

2026 年 10 月 27 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

国内資産の取得及び譲渡に関するお知らせ

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、資産の取得及び譲渡（以下それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を併せて「本取引」といいます。）を決定しましたので、お知らせ致します。

なお、本取引の相手方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、本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ます。

記

1. 本取引の概要

本取得の概要

投資エリア（注 1）	物件名称（注 2）	取得予定 資産の種類	投資区分	取得予定 価格（注 3）	鑑定評価額
第一投資エリア （東京都板橋区）	H F 志村坂上レジデンス	不動産	レジデンス	2,830 百万円	3,390 百万円
第一投資エリア （東京都墨田区）	H F 押上レジデンスⅡ	不動産、 土地の賃借権 （注 4）	レジデンス	890 百万円	1,170 百万円
第一投資エリア （東京都荒川区）	H F 西日暮里レジデンス	不動産	レジデンス	1,140 百万円	1,320 百万円
地方投資エリア （大阪府大阪市）	H F 新大阪レジデンス	信託受益権	レジデンス	3,160 百万円	3,340 百万円
合 計				8,020 百万円	9,220 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) 本日現在、取得予定資産の物件名称は、HF 志村坂上レジデンスが「ORSUS 志村坂上」、HF 西日暮里レジデンスが「ORSUS 西日暮里」、HF 新大阪レジデンスが「ORSUS 新大阪」ですが、本投資法人による取得後、2027 年 6 月 1 日付で「ORSUS 西日暮里」を「HF 西日暮里レジデンス」、「ORSUS 新大阪」を「HF 新大阪レジデンス」、2027 年 11 月 1 日付で「ORSUS 志村坂上」を「HF 志村坂上レジデンス」に変更する予定であるため、変更後の名称を記載しています。以下同じです。

(注 3) 「取得予定価格」については、信託受益権売買契約書又は不動産売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額及び借地権者（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 4) 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。

HF 志村坂上レジデンス

- (1) 売買契約締結日：2026年10月27日
- (2) 取得（引渡）予定日：2027年4月2日
- (3) 取得先：平和不動産株式会社
- (4) 取得資金：借入金及び自己資金
- (5) 決済方法：引渡時一括
- (6) 媒介の有無：無し

HF 押上レジデンスⅡ

- (1) 売買契約締結日：2026年10月27日
- (2) 取得（引渡）予定日：2027年4月2日
- (3) 取得先：平和不動産株式会社
- (4) 取得資金：借入金及び自己資金
- (5) 決済方法：引渡時一括
- (6) 媒介の有無：無し

HF 西日暮里レジデンス

- (1) 売買契約締結日：2026年10月27日
- (2) 取得（引渡）予定日：2026年11月27日
- (3) 取得先：平和不動産株式会社
- (4) 取得資金：借入金及び自己資金
- (5) 決済方法：引渡時一括
- (6) 媒介の有無：無し

HF 新大阪レジデンス

- (1) 売買契約締結日：2026年10月27日
- (2) 取得（引渡）予定日：2026年11月27日
- (3) 取得先：平和不動産株式会社
- (4) 取得資金：借入金及び自己資金
- (5) 決済方法：引渡時一括
- (6) 媒介の有無：無し

本譲渡の概要

物件名称	譲渡予定 資産の種類	譲渡予定価格（注1）	帳簿価額 （注2）	譲渡益見込額 （注3）
H F 白金高輪レジデンス	不動産	8,000 百万円 ① 4,360 百万円（持分 54.5%） ② 3,640 百万円（持分 45.5%）	3,506 百万円	4,440 百万円

（注1）「譲渡予定価格」については、不動産売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、固定資産税、都市計画税等の精算分を含みません。

（注2）「帳簿価額」については、譲渡予定日時点の帳簿価額見込額を記載しています。以下同じです。

（注3）「譲渡益見込額」については、譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用の差額として算定された参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。

（注4）「帳簿価額」「譲渡益見込額」については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（1）売買契約締結日：2026年10月27日

（2）譲渡（引渡）予定日：①2026年11月27日

②2027年3月29日

（3）譲 渡 先：平和不動産株式会社

（4）決 済 方 法：引渡時一括

（5）媒 介 の 有 無：有り（注）

（注）当該媒介者は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

2. 本取引の理由

本投資法人は、規約の「資産運用の対象及び方針」において運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保の実現を定めており、これに基づき継続的な物件取得による資産規模の拡大及び資産入替を通じたポートフォリオの質と収益性の改善を目指しています。

今般、本投資法人は、東京都区部及び大阪の中心エリアに立地する築浅レジデンス4棟の取得並びに築20年超のレジデンス1棟の譲渡が、当該方針の実現及び投資主価値の向上に資するものと判断したことから本取引を決定しました。

なお本取得予定資産のうち、HF志村坂上レジデンス、HF西日暮里レジデンス、及びHF新大阪レジデンスは本資産運用会社のスポンサーである平和不動産株式会社（以下、2.「本取引の理由」において「平和不動産」といいます。）が2022年より事業展開する賃貸レジデンスブランド「ORSUS」シリーズのレジデンス物件です。「ORSUS」シリーズは「新たな生活様式」「環境」「安心・安全」にこだわり、多様化するライフスタイルや社会的ニーズに応えられる高品質な空間の提供をコンセプトとしており、現在、平和不動産は合計14物件を運用しています。本シリーズの築浅レジデンス物件群の取得により、本投資法人のレジデンスポートフォリオの質と収益性の更なる改善が見込まれることから、本取得の決定に至りました。

