積上法等によりオフィスビルのベース利回りを定め、本取得予定資産に係る個別リスクを勘案して査定。
		最終還元利回り	4.1% 還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
	積算価格		1,879,200
		土地比率	90.2%
		建物比率	9.8%
	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1) 「鑑定評価額」は、鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、「内容」は、鑑定評価書に記載された一棟の建物及び敷地に関する数値に本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合24%を乗じた数値を、それぞれ記載しています。

(注2) 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-61 京町堀スクエア		
鑑定評価額 (注1)	3,700,000千円		
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2025年4月1日		
項目	内容 (千円) (注)	概要等	
収益価格	3,700,000	DCF法による収益価格を標準とし、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	3,850,000	
	運営収益	198,907	
	可能総収益	207,227	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	8,319	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	48,845	
	維持管理費	10,115	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	3,667	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	14,835	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。

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事項分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。

	修繕費	1,318	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類似不動産の水準を参考に、入替率及び空室率を考慮の上査定し計上。
	テナント募集費用等	1,485	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	15,750	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	324	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	1,349	その他雑費の予備費について、類似不動産の水準を参考に査定し、計上。
	運営純収益 (NOI)	150,062	
	一時金の運用益	1,462	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上運用利回りを1.0%と査定し、計上。
	資本的支出	13,003	エンジニアリング・レポート記載の修繕更新費用のうち、更新費部分の15年間平均額及びCMフィーを計上。
	純収益 (NCF)	138,521	
	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	3,630,000	
	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	3.8%	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		3,010,000	
	土地比率	92.0%	
	建物比率	8.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		—	

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

物件番号・物件名称	Re-115 HF押上レジデンス		
鑑定評価額	2,850,000千円		
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2025年4月1日		
項目	内容 (千円)	概要等	
収益価格	2,850,000	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	2,910,000	
	運営収益	169,649	
	可能総収益	176,599	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	6,950	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	70,889	
	維持管理費	5,017	類似不動産の維持管理費及び見積額を参考に査定。

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事項分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。

	PM フィー	2,777	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	1,672	類似不動産の水準及び実績額等に基づき、太陽光パネルの節電効果も考慮の上査定。
	修繕費	2,347	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類似不動産の水準を参考に、入替率及び空室率を考慮の上査定し計上。
	テナント募集費用等	6,019	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
	公租公課	8,322	土地は借地のため非計上。建物は想定額を計上。
	損害保険料	215	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	44,519	その他雑費の予備費について、類似不動産の水準を参考に査定し、計上。インターネット費用等を実績額に基づき査定し、計上。また、地代を計上。
	運営純収益 (NOI)	98,759	
	一時金の運用益	135	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上運用利回りを1.0%と査定。
	資本的支出	3,012	類似不動産の更新費の水準による検証を行い、計上。
	純収益 (NCF)	95,882	
	還元利回り	3.3%	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	2,820,000	
	割引率	3.0%	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	3.4%	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		3,270,000	
	土地比率	62.2%	
	建物比率	37.8%	
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

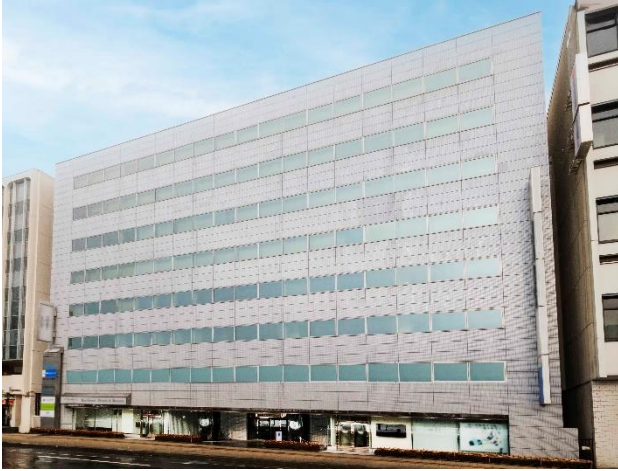
(添付資料 2) 本取得並びにHF 浜松町ビルディング及びHF 東新宿レジデンス、HF 東心斎橋レジデンスの譲渡後のポートフォリオ一覧

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事項分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。

(添付資料1) 取得予定資産の写真及び位置図

Of-60 パークイースト札幌

<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事項分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。

