

2022年5月18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 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1）	取得予定価格（注2）	鑑定評価額
Of-51	栄センタービル	信託受益権	オフィス	地方投資エリア (愛知県名古屋市)	4,000 百万円	4,390 百万円
Of-52	岩本町ツインビル	信託受益権	オフィス	第一投資エリア (東京都千代田区)	3,380 百万円	3,740 百万円
Of-53	岩本町ツインサカエビル	信託受益権	オフィス	第一投資エリア (東京都千代田区)	400 百万円	531 百万円
Re-101	HF川口駅前レジデンス	不動産、 土地の賃借権 (注3)	レジデンス	第二投資エリア (埼玉県川口市)	1,260 百万円	1,530 百万円
Re-102	HF東尾久レジデンス	不動産、 土地の賃借権 (注3)	レジデンス	第一投資エリア (東京都荒川区)	1,210 百万円	1,410 百万円
合 計					10,250 百万円	11,601 百万円

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

- (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」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) 「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等の取得に要する諸費用を除きます。）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3) 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。

- (1) 売買契約締結日：2022年5月18日
- (2) 取得（引渡）予定日：2022年6月3日
- (3) 取得先：平和不動産株式会社
- (4) 取得資金：投資口の発行による手取金（注1）、借入金（注2）及び自己資金
- (5) 決済方法：引渡時一括
- (6) 媒介の有無：なし

(注1) 詳細については本日付公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。

(注2) 借入金の詳細については、確定次第速やかに公表致します。

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）
Of-09	グレイスビル 泉岳寺前	信託受益権	2,219 百万円 ①：1,109.5 百万円（準共有持分50%） ②：1,109.5 百万円（準共有持分50%）	1,097 百万円	1,098 百万円

(注1) 二分割での譲渡を予定しています。「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、第1回譲渡予定日時時点の帳簿価額見込額を、百万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。

- (1) 売買契約締結日：2022年5月18日
- (2) 譲渡（引渡）予定日：① 2022年6月3日（準共有持分50%）
② 2022年12月5日（準共有持分50%）
- (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：あり（注）

(注) 詳細については後記「7. 媒介者の概要」をご参照ください。

2. 本取引の理由

本投資法人は、基本理念である「運用資産の着実な成長（Steady Growth）」と「中長期的な安定収益の確保（Sustainable Profit）」を着実に遂行し、その両立（Steady Growth & Sustainable Profit）による投資主価値の最大化を目指しています。昨年に引続き二年連続で公募増資と物件取得を行い、またあわせて物件譲渡を行うことにより、持続的な外部成長、ポートフォリオの質と収益性のさらなる改善及び投資主価値の向上が見込まれることから、本取引を決定しました。

(1) 栄センタービル（取得予定資産）

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

本取得物件は、名古屋市営地下鉄東山線・名城線「栄」駅より徒歩7分、名城線「矢場町」駅より徒歩4分に位置し、また中部地方最大のターミナル駅である「名古屋」駅から地下鉄で5分（乗車時間、以下同じです。）と交通利便性に優れています。本取得物件の所在する栄エリアは松坂屋・三越などの百貨店や商業施設等が立ち並び、「名古屋」駅周辺のいわゆる名駅エリアと共に名古屋市を代表する繁華街となっています。また近隣には名古屋市美術館や名古屋市科学館といった文化施設も点在しており、さらに近年は中日ビルの建て替え等、複数の再開発プロジェクトが進められるなど、名古屋エリアにおける商業・文化の中心地の一つとして発展を続けています。

本資産運用会社のスポンサー企業である平和不動産株式会社（以下、「本取引の理由」において「平和不動産」といいます。）は栄エリアにおいて、名古屋証券取引所ビルを始めとして合計7物件を所有しています。平和不動産が創業以来、74年間に渡って事業を展開する栄は、平和不動産の中部地区の拠点として重要度の高いエリアであると同時に最も物件運営を得意とするエリアの一つでもあります。当該エリアの一角を構成する本取得物件を取得することは、本投資法人におけるポートフォリオ運営において大きなメリットがあると考えています。

本取得物件の設備水準は天井高 2,500mm、OAフロア 30mm、各階個別空調に加えて、2016年にエントランス、廊下、トイレ等の共用部リニューアル工事を実施しており、同エリアのオフィスビルに対して高い競争力を有しています。また 20~60 坪程度の分割対応が可能であり、様々な需要が捉えられ安定的な需要の確保が期待されます。

本取得物件取得時点の賃料ギャップは 4.8%と、将来の賃料収入増加が期待されます（注）。

(2) 岩本町ツインビル（取得予定資産）

本取得物件は都営地下鉄新宿線「岩本町」駅から徒歩 3 分、JR 山手線・総武線・京浜東北線「秋葉原」駅から徒歩 7 分の距離に位置しています。「岩本町」駅から「東京」駅まで 7 分、「新宿」駅まで 13 分、「渋谷」駅まで 22 分、「新橋」駅まで 13 分、「品川」駅まで 24 分と東京都内の主要なオフィスエリアへの交通利便性に優れています。本取得物件の位置する岩本町エリアは古くより繊維問屋街として栄え、現在も東京都心部における歴史ある商業・ビジネスエリアの一つとして発展を続けています。

本取得物件は岩本町ツインサカエビルに隣接しています。本取得物件の設備水準は天井高 2,450mm、OAフロア 50mm、個別空調に加えて、2020年に共用部リニューアル工事を実施しており、同エリアのオフィスビルに対して高い競争力を有しています。