本取得予定資産の概要については「3.取得予定資産の内容」を、本譲渡予定資産の概要については「4.譲渡予定資産の内容」を、それぞれご覧下さい。

(1) H F 志村坂上レジデンス（取得予定資産）

本取得予定資産は都営地下鉄三田線「志村三丁目」駅から徒歩10分に位置し、「大手町」駅や「日比谷」駅等の東京都心の主要エリアへのアクセスが良好です。「志村三丁目」駅周辺には商業施設やスーパーマーケットが所在し、生活利便性に優れています。

本取得予定資産は25.11㎡～25.30㎡の1Kタイプ（57戸）、55.40㎡～55.92㎡の2LDKタイプ（21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、宅配ボックス等が備えられています。また、本取得予定資産は上述の「ORSS」シリーズのレジデンス物件であり、2025年竣工の築浅物件であることから、設備水準及び築年数の両面から近隣物件に対して十分な競争力を有しています。さらに、2026年5月に第三者認証としてCASBEE不動産評価認証制度にて「Aランク認証」を取得しています。これは、環境性能が高く良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産に対する評価であり、本投資法人が掲げる低炭素社会の実現への取組みにも寄与することが期待されます。

本取得予定資産の取得予定価格及び鑑定NOIから計算したNOI利回りは4.1%、減価償却後NOI利回りは3.3%です。

(2) H F 押上レジデンスⅡ（取得予定資産）

本取得予定資産は本投資法人が長期的に所有・運営していくことを想定して、本資産運用会社のスポンサーである平和不動産が立地・仕様・設備水準を含め細部に至るまで綿密に企画・開発を行ったレジデンス物件です。

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12分、東武伊勢崎線「とうきょうスカイツリー」駅から徒歩13分の距離に位置し、2駅4路線が概ね徒歩圏内で利用可能です。「押上」駅から「大手町」駅までは直通で約14分であり、また、「新宿」駅や「東京」駅等の東京都心の主要エリアへのアクセスが良好です。押上エリア周辺には大型商業施設である「東京ソラマチ」や、鉄道高架下複合商業施設である「東京ミズマチ」等が所在し、生活利便性に優れています。

本取得予定資産は49.85㎡～59.83㎡の2LDKタイプ（19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ます。設備水準については、オートロック、防犯カメラ、TV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、宅配ボックス等が備えられており、また、2026年9月竣工の新築物件であることから、近隣物件に対して十分な競争力を有しています。

本取得予定資産の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3.6%です。

(3) H F 西日暮里レジデンス（取得予定資産）

本取得予定資産は京成本線「新三河島」駅から徒歩5分に位置し、東京メトロ千代田線・JR山手線及び京浜東北線・日暮里・舎人ライナー「西日暮里」駅からも徒歩圏であることから、「東京」駅や「大手町」駅等の東京都心の主要エリアへのアクセスが良好です。また、「西日暮里」駅前地区では再開発事業が進められており、当該再開発によりエリアの利便性の更なる向上が期待されます。

本取得予定資産は26.40㎡～30.42㎡の1Kタイプ（13戸）、41.59㎡～50.63㎡の2LDKタイプ（11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、宅配ボックス等が備えられています。また、本取得予定資産は上述の「ORSS」シリーズのレジデンス物件であり、2021年竣工の築浅物件であることから、設備水準及び築年数の両面から近隣物件に対して十分な競争力を有しています。

本取得予定資産の取得予定価格及び鑑定NOIから計算したNOI利回りは4.0%、減価償却後NOI利回りは3.3%です。

(4) HF新大阪レジデンス（取得予定資産）

本取得予定資産は大阪メトロ御堂筋線「東三国」駅から徒歩4分、大阪メトロ御堂筋線・JR京都線・おおさか東線及び新幹線「新大阪」駅から徒歩5分に位置します。大型オフィスビルが集積する「新大阪」駅周辺は大阪有数の交通拠点であり、大阪中心部へのアクセスが良好です。また、新幹線を利用した全国主要都市への広域移動も可能であることから、ビジネスパーソンを中心とした安定的な需要が見込まれます。

本取得予定資産は29.14㎡～35.08㎡の1DKタイプ（28戸）及び38.94㎡～41.52㎡の1LDKタイプ（56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、宅配ボックス等が備えられています。また、本取得予定資産は上述の「ORSS」シリーズのレジデンス物件であり、2021年竣工の築浅物件であることから、設備水準及び築年数の両面から近隣物件に対して十分な競争力を有しています。さらに、2026年5月に第三者認証としてCASBEE不動産評価認証制度にて「Aランク認証」を取得しています。これは、環境性能が高く良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産に対する評価であり、本投資法人が掲げる低炭素社会の実現への取組みにも寄与することが期待されます。

本取得予定資産の取得予定価格及び鑑定NOIから計算したNOI利回りは4.0%、減価償却後NOI利回りは2.8%です。

(5) HF白金高輪レジデンス（譲渡予定資産）

本投資法人は継続的な資産入替によるポートフォリオの質の向上と含み益の顕在化を進めており、また資産回転型戦略の強化の一環として、投資主還元を目的とした譲渡益獲得の更なる加速を目指しています。本譲渡予定資産は、本投資法人が2005年9月に取得した物件であり、収益力改善に向けた取組みによる賃料増額改定やテナント入替、また不動産市況の回復を背景に資産価値を向上させてきました。2026年5月期（第49期）末時点の鑑定評価額は前期比130百万円増加し、帳簿価額を3,753百万円上回る7,260百万円（含み益率107.1%）となり、成長を重ねてきました。

一方で、本譲渡予定資産は現在、再開発事業検討区域内に位置しており、また本譲渡予定資産は築21年が経過し今後の修繕費の増加や賃料の下落リスクも同時に抱えていることから、将来の不透明感を考慮し、本投資法人では適切な譲渡時期を検討してきました。

