

2018年11月27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 東原 正明
(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

(1) 物件番号 物件名称	Of-43 浜町平和ビル	Re-86 HF 三田 レジデンスⅡ (注1)	Re-87 HF 門前仲町 レジデンス (注1)	Re-88 HF 南砂町 レジデンス (注1)
(2) 取得予定資産の種類	信託受益権	不動産		
(3) 投資区分	オフィス	レジデンス		
(4) 投資エリア (注2)	第一投資エリア (東京都中央区)	第一投資エリア (東京都港区)	第一投資エリア (東京都江東区)	第一投資エリア (東京都江東区)
(5) 取得予定価格 (注3)	3,100,000 千円	1,210,000 千円	945,000 千円	900,000 千円
(6) 売買契約締結日	2018年11月27日			
(7) 取得予定日 (引渡日)	2018年12月14日			
(8) 取得先	平和不動産株式会社			
(9) 取得資金	本譲渡に伴う手取金、自己資金及び借入金			
(10) 決済方法	引渡時一括			
(11) 信託受託者 (予定)	みずほ信託銀行 株式会社	—		
(12) 信託期間 (予定)	2006年3月16日から 2028年12月31日まで	—		

(注1) 本日現在、「HF三田レジデンスⅡ」、「HF門前仲町レジデンス」及び「HF南砂町レジデンス」の物件名称は、それぞれ「アンテナ三田慶大前」、「アンテナ門前仲町」及び「アンテナ南砂」ですが、本投資法人による取得後、2019年5月1日付

で「HF三田レジデンスⅡ」、「HF門前仲町レジデンス」及び「HF南砂町レジデンス」に変更する予定のため、本資料では変更後の名称を記載しています。テナントへの通知を含む物件名称に関する手続は、今後順次行う予定です。以下同じです。
 (注2) 第一投資エリアとは「東京都23区」を指します。
 (注3) 「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。

(2) 本譲渡の概要

(1) 物件番号・物件名称	0f-28 三田平和ビル（底地）
(2) 特定資産の種類	信託受益権
(3) 譲渡予定価格（注1）	2,910,000千円 ①：1,455,000千円（準共有持分50%） ②：1,455,000千円（準共有持分50%）
(4) 帳簿価額（注2）	2,269,446千円
(5) 譲渡予定価格と帳簿価額の差額（注3）	640,554千円 ①：320,277千円 ②：320,277千円
(6) 売買契約締結日	2018年11月27日
(7) 譲渡予定日（引渡日）（注4）	①2018年11月30日（準共有持分50%） ②2018年12月14日（準共有持分50%）
(8) 譲渡先	平和不動産株式会社
(9) 譲渡代金の使途	本取得物件の取得資金及び手元資金
(10) 決済方法	上記(7)記載の各譲渡予定日において譲渡する準共有持分に応じた分割決済

(注1) 2分割での譲渡を予定しており、「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、2018年11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) 2分割での譲渡を予定しており、信託受益権売買契約書に記載された譲渡予定日（及び同日において譲渡する準共有持分）をそれぞれ記載しています。

2. 本取引の理由

本投資法人は、「安定成長軌道」をテーマに掲げ、運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保のため、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収益性と質の改善を目指しています。

今般、本投資法人は、東京都区部のオフィス1棟とレジデンス3棟（取得価格合計61.55億円）の取得及び底地1物件の売却により、資産規模の着実な成長、収益力の拡大、分配金の増加、都心ポートフォリオの拡大等が見込まれることから、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。

本投資法人は、2018年5月期（第33期）に中期目標分配金として1口当たり2,500円を掲げ、当該目標を達成するために外部成長、内部成長及び費用削減に取り組んでおり、内部成長及び費用削減については、これまでのところ当初想定を上回るペースでの改善が実現できています。一方、外部成長に関しては、スポンサーである平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）と協議を進める中で、前記、東京都区部の4物件の取得及び三田平和ビル（底地）の譲渡の提案を受けました。

本取得物件は、取得価格及び鑑定NOIを基準としたNOI利回りが4.6%と市場環境に照らして高い水準であること、都心あるいは駅近に立地していることから環境変化に対して強いこと、取得当初より含み益が見込める価格で取得でき、また、本譲渡物件の譲渡予定価格が鑑定評価額を上回ること等から、本取引が本投資法人の成長及び中期目標達成に大いに寄与するものであると考え、決定しました。