本取得物件取得時点の賃料ギャップは 15.3%と、将来の賃料収入増加が期待されます（注）。

(3) 岩本町ツインサカエビル（取得予定資産）

本取得物件は上述の岩本町ツインビルに隣接しています。本取得物件の設備水準は天井高 2,450mm、OAフロア 65mm、個別空調に加えて、2020年に共用部リニューアル工事を実施しており、岩本町ツインビル同様、同エリアのオフィスビルに対して高い競争力を有しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

本取得物件取得時点の賃料ギャップは17.7%と、将来の賃料収入増加が期待されます(注)。

(4) HF川口駅前レジデンス(取得予定資産)

本取得物件は本投資法人が中長期的に所有・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企業である平和不動産が場所の選定及び仕様・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。

本取得物件はJR京浜東北線「川口」駅から徒歩3分の距離に位置し、「川口」駅から「池袋」駅まで11分、「上野」駅まで13分、「新宿」駅まで17分、「東京」駅まで30分と東京都内の主要エリアへの交通利便性に優れています。「川口」駅周辺には商業施設が立ち並ぶ他、本取得物件より徒歩11分で川口市役所までアクセス可能であり、生活利便性の高いエリアでありながら、近隣には桜の名所としても知られる川口西公園(リリアパーク)等の自然環境にも恵まれ、都内へのアクセスの良さと相まって近年住みやすい街として注目を集めています。また「川口」駅東側では再開発が進められており、さらに活気溢れる街となることが期待されます。

本取得物件は23.10㎡の1Kタイプの全90戸(他、1戸が商業テナント)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。また、設備水準については、オートロック、宅配ボックス、TVモニター付インターフォ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、無料インターネット等が備えられています。また、2021年9月に竣工した物件であることから、近隣物件と比較して十分な競争力を有しています。

(5) HF東尾久レジデンス(取得予定資産)

本取得物件は本投資法人が中長期的に所有・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企業である平和不動産が場所の選定及び仕様・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。

本取得物件は日暮里・舎人ライナー「熊野前」駅、都電荒川線「熊野前」停留場から徒歩3分の距離に位置し、「熊野前」駅から「西日暮里」駅まで3分、「大手町」駅まで13分、「池袋」駅まで14分、「東京」駅まで16分と、都心部を含めた各方面へのアクセスに優れています。近隣には東京都立大学荒川キャンパスが所在し、また尾久の原公園や隅田川等、豊かな自然環境にも恵まれ、落ち着いた住環境と優れた交通利便性を享受できるエリアとなっています。

本取得物件は25.10㎡~25.55㎡の1DKタイプ、28.96㎡~29.37㎡の1LDKタイプ、54.04㎡~54.92㎡の2LDKタイプ、61.59㎡~64.87㎡の3LDKタイプの全49戸で構成されており、その内訳は、1DK12戸、1LDK12戸、2LDK17戸、3LDK8戸と、あらゆるライフスタイルに対応しており、単身者からファミリー層まで幅広い需要が見込まれます。また、設備水準については、オートロック、宅配ボックス、TVモニター付インターフォ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、無料インターネット等が備えられています。また、2022年1月に竣工した物件であることから、近隣物件と比較して十分な競争力を有しています。

(6) グレイスビル泉岳寺前(譲渡予定資産)

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

本譲渡物件は、取得予定資産である栄センタービルとの交換として平和不動産に対して譲渡を行うものです（以下、当該取引を「本交換取引」といいます。）。本譲渡物件は泉岳寺周辺地区市街地再開発事業区域内に位置し、2016年より組合による再開発のための準備が進められて来ましたが、しかしながら本再開発事業は再開発準備組合の段階であり、事業完了までにはまだ相当程度の年数を要することが見込まれます。その一方で、本交換取引に係る協議を進める中において、当該再開発事業によって本投資法人の得られる事業価値（本投資法人の計算によります。）に相当する金額を譲渡予定価格として本決済日に得られる見込みとなりました。なお、2021年11月期（第40期）末時点の鑑定評価額は、帳簿価額を566百万円上回る1,670百万円（含み益率51.3%）ですが、譲渡予定価格はこれをさらに上回る2,219百万円（譲渡益見込額1,098百万円、譲渡益率101.9%）となる見込みです。また、本交換取引による追加投下資本額は当該取得予定資産の取得予定価格4,000百万円から本譲渡物件の譲渡予定価格2,219百万円を控除した1,781百万円となる一方で、NOI増加額は本取得物件のNOI見込額483百万円から本譲渡物件の2021年5月期（第39期）と2021年11月期（第40期）のNOI合計額81百万円を控除した402百万円を見込んでいます。本交換取引の効果（本取引のNOI増加額を本交換取引による追加投下資本額で除した割合）は、NOI利回り5.0%としてポートフォリオの収益性の改善に寄与していきます。

このような点から、本交換取引に伴う本譲渡が本投資法人の成長並びに投資主価値向上に大いに寄与するものであると考え、譲渡を決定しました。

（注）本取得物件の賃料ギャップは、以下の計算式で算出しています。

賃料ギャップ

= (市場賃料 - 本取得物件の月額坪単価契約賃料) ÷ 本取得物件の月額坪単価契約賃料 × 100

「市場賃料」は、シービーアールイー株式会社が、本取得物件を対象として、本取得物件の直近の成約状況や周辺同種用途の競合物件における成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、2022年4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の上限をいいます。