今般、本譲渡予定資産の賃料が大きく成長した局面において、本資産運用会社のスポンサーである平和不動産へ譲渡を実施し、また交通アクセスに優れた築浅レジデンス4物件を同社から取得することで、成長を遂げた資産を将来の成長原資となる新たな資産へと回転させ、ポートフォリオの質の向上及び中長期的な収益成長につなげることができると判断したことから、本譲渡を決定しました。

譲渡予定価格は2026年5月期（第49期）末時点の鑑定評価額を上回る8,000百万円（譲渡益見込額4,440百万円、帳簿価額と譲渡益見込額から算出される譲渡益率は126.7%）となる見込みです。本譲渡は第50期に持分の54.5%を、第51期に残りの持分を譲渡する予定であり、本譲渡により20期連続での譲渡益の計上となる見込みです。含み益額を上回る譲渡益を二期にわたり計上することで、投資主還元施策の推進を図るとともに、安定的な分配金水準の維持・向上に寄与することが期待されます。

なお本取得予定資産の鑑定評価額合計は9,220百万円で、含み益額合計は取得予定価格対比1,200百万円、含み益率は同15.0%となります。

本投資法人は、今後も引き続き投資主価値の向上の視点に立って、ポートフォリオの質と収益性の改善を図り、運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保を目指します。

3. 取得予定資産の内容

物件番号・物件名称		Re-125 H F 志村坂上レジデンス
資産の種類		不動産
所在地 (注1)		(地 番) 東京都板橋区前野町四丁目33番地1 (住居表示) 東京都板橋区前野町四丁目33番地2
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	1,713.61 m ²
	用途地域 (注2)	第一種住居地域
	建蔽率 (注3)	60%
	容積率 (注4)	200%
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5階建
	延床面積 (注1)	3,185.16 m ²
	建築時期 (注1)	2025年2月14日
担保設定の有無		なし
プロパティ・マネジメント会社		東急住宅リース株式会社
マスターリース会社		東急住宅リース株式会社
マスターリース種別		パス・スルー
テナントの内容 (注5)		
	賃貸可能住戸数	78戸
	賃貸住戸数	77戸
	総賃料収入	133,068千円
	敷金・保証金	18,974千円
	賃貸面積	2,580.29 m ²
	賃貸可能面積	2,605.59 m ²
	稼働率(面積ベース)	99.0%
NOI利回り (注6)		4.1%
建物状況調査報告書の概要	調査機関	株式会社 ERI ソリューション
	調査時点	2026年6月24日
	再調達価格	877,000千円
	PML 値	7.8%
	長期修繕費(15年以内)	23,030千円
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	2026年8月1日
	鑑定評価額	3,390,000千円
その他特筆すべき事項		該当事項はありません。

(注1)「所在地」(住居表示を除きます。)、 「面積」、「用途」、「構造・階層」、「延床面積」及び「建築時期」については、不動産登記簿上に記載されているものを記載しています。

(注2)「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

- (注 3)「建蔽率」については、建築基準法第 53 条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。本取得予定資産は、準防火地域内の耐火建築物、かつ、角地であるため、建蔽率が 80%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。本取得予定資産の容積率は、前面道路幅員による規制により 160%に制限されています。
- (注 5)「テナントの内容」については、2026 年 8 月 31 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。「総賃料収入」の欄には、本取得先と各テナントとの間でそれぞれ締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12 倍）しています。
- (注 6)「NOI 利回り」については、本取得予定資産の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる 1 年間の運営純収益（NOI）を用いて算出した NOI 利回りを記載しています。また、小数点第 2 位を四捨五入しています。

物件番号・物件名称		Re-126 H F 押上レジデンス II
資産の種類		不動産及び土地の借地権
所在地 (注 1)		(地 番) 東京都墨田区向島五丁目 4 番 13 (住居表示) 東京都墨田区向島五丁目 4 番 6 号
土地	所有形態	借地権
	面積 (注 1)	401.65 m ²
	用途地域 (注 2)	商業地域
	建蔽率 (注 3)	80%
	容積率 (注 4)	400%
建物	所有形態	所有権
	用途 (注 1)	共同住宅、駐輪場
	構造・階層 (注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
	延床面積 (注 1)	1,233.25 m ²
	建築時期 (注 1)	2026 年 9 月 17 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		未定
テナントの内容 (注 5)		
	賃貸可能住戸数	19 戸
	賃貸住戸数	-
	総賃料収入	-
	敷金・保証金	-
	賃貸面積	-
	賃貸可能面積	1,036.15 m ²
	稼働率（面積ベース）	-
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 ERI ソリューション
	調査時点	2026 年 9 月 30 日
	再調達価格	388,000 千円
	PML 値	13.2%
	長期修繕費（15 年以内）	26,490 千円
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	2026 年 9 月 1 日
	鑑定評価額	1,170,000 千円
その他特筆すべき事項		1. 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。 ① 賃借権の目的：賃貸用共同住宅を所有するため。 ② 借地期間：2024 年 10 月 31 日～2054 年 10 月 30 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。 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。 2. 北東側隣地から本件土地へ柵が越境しています。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」（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又は登記申請書に表示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 302.26 m²です。
- (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) 本取得予定資産は 2026 年 9 月に竣工した新築物件であり、現在リーシング活動中のため「テナントの内容」については、賃貸可能住戸数及び賃貸可能面積のみを記載しています。
- (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。

