

2025年12月10日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都中央区日本橋兜町5番1号

平和不動産リート投資法人

代表者名 執行役員 本村 彩  
(コード番号: 8966)

資産運用会社名

平和不動産アセットマネジメント株式会社

代表者名 代表取締役 社長執行役員 平野 正則

問合せ先 企画財務部長 川崎 菜穂美

TEL. 03-3669-8771

国内資産の取得に関するお知らせ

(HF下赤塚レジデンス、HFときわ台レジデンス、HF綾瀬レジデンス)

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。

記

1. 本取得の概要

物件番号	物件名称（注1）	取得予定資産の種類	投資区分	投資エリア（注2）	取得予定価格（注3）	鑑定評価額
Re-118	HF下赤塚レジデンス	信託受益権	レジデンス	第一投資エリア (東京都練馬区)	1,600百万円	1,910百万円
Re-119	HFときわ台レジデンス	信託受益権	レジデンス	第一投資エリア (東京都板橋区)	1,980百万円	2,470百万円
Re-120	HF綾瀬レジデンス	信託受益権	レジデンス	第一投資エリア (東京都葛飾区)	1,250百万円	1,530百万円
合 計					4,830百万円	5,910百万円

（注1） 取得予定資産の物件名称は、Re-118 が「アルファコート下赤塚」、Re-119 が「アルファコート常盤台3」、Re-120 が「アルファコート綾瀬2」ですが、本投資法人による取得後、2026年5月1日付でRe-118を「HF下赤塚レジデンス」、Re-119を「HFときわ台レジデンス」、Re-120を「HF綾瀬レジデンス」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2） 「第一投資エリア」とは東京23区、「第二投資エリア」とは第一投資エリアを除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県における主要市街地、「地方投資エリア」とは第一・第二投資エリアを除く大都市圏における主要市街地を指し、「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」とは、東京都特別区部及び政令指定都市とします。以下同じです。

（注3） 「取得予定価格」については信託受益権売買契約書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、取得諸経費、固定資産税、都市計画税等を含みません。

- (1) 売買契約締結日：2025年12月10日
- (2) 取得（引渡）予定日：2025年12月23日
- (3) 取得先：非開示<sup>(注1)</sup>
- (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：有り<sup>(注2)</sup>

(注1) 取得先の同意が得られないため、非開示とします。なお、当該取得先は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

(注2) 当該媒介者は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

## 2. 本取得の理由

本投資法人は、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え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。本資産運用会社は、取得予定資産の以下の点を評価し、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得を決定しました。

### (1) HF下赤塚レジデンス

本取得予定資産は東京メトロ有楽町線・副都心線「地下鉄赤塚」駅から徒歩9分に位置し、東武東上線「下赤塚」駅からも徒歩10分に位置します。東京都心部へのアクセスが良好であり、「下赤塚」駅周辺にはスーパーや飲食店舗、金融機関等が所在し生活利便性を有しています。

本取得予定資産は $25.67\text{ m}^2\sim32.29\text{ m}^2$ の1Kタイプ(28戸)、 $40.90\text{ m}^2\sim45.77\text{ m}^2$ の1LDKタイプ(18戸)の全46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、追焚機能浴室、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、コロナ禍である2021年10月竣工物件であり、現行賃料とマーケット想定賃料で算出する賃料ギャップ率は-18.2%と、取得後の更なる内部成長が期待されます(注)。さらに、2024年2月に第三者認証としてCASBEE不動産評価認証制度で「Aランク認証」を取得しています。これは、環境性能が高く良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産に対する評価であり、本投資法人の掲げる低炭素社会の実現への取組みにも寄与することが期待されます。

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4.2%、減価償却後NOI利回りは3.4%であり、鑑定評価額と取得予定価格から計算した含み益額は310百万円が見込まれます。

### (2) HFときわ台レジデンス

本取得予定資産は、東武東上線「ときわ台」駅から徒歩7分の距離に位置し、東京都心部へのアクセスが良好であり、交通利便性に優れています。「ときわ台」駅周辺には常盤台銀座商店街が所在し、多彩な業種が集積しており生活利便性を有しています。

