

2020年5月22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 市川 隆也  
問合せ先 企画財務部長 伊東 芳男  
TEL. 03-3669-8771

### 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。）が資産の運用を委託する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

##### (1) 本取得の概要

物件番号、物件名称	0f-45 兜町ユニ・スクエア
取得予定資産の種類	国内不動産（兜町ユニ・スクエアの5階～8階（持分比率100%）、地下1階（共有持分比率58.07%）、1階（共有持分比率58.07%）及び4階（共有持分比率59.80%）の信託受益権
投資区分	オフィス
投資エリア（注1）	第一投資エリア（東京都中央区）
取得予定価格（注2）	2,100,000千円
売買契約締結日	2020年5月22日
取得予定日	2020年5月28日
取得先（注3）	非開示
取得資金	本譲渡に伴う手取金及び自己資金
決済方法	引渡時一括
信託受託者（予定）	三井住友信託銀行株式会社
信託期間（予定）	2017年11月28日から2030年5月31日まで

（注1）第一投資エリアとは「東京都23区」を指します。

（注2）「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、固定資産税相当額及び都市計画税相当額等を含みません。

（注3）取得先の同意が得られないため、非開示とします。

## (2) 本譲渡の概要

物件番号・物件名称	Re-15 HF麻布十番レジデンス
特定資産の種類	信託受益権
譲渡予定価格(注1)	1,450,000千円
帳簿価額(注2)	1,093,613千円
譲渡予定価格と帳簿価額の差額(注3)	356,386千円
売買契約締結日	2020年5月22日
譲渡予定日	2020年5月28日
譲渡先(注4)	非開示

(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、2020年4月30日時点の帳簿価額見込額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 譲渡予定価格と帳簿価額見込額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ります。

(注4) 譲渡先の同意が得られないため、非開示とします。

## 2. 本取引の理由

本投資法人は2009年のスポンサー変更以降、継続的な物件取得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た取り組みを行ってまいりましたが、本取引もその一環として行うものです。

本取引は所有するレジデンスを譲渡し、新たにオフィス物件を取得することでポートフォリオの改善及び収益力強化を図るものです。昨今の新型コロナ感染症拡大とともに不透明感を増す景況感の下では収益の安定しているレジデンスは貴重な資産ではありますが、本譲渡物件はレジデンスではありながらも港区東麻布という立地特性上、景気変動の影響を比較的大きく受けやすい特徴を持ちます。その一方で本取得物件が立地する兜町はスポンサーである平和不動産の創業の地であり、東京証券取引所ビルをはじめとする多くのオフィス物件を保有・管理・運営しています。平和不動産のこのエリアのポートフォリオ稼働率は高い水準で安定しており、本取得エリアのオフィス運営は本投資法人にとって最も得意とするところです。

本取引の経済面においては、鑑定評価額を下回る水準での取得が純資産価値の増加に寄与します。また本取得物件と本譲渡物件の規模の違いから資産規模の拡大と、年間約4,700万円の賃貸事業利益の増加及び毎期約21円の1口当たり当期純利益の増加(いずれも公租公課計上後の想定巡航ベース)が見込まれます。さらに鑑定評価額を上回る水準での譲渡によって約3億円の譲渡益が発生する見込みですが、一部を本決算期の分配金に充てるとともに、残額を税務上の繰越欠損金等の活用により内部留保することで将来の分配金の向上及び安定化に充てる方針です。

このように本取引はポートフォリオの質と収益面の改善及び分配資源の拡大等を通じた投資主価値の向上につながるものと考えます。今後も引き続き投資主価値の向上といった視点に立ち、ポートフォリオの収益性と質の改善を図り、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ていきます。