物件番号・物件名称		Re-124 H F 西日暮里レジデンス	
資産の種類		不動産	
所在地 (注 1)		(地 番) 東京都荒川区西日暮里六丁目 654 番地 1 他 2 筆 (住居表示) 東京都荒川区西日暮里六丁目 26 番 11 号	
土地	所有形態	所有権	
	面積 (注 1)	325.29 m ²	
	用途地域 (注 2)	近隣商業地域	準工業地域
	建蔽率 (注 3)	80%	60%
	容積率 (注 4)	300%	300%
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 8 階建	
	延床面積 (注 1)	1,118.35 m ²	
	建築時期 (注 1)	2021 年 6 月 11 日	
担保設定の有無		なし	
プロパティ・マネジメント会社		東急住宅リース株式会社	
マスターリース会社		東急住宅リース株式会社	
マスターリース種別		パス・スルー	
テナントの内容 (注 5)			
	賃貸可能住戸数	24 戸	
	賃貸住戸数	24 戸	
	総賃料収入	48,600 千円	
	敷金・保証金	5,337 千円	
	賃貸面積	896.62 m ²	
	賃貸可能面積	896.62 m ²	
	稼働率（面積ベース）	100%	

NOI 利回り	(注 6)	4.0%
建物状況調査 報告書の概要	調査機関	株式会社 ERI ソリューション
	調査時点	2026 年 6 月 24 日
	再調達価格	320,000 千円
	PML 値	10.1%
	長期修繕費 (15 年以内)	47,380 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	2026 年 8 月 1 日
	鑑定評価額	1,320,000 千円
その他特筆すべき事項	南側隣地から本件土地へ土留め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」(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、角地加算により、近隣商業地域については 90% に、準工業地域については 70% に緩和されており、建蔽率の加重平均は 84.47% となります。

(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床面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

(注 5) 「テナントの内容」については、2026 年 8 月 31 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。「総賃料収入」の欄には、本取得先と各テナントとの間でそれぞれ締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく月額賃料 (共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。) を年換算 (12 倍) しています。

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

物件番号・物件名称		Re-123 HF 新大阪レジデンス
資産の種類		信託受益権
信託受託者 (予定)		みずほ信託銀行株式会社
信託設定期間 (予定)		2026 年 11 月 27 日～2036 年 11 月 30 日
所在地 (注 1)		(地 番) 大阪府大阪市淀川区宮原一丁目 19 番地 10 (住居表示) 大阪府大阪市淀川区宮原一丁目 19 番 15
土地	所有形態	所有権
	面積 (注 1)	401.63 m ²
	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)	共同住宅
	構造・階層 (注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建
	延床面積 (注 1)	3,855.61 m ²
	建築時期 (注 1)	2021 年 3 月 3 日
担保設定の有無		なし
プロパティ・マネジメント会社		株式会社長谷工ライブネット
マスターリース会社		株式会社長谷工ライブネット
マスターリース種別		パス・スルー
テナントの内容 (注 5)		
	賃貸可能住戸数	84 戸
	賃貸住戸数	80 戸
	総賃料収入	134,724 千円
	敷金・保証金	4,304 千円

	賃貸面積	3,012.68 m ²
	賃貸可能面積	3,153.50 m ²
	稼働率（面積ベース）	95.5%
NOI 利回り（注 6）		4.0%
建物状況調査 報告書の概要	調査機関	株式会社 ERI ソリューション
	調査時点	2026 年 6 月 26 日
	再調達価格	1,105,000 千円
	PML 値	12.5%
	長期修繕費（15 年以内）	147,740 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	2026 年 8 月 1 日
	鑑定評価額	3,340,000 千円
その他特筆すべき事項		該当事項はありません。

（注 1）「所在地」（住居表示を除きます。）、「面積」、「用途」、「構造・階層」、「延床面積」及び「建築時期」については、不動産登記簿上に記載されているものを記載しています。

（注 2）「用途地域」については、都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

（注 3）「建蔽率」については、建築基準法第 53 条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。本取得予定資産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が 100%に緩和されています。

（注 4）「容積率」については、建築基準法第 52 条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

（注 5）「テナントの内容」については、2026 年 8 月 31 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。「総賃料収入」の欄には、本取得先と各テナントとの間でそれぞれ締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12 倍）しています。

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

4. 譲渡予定資産の内容

物件番号・物件名称		Re-20 H F 白金高輪レジデンス
資産の種類		不動産
所在地（注 1）		（地 番）東京都港区高輪一丁目 139 番 4 他 3 筆 （住居表示）東京都港区高輪一丁目 2 番 6 号
土地	所有形態	所有権
	面積（注 1）	922.21 m ²
	用途地域（注 2）	商業地域
	建蔽率（注 3）	80%
	容積率（注 4）	500%
建物	所有形態	所有権
	用途（注 1）	共同住宅、車庫
	構造・階層（注 1）	鉄骨鉄筋コンクリート造 14 階建
	延床面積（注 1）	5,282.41 m ²
	建築時期（注 1）	2005 年 8 月 17 日
譲渡予定価格		8,000,000 千円
帳簿価額		3,506,361 千円
譲渡予定価格と帳簿価額との差額		4,493,638 千円
テナントの内容（注 5）		
	賃貸可能住戸数	66 戸
	賃貸住戸数	62 戸

	賃料収入	262,620 千円				
	敷金・保証金	26,839 千円				
	賃貸面積	4,171.07 m ²				
	賃貸可能面積	4,457.76 m ²				
	稼働率の推移	2024 年 5 月	2024 年 11 月	2025 年 5 月	2025 年 11 月	2026 年 5 月
		100%	95.1%	96.7%	96.0%	96.5%
不動産鑑定評価書の概要		鑑定評価機関		インリックス株式会社		
		価格時点		2026 年 5 月 31 日		
		鑑定評価額		7,260,000 千円		
その他特筆すべき事項		港区において 2015 年 3 月より都市計画が変更され、本譲渡予定資産は、40m 高度地区（絶対高さ 40m）に位置することとなりましたが、本譲渡予定資産は当該都市計画前に確認申請等がなされているため、当該都市計画の規制対象外となっています。よって、本譲渡予定資産は現行の 40 m 高度地区の建築物の高さ制限を満たしておらず、いわゆる既存不適格建物となっています。				