0f-61 京町堀スクエア

<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事項分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。



Re-115 HF押上レジデンス

<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事項分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。

(添付資料2) 本取得並びにHF浜松町ビルディング及びHF東新宿レジデンス、HF東心斎橋レジデンス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	0.62
	0f-06	HF門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	0.99
	0f-08	HF溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.07
	0f-11	HF日本橋大伝馬町ビルディング	東京都中央区	I	2,150	0.86
	0f-12	HF八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.23
	0f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.44
	0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.36
	0f-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	II	3,900	1.55
	0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.25
	0f-23	HF池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.52
	0f-24	HF湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.65
	0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	1.91
	0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	0.92
	0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	0.63
	0f-30	HF桜通ビルディング	愛知県名古屋	III	4,900	1.95
	0f-32	HF仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.07
	0f-33	HF上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.35
	0f-35	HF九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.08
	0f-36	HF神田小川町ビルディング	東京都千代田区	I	3,150	1.25
	0f-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.23
	0f-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,750	1.49
	0f-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.66
	0f-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.23
	0f-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	0.85
	0f-42	サザンスカイタワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.64
	0f-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.23
	0f-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.13
	0f-45	HF日本橋兜町ビルディング	東京都中央区	I	3,580	1.42
	0f-46	HF仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,501	1.00
	0f-47	大崎CNビル	東京都品川区	I	5,160	2.05
	0f-48	ファーレイーストビル	東京都立川市	II	1,610	0.64
	0f-49	HF江坂ビルディング	大阪府吹田市	III	2,500	0.99
	0f-50	心斎橋フロントビル	大阪府大阪市	III	7,300	2.91
	0f-51	栄センタービル	愛知県名古屋	III	4,000	1.59
	0f-52	岩本町ツインビル	東京都千代田区	I	3,380	1.35
0f-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	I	400	0.16	
0f-54	HF名古屋錦ビルディング	愛知県名古屋	III	2,100	0.84	
0f-55	北浜一丁目平和ビル	大阪府大阪市	III	4,500	1.79	
0f-56	平和不動産北浜ビル	大阪府大阪市	III	1,650	0.66	
0f-57	HF横浜山下ビルディング	神奈川県横浜市	II	3,800	1.51	

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事項分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) (%)	
Of-58	進和江坂ビル	大阪府吹田市	Ⅲ	5,001	1.99	
Of-59	H F 北二条ビルディング	北海道札幌市	Ⅲ	1,535	0.61	
Of-60	パークイースト札幌	北海道札幌市	Ⅲ	4,140	1.65	
Of-61	京町堀スクエア	大阪府大阪市	Ⅲ	3,385	1.35	
<b>オフィス 計</b>				<b>127,363</b>	<b>50.69</b>	
レジデンス	Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.26
	Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.26
	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	1.44
	Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.62
	Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.55
	Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.40
	Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.44
	Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.48
	Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.27
	Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	1.60
	Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.43
	Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.45
	Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.38
	Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.44
	Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	東京都中央区	I	5,940	2.36
	Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	Ⅱ	3,350	1.33
	Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.65
	Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	東京都目黒区	I	1,650	0.66
	Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.42
	Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	Ⅱ	911	0.36
	Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.29
	Re-39	H F 銀座レジデンスE A S T Ⅱ	東京都中央区	I	1,460	0.58
	Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	東京都中央区	I	1,890	0.75
	Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.38
	Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	2.59
	Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	624	0.25
	Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	1,780	0.71
	Re-49	H F 河原町二条レジデンス	京都府京都市	Ⅲ	534	0.21
	Re-53	H F 四条河原町レジデンス	京都府京都市	Ⅲ	1,820	0.72
	Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.33
	Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.35
	Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.24
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.34	
Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	Ⅱ	839	0.33	
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	1,080	0.43	
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	Ⅲ	572	0.23	
Re-61	H F 西新宿レジデンスW E S T	東京都新宿区	I	1,990	0.79	

