

2024年3月25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。

#### 記

#### 1. 本取引の概要

##### 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2）	取得予定価格（注3）	鑑定評価額
Re-109	HF 曳舟レジデンス (注1)	信託受益権	レジデンス	第一投資エリア (東京都墨田区)	1,380百万円	1,670百万円

(注1) 本取得物件の物件名称は、「N-stage 曳舟」ですが、本投資法人による取得後、2024年9月1日付で「HF 曳舟レジデンス」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：2024年3月25日
- (2) 取得（引渡）予定日：2024年3月29日
- (3) 取得先：非開示（注）
- (4) 取得資金：自己資金
- (5) 決済方法：引渡時一括
- (6) 媒介の有無：無し

（注）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。

## 本譲渡の概要

物件番号	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）
0f-31	HF日本橋浜町ビルディング	信託受益権	3,520 百万円 ①：1,760 百万円（準共有持分 50%） ②：1,760 百万円（準共有持分 50%）	1,994 百万円	1,471 百万円

（注1）「譲渡予定価格」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、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：2024年3月25日
- (2) 譲渡（引渡）予定日：①2024年4月12日  
②2024年6月3日
- (3) 譲渡先：非開示（注1）
- (4) 決済方法：引渡時一括
- (5) 媒介の有無：有り（注2）

（注1）譲渡先の同意が得られないため、非開示とします。なお、当該譲渡先は、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。

今般、本投資法人は、築浅のレジデンス1棟の取得及び築37年が経過するオフィス1棟の譲渡により、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。本取得物件の概要については「3. 取得資産の内容」を、本譲渡物件の概要については「4. 譲渡資産の内容」を、それぞれご覧下さい。

本取得物件は京成電鉄押上線「京成曳舟」駅から徒歩8分に位置します。京成電鉄押上線は都営浅草線及び京浜急行本線へ乗り入れており、「京成曳舟」駅から「日本橋」駅まで約15分（乗車時間、以下同じです。）、「品川」駅まで約30分、「羽田空港」駅までは約50分と、都心主要部へ乗り換え無くスムーズなアクセスが可能です。また本取得物件は東武伊勢崎線・亀戸線「曳舟」駅からも徒歩圏内に位置

し、東武伊勢崎線は東京メトロ半蔵門線等へ乗り入れていることから交通利便性に優れています。本取得物件の1階店舗区画にはスーパーマーケットが入居しており、店舗入口は地域密着型の商店街であるキラキラ橋商店街に面しています。飲食店や総菜店等の個人店舗が立ち並び、下町らしさのある賑やかなエリアを形成する一方、「曳舟」駅周辺には商業施設が複数所在し生活利便性に優れています。本取得物件の所在する東京都墨田区は人口・世帯数ともに増加傾向にあり、また本取得物件周辺には2012年5月に東京スカイツリーが開業し住宅地としての人気が高まっていることから、今後の安定的な需要が期待出来ると考えられます。

本譲渡物件は、本投資法人が2013年12月に取得した物件です。2023年11月期（第44期）末時点の鑑定評価額は、帳簿価額を665百万円上回る2,660百万円（含み益率33.4%）ですが、譲渡予定価格はこれをさらに上回る3,520百万円（譲渡関連諸費用考慮後の譲渡益見込額1,471百万円、帳簿価額と譲渡益見込額から算出される譲渡益率は73.7%）となる見込みです。本投資法人は継続的な資産入替により、ポートフォリオの質の向上と含み益の現実化を図ることで投資主価値の向上を進めてきました。第32期以降、13期に渡り譲渡益を計上してきましたが、本譲渡は第45期、第46期に準共有持分50%ずつ実施する予定であり、本譲渡により15期連続での譲渡益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渡り計上することで、本投資法人の投資主還元施策を推し進め安定分配に資すると判断し、本譲渡を決定しました。なお本取得物件の鑑定評価額は1,670百万円で、含み益額は取得予定価格対比290百万円、含み益率は同21.0%となります。本取引により、1口当たりNAVは952円の増加を見込んでいます。

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. 取得資産の内容

本取得物件は25.20～29.52㎡の1Kタイプ（20戸）、42.69㎡～45.66㎡の1LDKタイプ（12戸）及び351.31㎡の店舗1区画で構成されており、主に単身者、DINKs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、また築5年と築浅であることから、近隣物件と比較して高い競争力を有しています。