本取引が1口当たり当期純利益に与える影響として公租公課計上後の想定巡航ベースで+約46.6円が見込まれます。

その一方で、本譲渡は2018年11月30日(第34期)と2018年12月14日(第35期)に、それぞれ準共有持分50%の譲渡を実行します。分割譲渡により導管性要件(90%超支払配当要件)を充足し、かつ、譲渡益の一部については、税務上の繰越欠損金等の活用により内部留保し、将来の分配金支払原資として分配金水準の向上及び安定化に活用することにより、投資主に還元します。

本投資法人は、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。

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。

(1) Of-43 浜町平和ビル

(1) 立地	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、都営新宿線「浜町」駅から徒歩約2分、東京メトロ日比谷線・都営浅草線「人形町」駅から徒歩約6分、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約7分に位置し、複数路線、複数駅が利用可能なため、各都心主要部へのアクセスは良好です。この他、東京都心部での幹線道路である「清洲橋通り」の他、「新大橋通り」にも近く、交通利便性に優れています。 本物件が所在する人形町駅・浜町駅周辺は「甘酒横丁」から「明治座」にかけて下町情緒を残す一方で、業務集積度の高い日本橋エリアに近接しており、中小規模の事務所ビルを中心とした主要な事務所街の補完的な位置付けの地域です。古くから商業地として利用されてきた地域であり、安定した事務所需要が見込まれます。
(2) 建物	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、築年が経過した中小規模の事務所ビルが多い人形町・浜町駅周辺においては、外観や貸室面積等の規模面でグレードの高い物件であり、リニューアル等も実施されていることから、同地区の事務所ビルと比較して高い競争力を有しています。 基準階の貸室床面積約100坪・天井高約2.5mであり、個別空調・OA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。

物件番号・物件名称		Of-43 浜町平和ビル
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浜町二丁目17番8号 (地番) 東京都中央区日本橋浜町二丁目29番7他8筆
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	554.80 m ²
	用途地域 (注2)	商業地域
	建蔽率 (注3)	80%
	容積率 (注3)	700%
建物	所有形態	所有権
	用途 (注1)	事務所、店舗、駐車場
	構造階層 (注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建
	延床面積 (注1)	4,133.47 m ²
	建築時期 (注1)	1993年9月30日
	建築主	合名会社花長
	施工者	東急建設株式会社
	設計者	株式会社東急設計コンサルタント 一級建築士事務所
	構造設計会社	株式会社東急設計コンサルタント 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	平和不動産株式会社	
マスターリース会社	平和不動産株式会社	
マスターリース種別	パス・スルー	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容 (注4)		
	テナントの総数	10
	総賃料収入	154,467 千円
	敷金・保証金	109,439 千円
	賃貸面積	2,936.10 m ²
	賃貸可能面積	2,936.10 m ²
	稼働率 (面積ベース)	100.0% (2018年9月30日時点)
NOI 利回り (注5)	4.5%	
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	2018年10月19日
	再調達価格	1,041,000 千円
	PML 値	5.5%
	長期修繕費 (15年以内)	160,930 千円
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所
	価格時点	2018年9月30日
	鑑定評価額	3,240,000 千円
その他特筆すべき事項	敷地北東側において隣地の建物の一部、敷地東側において隣地の換気フード、室外機及びその配管が当該敷地に越境しています。本件については、確約書及び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」 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、「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。また、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) 「テナントの内容」 については、2018年9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、本物件の取得先又はマスターリース会社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又は転貸借契約に基づく2018年9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。

(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。

(2) Re-86 HF 三田レジデンスⅡ

(1) 立地	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は都営三田線・都営浅草線「三田」駅から徒歩約5分、JR山手線・京浜東北線「田町」駅から徒歩約8分の距離にあり、複数路線・複数駅が利用でき、交通利便性に優れています。 本物件の最寄駅である三田駅及び田町駅の周辺には、中高層の共同住宅、事務所・商業ビル、慶應義塾大学等をはじめとする教育施設が存在し、周辺には、東京タワーをはじめ多くの観光スポット・レジャー施設が豊富なエリアです。 本物件の位置する東京都港区は、国内外を問わず、大企業や外資系企業からベンチャー企業に至るまで、多くの本社や外国企業の日本支社が存在し、企業数や就業者数も安定しており、今後も安定的な需要が確保できるエリアです。
(2) 建物	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、1Kサイズ（約26㎡～約29㎡）及び1DKサイズ（約33㎡）を中心とし、主に単身者及びDINKSからのニーズが見込まれます。 設備水準については、オートロック、宅配ロッカー、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、エアコン、浴室乾燥機及び温水洗浄便座等が備えられています。本物件の主な需要層である単身者及びDINKSのニーズを満たしており、近隣物件と比較して競争力を十分に有しています。

