

2021年9月24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9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 平野 正則
 問合せ先 企画財務部長 伊東 芳男
 TEL. 03-3669-8771

資産の取得に関するお知らせ (HF草加レジデンス、ファーレイーストビル)

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(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	取得予定資産の種類	投資区分	投資エリア	取得予定価格(注2)	鑑定評価額
Re-98	HF草加レジデンス (注1)	不動産	レジデンス	第二投資エリア (埼玉県草加市)	1,300百万円	1,410百万円
Of-48	ファーレイーストビル	不動産	オフィス	第二投資エリア (東京都立川市)	1,010百万円	1,210百万円
合 計					2,310百万円	2,620百万円

(注1) 本日現在、本取得物件の物件名称は、「ヒューリックレジデンス草加」ですが、本投資法人による取得後、2022年5月1日付で「HF草加レジデンス」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。

(注2) 「取得予定価格」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、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: 2021年9月24日
- (2) 取得(引渡)予定日: 2021年9月29日 HF草加レジデンス
2021年10月29日 ファーレイーストビル
- (3) 取得資金: 自己資金及び借入金
- (4) 決済方法: 引渡時一括

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、本取得物件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草加レジデンス

本取得物件は、東武スカイツリーライン「獨協大学前」駅から徒歩9分に位置しています。「獨協大学前」駅から「北千住」駅まで約15分、「大手町」駅までは約37分と都内へのアクセスに優れ、さらに東武スカイツリーラインは東京メトロ日比谷線・半蔵門線との直通運転を実施しており交通利便性が高いエリアです。獨協大学前駅周辺にはスーパーや飲食店等の生活利便施設が充実している一方、本取得物件の所在する西口エリアでは近年再開発が進んだことから、清潔感のある整備された街並みとなっています。近隣には獨協大学が所在し、また綾瀬川やまつばら綾瀬川公園等の豊かな自然環境にも恵まれた、活気のあるエリアです。

本取得物件は25.08㎡の1Kタイプ(98戸)、50.16㎡の2DKタイプ(1戸)の全99戸で構成されており、主に単身者から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、バス・トイレ別、宅配ボックスが備えられており、近隣物件と比較して十分な競争力を有しています。また19台分の駐車場を有しており、車所有者のニーズに対応しています。

取得価格及び鑑定NOIから計算したNOI利回りは5.0%、減価償却後NOI利回りは3.9%と高い水準であり、鑑定評価額と取得価格から計算した含み益額は110百万円の増加が見込まれます。

(2) ファーレイーストビル

本取得物件が立地する「ファーレ立川」は、1977年の米軍基地跡地返還後、地域開発の要として業務市街地形成の目的で再開発事業が進められ、1994年に完成した再開発エリアです。立川駅を中心とした放射線状に連なる商店街や大型百貨店の三越伊勢丹、高島屋、グランデュオ立川等の大型商業施設が点在し、生活利便施設が充実しています。

本取得物件は、JR中央線・青梅線・南武線が乗り入れる「立川」駅、多摩都市モノレール線「立川北」駅から徒歩6分の距離に位置し、それぞれペDESTリアンデッキで直結しています。新宿や東京といった主要オフィスエリアにも乗り換えなしでアクセス可能であり、交通利便性に優れています。

また、立川駅周辺は西東京を代表する商業集積エリアで周辺地域をカバーする事業拠点として、金融機関、メーカー営業拠点、地元住民向けサービス業のニーズが強く、企業数や就業者数も安定しており、サテライトオフィスの需要も増えていることから、今後も安定的な需要が確保できるエリアです。

本取得物件の基準階面積は約332坪で、50坪程度からの分割対応が可能で様々な需要を捉えられ、天井高2,600mm、各階個別空調と、高い競争力を有しています。

取得価格及び鑑定NOIから計算したNOI利回りは5.5%、減価償却後NOI利回りは4.8%と高い水準であり、鑑定評価額と取得価格から計算した含み益額は200百万円の増加が見込まれます。