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。

### 3. 取得資産の内容

本取得物件の特色については以下の通りです。

0f-45 兜町ユニ・スクエア

立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>本取得物件は、東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅から徒歩約4分、JR京葉線、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩約5分、各路線が乗り入れる「東京駅」から徒歩13分の距離に位置し、複数路線が利用可能です。また、「永代通り」、「昭和通り」及び「首都高速都心環状線」等の主要道路が通っていることから、都内主要エリアのみならず、新幹線による地方及び車移動を含めた広範なエリアに対するアクセスに優れています。</li> <li>本取得物件の所在する日本橋兜町は、古くより東京証券取引所を中心とした証券業と日本橋堀留町の東京商品取引所を中心とした先物取引業、これら関連企業、業界団体及び周辺産業が集約する金融の街として発展してきました。最近では東京都が金融特区として「国際金融都市・東京」構想を掲げ、大手町から日本橋兜町までを金融の軸とする方針を打ち出していることから大規模ビルの再開発も進んでいます。そのため、本取得エリアにおいては、従来の安定したオフィス需要に加えて、特区事業の進展および兜町の再開発事業の進捗に伴う街の発展とともに新規需要の拡大を見込むことができます。</li> </ul>
建物	<ul style="list-style-type: none"> <li>本取得物件は1993年竣工のビルであるものの、同規模の物件については当該エリアでの新規供給が限定的であり、2000年以前に供給されたビルが過半数を占めていることから、相応の競争力を有しています。</li> <li>事務所部分の基準階貸室面積は約108坪で、分割対応が可能であることから様々な需要に対応できます。また、天井高約2.6m、個別空調、0Aフロア等、テナントニーズを満たした仕様・設備水準を有しています。</li> </ul>

物件番号・物件名称	0f-45 兜町ユニ・スクエア	
資産の種類	信託受益権	
所在地 (注1)	(住居表示) 東京都中央区日本橋兜町21-7 (地番) 東京都中央区日本橋兜町226番1 他5筆	
土地	所有形態	所有権(分有)
	面積 (注1)	敷地全体 646.36㎡ 分有 406.55㎡
	用途地域 (注2)	商業地域
	建蔽率 (注3)	80%
	容積率 (注4)	600%
建物	所有形態 (注5)	区分所有権(一部共有)
	用途 (注1)	事務所、車庫、物置
	構造階層 (注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	延床面積 (注5)	建物全体 4,229.47㎡ 専有部分 1,828.48㎡
	建築時期 (注1)	1993年3月31日
	建築主	加藤不動産株式会社、石川島播磨重工業株式会社(現名称:株式会社IHI)
	施工者	戸田・奥村共同企業体
	設計者	戸田建設株式会社 一級建築士事務所
	構造設計会社	戸田建設株式会社 一級建築士事務所
	建築確認機関	東京都中央区
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
マスターリース会社	-	
マスターリース種別	-	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容 (注6)		
テナントの総数	5	

	総賃料収入	115,767 千円
	敷金・保証金	95,510 千円
	賃貸面積	1,637.17 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積	1,637.17 m <sup>2</sup>
	稼働率（面積ベース）	100.0%（2020年4月30日時点）
NOI 利回り（注7）		4.4%
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	2020年4月8日
	再調達価格（注8）	606,870 円
	PML 値	5.9%
	長期修繕費（15年以内）（注8）	85,100 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	2020年4月30日
	鑑定評価額	2,260,000 千円
その他特筆すべき事項		特になし

(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。指定建蔽率は80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

(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) 本投資法人が取得予定部分は、建物のうち、4階部分（474.12 m<sup>2</sup>）の59.8%、5階～8階（1,896.48 m<sup>2</sup>）、地下1階及び1階（910.63 m<sup>2</sup>）の58.07%です。なお、持分割合は小数点第三位を四捨五入しています。

(注6) 「テナントの内容」については、2020年4月30日時点における数値を記載しています。

なお、「総賃貸収入」の欄には、本物件の信託受託者と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に基づく2020年4月30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。なお、4階部分については、持分割合59.8%を乗じた数値を記載しております。

(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) 建物状況報告書記載の取得対象持分に対する再調達価格及び長期修繕費用を記載しています。

#### 4. 譲渡資産の内容

物件番号・物件名称		Re-15 HF 麻布十番レジデンス
資産の種類		信託受益権
所在地（注1）		（住居表示）東京都港区東麻布三丁目3番4号 （地番）東京都港区東麻布三丁目3番4
土地	所有形態	所有権
	面積（注1）	499.24 m <sup>2</sup>
	用途地域（注2）	第一種住居地域
	建蔽率（注3）	60%
	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8階建
	延床面積（注1）	1,225.85 m <sup>2</sup>
	建築時期（注1）	2005年1月12日
譲渡予定価額		1,450,000 千円
帳簿価額（注5）		1,093,613 千円
譲渡予定価額と帳簿価額		356,386 千円