物件番号・物件名称		Re-86 HF 三田レジデンスⅡ
資産の種類		不動産
所在地 (注1)		(住居表示) 東京都港区芝五丁目2番2号 (地番) 東京都港区芝五丁目2番104
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	256.66㎡
	用途地域 (注2)	商業地域
	建蔽率 (注3)	100%
	容積率 (注3)	500%
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11階建
	延床面積 (注1)	1,353.81㎡
	建築時期 (注1)	2006年6月8日
	建築主	株式会社長谷工コーポレーション
	施工者	三平建設株式会社 (現名称: 新三平建設株式会社)
	設計者	三平建設株式会社 (現名称: 新三平建設株式会社)
	構造設計会社	三平建設株式会社 (現名称: 新三平建設株式会社)
建築確認機関	株式会社国際確認検査センター	
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
担保設定の有無		なし
テナントの内容 (注4)		
	賃貸可能住戸数	40
	賃貸住戸数	40
	総賃料収入	62,556千円
	敷金・保証金	7,046千円
	賃貸面積	1,160.60㎡
	賃貸可能面積	1,160.60㎡
	稼働率 (面積ベース)	100% (2018年9月30日時点)
NOI利回り (注5)		4.5%

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	2018年10月19日
	再調達価格	289,000千円
	PML値	5.8%
	長期修繕費（15年以内）	47,880千円
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所
	価格時点	2018年9月30日
	鑑定評価額	1,290,000千円
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」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、「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、2018年9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、本物件の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2018年9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。

(注5) 「NOI 利回り」については、本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）を取得予定価格で除して算出した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。

(3) Re-87 HF 門前仲町レジデンス

(1) 立地	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は東京メトロ東西線、都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅から徒歩約2分の距離にあり、複数路線が利用できる他、東京都心部の主要幹線道路である「清澄通り」に面していることに加え、「永代通り」にも近く、交通利便性に優れています。 本物件の位置する東京都江東区は、人口及び世帯数ともに増加傾向にあり、主要オフィスエリアも至近のため、今後も安定的な需要が確保できるエリアです。 本物件の最寄り駅である門前仲町駅は、下町情緒あふれる雰囲気が漂っており、住宅が比較的多い地域であることから、生活利便施設の店舗やコンビニエンスストア等も多く、充実した商店街が広がっています。加えて、東京都心部へのアクセスも良好であり、交通利便性に優れた単身者向けマンションに対する需要が強いエリアです。
(2) 建物	<ul style="list-style-type: none"> 本物件の各住戸タイプは、1Kタイプ（約26㎡）の全44戸で構成されており、主に単身者層からのニーズが見込まれます。 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、エアコン、浴室乾燥機及び温水洗浄便座等が備えられています。本物件の主な需要層である単身者のニーズを満たしており、近隣物件と比較して競争力を十分に有しています。

物件番号・物件名称		Re-87 HF 門前仲町レジデンス
資産の種類		不動産
所在地	(注1)	(住居表示) 東京都江東区牡丹一丁目16番4号 (地番) 東京都江東区牡丹一丁目1番4
土地	所有形態	所有権
	面積	(注1) 243.14㎡
	用途地域	(注2) 商業地域
	建蔽率	(注3) 100%
	容積率	(注3) 500%
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)	1,276.33 m ²
	建築時期 (注1)	2008年2月6日
	建築主	株式会社ベイプランニング
	施工者	野村建設工業株式会社、株式会社福子工務店
	設計者	株式会社石黒設計 一級建築士事務所
	構造設計会社	有限会社東京構築設計検査センター
	建築確認機関	株式会社国際確認検査センター
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	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容 (注4)		
	賃貸可能住戸数	44
	賃貸住戸数	44
	総賃料収入	56,154千円
	敷金・保証金	5,376千円
	賃貸面積	1,145.76 m ²
	賃貸可能面積	1,145.76 m ²
	稼働率 (面積ベース)	100% (2018年9月30日時点)
NOI利回り (注5)	4.9%	
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	2018年10月16日
	再調達価格	315,000千円
	PML値	7.0%
	長期修繕費 (15年以内)	39,080千円
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所
	価格時点	2018年9月30日
	鑑定評価額	1,060,000千円
その他特筆すべき事項	敷地北東側において隣地の建物の基礎の一部、雨樋、レンジフード (3箇所) が当該敷地へ越境しています。本件については、確認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」 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、 「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、 2018年9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、本物件の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2018年9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。