(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を記載しています。

本譲渡予定資産は、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を記載しています。

(注5) 「テナントの内容」については、2026 年 9 月 30 日時点における数値を記載しています。

なお、「賃料収入」は、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社又はエンドテナントとの間でそれぞれ締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料並びに消費税及び地方消費税額は含みません。）を年換算（12 倍）しています。

(注6) 各金額は千円未満を切り捨てて記載しています。

5. 取得先及び譲渡先の概要

HF 志村坂上レジデンス、HF 押上レジデンスⅡ、HF 西日暮里レジデンス、HF 新大阪レジデンス、HF 白金高輪レジデンス

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	123,698 百万円（注 1）	
総 資 産	446,135 百万円（注 1）	
大 株 主 及 び 持 株 比 率 （注 2）	大成建設株式会社	20.23%
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	8.07%
	三菱地所株式会社	5.32%
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、2026 年 5 月 31 日時点において、本投資法人の投資口を 162,145 口（発行済投資口総数の 12.95%）保有しています。また、本資産運用会社の株式を 4,968 株（発行済株式総数の 100%）保有しており、金商法及び投信法に定める利害関係人等に該当します。	
人 的 関 係	本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち 2 名（非常勤役員を除きます。）が、平和不動産株式会社からの出向者です。	

取引関係	2026年5月期（第49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（うち1物件は信託受益権準共有持分の70%）を行っています。また2026年11月期（第50期）において、同社を売主とした資産の取得1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）2026年6月30日時点の数値を記載しています。

（注2）2026年3月31日時点の数値を記載しています。

6. 物件取得者等の概要

H F 志村坂上レジデンス

	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5. 取得先及び譲渡先の概要「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	現所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略	—
取得時期	2025年2月28日	—

H F 押上レジデンスⅡ

	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5. 取得先及び譲渡先の概要「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	—

H F 西日暮里レジデンス

	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5. 取得先及び譲渡先の概要「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	現所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略	—
取得時期	2022年9月21日	—

H F 新大阪レジデンス

	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5. 取得先及び譲渡先の概要「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	現所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略	—

7. 媒介者の概要

H F 白金高輪レジデンスの譲渡に係る媒介者は、国内の事業会社ですが、媒介者の同意が得られないため非開示とします。なお、当該媒介者は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

8. フォワード・コミットメント等に関する事項

本取得に係る売買契約（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。

本投資法人は、本取得予定資産の取得資金について借入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、本取得予定資産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。

9. 利害関係者との取引

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

本取引の相手方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。

10. 今後の見通し

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

11. 取得予定資産の鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	Re-125 H F 志村坂上レジデンス	
鑑定評価額	3,390,000 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	2026 年 8 月 1 日	
項目	内容（千円） （注）	概要等
収益価格	3,390,000	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行って収益価格を計上。
直接還元法による収益価格	3,470,000	
運営収益	141,085	

		可能総収益	146, 833	周辺の賃貸事例や取引事例、類似不動産の収益事例等を参考にした市場賃料等を基に査定。
		空室等損失	5, 747	空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分を査定。
	運営費用	運営費用	24, 959	
		維持管理費	5, 190	実績等に基づき計上。
		PM フィー	2, 479	MLPM 条件表に基づき計上。
		水道光熱費	1, 125	実績等に基づき計上。
		修繕費	2, 672	エンジニアリング・レポート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。
		テナント募集費用等	4, 962	1K については年間 25.0%のテナントが入替わることを、2LDK については年間 20.0%のテナントが入替わることを想定し査定。
		公租公課	7, 117	実績等に基づき計上。
		損害保険料	142	実績等に基づき計上。
		その他費用	1, 269	実績等に基づき計上。
		運営純収益（NOI）	116, 125	
	一時金の運用益	103	運用利回りを 1.0%と査定し、計上。	
	資本的支出	1, 756	エンジニアリング・レポート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）	114, 473		
	還元利回り	3.3%	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 法による収益価格	DCF 法による収益価格	3, 350, 000	
		割引率	3.5%	金融商品の利回りを基にした積上法等により対象不動産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	3.5%	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		3, 810, 000		
	土地比率	73.4%		
	建物比率	26.6%		
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。以下同じです。

物件番号・物件名称		Re-126 H F 押上レジデンスⅡ	
鑑定評価額		1,170,000 千円	
鑑定評価機関の名称		大和不動産鑑定株式会社	
価格時点		2026 年 9 月 1 日	
項目		内容（千円） （注）	概要等
収益価格		1,170,000	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行って収益価格を計上。
	直接還元法による収益価格	1,200,000	
	運営収益	61,081	
	可能総収益	63,533	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	2,452	類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して計上。
	運営費用	20,505	
	維持管理費	2,106	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	1,002	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	451	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。

			修繕費	1, 149	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、テナント入替費用を、入替率及び空室率を考慮のうえ計上。
			テナント募集費用等	1, 703	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
			公租公課	2, 872	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	77	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	11, 143	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）		40, 576	
		一時金の運用益		45	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のう え運用利回りを 1.0%として査定。
		資本的支出		1, 004	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）		39, 617	
		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 法による収益価格		1, 150, 000	
		割引率		3. 1%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回 りとの比較等から査定。
		最終還元利回り		3. 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			1, 270, 000		
	土地比率		64. 8%		
	建物比率		35. 2%		
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項			—		