との差額	(注 6)					
テナントの内容	(注 7)					
	賃貸可能住戸数	29				
	賃貸住戸数	29				
	賃料収入	66,384 千円				
	敷金・保証金	7,732 千円				
	賃貸面積	1,116.78 m <sup>2</sup>				
	賃貸可能面積	1,116.78 m <sup>2</sup>				
	稼働率の推移	2017 年 11 月	2018 年 5 月	2018 年 11 月	2019 年 5 月	2019 年 11 月
		100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	96.2%
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所				
	価格時点	2019 年 11 月 30 日				
	鑑定評価額	1,300,000 千円				
その他特筆すべき事項	<p>・信託土地の南西部分においてシアン化合物が検出されましたが、土壤汚染対策法に準じ、汚染土壌を搬出後、清浄土により埋め戻す等の浄化対策工事を 2005 年 3 月 25 日に完了しています。株式会社東京建築検査機構作成の 2005 年 3 月 28 日付建物状況調査報告書によれば、①当該浄化対策工事が完了し、シアン化合物により汚染された土壌を搬出されていること、②当該南西部分以外の部分において追加土壌調査を行った結果有害物質が検出されなかったこと等により、信託土地に土壤汚染が存在する可能性は極めて低いものと判断されています。</p>					

(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。

(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)「帳簿価額」については、2020 年 4 月 30 日時点の帳簿価額見込額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注 6)譲渡予定価額と帳簿価額見込額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ります。

(注 7)「テナントの内容」については、2020 年 4 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」の欄には、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 2020 年 4 月 30 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。

## 5. 取得先及び譲渡先の概要

(本取得物件) Of-45 兜町ユニ・スクエア

本取得先は国内事業法人ですが、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。

(本譲渡物件) Re-15 HF 麻布十番レジデンス

本譲渡先は国内事業法人ですが、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。

## 6. 物件取得者等の状況

(本取得物件) Of-45 兜町ユニ・スクエア

本取得は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係のある者からの取得には該当しません。

## 7. 媒介の概要

(本取得物件) Of-45 兜町ユニ・スクエア

該当事項はありません。

(本譲渡物件) Re-15 HF 麻布十番レジデンス

本物件の媒介者は、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。

## 8. 決済の方法

前記「1. 本取引の概要」をご参照下さい。

## 9. 取得及び譲渡の日程

前記「1. 本取引の概要」をご参照下さい。

## 10. 今後の見通し

本取引による2020年1月16日付「2019年11月期 決算短信」において公表した2020年5月期（第37期）及び2020年11月期（第38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。

1.1. 取得物件の鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	Of-45 兜町ユニ・スクエア	
鑑定評価額	2,260,000 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	2020年4月30日	
項目	内容(千円) (注1)	概要等
収益価格	2,260,000	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	2,340,000	
運営収益	131,323	
可能総収益	138,092	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	6,768	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査定。
運営費用	38,334	
維持管理費	10,697	類似不動産の維持管理費及び現行の契約額を参考に査定。
PMフィー	6,308	契約条件に基づき計上。
水道光熱費	5,943	過年度実績額に基づき、空室率を考慮のうえ計上。
修繕費	522	エンジニアリング・レポート記載の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上。
テナント募集費用等	1,029	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定。
公租公課	11,937	実績額に基づき査定。
損害保険料	303	類似不動産の保険料を参考に、建物再調達価格に基づき査定。
その他費用	1,593	予備費として計上。
運営純収益 (NOI)	92,989	
一時金の運用益	1,210	運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	5,351	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年間年平均額及びコンストラクションマネジメントフィーを計上。
純収益 (NCF)	88,848	
還元利回り	3.8%	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	2,230,000	
割引率	3.6%	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	4.0%	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	2,400,000	
土地比率	92.8%	
建物比率	7.2%	
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	-	

(注1) 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。

1.2. 譲渡物件の鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	Re-15 HF麻布十番レジデンス	
鑑定評価額	1,300,000千円	
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所	
価格時点	2019年11月30日	
項目	内容(千円) (注1)	概要等
収益価格	1,300,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格を関連づけて、収益価格を査定。
直接還元法による収益価格	1,310,000	
運営収益	67,435	
可能総収益	70,104	現行の賃料水準や類似不動産の賃料水準等を勘案して、新規賃料を査定。
空室等損失	2,669	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率等を勘案して査定。
運営費用	11,449	
維持管理費	2,747	現行のBM契約条件を基に、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
PMフィー	1,304	プロパティマネジメントフィー・コンストラクションマネジメントフィーの合計額を計上。
水道光熱費	780	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
修繕費	1,191	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上。
テナント募集費用等	1,571	仲介手数料等・広告宣伝費・更新手数料の合計額を計上。
公租公課	3,607	実績に基づき査定。
損害保険料	75	実績に基づき査定。
その他費用	174	実績に基づき査定。
運営純収益(NOI)	55,986	
一時金の運用益	103	運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	2,305	エンジニアリング・レポートによる更新費用見積額の年平均額を計上。
純収益(NCF)	53,784	
還元利回り	4.1%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定。
DCF法による収益価格	1,290,000	
割引率	3.9%	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	4.3%	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	1,130,000	
土地比率	84.1%	
建物比率	15.9%	
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1) 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】