「月額坪単価契約賃料」は、本取得物件の2022年3月時点で有効な賃貸借契約で定められた月額賃料合計額を本取得物件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

Of-51 栄センタービル

物件番号・物件名称		Of-51 栄センタービル
資産の種類		信託受益権
信託受託者（予定）		三井住友信託銀行株式会社
信託設定期間（予定）		1993年2月26日～2032年6月30日
所在地（注1）		（地 番）愛知県名古屋市中区栄三丁目1314番、1315番、1316番 1、1316番2、1316番3、1317番、1318番1、1318番2、 1318番3、1319番 （住居表示）愛知県名古屋市中区栄三丁目13番20号
土地	所有形態	所有権
	面積（注1）	1,117.00㎡
	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）	所有権
	用途（注1）	事務所・店舗・共同住宅
	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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

	延床面積 (注1)	6,653.48 m ² (注5)	
	建築時期 (注1)	1995年3月20日	
担保設定の有無		なし	
プロパティ・マネジメント会社		平和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		平和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	23	
	総賃料収入	220,580千円	
	敷金・保証金	189,046千円	
	賃貸面積	4,546.58 m ²	
	賃貸可能面積	5,380.05 m ²	
	稼働率 (面積ベース)	84.5% (2022年3月31日時点)	
NOI 利回り (注7)		4.8%	
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	2022年3月17日	
	再調達価格	1,625,000千円	
	PML 値	8.4%	
	長期修繕費 (15年以内)	273,000千円	
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	2022年4月1日	
	鑑定評価額	4,390,000千円	
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 信託不動産から北側隣地へフェンス基礎の一部が越境しています。また、北側隣地から信託不動産へコンクリート叩き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。 ・ 北側隣地から信託不動産へパイプ及びアスファルト舗装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。 ・ 信託不動産から西側隣地へU字溝及び柵の一部が越境しています。また、西側隣地から信託不動産へコンクリート叩き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。 ・ 建物状況調査報告書において外壁全面打診の未実施、非常用の照明装置の不点灯、防火シャッター、換気設備、排煙設備、非常用照明器具等の不良、防火管理者選任等の未実施及び突出広告に関する屋外広告物許可の未取得に関する指摘事項がありますが、2022年5月12日現在、本投資法人は、売主との間で、取得予定日又は取得予定日後の所定の期限までに売主の責任と費用で実施又は是正することを合意しています。 ・ テナント1社 (賃貸面積：70.94 m²) が2022年4月30日付で退去済みですが、当該退去部分について新テナントとの間で賃貸を開始しています (賃貸開始日：2022年5月1日)。 ・ テナント1社 (賃貸面積：541.72 m²) から、2021年12月22日付で、2022年6月30日付で退去する旨の解約通知を受領しています。 		

(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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

- (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。本取得物件は、誘導用途の整備及び公共貢献の実施等の基準に適合するものとして、名古屋市長が認定した建築物に該当するため、容積率が700%に緩和されています。
- (注5)「延床面積」については、附属建物（駐車場：47.23㎡）が含まれます。
- (注6)「テナントの内容」については、2022年3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。なお、「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2022年3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。

Of-52 岩本町ツインビル

物件番号・物件名称		Of-52 岩本町ツインビル
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）		2004年10月7日～2031年6月30日
所在地（注1）		（地番）東京都千代田区岩本町二丁目1番7、7番1 （住居表示）東京都千代田区岩本町二丁目5番12号
土地	所有形態	所有権
	面積（注1）	496.30㎡
	用途地域（注2）	商業地域
	建蔽率（注3）	80%
	容積率（注4）	700%・600%
建物	所有形態	所有権
	用途（注1）	事務所・車庫
	構造・階層（注1）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	延床面積（注1）	3,290.36㎡（注5）
	建築時期（注1）	1986年9月30日
担保設定の有無		なし
プロパティ・マネジメント会社		平和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		平和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	8
	総賃料収入	149,642千円
	敷金・保証金	106,560千円
	賃貸面積	2,795.99㎡
	賃貸可能面積	2,795.99㎡
	稼働率（面積ベース）	100%（2022年3月31日時点）
NOI利回り（注7）		4.3%
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	2022年3月16日
	再調達価格	769,000千円
	PML値	8.0%
	長期修繕費（15年以内）	123,940千円
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	2022年4月1日

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

	鑑定評価額	3,740,000 千円
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・北東側隣地から信託不動産へ防犯扉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。 ・南東側隣地から信託不動産へ防犯扉及び防犯フェンス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。 ・南東側隣地から信託不動産へ水道メーター及び水道管が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。 ・建物状況調査報告書において非常用の照明装置に関する指摘事項がありますが、2022年5月12日現在、本投資法人は、売主との間で、取得予定日から3か月以内に売主の責任と費用で是正することを合意しています。 	

- (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。「面積」については、私道部分の面積(約7.4㎡)が含まれています。
- (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、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。本取得物件は、東側道路境界から20mまでの区域が700%、20mを超える区域は600%となっており、両区域の加重平均は664.93%となります。
- (注5)「延床面積」については、附属建物(物置:コンクリートブロック造1F5.26㎡)が含まれます。
- (注6)「テナントの内容」については、2022年3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。なお、「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2022年3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。