物件番号・物件名称		Re-124 HF 西日暮里レジデンス	
鑑定評価額		1,320,000 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		2026 年 8 月 1 日	
項目	内容 (千円) (注)	概要等	
収益価格	1,320,000	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行って収益価格を計上。	
	直接還元法による収益価格		1,380,000
	運営収益	運営収益	56,308
		可能総収益	58,656
		空室等損失	2,348
	運営費用		10,558
	維持管理費	維持管理費	2,184
		PM フィー	969
		水道光熱費	656
		修繕費	1,396
		テナント募集費用等	1,845
		公租公課	2,762
		損害保険料	67
		その他費用	675
	運営純収益 (NOI)		45,750
	一時金の運用益		41
			運用利回りを 1.0%と査定し、計上。

		資本的支出	1,760	エンジニアリング・レポート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）	44,031	
		還元利回り	3.2%	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 法による収益価格	1,300,000	
		割引率	3.4%	金融商品の利回りを基にした積上法等により対象不動産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	3.4%	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			1,350,000	
		土地比率	77.0%	
		建物比率	23.0%	
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			—	

物件番号・物件名称		Re-123 H F 新大阪レジデンス		
鑑定評価額		3,340,000 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		2026 年 8 月 1 日		
項目		内容（千円） （注）	概要等	
収益価格		3,340,000	DCF 法による収益価格を基準とし、直接還元法による検証を行って収益価格を計上。	
	直接還元法による収益価格	3,430,000		
	運営収益	155,075		
	可能総収益	162,831	周辺の賃貸事例や取引事例、類似不動産の収益事例等を参考にした市場賃料等を基に査定。	
	空室等損失	7,756	空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分を査定。	
	運営費用	28,562		
	維持管理費	3,103	実績等に基づき計上。	
	PM フィー	2,735	MLPM 条件表に基づき計上。	
	水道光熱費	1,248	実績等に基づき計上。	
	修繕費	4,682	エンジニアリング・レポート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。	
	テナント募集費用等	6,349	年間 20.0%のテナントが入れ替わることを想定し査定。	
	公租公課	9,384	実績等に基づき計上。	
	損害保険料	127	実績等に基づき計上。	
	その他費用	930	実績等に基づき計上。	
	運営純収益（NOI）	126,513		
	一時金の運用益	57	運用利回りを 1.0%と査定し、計上。	
	資本的支出	6,660	エンジニアリング・レポート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）	119,910		
	還元利回り	3.5%	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 法による収益価格	3,300,000		
	割引率	3.7%	金融商品の利回りを基にした積上法等により対象不動産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	3.7%	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		2,690,000		

土地比率	60.0%	
建物比率	40.0%	
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	—	

12. 譲渡予定資産の鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称		Re-20 H F 白金高輪レジデンス			
鑑定評価額		7,260,000 千円			
鑑定評価機関の名称		インリックス株式会社			
価格時点		2026 年 5 月 31 日			
項目		内容（千円） （注）	概要等		
収益価格		7,260,000	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行って収益価格を計上。		
	直接還元法による収益価格		7,510,000		
	運営収益		287,630	3 年目の運営収益を中長期的に安定的な収益と判断し、採用。	
		可能総収益		300,516	
		空室等損失		12,886	
	運営費用		37,555	3 年目の運営費用を中長期的に安定的な費用と判断し、採用。	
		維持管理費		5,964	
		PM フィー		4,154	
		水道光熱費		2,283	
		修繕費		4,939	
		テナント募集費用等		7,144	
		公租公課		11,762	
		損害保険料		166	
		その他費用		1,143	
		運営純収益（NOI）		250,075	
	一時金の運用益		277	3 年目の敷金等運用益を中長期的に安定的な運用益と判断し、採用。	
	資本的支出		9,892	3 年目の資本的支出を中長期的に安定的な支出と判断し、採用。	
	純収益（NCF）		240,460		
	還元利回り		3.2%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。	
	DCF 法による収益価格		7,260,000		
割引率			3.1%	基本利率にリスクプレミアムを加減する方法、類似不動産との比較から求める方法の両方を重視して査定。	
最終還元利回り			3.3%	還元利回りに転売時の市場性リスクを考慮して査定。	
積算価格		6,660,000			
	土地比率		84.0%		
	建物比率		16.0%		
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。

以 上

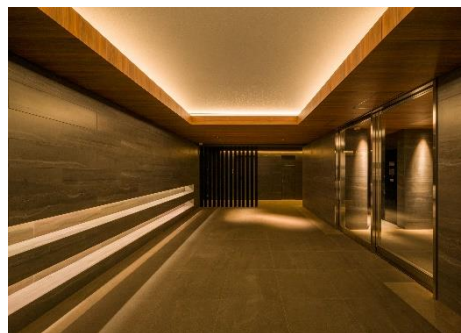
* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.heiwa-re.co.jp/>