(注5) 「NOI利回り」については、本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)を取得予定価格で除して算出した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) Re-88 HF南砂町レジデンス

(1) 立地	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は東京メトロ東西線「南砂町」駅から徒歩5分の距離にあり、最寄駅から「日本橋」駅までは約9分、「大手町」駅までは約11分と各都心主要部へのアクセスは良好です。 本物件の位置する東京都江東区は、人口及び世帯数ともに増加傾向にあり、主要オフィスエリアも至近のため、今後も安定的な需要が確保できるエリアです。 本物件の最寄り駅である南砂町駅は、下町情緒が残る街並みと再開発が進む新しい街並みが混在しており、多くの中高層の共同住宅が立ち並ぶエリアです。加えて、各方面へのアクセスも良好で、交通利便性に優れた単身者向けマンションに対する需要が強いエリアです。
(2) 建物	<ul style="list-style-type: none"> 本物件の各住戸タイプは、1Kタイプ（約22㎡～25㎡）の全48戸で構成されており、主に単身者層からのニーズが見込まれます。 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、エアコン、浴室乾燥機及び温水洗浄便座等が備えられています。本物件の主な需要層である単身者のニーズを満たしており、近隣物件と比較して競争力を十分に有しています。

物件番号・物件名称	Re-88 HF南砂町レジデンス	
資産の種類	不動産	
所在地 (注1)	(住居表示) 東京都江東区南砂七丁目4番9号 (地番) 東京都江東区南砂七丁目1980番27	
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	397.42㎡
	用途地域 (注2)	近隣商業地域、準工業地域
	建蔽率 (注3)	74.74%
	容積率 (注3)	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)	1,250.03㎡
	建築時期 (注1)	2007年8月29日
	建築主	ニチモ株式会社 (現名称: ワールドホールディングス)
	施工者	りんかい日産建設株式会社
	設計者	株式会社広瀬建築設計事務所 一級建築士事務所
構造設計会社	株式会社テラ設計工房	
建築確認機関	財団法人日本建築設備・昇降機センター	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社長谷エライブネット	
マスターリース会社	株式会社長谷エライブネット	
マスターリース種別	パス・スルー	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容 (注4)		
	賃貸可能住戸数	48
	賃貸住戸数	48
	総賃料収入	52,104千円
	敷金・保証金	7,291千円
	賃貸面積	1,141.16㎡
	賃貸可能面積	1,141.16㎡
	稼働率(面積ベース)	100% (2018年9月30日時点)
NOI利回り (注5)	5.0%	
	調査機関	株式会社東京建築検査機構

建物状況調査 報告書の概要	調査時点	2018年10月16日
	再調達価格	311,000千円
	PML値	6.1%
	長期修繕費（15年以内）	41,670千円
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所
	価格時点	2018年9月30日
	鑑定評価額	950,000千円
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」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、「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、2018年9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、本物件の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2018年9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。

(注5)「NOI利回り」については、本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）を取得予定価格で除して算出した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

0f-28 三田平和ビル（底地）

物件番号・物件名称		0f-28 三田平和ビル（底地）	
資産の種類		信託受益権	
所在地（注1）		（住居表示）東京都港区芝二丁目32番1号 （地番）東京都港区芝二丁目2番15 他3筆	
土地	所有形態	所有権	
	面積（注1）	4,441.79㎡	
	用途地域（注2）	商業地域、近隣商業地域	
	建蔽率	—	
	容積率	—	
譲渡予定価額（注3）		2,910,000千円 ①：1,455,000千円（準共有持分50%） ②：1,455,000千円（準共有持分50%）	
帳簿価額見込額（注4）		2,269,446千円	
譲渡予定価額と帳簿価額見込額の差額（注5）		640,554千円 ①：320,277千円 ②：320,277千円	
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	2018年5月31日	
	鑑定評価額	2,712,000千円	
その他特筆すべき事項	<p>・信託不動産には以下の地上権設定契約が締結されています。</p> <p>契約期間：60年間 （2012年12月17日から2072年12月16日まで）</p> <p>地上権者：平和不動産株式会社 年間地代：181,800千円 敷金：0円</p> <p>その他：1.地上権設定契約において、地上権設定者である三井住友信託銀行株式会社は、地上権者である平和不動産の承諾な</p>		