本取得予定資産は $25.73\text{ m}^2$ 及び $25.77\text{ m}^2$ の1Rタイプ(14戸)、 $35.68\text{ m}^2\sim37.65\text{ m}^2$ の1LDKタイプ(39戸)の全53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、追焚機能浴室、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、コロナ禍である2022年12月竣工物件であり、現行賃料とマーケット想定賃料で算出する賃料ギャップ率は-14.7%と、取得後の更なる内部成長に期待されます(注)。さらに、2024年9月に第三者認証としてCASBEE不動産評価認証制度で最高ランクである「Sランク認証」を取得しています。これは、環境性能

が高く良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産に対する評価であり、本投資法人の掲げる低炭素社会の実現への取組みにも寄与することが期待されます。

取得予定価格及び鑑定 NOI から計算した NOI 利回りは 4.0%、減価償却後 NOI 利回りは 3.3% 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 490 百万円が見込まれます。

### (3) HF 綾瀬レジデンス

本取得予定資産は、JR 常磐線、東京メトロ千代田線「綾瀬」駅から徒歩 3 分の距離に位置し、東京都心部へのアクセスが良好であり、交通利便性に優れています。「綾瀬」駅周辺には大型スーパーが所在し、多数の飲食店も集積しており生活利便性を有しています。

本取得予定資産は 26.72 m<sup>2</sup> 及び 27.16 m<sup>2</sup> の 1K タイプの全 44 戸で構成されており、主に単身層の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、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、コロナ渦である 2023 年 3 月竣工物件であり、現行賃料とマーケット想定賃料で算出する賃料ギャップ率は -13.6% と、取得後の更なる内部成長に期待されます（注）。

さらに、2024 年 8 月に第三者認証として CASBEE 不動産評価認証制度で最高ランクである「S ランク認証」を取得しています。これは、環境性能が高く良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産に対する評価であり、本投資法人の掲げる低炭素社会の実現への取組みにも寄与することが期待されます。

取得予定価格及び鑑定 NOI から計算した NOI 利回りは 4.3%、減価償却後 NOI 利回りは 3.4% であり、鑑定評価額と取得予定価格から計算した含み益額は 280 百万円が見込まれます。

（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

= (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、東急住宅リース株式会社が、本取取得予定資産を対象として、2025 年 9 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をいいいます。「月額坪単価契約賃料」は、本取得予定資産の 2025 年 10 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

物件番号・物件名称	Re-118 HF 下赤塚レジデンス	
資産の種類	信託受益権	
信託受託者（予定）	株式会社SMB信託銀行	
信託設定期間（予定）	2025年12月23日～2035年12月31日	
所在地 (注1)	(地番) 東京都練馬区北町三丁目830番2他3筆 (住居表示) 東京都練馬区北町三丁目15番11	
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	651.18 m <sup>2</sup>
	用途地域 (注2)	近隣商業地域
	建蔽率 (注3)	80%
	容積率 (注4)	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6階建
	延床面積 (注1)	1,805.09 m <sup>2</sup>
	建築時期 (注1)	2021年10月21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	46戸	
賃貸住戸数	41戸	
総賃料収入	61,788千円	
敷金・保証金	6,083千円	
賃貸面積	1,318.08 m <sup>2</sup>	
賃貸可能面積	1,501.01 m <sup>2</sup>	
稼働率（面積ベース）	87.8%	
NOI利回り (注6)	4.2%	
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	2025年10月16日
	再調達価格	496,000千円
	PML値	5.3%
	長期修繕費（15年以内）	51,830千円
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12月1日
	鑑定評価額	1,910,000千円
その他特筆すべき事項	—	

(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建物状況調査報告書に表示されているものを記載しています。

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

(注3)「建蔽率」については、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。本取得予定資産の、建蔽率の加重平均は76.69%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。本取予定資産は、近隣商業地域が300%、準工業地域は200%となっており、両区域の加重平均は283.45%となります。