Of-53 岩本町ツインサカエビル

物件番号・物件名称		Of-53 岩本町ツインサカエビル
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)		2020年5月29日～2032年5月31日
所在地(注1)		(地番)東京都千代田区岩本町二丁目1番8 (住居表示)東京都千代田区岩本町二丁目5番12号
土地	所有形態	所有権
	面積(注1)	96.09㎡
	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・居宅・車庫
	構造・階層(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	延床面積(注1)	688.74㎡
	建築時期(注1)	1992年8月31日
担保設定の有無		なし
プロパティ・マネジメント会社		平和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		平和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

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

テナントの内容 (注5)		
テナントの総数	9	
総賃料収入	23,967 千円	
敷金・保証金	12,773 千円	
賃貸面積	569.88 m ²	
賃貸可能面積	569.88 m ²	
稼働率 (面積ベース)	100% (2022年3月31日時点)	
NOI 利回り (注6)	5.4%	
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	2022年3月16日
	再調達価格	159,000 千円
	PML 値	5.9%
	長期修繕費 (15年以内)	46,500 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	2022年4月1日
	鑑定評価額	531,000 千円
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 信託不動産から南側隣地へ配電設備基礎、フェンス基礎及びタタキが越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。 ・ 信託不動産から北側隣地及び西側隣地へ防犯扉及び防犯フェンスが越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。 ・ テナント1社 (賃貸面積: 64.55 m²) から、2022年3月24日付で、2022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。 	

(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、2022年3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。なお、「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借契約に基づく2022年3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。

Re-101 HF川口駅前レジデンス

物件番号・物件名称	Re-101 HF川口駅前レジデンス	
資産の種類	不動産及び土地の賃借権	
所在地 (注1)	(地番) 埼玉県川口市栄町三丁目167番3、175番1、175番5 (住居表示) 埼玉県川口市栄町三丁目2番24号	
土地	所有形態	借地権
	面積 (注1)	604.73 m ²
	用途地域 (注2)	商業地域
	建蔽率 (注3)	80%
	容積率 (注4)	400%

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

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 10階建	
	延床面積 (注1)	2,933.22 m ²	
	建築時期 (注1)	2021年9月29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	91戸 (うち1戸店舗)	
	賃貸住戸数	80戸	
	総賃料収入	100,596千円	
	敷金・保証金	24,376千円	
	賃貸面積	2,070.90 m ²	
	賃貸可能面積	2,325.00 m ²	
	稼働率 (面積ベース)	89.1% (2022年3月31日時点)	
NOI利回り (注6)		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	2022年3月15日	
	再調達価格	559,000千円	
	PML値	10.6%	
	長期修繕費 (15年以内)	9,780千円	
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	2022年3月31日	
	鑑定評価額	1,530,000千円	
その他特筆すべき事項	<p>・本件土地は、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おり、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。</p> <p>①借地権の目的：賃貸用共同住宅を所有するため。</p> <p>②借地期間：2019年7月1日～2049年6月30日 (30年間)。但し、更新料を支払うことにより協議し合意した条件で更新することができる。</p> <p>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。</p> <p>・南側隣地から本件土地へ駐輪場の屋根及び支柱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。</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、2022年3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。なお、「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2022年3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) しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

(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。

(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。

Re-102 HF 東尾久レジデンス

物件番号・物件名称		Re-102 HF 東尾久レジデンス	
資産の種類		不動産及び土地の賃借権	
所在地 (注1)		(地番) 東京都荒川区東尾久八丁目 2675 番 1、2676 番 2、2676 番 3、2677 番 1、2677 番 2、2690 番 3 (住居表示) 東京都荒川区東尾久八丁目 32 番 5 号	
土地	所有形態	借地権	
	面積 (注1)	1,197.89 m ²	
	用途地域 (注2)	準工業地域	近隣商業地域
	建蔽率 (注3)	80%	80%
	容積率 (注4)	300%	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 6 階建	
	延床面積 (注1)	2,703.98 m ²	
	建築時期 (注1)	2022 年 1 月 13 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)			
	賃貸可能戸数	49 戸	
	賃貸戸数	44 戸	
	総賃料収入	72,636 千円	
	敷金・保証金	5,651 千円	
	賃貸面積	1,958.11 m ²	
	賃貸可能面積	2,084.96 m ²	
	稼働率 (面積ベース)	93.9% (2022 年 3 月 31 日時点)	
NOI 利回り (注6)		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	2022 年 3 月 15 日	
	再調達価格	487,000 千円	
	PML 値	14.8%	
	長期修繕費 (15 年以内)	9,110 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	2022 年 3 月 31 日	
	鑑定評価額	1,410,000 千円	
その他特筆すべき事項		<p>・本件土地は、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おり、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。</p> <p>①借地権の目的：賃貸用共同住宅を所有するため。</p>	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

	<p>②借地期間：2020年4月10日～2050年4月9日（30年間）。但し、更新料を支払うことにより協議し合意した条件で更新することができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北西側隣地から本件土地へバルコニー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。 ・東側隣地から本件土地へコンクリートブロックが越境しています。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。「面積」には、私道部分の面積（約8.81㎡）が含まれています。
- (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、防火地域・準防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が90%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。本取得物件の容積率は、前面道路幅員による規制により240%に制限されています。
- (注5)「テナントの内容」については、2022年3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。なお、「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2022年3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。
- (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。