	<p>く、信託不動産を第三者に処分してはならないものとされています。</p> <p>2. 地上権設定契約において、地上権者である平和不動産による地上権の処分等について、地上権設定者である三井住友信託銀行株式会社の承諾等は必要とされていません。</p> <p>・本投資法人与譲渡先が、2018年12月14日（予定）までの期間、譲渡予定資産を準共有するため、本投資法人、譲渡先及び信託受託者の間で、以下を骨子とする内容の受益権準共有者間協定書を2018年11月30日付で締結する予定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> - 本投資法人を代表受益者として選定し、代表受益者又は本資産運用会社の判断により全ての受益者のために、受託者に対する指図、承諾、同意その他の意思表示及び通知をなし、受託者との協議を行う権限を付与するものとします。
--	---

(注1) 「所在地」(住居表示を除きます。)、 「面積」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) 2分割での譲渡を予定しており、「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4) 「帳簿価額見込額」については、2018年11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5) 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。

5. 取得先及び譲渡先の概要

①	名 称	平和不動産株式会社								
②	本 店 所 在 地	東京都中央区日本橋兜町1番10号								
③	代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 岩熊 博之								
④	事 業 内 容	1. 賃貸事業 2. 不動産ソリューション事業 3. その他の事業								
⑤	資 本 金	21,492百万円(注)								
⑥	設 立 年 月 日	1947年7月								
⑦	純 資 産	106,426百万円(注)								
⑧	総 資 産	323,398百万円(注)								
⑨	大株主及び持ち株比率	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">三菱地所株式会社</td> <td style="text-align: right;">11.05%</td> </tr> <tr> <td>日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)</td> <td style="text-align: right;">4.00%</td> </tr> <tr> <td>日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)</td> <td style="text-align: right;">3.63%</td> </tr> <tr> <td>BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT</td> <td style="text-align: right;">2.66%(注)</td> </tr> </table>	三菱地所株式会社	11.05%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4.00%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3.63%	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	2.66%(注)
三菱地所株式会社	11.05%									
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4.00%									
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3.63%									
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	2.66%(注)									
⑩	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係									
	資 本 関 係	平和不動産は、2018年5月31日時点において、本投資法人の投資口を135,845口(発行済投資口総数の13.39%)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。)及び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3名(非常勤役員を除きます。)が、平和不動産からの出向者です。								
	取 引 関 係	2018年5月期(第33期)において、平和不動産を売主とした資産の取得(1棟)を、同社を媒介者とした資産の譲渡(4棟)を行っています。また、2018年11月期(第34期)において、平和不動産を売主とした資産の取得(1棟)を行っています。								
	関連当事者への該当状況	平和不動産は、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) 2018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

(1) Of-43 浜町平和ビル

	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「⑩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3月25日	—

(2) Re-86 HF三田レジデンスII

	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「⑩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	2006年6月29日	—

(3) Re-87 HF門前仲町レジデンス

	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「⑩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	2008年2月29日	—

(4) Re-88 HF南砂町レジデンス

	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「⑩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	2007年9月27日	—

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

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。

本取得物件の取得先並びに本譲渡物件の譲渡先であり、Of-43 浜町平和ビルのプロパティ・マネジメント業務の委託予定先である平和不動産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. 決済の方法

前記「1. 本取引の概要」をご参照下さい。

10. 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。

11. 今後の見通し

本取引による、2018年7月17日付「2018年5月期 決算短信」において公表した2018年11月期（第34期）及び2019年5月期（第35期）における運用状況の予想への影響については、本日付「2018年11月期（第34期）および2019年5月期（第35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。

なお、本譲渡により得られる資金、自己資金及び2018年12月14日付で新規に借り入れる資金により、本取得を行う予定です。詳細については、本日付「資金借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