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事項分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-62	H F 西新宿レジデンスE A S T	東京都新宿区	I	1,170	0.47
	Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.32
	Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.27
	Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.31
	Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.33
	Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.37
	Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	0.83
	Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.35
	Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.46
	Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	宮城県仙台市	III	1,638	0.65
	Re-76	H F 西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.52
	Re-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	III	790	0.31
	Re-78	H F 関内レジデンス	神奈川県横浜市	II	1,800	0.72
	Re-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	III	2,160	0.86
	Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道札幌市	III	1,560	0.62
	Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県福岡市	III	880	0.35
	Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	III	850	0.34
	Re-83	H F 田端レジデンス	東京都北区	I	1,100	0.44
	Re-84	H F 両国レジデンス	東京都墨田区	I	1,400	0.56
	Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都八王子市	II	1,120	0.45
	Re-86	H F 三田レジデンスII	東京都港区	I	1,210	0.48
	Re-87	H F 門前仲町レジデンス	東京都江東区	I	945	0.38
	Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都江東区	I	900	0.36
	Re-89	H F 仙台北長町レジデンス	宮城県仙台市	III	1,030	0.41
	Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	I	1,150	0.46
	Re-91	H F 仙台北町レジデンス	宮城県仙台市	III	1,070	0.43
	Re-92	H F 大濠レジデンスB A Y S I D E	福岡県福岡市	III	1,150	0.46
	Re-93	H F 博多東レジデンスII	福岡県福岡市	III	1,198	0.48
	Re-94	H F 福岡レジデンスE A S T	福岡県福岡市	III	1,180	0.47
	Re-95	H F 正光寺赤羽レジデンスII	東京都北区	I	1,690	0.67
	Re-96	H F 八広レジデンス	東京都墨田区	I	1,220	0.49
Re-97	H F 世田谷上町レジデンス	東京都世田谷区	I	700	0.28	
Re-98	H F 草加レジデンス	埼玉県草加市	II	1,300	0.52	
Re-99	H F 上野入谷レジデンス	東京都台東区	I	900	0.36	
Re-100	H F 辻堂レジデンス	神奈川県藤沢市	II	1,870	0.74	
Re-101	H F 川口駅前レジデンス	埼玉県川口市	II	1,260	0.50	
Re-102	H F 東尾久レジデンス	東京都荒川区	I	1,210	0.48	
Re-103	H F 今池南レジデンス	愛知県名古屋市	III	860	0.34	
Re-104	H F 伏見レジデンス	愛知県名古屋市	III	610	0.24	
Re-105	H F 中野坂上レジデンス	東京都中野区	I	1,050	0.42	
Re-106	H F 上野レジデンスE A S T	東京都台東区	I	2,500	0.99	
Re-107	H F 大森町レジデンス	東京都大田区	I	1,200	0.48	
Re-108	H F 北千住レジデンス	東京都足立区	I	2,510	1.00	
Re-109	H F 曳舟レジデンス	東京都墨田区	I	1,380	0.55	
Re-110	H F 目黒行人坂レジデンス(注4)	東京都目黒区	I	5,300	2.11	
Re-111	H F 西巣鴨レジデンス(注5)	東京都北区	I	1,040	0.41	

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事項分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-112	H F 西巢鴨レジデンスⅡ(注5)	東京都北区	I	880	0.35
Re-113	H F 東武練馬レジデンス(注5)	東京都板橋区	I	1,050	0.42
Re-114	H F 両国レジデンスE A S T(注5)	東京都墨田区	I	880	0.35
Re-115	H F 押上レジデンス	東京都墨田区	I	2,140	0.85
<b>レジデンス 計</b>				<b>123,913</b>	<b>49.31</b>
<b>ポートフォリオ 計</b>				<b>251,276</b>	<b>100.00</b>

(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、「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) Of-07 H F 浜松町ビルディングについては、2025年6月30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、2025年4月3日付「国内資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」をご参照下さい。

(注4) Re-110 H F 目黒行人坂レジデンスについては2025年7月1日付で旧名称から変更予定です。

(注5) Re-111 H F 西巢鴨レジデンス、Re-112 H F 西巢鴨レジデンスⅡ、Re-113 H F 東武練馬レジデンス、Re-114 H F 両国レジデンスE A S Tについては、2025年10月1日付で旧名称から変更予定です。詳細については、2025年4月3日付「国内資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」をご参照下さい。

(注6) Re-63 H F 東新宿レジデンスについては、2025年6月6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、2025年4月10日付「国内資産の譲渡に関するお知らせ(H F 東新宿レジデンス、H F 東心斎橋レジデンス)」をご参照下さい。

(注7) Re-64 H F 東心斎橋レジデンスについては、2025年5月30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、2025年4月10日付「国内資産の譲渡に関するお知らせ(H F 東新宿レジデンス、H F 東心斎橋レジデンス)」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事項分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。