4. 譲渡予定資産の内容

0f-09 グレイスビル泉岳寺前

物件番号・物件名称		0f-09 グレイスビル泉岳寺前	
資産の種類		信託受益権	
所在地（注1）		(地番) 東京都港区高輪二丁目29番地、28番地1、28番地2、28番地9、28番地10、28番地11、28番地12 (住居表示) 東京都港区高輪二丁目15番8号	
土地	所有形態（注2）	地上権（敷地権）及び所有権（敷地権）	
	面積（注1）	538.50㎡	
	用途地域（注3）	商業地域	近隣商業地域
	建蔽率（注4）	80%	80%
	容積率（注5）	600%	400%
建物	所有形態（注6）	区分所有権	
	用途（注1）	店舗・事務所・車庫・社殿・社務所	
	構造・階層（注1）	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根銅板葺地下1階付10階建	
	延床面積（注1）	2,401.74㎡	
	建築時期（注1）	1994年6月15日	
譲渡予定価格		2,219,000千円	
帳簿価額（注6）		1,093,000千円	
譲渡予定価格と帳簿価額との差額		1,126,000千円	
テナントの内容（注7）			
	テナントの総数	12	
	総賃料収入	8,837千円	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項（作成された場合）をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

	敷金・保証金	56,543 千円				
	賃貸面積	2,146.82 m ²				
	賃貸可能面積	2,146.82 m ²				
	稼働率の推移	2019年 11月	2020年 5月	2020年 11月	2021年 5月	2021年 11月
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
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	2021年11月30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"> ・ 信託建物は区分所有建物であり、管理規約が存在します。 ・ 信託受託者と地上権者との間で地代等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。信託土地の所有形態は一部が地上権(敷地権)、一部が所有権(敷地権)です。地上権(敷地権)部分及び所有権(敷地権)部分の地積はそれぞれ501.05 m²及び37.45 m²であり、地積の欄にはその合計を記載しています。地上権(敷地権)部分については、1993年2月10日付で地上権設定登記(地上権者: グレイス恒産株式会社、目的: 建物所有、存続期間: 65年、地代: 有償)がなされています。「延床面積」については、1棟の建物の延床面積に上記専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。
- (注2) 信託建物は区分所有建物であり、信託受託者が1棟の建物のうち83.54%(専有面積割合)を保有しています。なお、登記簿上の区分所有者の総数は信託受託者を含め2名です。
- (注3) 「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4) 「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。信託不動産は、商業地域又は近隣商業地域、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5) 「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。両地域の容積率の加重平均は、527.1%となります。
- (注6) 「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、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「テナントの内容」については、2022年3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。なお、「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2022年3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)しています。

5. 取得先及び譲渡先の概要

(本取得先及び本譲渡先)

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	代表取締役社長 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	119,278 百万円 (注1)	
総 資 産	376,210 百万円 (注1)	
大株主及び持株比率 (注2)	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	11.73%
	三菱地所株式会社	11.58%
	CGML PB CLIENT ACCOUNT/COLLATERAL	8.82%
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係		

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

資 本 関 係	平和不動産株式会社は、2021年11月30日時点において、本投資法人の投資口を143,845口（発行済投資口総数の13.62%）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4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	2021年11月期（第40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（4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) 2022年3月31日時点の数値を記載しています。

(注2) 2021年9月30日時点の数値を記載しています。

6. 物件取得者等の状況

Of-51 栄センタービル

	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	前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略	—
取得時期	2015年2月26日	—

Of-52 岩本町ツインビル

	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	ウェアハウジング目的の取得	—
取得価格	3,360,000,000円	—
取得時期	2021年7月5日	—

Of-53 岩本町ツインサカエビル

	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	ウェアハウジング目的の取得	—
取得価格	390,000,000円	—
取得時期	2021年7月5日	—

Re-101 HF川口駅前レジデンス

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

	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	—

Re-102 HF 東尾久レジデンス

	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	—

7. 媒介者の概要

(本取得物件) Of-51 栄センタービル、Of-52 岩本町ツインビル、Of-53 岩本町ツインサカエビル、Re-101 HF 川口駅前レジデンス、Re-102 HF 東尾久レジデンス
該当事項はありません。

(本譲渡物件) Of-09 グレイスビル泉岳寺前

本譲渡物件の媒介者は、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. 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、社内規則において、本資産運用会社の総株主の議決権の100分の10超の議決権を保有している会社等、かかる会社等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。

取得予定資産の取得先及び譲渡予定資産の譲渡先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、本資産運用会社の社内規則に従い、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。

9. 今後の見通し

本取引による、2022年4月6日付「2022年5月期（第41期）及び2022年11月期（第42期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において公表した2022年5月期（第41期）における運用状況の予想の変更はありません。本取引による運用状況の予想への影響については、本日公表の「2022年11月期（第42期）の運用状況の予想の修正及び2023年5月期（第43期）の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

10. 取得物件の鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	0f-51 栄センタービル	
鑑定評価額	4,390,000 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	2022年4月1日	
項目	内容(千円) (注)	概要等
収益価格	4,390,000	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格にて検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	4,520,000	
運営収益	281,799	
可能総収益	298,737	現在の賃料水準や周辺の賃貸事例等を参考にした市場賃料等を基に査定。
空室等損失	16,938	中長期的に平準化した空室率を基に査定。
運営費用	89,378	
維持管理費	23,887	実績に基づき計上。
PMフィー	8,085	実績に基づき計上。
水道光熱費	15,494	実績に基づき査定し計上。
修繕費	6,626	建物状況調査報告書及び類似事例に基づき査定。
テナント募集費用等	2,211	居宅は年間20.0%、事務所・店舗は年間10.0%のテナントが入替わること想定して査定。
公租公課	31,651	実績に基づき計上。
損害保険料	294	実績に基づき計上。
その他費用	1,127	収益事例等に基づき計上。
運営純収益(NOI)	192,420	
一時金の運用益	2,780	運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	14,580	建物状況調査報告書及び類似事例に基づき査定。
純収益(NCF)	180,620	
還元利回り	4.0%	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、将来の純収益の変動予測を勘案して査定。
DCF法による収益価格	4,330,000	
割引率	4.1%	金融商品の利回りを基にした積上法等によりオフィスビルのベース利回りを定め、本取得物件に係る個別リスクを勘案して査定。
最終還元利回り	4.2%	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	5,170,000	
土地比率	87.5%	
建物比率	12.5%	
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。以下同じです。