1.2. 取得物件の鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	Of-43 浜町平和ビル	
鑑定評価額	3,240,000 千円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2018年9月30日	
項目	内容(千円) (注1)	概要等
収益価格	3,240,000	
直接還元法による収益価格	3,290,000	
運営収益	181,150	
可能総収益	188,478	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき査定。
空室等損失	7,328	中長期安定的な稼働率水準を査定のうち、これに基づく空室等損失を計上。
運営費用	43,017	
維持管理費	9,900	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
PMフィー	5,016	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
水道光熱費	8,800	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率を考慮のうち計上。
修繕費	3,219	過年度実績額、今後の管理運営計画、類似不動産の水準及び建物状況調査報告書における修繕費の年平均額等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,149	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	14,739	公租公課関係資料に基づき査定。
損害保険料	194	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	-	計上すべき特段の費用はない。
運営純収益 (NOI)	138,133	
一時金の運用益	1,241	運用利回りを1.0%として査定。
資本的支出	7,740	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及び建物状況調査報告書における修繕更新費の年平均額等を勘案のうち査定。
純収益 (NCF)	131,634	
還元利回り	4.0%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回りを勘案のうち査定。
DCF法による収益価格	3,180,000	
割引率	3.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうち査定。
最終還元利回り	4.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうち査定。
積算価格	2,700,000	
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。

物件番号・物件名称	Re-86 H F 三田レジデンス II	
鑑定評価額	1,290,000 千円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2018年9月30日	
項目	内容(千円) (注1)	概要等
収益価格	1,290,000	
直接還元法による収益価格	1,290,000	
運営収益	65,893	
可能総収益	68,634	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき査定。
空室等損失	2,741	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、これに基づく空室等損失を計上。
運営費用	12,041	
維持管理費	2,500	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個性性を考慮して計上。
PM フィー	1,256	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個性性を考慮して計上。
水道光熱費	700	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個性性を考慮して計上。
修繕費	1,506	過年度実績額、類似不動産の水準及び建物状況調査報告書における修繕費の年平均額等を考慮して計上。
テナント募集費用等	2,784	契約条件や類似不動産の賃貸条件等を参考に、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
公租公課	3,240	公租公課関係資料に基づき査定。
損害保険料	55	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	-	計上すべき特段の費用はない。
運営純収益 (NOI)	53,852	
一時金の運用益	49	運用利回りを1.0%として査定。
資本的支出	2,234	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及び建物状況調査報告書における修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益 (NCF)	51,667	
還元利回り	4.0%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回りを勘案のうえ査定。
DCF 法による収益価格	1,280,000	
割引率	3.7%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	1,150,000	
土地比率	84.8%	
建物比率	15.2%	
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。

物件番号・物件名称	Re-87 HF 門前仲町レジデンス	
鑑定評価額	1,060,000 千円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2018年9月30日	
項目	内容(千円) (注1)	概要等
収益価格	1,060,000	
直接還元法による収益価格	1,080,000	
運営収益	57,710	
可能総収益	60,284	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき査定。
空室等損失	2,574	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、これに基づく空室等損失を計上。
運営費用	11,833	
維持管理費	4,000	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
PM フィー	1,103	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
水道光熱費	540	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
修繕費	1,302	過年度実績額、類似不動産の水準及び建物状況調査報告書における修繕費の年平均額等を考慮して計上。
テナント募集費用等	2,143	契約条件や類似不動産の賃貸条件等を参考に、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
公租公課	2,633	公租公課関係資料に基づき査定。
損害保険料	59	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	53	
運営純収益 (NOI)	45,877	
一時金の運用益	43	運用利回りを1.0%として査定。
資本的支出	1,823	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及び建物状況調査報告書における修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益 (NCF)	44,097	
還元利回り	4.1%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回りを勘案のうえ査定。
DCF 法による収益価格	1,040,000	
割引率	3.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	725,000	
土地比率	71.0%	
建物比率	29.0%	
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	—	