本取得物件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3.4%です。

物件番号・物件名称		Re-109 HF 曳舟レジデンス	
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）		2018年3月16日～2034年3月31日	
所在地（注1）		（地番）東京都墨田区京島三丁目62番8 （住居表示）東京都墨田区京島三丁目20番15号	
土地	所有形態	所有権	
	面積（注1）	697.07㎡	
	用途地域（注2）	近隣商業地域	準工業地域
	建蔽率（注3）	80%	80%
	容積率（注4）	300%	300%・200%
建物	所有形態	所有権	
	用途（注1）	共同住宅、店舗	

	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）	1,717.79 m <sup>2</sup>	
	建築時期（注1）	2019年2月1日	
担保設定の有無		なし	
プロパティ・マネジメント会社		Apaman Property 株式会社	
マスターリース会社		Apaman Property 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	33戸（うち店舗が1戸）	
	賃貸住戸数	33戸	
	総賃料収入	58,558千円	
	敷金・保証金	9,672千円	
	賃貸面積	1,424.77 m <sup>2</sup>	
	賃貸可能面積	1,424.77 m <sup>2</sup>	
	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	株式会社東京建築検査機構	
	調査時点	2024年2月7日	
	再調達価格	440,000千円	
	PML 値	10.0%	
	長期修繕費（15年以内）	37,280千円	
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	2024年3月1日	
	鑑定評価額	1,670,000千円	
その他特筆すべき事項		<ul style="list-style-type: none"> <li>・南西側隣地から本取得物件へ物干し、電気カバー、バルブ、コンクリート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取り交わされています。</li> <li>・南西側隣地から本取得物件へ壁付け物干し、換気扇フード、給湯器、保安器の一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書を取り交わす予定です。</li> <li>・南側隣地から本取得物件へフェンス、コンクリート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取り交わされています。</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。本取得物件は、近隣商業地域及び西側都市計画道路計画線から40mまでの準工業地域が300%、40mを超える準工業地域は200%となっており、両区域の加重平均は294.64%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。

（注5）「テナントの内容」については、2024年2月29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、本取得物件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. 譲渡資産の内容

物件番号・物件名称	0f-31 HF 日本橋浜町ビルディング
資産の種類	信託受益権

所在地 (注1)	(地番) 東京都中央区日本橋浜町一丁目22番1他5筆 (住居表示) 東京都中央区日本橋浜町一丁目2番1号					
土地	所有形態	所有権				
	面積 (注1)	599.34 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)	700%				
建物	所有形態	所有権				
	用途 (注1)	事務所、駐車場				
	構造階層 (注1)	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根9階建				
	延床面積 (注1)	4,226.25 m <sup>2</sup>				
	建築時期 (注1)	1987年2月15日				
譲渡予定価格	3,520,000千円					
帳簿価額	1,994,744千円					
譲渡予定価格と帳簿価額との差額	1,525,255千円					
テナントの内容 (注5)						
	テナントの総数	8				
	総賃料収入	155,637千円				
	敷金・保証金	102,921千円				
	賃貸面積	3,286.58 m <sup>2</sup>				
	賃貸可能面積	3,286.58 m <sup>2</sup>				
	稼働率の推移	2021年 11月	2022年 5月	2022年 11月	2023年 5月	2023年 11月
		100%	100%	100%	100%	100%
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	2023年11月30日				
	鑑定評価額	2,660,000千円				
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本譲渡物件の一部に地上権設定登記（地上権者：東京都、目的：地下高速電車事業施設所有のため、存続期間：地下高速電車事業施設存続中、地代：無償）がなされています。当該地上権設定契約において、建物その他工作物を築造する場合の一定の制限が定められ、予め東京都と協議することとされています。</li> <li>・本譲渡物件から北側隣地へ鉄扉の一部及び縁石の一部が越境しています。また、同北側隣地から信託不動産へコンクリートたたきの一部等が越境しています。本件については、越境に関する覚書を締結しています。</li> <li>・北東側隣地から本譲渡物件へコンクリート基礎の一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書を締結しています。</li> <li>・本譲渡物件から東側隣地へ門扉が越境しています。本件については、確認書を締結しています。</li> <li>・テナント1社（賃貸面積：377.00 m<sup>2</sup>）から、2024年2月9日付で、2024年9月30日付で退去する旨の解約通知を受領しています。</li> <li>・テナント1社（賃貸面積：377.00 m<sup>2</sup>）から、2024年2月27日付で、2024年8月31日付で退去する旨の解約通知を受領しています。</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。本譲渡物件は、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、2024年2月29日時点における数値を記載しています。なお、「総賃料収入」の欄には、本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社と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、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (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

