

# 本日付公表の適時開示に関する補足説明資料

「国内資産の取得に関するお知らせ（名古屋平和ビル）」

---

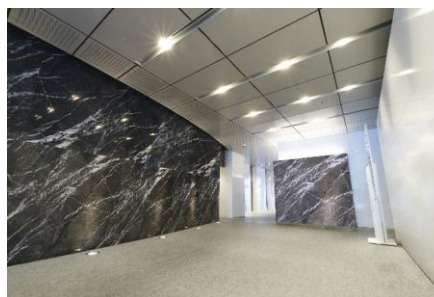
2026年2月10日

## 名古屋平和ビル（準共有持分70%）



- 本取得予定資産は、名古屋市営地下鉄東山線・名城線「栄」駅より徒歩5分に位置し、また中部地方最大のターミナル駅である「名古屋」駅から地下鉄で5分と交通利便性に優れています。本取得予定資産の所在する栄エリアは松坂屋・三越などの百貨店や商業施設等が立ち並び、「名古屋」駅周辺のいわゆる名駅エリアと共に名古屋市を代表する繁華街となっています。また近隣には名古屋市美術館や名古屋市科学館といった文化施設も点在しているほか、今後も大型ビルの竣工が予定されており、名古屋エリアにおける商業・文化の中心地の一つとして発展を続けています。
- 本取得予定資産の設備水準は個別空調の他、45台収容可能な機械式駐車場を有しており、上述した地下鉄利用による交通利便性に加え、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。取得時点の賃料ギャップ率は**-10.2%**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。さらに本取得予定資産は基準階ワンフロア約234坪と十分なスペースがあり、最大で1フロア8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も期待されます。
- 本資産運用会社のスポンサー企業である平和不動産株式会社は栄エリアにおいて、名古屋証券取引所ビルを始めとして合計6物件を所有しています。平和不動産が創業以来、長きに渡って事業を展開する栄は、平和不動産の中部地区の拠点として重要度の高いエリアであると同時に最も物件運営を得意とするエリアの一つでもあります。当該エリアの一角を構成する本取得予定資産を取得することは、本投資法人におけるポートフォリオ運営において大きなメリットがあると考えています。

所在地	愛知県名古屋市
延床面積	一棟の面積 8,964.70㎡ (準共有持分70%の取得)
建築時期	2004年3月22日
取得予定価格	5,110百万円
鑑定評価額 (2026/1月時点)	5,453百万円
取得予定日	2026年3月2日
NOI利回り (注1)	4.0%
減価償却後NOI利回り (注1)	3.6%
賃料ギャップ率 (注2)	-10.2%



(注1) NOI利回り = 運用純収益 (NOI) ÷ 取得予定価格 / 減価償却後NOI利回り = (NOI - 減価償却費) ÷ 取得予定価格

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NOIを用いています。減価償却費は本投資法人が耐用年数に応じて試算した値を用いています。

(注2) 賃料ギャップ = (本取得予定資産の月額坪単価契約賃料 - 市場賃料) ÷ 本取得予定資産の月額坪単価契約賃料 × 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12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12月時点で有効な賃貸借契約で定められた月額賃料および締結予定である賃貸借契約で定められた月額賃料の合計額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。

# 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	第17期	第19期	第21期	第23期	第24期	第25期	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
茅場町平和ビル	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾

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新橋浜ビルディング  
HF虎ノ門ビルディング  
広小路アクアプレイス  
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%)

HF五反田  
ビルディング

HF麻布十番  
レジデンス

取得

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	第47期	第48期	第49期
HF日本橋兜町 ビルディング (追加取得)	HF日本橋兜町 ビルディング (追加取得)	HF日本橋兜町 ビルディング (追加取得)	HF日本橋兜町 ビルディング (追加取得)	HF日本橋兜町 ビルディング (追加取得)	HF日本橋兜町 ビルディング (追加取得)	HF日本橋兜町 ビルディング (追加取得)	HF日本橋兜町 ビルディング (追加取得)	HF日本橋兜町 ビルディング (追加取得)	HF日本橋兜町 ビルディング (追加取得)	HF日本橋兜町 ビルディング (追加取得)	HF日本橋兜町 ビルディング (追加取得)

譲渡

HF梅田  
レジデンスTOWER

HF高輪  
レジデンス

HF九大病院前  
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  
(準共有持分50%)  
HF市川レジデンス

HF西巢鴨  
レジデンス

HF西巢鴨  
レジデンスⅡ

パークイースト  
札幌  
(追加取得分)

HF京町堀  
ビルディング

HF東心斎橋レジデンス

HF日本橋浜町  
ビルディング  
(追加取得分)  
HF市川レジデンス

HF日本橋兜町  
ビルディング  
(追加取得分)

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。

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所有価証券上場規程並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類または報告書ではありません。
- 本資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、本資料の作成日において入手可能な情報に基づいてなされた本投資法人および本資産運用会社の判断に基づいて行ったものです。将来の本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。また、本資料の内容に関しては、その正確性及び確実性を保証するものではありません。なお、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産およびその関連資産に投資を行うため、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害等により、投資口等の市場価格が下落または分配金の額が減少することで、本投資法人の投資口または投資法人債を取得した価格以上の価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る場合があります。
- 本投資法人の投資口または投資法人債のご購入に当たっては各証券会社にお問合せください。なお、その際は、契約締結前交付書面（または目論見書）等の内容を十分にお読みください。
- なお、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いたします。



資産運用会社



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