(注5)「テナントの内容」については、2025年10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-119 H F ときわ台レジデンス	
資産の種類	信託受益権	
信託受託者（予定）	株式会社SMB C信託銀行	
信託設定期間（予定）	2025年12月23日～2035年12月31日	
所在地 (注1)	(地番) 東京都板橋区南常盤台一丁目2番7他2筆 (住居表示) 東京都板橋区南常盤台一丁目2番8	
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	596.31 m <sup>2</sup>
	用途地域 (注2)	近隣商業地域
	建蔽率 (注3)	80%
	容積率 (注4)	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)	1,893.97 m <sup>2</sup>
	建築時期 (注1)	2022年12月21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	53戸	
賃貸住戸数	45戸	
総賃料収入	70,428千円	
敷金・保証金	6,310千円	
賃貸面積	1,480.71 m <sup>2</sup>	
賃貸可能面積	1,769.81 m <sup>2</sup>	
稼働率（面積ベース）	83.6%	
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	2025年10月16日
	再調達価格	551,000千円
	PML値	5.8%
	長期修繕費（15年以内）	38,940千円
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12月1日
	鑑定評価額	2,470,000千円
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>本取得予定資産に南東側隣地のブロック塀の一部とポール及びポール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。</li> </ul>	

（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建物状況調査報告書に表示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、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10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-120 H F 綾瀬レジデンス	
資産の種類	信託受益権	
信託受託者（予定）	株式会社SMB C信託銀行	
信託設定期間（予定）	2025年12月23日～2035年12月31日	
所在地 (注1)	(地番) 東京都葛飾区小菅四丁目8番4他2筆 (住居表示) 東京都葛飾区小菅四丁目8番8	
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	328.58 m <sup>2</sup>
	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
	構造・階層 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	延床面積 (注1)	1,447.42 m <sup>2</sup>
	建築時期 (注1)	2023年3月9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	44戸	
賃貸住戸数	43戸	
総賃料収入	57,720千円	
敷金・保証金	6,667千円	
賃貸面積	1,158.64 m <sup>2</sup>	
賃貸可能面積	1,185.36 m <sup>2</sup>	
稼働率（面積ベース）	97.7%	
NOI利回り (注6)	4.3%	
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	2025年10月17日
	再調達価格	430,000千円
	PML値	8.8%
	長期修繕費（15年以内）	37,990千円
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12月1日
	鑑定評価額	1,530,000千円

その他特筆すべき事項	—
------------	---

- (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建物状況調査報告書に表示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。
- (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10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賃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. 取得先の概要

本取得先は、国内の特定目的会社ですが、先方の同意が得られないため非開示とします。なお、当該取得先は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

#### 5. 今後の見通し

本取得による、2025年7月16日付「2025年5月期 決算短信」において公表した2026年5月期（第49期）における運用状況の予想に与える影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

#### 6. 鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	Re-118 H F下赤塚レジデンス	
鑑定評価額	1,910,000千円	
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12月1日	
項目	内容(千円) (注)	概要等
収益価格	1,910,000	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	1,940,000	
運営収益	80,463	
可能総収益	83,776	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	3,313	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	13,626	
維持管理費	2,779	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	1,433	MLPM契約提案書に基づき計上。
水道光熱費	817	実績額等に基づき計上。
修繕費	1,095	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、入替率を考慮のうえ計上。
テナント募集費用等	2,795	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	4,003	実績額に基づき査定し、地価動向や負担水準等を考慮して計上。
損害保険料	99	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	603	予備費について、類似不動産の水準を参考に査定し、計上。また、インターネット費用等を実績額に基づき査定し、計上。

			上。
運営純収益 (NOI)	66,836		
一時金の運用益	62	運用的側面と調達的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	2,986	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年間平均額を計上。	
純収益 (NCF)	63,912		
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	1,900,000		
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	1,890,000		
土地比率	74.4%		
建物比率	25.6%		
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-119 HFときわ台レジデンス	
鑑定評価額	2,470,000千円	
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12月1日	
項目	内容(千円) (注)	概要等
収益価格	2,470,000	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	2,500,000	
運営収益	93,925	
可能総収益	98,423	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	4,498	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	14,353	
維持管理費	2,249	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	1,673	MLPM契約提案書に基づき計上。
水道光熱費	642	実績額等に基づき計上。
修繕費	1,144	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、入替率を考慮のうえ計上。
テナント募集費用等	3,268	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	4,238	実績額に基づき査定し、地価動向や負担水準等を考慮して計上。
損害保険料	110	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	1,027	予備費について、類似不動産の水準を参考に査定し、計上。また、インターネット費用等を実績額に基づき査定し、計上。
運営純収益 (NOI)	79,571	
一時金の運用益	72	運用的側面と調達的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	2,145	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年間平均額を計上。
純収益 (NCF)	77,498	