【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）本取引後のポートフォリオ一覧

(添付資料 1) 取得予定資産の写真及び位置図
HF 志村坂上レジデンス
＜物件写真＞



＜位置図＞



HF押上レジデンスⅡ ＜物件写真＞



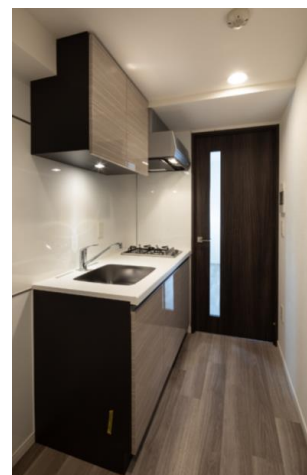
＜位置図＞



HF西日暮里レジデンス
 <物件写真>



<位置図>



HF 新大阪レジデンス
 < 物件写真 >



< 位置図 >



(添付資料 2) 本取引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	Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	0.54
	Of-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	0.87
	Of-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	0.94
	Of-11	H F 日本橋大伝馬町ビルディング	東京都中央区	I	2,150	0.75
	Of-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.08
	Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.39
	Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.19
	Of-20	船橋F a c eビル	千葉県船橋市	II	3,900	1.36
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.22
	Of-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.46
	Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.56
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	1.67
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	0.80
	Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市中	III	1,580	0.55
	Of-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋市中	III	4,900	1.70
	Of-32	H F 仙台北町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	0.94
	Of-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.18
	Of-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	0.95
	Of-36	H F 神田小川町ビルディング	東京都千代田区	I	3,150	1.10
	Of-37	S D 5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.08
	Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,750	1.30
	Of-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.57
	Of-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.07
	Of-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	0.74
	Of-42	サザンスカイタワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.56
	Of-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.08
	Of-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	0.99
	Of-45	H F 日本橋兜町ビルディング	東京都中央区	I	3,580	1.25
	Of-46	H F 仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,501	0.87
	Of-47	大崎CNビル	東京都品川区	I	5,160	1.79
	Of-48	ファーレイーストビル	東京都立川市	II	1,610	0.56
	Of-49	H F 江坂ビルディング	大阪府吹田市	III	2,500	0.87
	Of-50	心斎橋フロントビル	大阪府大阪市	III	7,300	2.54
	Of-51	栄センタービル	愛知県名古屋市中	III	4,000	1.39
	Of-52	岩本町ツインビル	東京都千代田区	I	3,380	1.18
	Of-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	I	400	0.14
	Of-54	H F 名古屋錦ビルディング	愛知県名古屋市中	III	2,100	0.73
	Of-55	北浜一丁目平和ビル	大阪府大阪市	III	4,500	1.57
	Of-56	平和不動産北浜ビル	大阪府大阪市	III	1,650	0.57
	Of-57	H F 横浜山下ビルディング	神奈川県横浜市	II	3,800	1.32
	Of-58	H F 江坂駅前ビルディング	大阪府吹田市	III	5,001	1.74
	Of-59	H F 北二条ビルディング	北海道札幌市	III	1,535	0.53
	Of-60	パークイースト札幌	北海道札幌市	III	4,140	1.44
	Of-61	H F 京町堀ビルディング	大阪府大阪市	III	3,385	1.18
	Of-62	H F 堺筋本町ビルディング	大阪府大阪市	III	4,720	1.64
	Of-63	名古屋平和ビル	愛知県名古屋市中	III	5,110	1.78
	Of-64	H F 上野稲荷町ビルディング(注 3)	東京都台東区	I	9,060	3.15

	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-65	H F 北十条ビルディング(注 3)	北海道札幌市	Ⅲ	1,758	0.61
	Of-66	H F 千葉富士見ビルディング(注 3)	千葉県千葉市	Ⅱ	2,600	0.90
	Of-67	H F 昭島駅前ビルディング(注 4)	東京都昭島市	Ⅱ	2,230	0.78
	オフィス 計				152,841	53.16
レジ デ ン ス	Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	Ⅰ	660	0.23
	Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	Ⅰ	650	0.23
	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	Ⅰ	3,610	1.26
	Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	Ⅰ	1,560	0.54
	Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	Ⅰ	1,370	0.48
	Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	Ⅰ	1,000	0.35
	Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	Ⅰ	1,100	0.38
	Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	Ⅰ	1,210	0.42
	Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	Ⅰ	690	0.24
	Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	Ⅰ	-	-
	Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	Ⅰ	1,070	0.37
	Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	Ⅰ	1,130	0.39
	Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	Ⅰ	950	0.33
	Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	Ⅰ	1,100	0.38
	Re-25	H F 銀座レジデンス E A S T	東京都中央区	Ⅰ	5,940	2.07
	Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	Ⅱ	3,350	1.17
	Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	Ⅰ	1,630	0.57
	Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	東京都目黒区	Ⅰ	1,650	0.57
	Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	Ⅰ	1,050	0.37
	Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	Ⅱ	911	0.32
	Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	Ⅰ	730	0.25
	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	0.51
	Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	東京都中央区	Ⅰ	1,890	0.66
	Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	Ⅰ	944	0.33
	Re-43	H F 駒沢公園レジデンス T O W E R	東京都世田谷区	Ⅰ	6,520	2.27
	Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	624	0.22
	Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	1,780	0.62
	Re-49	H F 河原町二条レジデンス	京都府京都市	Ⅲ	534	0.19
	Re-53	H F 四条河原町レジデンス	京都府京都市	Ⅲ	1,820	0.63
	Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	Ⅰ	820	0.29
	Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都文京区	Ⅰ	870	0.30
	Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	Ⅰ	615	0.21
	Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	Ⅰ	842	0.29
	Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	Ⅱ	839	0.29
	Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	1,080	0.38
	Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	Ⅲ	572	0.20
	Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	809	0.28
	Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	684	0.24
	Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都台東区	Ⅰ	771	0.27
	Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	834	0.29
	Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都中野区	Ⅰ	942	0.33
	Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	Ⅰ	2,090	0.73
	Re-73	H F 早稲田レジデンスⅡ	東京都新宿区	Ⅰ	872	0.30
	Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都新宿区	Ⅰ	1,158	0.40
	Re-75	H F 仙台レジデンス E A S T	宮城県仙台市	Ⅲ	1,638	0.57