(添付資料 1) 本取得物件の写真、位置図

<物件写真>





## (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	0.87
	Of-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.40
	Of-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.86
	Of-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.51
	Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.68
	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	1.20
	Of-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.73
	Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.62
	Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.91
	Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	II	3,900	2.18
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.36
	Of-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.73
	Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.91
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.68
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.29
	Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	0.88
	Of-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋	III	4,900	2.74
	Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	1.06
	Of-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.51
	Of-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.90
	Of-34	麴町H Fビル	東京都千代田区	I	1,350	0.76
	Of-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.52
	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	1.76
	Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.73
	Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,250	1.82
	Of-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.92
	Of-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.73
	Of-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	1.20
	Of-42	サザンスカイタワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.89
	Of-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.73
	Of-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.59
Of-45	兜町ユニ・スクエア	東京都中央区	I	2,100	1.17	
<b>オフィス 計</b>					<b>76,421</b>	<b>43.86</b>
レジデンス	Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	II	430	0.24
	Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.37
	Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.36
	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	2.02
	Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.87
	Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.77
	Re-15	H F 麻布十番レジデンス	東京都港区	I	-	-
	Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.56
	Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.62
	Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.68
	Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.39
	Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	2.25
	Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.60
	Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.63
Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.53	

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-24	HF 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.62
Re-25	HF 銀座レジデンスEAST	東京都中央区	I	5,940	3.32
Re-26	HF 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.87
Re-29	HF 白山レジデンス	東京都文京区	I	2,350	1.31
Re-30	HF 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.91
Re-31	HF 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.92
Re-33	HF 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.59
Re-34	HF 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.51
Re-35	HF 芝公園レジデンス	東京都港区	I	836	0.47
Re-36	HF 三田レジデンス	東京都港区	I	1,080	0.60
Re-37	HF 高輪レジデンス	東京都港区	I	749	0.42
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.41
Re-39	HF 銀座レジデンスEASTII	東京都中央区	I	1,460	0.82
Re-40	HF 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	1.06
Re-41	HF 八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	I	793	0.44
Re-42	HF 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.53
Re-43	HF 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	3.65
Re-44	HF 梅田レジデンスTOWER	大阪府大阪市	III	1,920	1.07
Re-45	HF 中之島レジデンス	大阪府大阪市	III	453	0.25
Re-46	HF 阿波座レジデンス	大阪府大阪市	III	577	0.32
Re-47	HF 丸の内レジデンス	愛知県名古屋	III	624	0.35
Re-48	HF 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	1.00
Re-49	HF 河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.30
Re-53	HF 四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	1.02
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.46
Re-55	HF 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.49
Re-56	HF 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.34
Re-57	HF 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.47
Re-58	HF 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.47
Re-59	HF 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋	III	1,080	0.60
Re-60	HF 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.32
Re-61	HF 西新宿レジデンスWEST	東京都新宿区	I	1,990	1.11
Re-62	HF 西新宿レジデンスEAST	東京都新宿区	I	1,170	0.65
Re-63	HF 東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.76
Re-64	HF 東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.32
Re-65	HF 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.45
Re-66	HF 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.38
Re-67	HF 九大病院前レジデンス	福岡県福岡市	III	426	0.24
Re-68	HF 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.43
Re-69	HF 一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.47
Re-70	HF 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.53
Re-72	HF 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	1.17
Re-73	HF 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.49
Re-74	HF 若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.65
Re-75	HF 仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市	III	1,638	0.92
Re-76	HF 西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.73
Re-77	HF 晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	III	790	0.44
Re-78	HF 関内レジデンス	神奈川県横浜市	II	1,800	1.01
Re-79	HF 名駅北レジデンス	愛知県名古屋	III	2,160	1.21

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-80	H F 東札幌レジデンス	北海道札幌市	Ⅲ	1,560	0.87
Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	880	0.49
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	850	0.48
Re-83	H F 田端レジデンス	東京都北区	I	1,100	0.62
Re-84	H F 両国レジデンス	東京都墨田区	I	1,400	0.78
Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都八王子市	Ⅱ	1,120	0.63
Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	東京都港区	I	1,210	0.68
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	東京都江東区	I	945	0.53
Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都江東区	I	900	0.50
Re-89	H F 仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,030	0.58
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	I	1,150	0.64
Re-91	H F 仙台北町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,070	0.60
<b>レジデンス 計</b>				<b>100,375</b>	<b>56.14</b>
<b>ポートフォリオ 計</b>				<b>178,796</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。