(本取得物件) Re-109 HF 曳舟レジデンス

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。

(本譲渡物件) Of-31 HF 日本橋浜町ビルディング

本譲渡先は、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。

## 6. 今後の見通し

本取引による、2024年1月18日付「2023年11月期決算短信」において公表した2024年5月期（第45期）及び2024年11月期（第46期）における運用状況の予想への影響については、本日付「2024年5月期（第45期）及び2024年11月期（第46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。

## 7. 取得資産の鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	Re-109 HF 曳舟レジデンス	
鑑定評価額	1,670,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2024年3月1日	
項目	内容（千円） (注)	概要等
収益価格	1,670,000	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	1,730,000	
運営収益	71,265	
可能総収益	74,016	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	2,751	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき計上。
運営費用	15,500	
維持管理費	2,999	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	1,185	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	4,809	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
修繕費	657	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。
テナント募集費用等	1,750	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	3,856	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	88	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	155	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）	55,764	
一時金の運用益	106	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	2,170	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)	53,700	
	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	1,640,000	
	割引率	2.9%	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	3.3%	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		1,910,000	
	土地比率	78.5%	
	建物比率	21.5%	
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		—	

(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。

## 8. 譲渡資産の鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	0f-31 HF日本橋浜町ビルディング		
鑑定評価額	2,660,000千円		
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2023年11月30日		
項目	内容 (千円) (注)	概要等	
収益価格	2,660,000	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	2,690,000	
	運営収益	178,918	
	可能総収益	188,110	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	9,191	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき計上。
	運営費用	53,274	
	維持管理費	11,382	類似不動産の維持管理費及び現行契約額を参考に査定。
	PMフィー	4,789	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
	水道光熱費	16,700	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
	修繕費	902	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。
	テナント募集費用等	964	実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上。
	公租公課	15,833	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	202	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	2,500	廃棄物処理費、消耗品費等について実績額に基づき計上。
	運営純収益 (NOI)	125,644	
	一時金の運用益	918	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	10,946	エンジニアリング・レポート記載の修繕更新費用のうち、大規模修繕費及び更新費部分の15年間平均額及び工事監理業務委託料を計上。
	純収益 (NCF)	115,615	
	還元利回り	4.3%	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	2,640,000	
	割引率	4.1%	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	4.5%	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		2,440,000	
	土地比率	94.1%	
	建物比率	5.9%	
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) 本取得物件の写真及び位置図
- (添付資料 2) 本取引後のポートフォリオ一覧



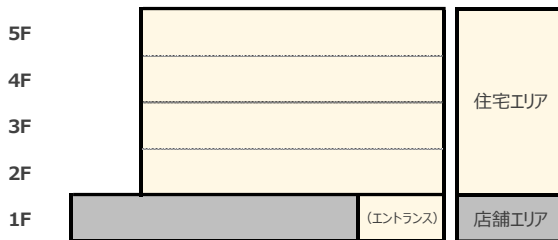
(添付資料 1) 本取得物件の写真及び位置図

Re-109 HF 曳舟レジデンス

<物件写真、イメージ図>



<建物イメージ>



<位置図>



<本取得物件からの眺望>



## (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	0f-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	0.66
	0f-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.06
	0f-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.65
	0f-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.15
	0f-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	0.91
	0f-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.32
	0f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.47
	0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.45
	0f-20	船橋F a c eビル	千葉県船橋市	II	3,900	1.66
	0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.27
	0f-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.56
	0f-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.69
	0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.04
	0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	0.98
	0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	0.67
	0f-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋	III	4,900	2.08
	0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	-	-
	0f-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.15
	0f-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.45
	0f-34	麹町H Fビル	東京都千代田区	I	1,350	0.57
	0f-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.16
	0f-36	H F 神田小川町ビルディング	東京都千代田区	I	3,150	1.34
	0f-37	日総第 5 ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.32
	0f-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,750	1.60
	0f-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.70
	0f-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.31
	0f-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	0.91
	0f-42	サザンスカイタワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.68
	0f-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.32
	0f-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.21
	0f-45	H F 日本橋兜町ビルディング	東京都中央区	I	3,580	1.52
	0f-46	H F 仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,501	1.06
	0f-47	大崎C Nビル	東京都品川区	I	5,160	2.20
	0f-48	ファーレイーストビル	東京都立川市	II	1,610	0.69
0f-49	H F 江坂ビルディング	大阪府吹田市	III	2,500	1.06	
0f-50	心齋橋フロントビル	大阪府大阪市	III	7,300	3.11	
0f-51	栄センタービル	愛知県名古屋	III	4,000	1.70	
0f-52	岩本町ツインビル	東京都千代田区	I	3,380	1.44	
0f-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	I	400	0.17	
0f-54	ステージ錦	愛知県名古屋	III	2,100	0.89	
0f-55	北浜一丁目平和ビル	大阪府大阪市	III	3,370	1.43	
0f-56	平和不動産北浜ビル	大阪府大阪市	III	1,650	0.70	
0f-57	プライムタワー横浜	神奈川県横浜市	II	3,800	1.62	
0f-58	進和江坂ビル	大阪府大阪市	III	5,001	2.13	
<b>オフィス 計</b>					<b>120,053</b>	<b>51.08</b>
	Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	II	430	0.18
	Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.28