3. 本取得資産の内容

Re-98 HF草加レジデンス

物件番号・物件名称		Re-98 HF草加レジデンス
資産の種類		不動産
所在地 (注1)		(地番) 埼玉県草加市草加四丁目180番3 (住居表示) 埼玉県草加市草加四丁目2番21号
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	1,757.08 m ²
	用途地域 (注2)	第一種中高層住居専用地域
	建蔽率 (注3)	60%
	容積率 (注3)	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)	3,229.29 m ² (付属建物(ゴミ置き場、ポンプ室)を含む)
	建築時期 (注1)	2010年2月18日
	建築主	ヒューリック株式会社
	施工者	大成ユーレック株式会社
	設計者	大成ユーレック株式会社一級建築士事務所
	構造設計会社	大成ユーレック株式会社一級建築士事務所
建築確認機関	財団法人住宅金融普及協会	
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4)		
	賃貸可能戸数	99戸
	賃貸戸数	66戸
	総賃料収入	25,872千円
	敷金・保証金	3,040千円
	賃貸面積	1,655.28 m ²
	賃貸可能面積	2,508.00 m ²
	稼働率(面積ベース)	66.00% (2021年8月31日時点)
NOI利回り (注5)		5.0%
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	2021年8月17日
	再調査価格	634,000千円
	PML値	3.1%
	長期修繕費(15年以内)	71,560千円
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社
	価格時点	2021年8月17日
	鑑定評価額	1,410,000千円
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を、「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4)「テナントの内容」については、2021年8月31日時点における数値を記載しています。

なお、本取得物件は一棟貸しの賃貸借契約終了に伴い、2021年4月1日から新規賃貸募集（以下「リースアップ」といいます。）を開始しています。リースアップは順調に進捗しており、本取得物件引渡予定日における稼働率は88.00%となる見込みです。「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2021年8月31日時点の月額賃料（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5）「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。

Of-48 ファーレイーストビル

物件番号・物件名称		Of-48 ファーレイーストビル
資産の種類		不動産
所在地 (注1)		(地番) 東京都立川市曙町二丁目295番、49番8 (住居表示) 東京都立川市曙町二丁目34番7
土地	所有形態	所有権（敷地権割合 12.8054%）
	面積 (注1)	敷地全体 2,350.84 m ² 敷地権 301.03 m ²
	用途地域 (注2)	商業地域
	建蔽率 (注3)	70%
	容積率 (注4)	700%
建物	所有形態	区分所有権
	用途 (注1)	事務所、店舗、倉庫
	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12階建
	延床面積 (注1,5)	建物全体 16,206.34 m ² 持分部分 2,075.28 m ²
	建築時期 (注1)	1994年12月15日
	建築主	住宅・都市整備公団 東京支社
	施工者	フジタ・日本国土建設工事 共同事業体
	設計者	住宅・都市整備公団 東京支社
	構造設計会社	住宅・都市整備公団 東京支社
建築確認機関	立川市	
担保設定の有無		なし
プロパティ・マネジメント会社		東洋不動産プロパティマネジメント株式会社
マスターリース会社		東洋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6)		
	テナントの総数	2
	総賃料収入	75,710千円
	敷金・保証金	36,300千円
	賃貸面積	1,285.47 m ²
	賃貸可能面積	1,285.47 m ²
	稼働率（面積ベース）	100%（2021年8月31日時点）
NOI 利回り (注7)		5.5%
建物状況調査報告書の概要 (注8)	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	調査時点	2021年7月7日
	再調達価格	575,000千円
	PML 値	3.6%
	長期修繕費（15年以内）	622,430千円
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	2021年9月1日
	鑑定評価額	1,210,000千円

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を記載しています。
- (注5)本投資法人の取得予定部分は、B101、101、1001の3区画です。持分部分については、1棟の建物の延床面積に敷地権割合(12.8054%)を乗じて算出した数値を記載しています。
- (注6)「テナントの内容」については、2021年8月31日時点における数値を記載しています。
なお、「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2021年8月31日時点の月額賃料(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7)「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。
- (注8)建物状況調査報告書記載の1棟の建物の再調達価格に敷地権割合(12.8054%)を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。

4. 取得先の概要

Re-98 HF草加レジデンス

Of-48 ファーレイーストビル

上記2物件の取得は、国内の事業会社からの取得ですが、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. 物件取得者等の状況

Re-98 HF草加レジデンス

Of-48 ファーレイーストビル

上記2物件の取得は、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からの取得に該当しません。

6. 媒介者の概要

Re-98 HF草加レジデンス

上記物件の媒介者は、国内の事業法人ですが、先方の同意が得られないため非開示とします。なお、当該媒介者は、本投資法人及び本資産運用会社との特別な利害関係に該当しません。

Of-48 ファーレイーストビル

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

Of-48 ファーレイーストビル

本取得物件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。

本投資法人は、本取得物件の取得資金について自己資金又は借入金で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、取得

物件を自己資金で取得するに当たっての懸念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ヵ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. 今後の見通し