物件番号・物件名称	0f-52 岩本町ツインビル	
鑑定評価額	3,740,000 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	2022年4月1日	
項目	内容(千円)	概要等

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

	(注)	
収益価格	3,740,000	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格にて検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	3,890,000	
運営収益	182,003	
可能総収益	191,541	現在の賃料水準や周辺の賃貸事例等を参考にした市場賃料等を基に査定。
空室等損失	9,537	中長期的に平準化した空室率を基に査定。
運営費用	37,099	
維持管理費	7,783	建物管理業務委託契約書等に基づき査定。
PMフィー	5,066	建物賃貸借契約書兼管理業務委託契約書に基づき計上。
水道光熱費	9,729	過年度実績額に基づき査定し計上。
修繕費	2,310	建物状況調査報告書及び類似事例に基づき査定。
テナント募集費用等	1,327	年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定して査定。
公租公課	10,374	実績に基づき計上。
損害保険料	144	実績に基づき計上。
その他費用	364	収益事例等に基づき計上。
運営純収益 (NOI)	144,904	
一時金の運用益	1,214	運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	6,160	建物状況調査報告書及び類似事例に基づき査定。
純収益 (NCF)	139,958	
還元利回り	3.6%	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、将来の純収益の変動予測を勘案して査定。
DCF法による収益価格	3,680,000	
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オフィスビルのベース利回りを定め、本取得物件に係る個別リスクを勘案して査定。
最終還元利回り	3.8%	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	3,060,000	
土地比率	92.7%	
建物比率	7.3%	
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	0f-53 岩本町ツインサカエビル	
鑑定評価額	531,000千円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2022年4月1日	
項目	内容 (千円) (注)	概要等
収益価格	531,000	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格にて検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	553,000	
運営収益	29,842	
可能総収益	31,864	現在の賃料水準や周辺の賃貸事例等を参考にした市場賃料等を基に査定。
空室等損失	2,021	中長期的に平準化した空室率を基に査定。
運営費用	8,219	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

	維持管理費	2,256	建物管理業務委託契約書等に基づき査定。
	PM フィー	809	建物賃貸借契約書兼管理業務委託契約書に基づき計上。
	水道光熱費	1,572	過年度実績額に基づき査定し計上。
	修繕費	668	建物状況調査報告書及び類似事例に基づき査定。
	テナント募集費用等	277	居宅は年間 20.0%、事務所は年間 10.0%のテナントが入れ替わることを想定して査定。
	公租公課	2,514	実績に基づき計上。
	損害保険料	31	実績に基づき計上。
	その他費用	89	収益事例等に基づき計上。
	運営純収益 (NOI)	21,622	
	一時金の運用益	116	運用利回りを 1.0%と査定。
	資本的支出	2,385	建物状況調査報告書及び類似事例に基づき査定。
	純収益 (NCF)	19,354	
	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、将来の純収益の変動予測を勘案して査定。
	DCF 法による収益価格	521,000	
	割引率	3.6%	金融商品の利回りを基にした積上法等によりオフィスビルのベース利回りを定め、本取得物件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		673,000	
	土地比率	91.7%	
	建物比率	8.3%	
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-101 HF川口駅前レジデンス		
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	2022年3月31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	1,590,000	
	運営収益	111,722	
	可能総収益	117,056	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	5,333	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、中長期的に安定的であると認められる空室率を査定。
	運営費用	48,210	
	維持管理費	2,955	類似不動産の維持管理費及び現行の契約に基づき査定。
	PM フィー	1,813	契約を妥当と判断し、計上。
	水道光熱費	1,266	類似不動産の水道光熱費を参考に計上。
	修繕費	1,387	類似不動産の修繕費を参考に計上。また、テナント入替費用は入替率及び空室率を考慮して査定、計上。
	テナント募集費用等	3,497	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	5,851	土地は借地のため非計上。建物については、法務局管内新

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

			築建物課税標準価格認定基準表を参考に計上。
	損害保険料	111	類似不動産の実績額を参考に計上。
	その他費用	31,327	地代について、契約に基づき査定の上、計上。その他は実績等に基づき査定し、計上。
	運営純収益 (NOI)	63,512	
	一時金の運用益	246	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	1,565	類似不動産の更新費を参考に査定し計上。
	純収益 (NCF)	62,193	
	還元利回り	3.9%	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	1,500,000	
	割引率	3.7%	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	4.1%	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		1,780,000	
	土地比率	65.3%	
	建物比率	34.7%	
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		—	