	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	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.28
	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	1.54
	Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.66
	Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.58
	Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.43
	Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.47
	Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.51
	Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.29
	Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	1.71
	Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.46
	Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.48
	Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.40
	Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.47
	Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	東京都中央区	I	5,940	2.53
	Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.43
	Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.69
	Re-31	H F 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.70
	Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.45
	Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.39
	Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.31
	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	0.62
	Re-40	H F 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	0.80
	Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.40
	Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	2.77
	Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県名古屋	III	624	0.27
	Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	0.76
	Re-49	H F 河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.23
	Re-53	H F 四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	0.77
	Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.35
	Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.37
	Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.26
	Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.36
	Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.36
	Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋	III	1,080	0.46
	Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.24
	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	0.85
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	0.50	
Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.58	
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.24	
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.34	
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.29	
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.33	
Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.35	
Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.40	
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	0.89	
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.37	
Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.49	
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	宮城県仙台市	III	1,638	0.70	
Re-76	H F 西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.56	

	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-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	790	0.34
	Re-78	H F 関内レジデンス	神奈川県横浜市	Ⅱ	1,800	0.77
	Re-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	2,160	0.92
	Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道札幌市	Ⅲ	1,560	0.66
	Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	880	0.37
	Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	850	0.36
	Re-83	H F 田端レジデンス	東京都北区	Ⅰ	1,100	0.47
	Re-84	H F 両国レジデンス	東京都墨田区	Ⅰ	1,400	0.60
	Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都八王子市	Ⅱ	1,120	0.48
	Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	東京都港区	Ⅰ	1,210	0.51
	Re-87	H F 門前仲町レジデンス	東京都江東区	Ⅰ	945	0.40
	Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都江東区	Ⅰ	900	0.38
	Re-89	H F 仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,030	0.44
	Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	Ⅰ	1,150	0.49
	Re-91	H F 仙台本町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,070	0.46
	Re-92	H F 大濠レジデンスBAYSIDE	福岡県福岡市	Ⅲ	1,150	0.49
	Re-93	H F 博多東レジデンスⅡ	福岡県福岡市	Ⅲ	1,198	0.51
	Re-94	H F 福岡レジデンスEAST	福岡県福岡市	Ⅲ	1,180	0.50
	Re-95	H F 正光寺赤羽レジデンスⅡ	東京都北区	Ⅰ	1,690	0.72
	Re-96	H F 八広レジデンス	東京都墨田区	Ⅰ	1,220	0.52
	Re-97	H F 世田谷上町レジデンス	東京都世田谷区	Ⅰ	700	0.30
	Re-98	H F 草加レジデンス	埼玉県草加市	Ⅱ	1,300	0.55
	Re-99	H F 上野入谷レジデンス	東京都台東区	Ⅰ	900	0.38
	Re-100	H F 辻堂レジデンス	神奈川県藤沢市	Ⅱ	1,870	0.80
	Re-101	H F 川口駅前レジデンス	埼玉県川口市	Ⅱ	1,260	0.54
	Re-102	H F 東尾久レジデンス	東京都荒川区	Ⅰ	1,210	0.51
	Re-103	H F 今池南レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	860	0.37
	Re-104	H F 伏見レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	610	0.26
	Re-105	H F 中野坂上レジデンス	東京都中野区	Ⅰ	1,050	0.45
	Re-106	H F 上野レジデンスEAST	東京都台東区	Ⅰ	2,500	1.06
Re-107	H F 大森町レジデンス	東京都大田区	Ⅰ	1,200	0.51	
Re-108	H F 北千住レジデンス	東京都足立区	Ⅰ	2,510	1.07	
Re-109	H F 曳舟レジデンス	東京都墨田区	Ⅰ	1,380	0.59	
<b>レジデンス 計</b>					<b>114,979</b>	<b>48.92</b>
<b>ポートフォリオ 計</b>					<b>235,032</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-58 進和江坂ビルについては、2024年6月14日付で取得予定です。詳細については、2024年1月30日付「国内資産の取得に関するお知らせ（HF北千住レジデンス、進和江坂ビル）」をご参照下さい。