本取得による2021年7月20日付「2021年5月期 決算短信」において公表した2021年11月期（第40期）及び2022年5月期（第41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。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	HF 草加レジデンス	
鑑定評価額	1,410,000 千円	
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年8月17日	
項目	内容（千円） （注）	概要等
収益価格	1,410,000	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	1,440,000	
運営収益	82,273	
可能総収益	87,284	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査定。
空室等損失	5,011	中長期的に安定期的であると認められる空室率を査定。
運営費用	17,246	
維持管理費	3,624	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定（月 398 円/賃貸坪）。
PM フィー	1,585	類似不動産の水準を参考に見積りを妥当と判断し採用。
水道光熱費	1,275	類似不動産の水準を参考に査定。
修繕費	1,431	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30% を計上。
テナント募集費用等	1,809	新規月額賃料の 1.5 ヶ月分。
公租公課	4,213	実績を基礎とし、変動率及び経年減価を考慮。
損害保険料	124	見積りを妥当と判断し計上。
その他費用	713	インターネット。
運営純収益（NOI）	65,027	
一時金の運用益	57	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 1.0% の利回りを乗じて査定。
資本的支出	3,339	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 70% を計上。
純収益（NCF）	61,745	
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	1,370,000	
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	853,000	
土地比率	66.3%	
建物比率	33.7%	
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。

物件名称	ファーレイーストビル	
鑑定評価額	1,210,000 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	2021年9月1日	
項目	内容 (千円) (注)	概要等
収益価格	1,210,000	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	1,250,000	
運営収益	83,204	
可能総収益	87,541	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査定。
空室等損失	4,336	中長期的に安定期的であると認められる空室率を査定。
運営費用	27,500	
維持管理費	9,706	類似不動産の維持管理費及び実績額を参考に、賃貸可能床面積1坪当たり月額2,080円と査定。
PMフィー	2,251	予定契約の水準を妥当と判断し、賃料収入等の2.8%相当額を計上。
水道光熱費	6,953	過年度の実績額等に基づき空室率を考慮のうえ、賃貸可能面積当たり月額1,490円/坪と査定。
修繕費	1,723	特別修繕費の過年度の実績水準を参考に、建物再調達価格の0.3%相当額と査定し、計上。
テナント募集費用等	478	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.0ヶ月分と査定し、計上。
公租公課	5,200	2021年度固定資産税・都市計画税資料等に基づき、負担水準等を考慮して査定。
損害保険料	114	類似不動産の実績額を参考に建物再調達価格の0.02%相当額と査定。
その他費用	1,073	予備費について賃貸可能面積当たり月額230円/坪と査定。
運営純収益 (NOI)	55,704	
一時金の運用益	693	運用及び調達双方の金利水準を総合的に勘案の上、運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	4,022	特別修繕費の過年度の実績水準を参考に、建物再調達価格の0.7%相当額と査定し、計上。
純収益 (NCF)	52,375	
還元利回り	4.2%	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	1,190,000	
割引率	4.0%	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	4.4%	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	1,110,000	
土地比率	85%	
建物比率	15%	
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) 本取得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-98 HF草加レジデンス