	還元利回り	3.1%	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	2,450,000	
	割引率	2.8%	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	3.2%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格		2,340,000	
	土地比率	76.0%	
	建物比率	24.0%	
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-120 H F 綾瀬レジデンス	
鑑定評価額	1,530,000 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 12 月 1 日	
項目	内容 (千円) (注)	概要等
収益価格	1,530,000	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	1,550,000	
運営収益	64,621	
可能総収益	67,289	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	2,667	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	11,206	
維持管理費	2,324	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	1,152	MLPM 契約提案書に基づき計上。
水道光熱費	516	実績額等に基づき計上。
修繕費	865	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、入替率を考慮のうえ計上。
テナント募集費用等	2,277	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	3,454	実績額に基づき査定し、地価動向や負担水準等を考慮して計上。
損害保険料	86	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	532	予備費について、類似不動産の水準を参考に査定し、計上。また、インターネット費用等を実績額に基づき査定し、計上。
運営純収益 (NOI)	53,414	
一時金の運用益	50	運用的側面と調達的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	2,156	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 年間平均額を計上。
純収益 (NCF)	51,308	
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	1,520,000	
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	1,590,000
土地比率	72.5%
建物比率	27.5%
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	—

以 上

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

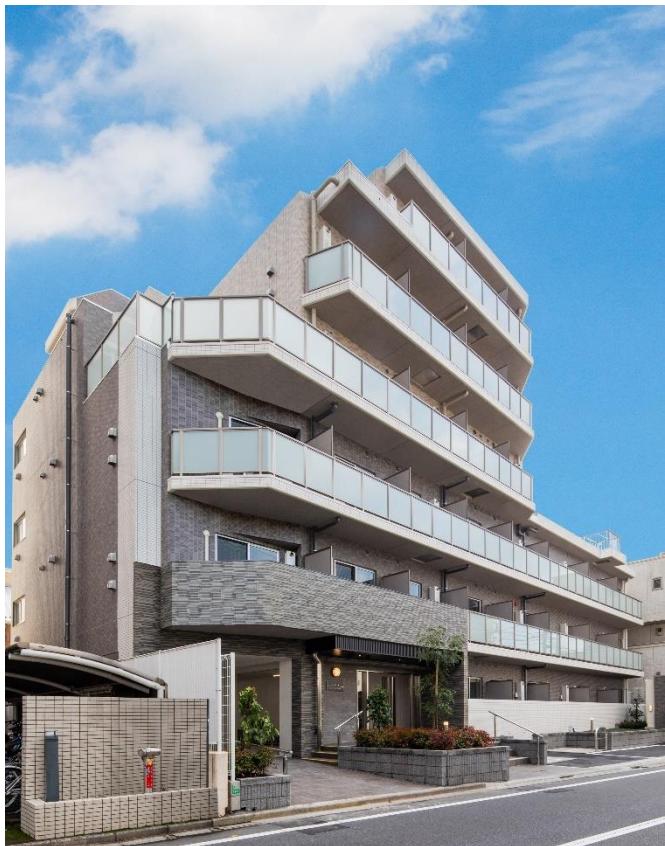
【添付資料】

- (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

Re-118 HF下赤塚レジデンス

<物件写真>



<位置図>



Re-119 HFときわ台レジデンス

<物件写真>



<位置図>



## Re-120 HF綾瀬レジデンス

### ＜物件写真＞



## ＜位置図＞



(添付資料2) 本取得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	0.59
	Of-06 H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	0.95
	Of-08 H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.03
	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	0.82
	Of-12 H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.18
	Of-17 八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.42
	Of-18 エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.30
	Of-20 船橋F a c eビル	千葉県船橋市	II	3,900	1.48
	Of-21 アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.24
	Of-23 H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.50
	Of-24 H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.62
	Of-25 茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	1.82
	Of-27 神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	0.88
	Of-29 栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	III	1,580	0.60
	Of-30 H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋市	III	4,900	1.86
	Of-32 H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.03
	Of-33 H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.29
	Of-35 H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.03
	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	1.20
	Of-37 日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.18
	Of-38 アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,750	1.43
	Of-39 千住ミルディスⅡ番館	東京都足立区	I	1,650	0.63
	Of-40 アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.17
	Of-41 日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	0.81
	Of-42 サザンスカイタワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.61
	Of-43 浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.18
	Of-44 錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.08
	Of-45 H F 日本橋兜町ビルディング	東京都中央区	I	3,580	1.36
	Of-46 H F 仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,501	0.95
	Of-47 大崎C Nビル	東京都品川区	I	5,160	1.96
	Of-48 ファーレイーストビル	東京都立川市	II	1,610	0.61
	Of-49 H F 江坂ビルディング	大阪府吹田市	III	2,500	0.95
	Of-50 心斎橋フロントビル	大阪府大阪市	III	7,300	2.77
	Of-51 栄センタービル	愛知県名古屋市	III	4,000	1.52
	Of-52 岩本町ツインビル	東京都千代田区	I	3,380	1.28