物件番号・物件名称	Re-102 HF 東尾久レジデンス		
鑑定評価額	1,410,000 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	2022年3月31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	1,450,000		
運営収益	80,733		
可能総収益	85,310	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	4,576	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、中長期的に安定的であると認められる空室率を査定。	
運営費用	20,176		
維持管理費	3,027	類似不動産の維持管理費及び現行の契約に基づき査定。	
PM フィー	1,566	契約を妥当と判断し、計上。	
水道光熱費	1,135	類似不動産の水道光熱費を参考に計上。	
修繕費	1,221	類似不動産の修繕費を参考に計上。また、テナント入替費用は入替率及び空室率を考慮して査定、計上。	
テナント募集費用等	2,426	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	5,329	土地は借地のため非計上。建物については、東京法務局管内新築建物課税標準価格認定基準表を参考に計上。	
損害保険料	97	類似不動産の実績額を参考に計上。	
その他費用	5,374	地代について、契約に基づき計上。その他は実績額等を参考に査定し、計上。	
運営純収益 (NOI)	60,556		
一時金の運用益	58	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。	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

	資本的支出	1,363	類似不動産の更新費を参考に査定し計上。
	純収益 (NCF)	59,252	
	還元利回り	4.1%	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	1,390,000	
	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		1,750,000	
	土地比率	68.0%	
	建物比率	32.0%	
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		—	

1.1. 譲渡物件の鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	0f-09 グレイスビル泉岳寺前	
鑑定評価額	1,670,000 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	2021年11月30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	1,770,000
	運営収益	120,708
	可能総収益	115,764
	空室等損失	4,944
	運営費用	36,980
	維持管理費	6,640
	PM フィー	3,186
	水道光熱費	6,498
	修繕費	414
	テナント募集費用等	1,707
	公租公課	4,231
	損害保険料	115
	その他費用	14,189
	運営純収益 (NOI)	83,728
	一時金の運用益	560
	資本的支出	8,192
	純収益 (NCF)	76,096
	還元利回り	4.3%
	DCF 法による収益価格	1,670,000
	割引率	4.2%
	最終還元利回り	4.6%

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項（作成された場合）をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

積算価格	1,930,000	
土地比率	88.9%	
建物比率	11.1%	
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/>

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

【添付資料】

(添付資料 1) 取得予定資産の写真及び位置図

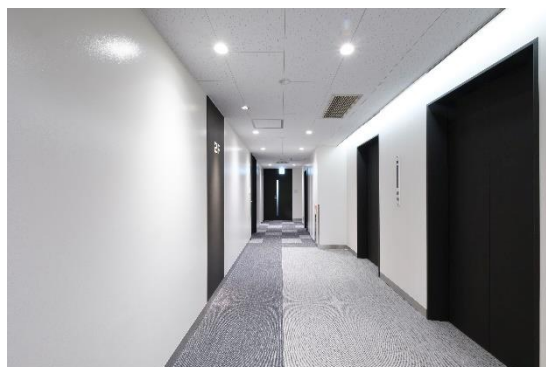
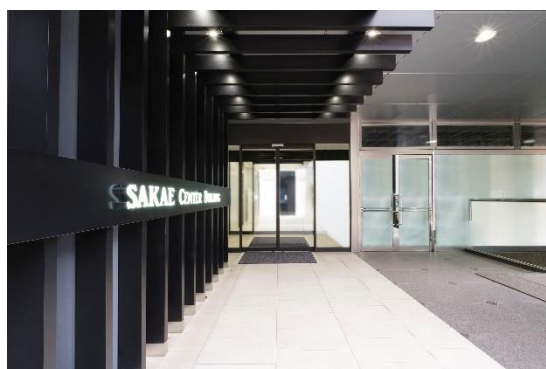
(添付資料 2) 本取引後のポートフォリオ一覧

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

(添付資料 1) 取得予定資産の写真及び位置図

0f-51 栄センタービル

<物件写真>

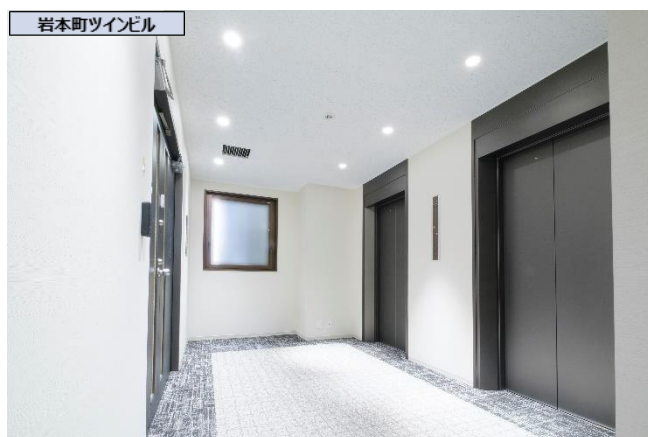


<位置図>



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

0f-52 岩本町ツインビル (写真右)、0f-53 岩本町ツインサカエビル (写真左)
 <物件写真>



<位置図> (広域)



<位置図> (詳細)