<物件写真>



<位置図>



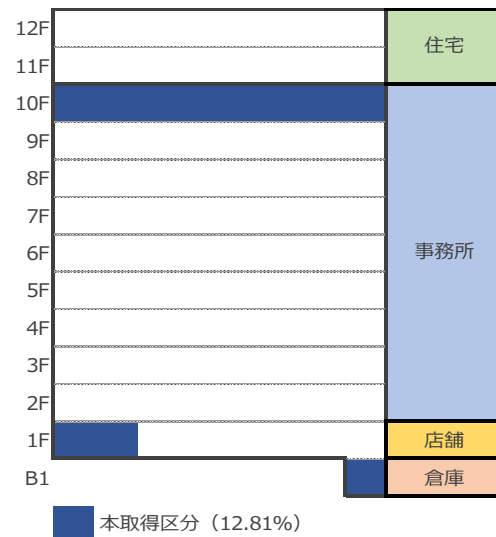
0f-48 ファーレイーストビル
 <物件写真>



<位置図>



<本取得区画>



(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	0.79
	Of-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.28
	Of-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.78
	Of-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.38
	Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.62
	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	1.10
	Of-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.58
	Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.57
	Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.75
	Of-20	船橋F a c eビル	千葉県船橋市	II	3,900	2.00
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.33
	Of-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.67
	Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.83
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.46
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.18
	Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	0.81
	Of-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋	III	4,900	2.51
	Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	0.97
	Of-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.38
	Of-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.74
	Of-34	麴町H Fビル	東京都千代田区	I	1,350	0.69
	Of-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.39
	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	1.61
	Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.59
	Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,750	1.92
	Of-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.85
	Of-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.58
	Of-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	1.10
	Of-42	サザンスカイトワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.82
	Of-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.59
	Of-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.45
	Of-45	兜町ユニ・スクエア	東京都中央区	I	3,580	1.83
Of-46	東菱ビルディング	宮城県仙台市	III	2,501	1.28	
Of-47	大崎C Nビル	東京都品川区	I	5,160	2.64	
Of-48	ファーレイーストビル	東京都立川市	II	1,010	0.52	
オフィス 計					89,072	45.63
レジデンス	Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	II	430	0.22
	Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.34
	Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.33
	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	1.85
	Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.80
	Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.70
	Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.51
	Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.56
	Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.62
	Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.35
	Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	2.06

物件番号	物件名称	所在地	投資エリア (注1)	取得価格 (注2) (百万円)	投資比率 (注2) (%)
Re-21	HF明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.55
Re-22	HF日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.58
Re-23	HF上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.49
Re-24	HF錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.56
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	東京都中央区	I	5,940	3.04
Re-26	HF新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.72
Re-29	HF白山レジデンス	東京都文京区	I	2,350	1.20
Re-30	HF馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.83
Re-31	HF学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.85
Re-33	HF亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.54
Re-34	HF田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.47
Re-35	HF芝公園レジデンス	東京都港区	I	836	0.43
Re-36	HF三田レジデンス	東京都港区	I	1,080	0.55
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.37
Re-39	HF銀座レジデンスEASTII	東京都中央区	I	1,460	0.75
Re-40	HF八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	0.97
Re-41	HF八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	I	793	0.41
Re-42	HF銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.48
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	3.34
Re-45	HF中之島レジデンス	大阪府大阪市	III	453	0.23
Re-46	HF阿波座レジデンス	大阪府大阪市	III	577	0.30
Re-47	HF丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	III	624	0.32
Re-48	HF平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	0.91
Re-49	HF河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.27
Re-53	HF四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	0.93
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.42
Re-55	HF千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.45
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.32
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.43
Re-58	HF国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.43
Re-59	HF久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	III	1,080	0.55
Re-60	HF烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.29
Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	東京都新宿区	I	1,990	1.02
Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	東京都新宿区	I	1,170	0.60
Re-63	HF東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.70
Re-64	HF東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.29
Re-65	HF北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.41
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.35
Re-67	HF九大病院前レジデンス	福岡県福岡市	III	426	0.22
Re-68	HF浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.39
Re-69	HF一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.43
Re-70	HF東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.48
Re-72	HF早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	1.07
Re-73	HF早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.45
Re-74	HF若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.59
Re-75	HF仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市	III	1,638	0.84
Re-76	HF西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.67
Re-77	HF晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	III	790	0.40
Re-78	HF関内レジデンス	神奈川県横浜市	II	1,800	0.92

物件番号	物件名称	所在地	投資エリア (注1)	取得価格 (注2) (百万円)	投資比率 (注2) (%)
Re-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	2,160	1.11
Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道札幌市	Ⅲ	1,560	0.80
Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	880	0.45
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	850	0.44
Re-83	H F 田端レジデンス	東京都北区	I	1,100	0.56
Re-84	H F 両国レジデンス	東京都墨田区	I	1,400	0.72
Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都八王子市	Ⅱ	1,120	0.57
Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	東京都港区	I	1,210	0.62
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	東京都江東区	I	945	0.48
Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都江東区	I	900	0.46
Re-89	H F 仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,030	0.53
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	I	1,150	0.59
Re-91	H F 仙台本町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,070	0.55
Re-92	H F 大濠レジデンス BAYSIDE	福岡県福岡市	Ⅲ	1,150	0.59
Re-93	H F 博多東レジデンスⅡ	福岡県福岡市	Ⅲ	1,198	0.61
Re-94	H F 福岡レジデンス EAST	福岡県福岡市	Ⅲ	1,180	0.60
Re-95	H F 正光寺赤羽レジデンスⅡ	東京都北区	I	1,690	0.87
Re-96	H F 八広レジデンス	東京都墨田区	I	1,220	0.62
Re-97	H F 世田谷上町レジデンス	東京都世田谷区	I	700	0.36
Re-98	H F 草加レジデンス	埼玉県草加市	Ⅱ	1,300	0.67
レジデンス 計				106,144	54.37
ポートフォリオ 計				195,216	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、千葉県及び埼玉県の主要市街地）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政令指定都市の主要市街地）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。