	Of-53 岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	I	400	0.15
	Of-54 H F 名古屋錦ビルディング	愛知県名古屋市	III	2,100	0.80
	Of-55 北浜一丁目平和ビル	大阪府大阪市	III	4,500	1.71
	Of-56 平和不動産北浜ビル	大阪府大阪市	III	1,650	0.63
	Of-57 H F 横浜山下ビルディング	神奈川県横浜市	II	3,800	1.44
	Of-58 H F 江坂駅前ビルディング	大阪府吹田市	III	5,001	1.90
	Of-59 H F 北二条ビルディング	北海道札幌市	III	1,535	0.58
	Of-60 パークイースト札幌	北海道札幌市	III	4,140	1.57
	Of-61 H F 京町堀ビルディング	大阪府大阪市	III	3,385	1.29
	Of-62 ルーシッドスクエア船場	大阪府大阪市	III	4,720	1.79
オフィス 計				132,083	50.20
Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.25

	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-09	HF葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.25
	Re-11	HF若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	1.37
	Re-12	HF碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.59
	Re-14	HF南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.52
	Re-16	HF学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.38
	Re-17	HF東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.42
	Re-18	HF東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.46
	Re-19	HF練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.26
	Re-20	HF白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	1.53
	Re-21	HF明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.41
	Re-22	HF日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.43
	Re-23	HF上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.36
	Re-24	HF錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.42
	Re-25	HF銀座レジデンスEAST	東京都中央区	I	5,940	2.26
	Re-26	HF新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.27
	Re-30	HF馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.62
	Re-31	HF学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.63
	Re-33	HF亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.40
	Re-34	HF田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.35
	Re-38	ラ・レジデンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.28
	Re-39	HF銀座レジデンスEAST II	東京都中央区	I	1,460	0.55
	Re-40	HF八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	0.72
	Re-42	HF銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.36
	Re-43	HF駒沢公園レジデンストOWER	東京都世田谷区	I	6,520	2.48
	Re-47	HF丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	III	624	0.24
	Re-48	HF平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	0.68
	Re-49	HF河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.20
	Re-53	HF四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	0.69
	Re-54	ラ・レジデンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.31
	Re-55	HF千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.33
	Re-56	HF駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.23
	Re-57	HF武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.32
	Re-58	HF国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.32
	Re-59	HF久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	III	1,080	0.41
	Re-60	HF烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.22
	Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	東京都新宿区	I	1,990	0.76
	Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	東京都新宿区	I	1,170	0.44
	Re-65	HF北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.31
	Re-66	HF愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.26
	Re-68	HF浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.29
	Re-69	HF一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.32
	Re-70	HF東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.36
	Re-72	HF早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	0.79
	Re-73	HF早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.33
	Re-74	HF若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.44
	Re-75	HF仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市	III	1,638	0.62
	Re-76	HF西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.50
	Re-77	HF晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	III	790	0.30
	Re-78	HF関内レジデンス	神奈川県横浜市	II	1,800	0.68