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

Re-101 HF 川口駅前レジデンス
<物件写真>

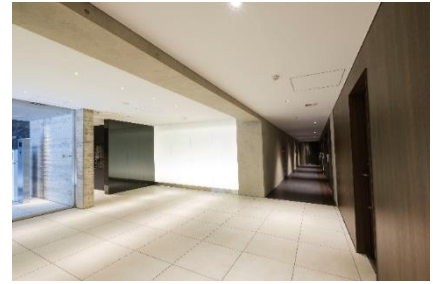


<位置図>



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

Re-102 HF 東尾久レジデンス
＜物件写真＞



＜位置図＞



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

(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 (注 1)	所在地	投資エリア (注 2)	取得 (予定) 価格 (注 3) (百万円)	投資比率 (注 3) (%)
オフィス	Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	0.73
	Of-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.18
	Of-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.72
	Of-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.27
	Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	-	-
	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	1.01
	Of-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.45
	Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.52
	Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.61
	Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	II	3,900	1.83
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.30
	Of-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.62
	Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.76
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.26
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.09
	Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	0.74
	Of-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋	III	4,900	2.30
	Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	0.89
	Of-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.27
	Of-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.60
	Of-34	麴町H Fビル	東京都千代田区	I	1,350	0.63
	Of-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.28
	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	1.48
	Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.46
	Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,750	1.76
	Of-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.78
	Of-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.45
	Of-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	1.01
	Of-42	サザンスカイタワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.75
	Of-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.46
	Of-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.34
	Of-45	兜町ユニ・スクエア	東京都中央区	I	3,580	1.68
	Of-46	H F 仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,501	1.18
Of-47	大崎CNビル	東京都品川区	I	5,160	2.43	
Of-48	ファーレイーストビル	東京都立川市	II	1,610	0.76	
Of-49	インタープラネット江坂ビル	大阪府吹田市	III	2,500	1.18	
Of-50	心斎橋フロントビル	大阪府大阪市	III	7,300	3.43	
Of-51	栄センタービル	愛知県名古屋	III	4,000	1.88	
Of-52	岩本町ツインビル	東京都千代田区	I	3,380	1.59	
Of-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	I	400	0.19	
オフィス 計					106,032	49.84
レジデンス	Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	II	430	0.20
	Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.31
	Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.31
	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	1.70

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

物件番号	物件名称 (注1)	所在地	投資エリア (注2)	取得(予定)価格 (注3)(百万円)	投資比率 (注3) (%)
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.73
Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.64
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.47
Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.52
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.57
Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.32
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	1.89
Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.50
Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.53
Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.45
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.52
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	東京都中央区	I	5,940	2.79
Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.57
Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.77
Re-31	H F 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.78
Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.49
Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.43
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.34
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	0.69
Re-40	H F 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	0.89
Re-41	H F 八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	I	793	0.37
Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.44
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	3.06
Re-45	H F 中之島レジデンス	大阪府大阪市	III	453	0.21
Re-46	H F 阿波座レジデンス	大阪府大阪市	III	577	0.27
Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	III	624	0.29
Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	0.84
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.25
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	0.86
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.39
Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.41
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.29
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.40
Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.39
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	III	1,080	0.51
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.27
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	0.94
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	0.55
Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.64
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.27
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.38
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.32
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.36
Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.39
Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.44
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	0.98

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

物件番号	物件名称 (注1)	所在地	投資エリア (注2)	取得(予定)価格 (注3)(百万円)	投資比率 (注3) (%)
Re-73	HF早稲田レジデンスⅡ	東京都新宿区	I	872	0.41
Re-74	HF若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.54
Re-75	HF仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市	Ⅲ	1,638	0.77
Re-76	HF西公園レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,310	0.62
Re-77	HF晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	790	0.37
Re-78	HF関内レジデンス	神奈川県横浜市	Ⅱ	1,800	0.85
Re-79	HF名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	2,160	1.02
Re-80	HF東札幌レジデンス	北海道札幌市	Ⅲ	1,560	0.73
Re-81	HF博多東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	880	0.41
Re-82	HF仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	850	0.40
Re-83	HF田端レジデンス	東京都北区	I	1,100	0.52
Re-84	HF両国レジデンス	東京都墨田区	I	1,400	0.66
Re-85	HF八王子レジデンス	東京都八王子市	Ⅱ	1,120	0.53
Re-86	HF三田レジデンスⅡ	東京都港区	I	1,210	0.57
Re-87	HF門前仲町レジデンス	東京都江東区	I	945	0.44
Re-88	HF南砂町レジデンス	東京都江東区	I	900	0.42
Re-89	HF仙台北町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,030	0.48
Re-90	HF正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	I	1,150	0.54
Re-91	HF仙台北町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,070	0.50
Re-92	HF大濠レジデンスBAYSIDE	福岡県福岡市	Ⅲ	1,150	0.54
Re-93	HF博多東レジデンスⅡ	福岡県福岡市	Ⅲ	1,198	0.56
Re-94	HF福岡レジデンスEAST	福岡県福岡市	Ⅲ	1,180	0.55
Re-95	HF正光寺赤羽レジデンスⅡ	東京都北区	I	1,690	0.79
Re-96	HF八広レジデンス	東京都墨田区	I	1,220	0.57
Re-97	HF世田谷上町レジデンス	東京都世田谷区	I	700	0.33
Re-98	HF草加レジデンス	埼玉県草加市	Ⅱ	1,300	0.61
Re-99	HF上野入谷レジデンス	東京都台東区	I	900	0.42
Re-100	HF辻堂レジデンス	神奈川県藤沢市	Ⅱ	1,870	0.88
Re-101	HF川口駅前レジデンス	埼玉県川口市	Ⅱ	1,260	0.59
Re-102	HF東尾久レジデンス	東京都荒川区	I	1,210	0.57
レジデンス 計				106,692	50.16
ポートフォリオ 計				212,724	100.00

(注1) Re-100 HF辻堂レジデンスについては、2022年6月1日付で旧名称から変更予定です。

(注2) 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3) 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。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。