	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-76	H F 西公園レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,310	0.46
	Re-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	790	0.27
	Re-78	H F 関内レジデンス	神奈川県横浜市	Ⅱ	1,800	0.63
	Re-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	2,160	0.75
	Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道札幌市	Ⅲ	1,560	0.54
	Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	880	0.31
	Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	850	0.30
	Re-83	H F 田端レジデンス	東京都北区	I	1,100	0.38
	Re-84	H F 両国レジデンス	東京都墨田区	I	1,400	0.49
	Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都八王子市	Ⅱ	1,120	0.39
	Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	東京都港区	I	1,210	0.42
	Re-87	H F 門前仲町レジデンス	東京都江東区	I	945	0.33
	Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都江東区	I	900	0.31
	Re-89	H F 仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,030	0.36
	Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	I	1,150	0.40
	Re-91	H F 仙台北町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,070	0.37
	Re-92	H F 大濠レジデンスBAYSIDE	福岡県福岡市	Ⅲ	1,150	0.40
	Re-93	H F 博多東レジデンスⅡ	福岡県福岡市	Ⅲ	1,198	0.42
	Re-94	H F 福岡レジデンスEAST	福岡県福岡市	Ⅲ	1,180	0.41
	Re-95	H F 正光寺赤羽レジデンスⅡ	東京都北区	I	1,690	0.59
	Re-96	H F 八広レジデンス	東京都墨田区	I	1,220	0.42
	Re-97	H F 世田谷上町レジデンス	東京都世田谷区	I	700	0.24
	Re-98	H F 草加レジデンス	埼玉県草加市	Ⅱ	1,300	0.45
	Re-99	H F 上野入谷レジデンス	東京都台東区	I	900	0.31
	Re-100	H F 辻堂レジデンス	神奈川県藤沢市	Ⅱ	1,870	0.65
	Re-101	H F 川口駅前レジデンス	埼玉県川口市	Ⅱ	1,260	0.44
	Re-102	H F 東尾久レジデンス	東京都荒川区	I	1,210	0.42
	Re-103	H F 今池南レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	860	0.30
	Re-104	H F 伏見レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	610	0.21
	Re-105	H F 中野坂上レジデンス	東京都中野区	I	1,050	0.37
	Re-106	H F 上野レジデンスEAST	東京都台東区	I	2,500	0.87
	Re-107	H F 大森町レジデンス	東京都大田区	I	1,200	0.42
	Re-108	H F 北千住レジデンス	東京都足立区	I	2,510	0.87
	Re-109	H F 曳舟レジデンス	東京都墨田区	I	1,380	0.48
	Re-110	H F 目黒行人坂レジデンス	東京都目黒区	I	5,300	1.84
	Re-111	H F 西巢鴨レジデンス	東京都北区	I	1,040	0.36
	Re-112	H F 西巢鴨レジデンスⅡ	東京都北区	I	880	0.31
	Re-113	H F 東武練馬レジデンス	東京都板橋区	I	1,050	0.37
	Re-114	H F 両国レジデンスEAST	東京都墨田区	I	880	0.31
	Re-115	H F 押上レジデンス	東京都墨田区	I	2,140	0.74
	Re-116	H F 曳舟レジデンスEAST	東京都墨田区	I	970	0.34
	Re-117	H F 大森レジデンス	東京都大田区	I	1,300	0.45
	Re-118	H F 下赤塚レジデンス	東京都練馬区	I	1,600	0.56
	Re-119	H F ときわ台レジデンス	東京都板橋区	I	1,980	0.69
	Re-120	H F 綾瀬レジデンス	東京都葛飾区	I	1,250	0.43
	Re-121	H F 瑞江レジデンス(注 5)	東京都江戸川区	I	1,690	0.59
	Re-122	H F 東瑞江レジデンス(注 5)	東京都江戸川区	I	1,110	0.39
	Re-123	H F 新大阪レジデンス	大阪府大阪市	Ⅲ	3,160	1.10
	Re-124	H F 西日暮里レジデンス	東京都荒川区	I	1,140	0.40
	Re-125	H F 志村坂上レジデンス	東京都板橋区	I	2,830	0.98
	Re-126	H F 押上レジデンスⅡ	東京都墨田区	I	890	0.31
レジデンス 計					134,643	46.84
ポートフォリオ 計					287,484	100.00

(注 1) 投資エリアの欄には、以下の基準により記載しています。

第一投資エリア（東京 23 区）への投資については「Ⅰ」、第二投資エリア（第一投資エリアを除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県における主要市街地）への投資については「Ⅱ」、地方投資エリア（第一・第二投資エリアを除く大都市圏における主要市街地をいいます。なお、「大都市圏」とは、中心市及びこれに社会・経済的に結合している周辺市町村により構成されている都市地域をいい、大都市圏の「中心市」は、東京都特別区部及び政令指定都市とします。）への投資については「Ⅲ」と記載しています。

- (注 2) 取得（予定）価格については単位未満を切り捨てて記載し、投資比率については小数点第 3 位を四捨五入した数値を記載しています。従って、合計が一致しない場合があります。
- (注 3) Of-64 HF 上野稲荷町ビルディング、Of-65 HF 北十条ビルディング、Of-66 HF 千葉富士見ビルディングについては 2027 年 5 月 31 日付で旧名称から変更予定です。詳細については、2026 年 5 月 18 日付「国内資産の取得に関するお知らせ（HF 上野稲荷町ビルディング、HF 北十条ビルディング、HF 千葉富士見ビルディング）」をご参照下さい。
- (注 4) Of-67 HF 昭島駅前ビルディングについては 2027 年 9 月 29 日までに旧名称から変更予定です。詳細については、2026 年 9 月 24 日付「国内資産の取得に関するお知らせ（HF 昭島駅前ビルディング）」をご参照下さい。
- (注 5) Re-121 HF 瑞江レジデンス、Re-122 HF 東瑞江レジデンスについては 2026 年 11 月 7 日付で旧名称から変更予定です。詳細については、2026 年 7 月 31 日付「国内資産の取得に関するお知らせ（HF 瑞江レジデンス、HF 東瑞江レジデンス）」をご参照下さい。