	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-79	HF名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	III	2,160	0.82
	Re-80	HF東札幌レジデンス	北海道札幌市	III	1,560	0.59
	Re-81	HF博多東レジデンス	福岡県福岡市	III	880	0.33
	Re-82	HF仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	III	850	0.32
	Re-83	HF田端レジデンス	東京都北区	I	1,100	0.42
	Re-84	HF両国レジデンス	東京都墨田区	I	1,400	0.53
	Re-85	HF八王子レジデンス	東京都八王子市	II	1,120	0.43
	Re-86	HF三田レジデンスII	東京都港区	I	1,210	0.46
	Re-87	HF門前仲町レジデンス	東京都江東区	I	945	0.36
	Re-88	HF南砂町レジデンス	東京都江東区	I	900	0.34
	Re-89	HF仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	III	1,030	0.39
	Re-90	HF正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	I	1,150	0.44
	Re-91	HF仙台本町レジデンス	宮城県仙台市	III	1,070	0.41
	Re-92	HF大濠レジデンスB A Y S I D E	福岡県福岡市	III	1,150	0.44
	Re-93	HF博多東レジデンスII	福岡県福岡市	III	1,198	0.46
	Re-94	HF福岡レジデンスE A S T	福岡県福岡市	III	1,180	0.45
	Re-95	HF正光寺赤羽レジデンスII	東京都北区	I	1,690	0.64
	Re-96	HF八広レジデンス	東京都墨田区	I	1,220	0.46
	Re-97	HF世田谷上町レジデンス	東京都世田谷区	I	700	0.27
	Re-98	HF草加レジデンス	埼玉県草加市	II	1,300	0.49
	Re-99	HF上野入谷レジデンス	東京都台東区	I	900	0.34
	Re-100	HF辻堂レジデンス	神奈川県藤沢市	II	1,870	0.71
	Re-101	HF川口駅前レジデンス	埼玉県川口市	II	1,260	0.48
	Re-102	HF東尾久レジデンス	東京都荒川区	I	1,210	0.46
	Re-103	HF今池南レジデンス	愛知県名古屋市	III	860	0.33
	Re-104	HF伏見レジデンス	愛知県名古屋市	III	610	0.23
	Re-105	HF中野坂上レジデンス	東京都中野区	I	1,050	0.40
	Re-106	HF上野レジデンスE A S T	東京都台東区	I	2,500	0.95
	Re-107	HF大森町レジデンス	東京都大田区	I	1,200	0.46
	Re-108	HF北千住レジデンス	東京都足立区	I	2,510	0.95
	Re-109	HF曳舟レジデンス	東京都墨田区	I	1,380	0.52
	Re-110	HF目黒行人坂レジデンス	東京都目黒区	I	5,300	2.01
	Re-111	HF西巣鴨レジデンス	東京都北区	I	1,040	0.40
	Re-112	HF西巣鴨レジデンスII	東京都北区	I	880	0.33
	Re-113	HF東武練馬レジデンス	東京都板橋区	I	1,050	0.40
	Re-114	HF両国レジデンスE A S T	東京都墨田区	I	880	0.33
	Re-115	HF押上レジデンス	東京都墨田区	I	2,140	0.81
	Re-116	HF曳舟レジデンスE A S T (注3)	東京都墨田区	I	970	0.37
	Re-117	HF大森レジデンス(注3)	東京都大田区	I	1,300	0.49
	Re-118	HF下赤塚レジデンス	東京都練馬区	I	1,600	0.61
	Re-119	HFときわ台レジデンス	東京都板橋区	I	1,980	0.75
	Re-120	HF綾瀬レジデンス	東京都葛飾区	I	1,250	0.48
レジデンス 計					131,013	49.80
ポートフォリオ 計					263,096	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、「大都市圏」とは、中心市及びこれに社会・経済的に結合している周辺市町村により構成されている都市地域をいい、大都市圏の「中心市」は、東京都特別区部及び政令指定都市とします。）への投資については「III」と記載しています。

(注2) 取得(予定)価格については単位未満を切り捨てて記載し、投資比率については小数点第3位を四捨五入した数値を記載しています。従って、合計が一致しない場合があります。

(注3) Re-116 HF曳舟レジデンスEAST、Re-117 HF大森レジデンスについては2026年3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7月8日付「国内資産の取得に関するお知らせ（HF曳舟レジデンスEAST、HF大森レジデンス）」をご参照下さい。