(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。

物件番号・物件名称	Re-88 HF南砂町レジデンス	
鑑定評価額	950,000千円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2018年9月30日	
項目	内容(千円) (注1)	概要等
収益価格	950,000	
直接還元法による収益価格	954,000	
運営収益	55,939	
可能総収益	57,689	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき査定。
空室等損失	1,750	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、これに基づく空室等損失を計上。
運営費用	11,144	
維持管理費	3,316	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
PMフィー	1,041	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
水道光熱費	550	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
修繕費	1,372	過年度実績額、類似不動産の水準及び建物状況調査報告書における修繕費の年平均額等を考慮して計上。
テナント募集費用等	2,292	契約条件や類似不動産の賃貸条件等を参考に、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
公租公課	2,515	公租公課関係資料に基づき査定。
損害保険料	58	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	
運営純収益 (NOI)	44,795	
一時金の運用益	61	運用利回りを1.0%として査定。
資本的支出	1,945	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及び建物状況調査報告書における修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益 (NCF)	42,911	
還元利回り	4.5%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回りを勘案のうえ査定。
DCF法による収益価格	946,000	
割引率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	673,000	
土地比率	69.1%	
建物比率	30.9%	
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。

1.3. 譲渡物件の鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	0f-28 三田平和ビル（底地）	
鑑定評価額	2,712,000 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	2018年5月31日	
項目	内容（千円） （注1）	概要等
収益価格	2,712,000	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試算。
直接還元法による収益価格	2,853,000	
運営収益	181,800	
地代収入	181,800	過去・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。
運営費用	84,810	
PMフィー	600	底地に関する業務委託契約書に基づく実額を計上。
公租公課	84,028	2017年度実績額等に基づき査定。
その他費用	181	運営収益の0.1%
運営純収益（NOI）	96,989	
純収益（NCF）	96,989	
還元利回り	3.4%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、査定。
DCF法による収益価格	2,651,000	
割引率	3.9%	ベース利回りに、対象不動産の個別リスクを勘案して査定。
最終還元利回り	3.6%	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。
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

* 資料の配布先： 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 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

Re-86 HF 三田レジデンスII

<物件写真>



<位置図>



Re-87 HF 門前仲町レジデンス

<物件写真>



<位置図>



Re-88 HF 南砂町レジデンス

<物件写真>



<位置図>



(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-01	H F 五反田ビルディング	東京都品川区	I	1,290	0.74	
	Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	0.90	
	Of-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.44	
	Of-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.88	
	Of-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.56	
	Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.70	
	Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	I	2,150	1.24	
	Of-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.79	
	Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.64	
	Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.97	
	Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	II	3,900	2.25	
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.37	
	Of-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.76	
	Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.94	
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.77	
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.33	
	Of-28	三田平和ビル (底地)	東京都港区	I			
	Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	0.91	
	Of-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋	III	4,900	2.83	
	Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	1.10	
	Of-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.56	
	Of-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.96	
	Of-34	麴町HFビル	東京都千代田区	I	1,350	0.78	
	Of-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.57	
	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	1.82	
	Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.79	
	Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,250	1.88	
	Of-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.95	
	Of-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.78	
	Of-41	イトーピア日本橋SAビル	東京都中央区	I	2,140	1.24	
	Of-42	サザンスカイタワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.92	
	Of-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.79	
	オフィス 計					74,771	43.18
	レジデンス	Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	II	430	0.25
Re-05		H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.38	
Re-09		H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.38	
Re-11		H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	2.08	
Re-12		H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.90	
Re-14		H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.79	
Re-15		H F 麻布十番レジデンス	東京都港区	I	1,260	0.73	
Re-16		H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.58	
Re-17		H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.64	
Re-18		H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.70	
Re-19		H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.40	
Re-20		H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	2.33	
Re-21		H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.62	
Re-22		H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.65	

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-23	HF上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.55
Re-24	HF錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.64
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	東京都中央区	I	5,940	3.43
Re-26	HF新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.93
Re-29	HF白山レジデンス	東京都文京区	I	2,350	1.36
Re-30	HF馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.94
Re-31	HF学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.95
Re-33	HF亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.61
Re-34	HF田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.53
Re-35	HF芝公園レジデンス	東京都港区	I	836	0.48
Re-36	HF三田レジデンス	東京都港区	I	1,080	0.62
Re-37	HF高輪レジデンス	東京都港区	I	749	0.43
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.42
Re-39	HF銀座レジデンスEASTII	東京都中央区	I	1,460	0.84
Re-40	HF八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	1.09
Re-41	HF八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	I	793	0.46
Re-42	HF銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.55
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	3.77
Re-44	HF梅田レジデンスTOWER	大阪府大阪市	III	1,920	1.11
Re-45	HF中之島レジデンス	大阪府大阪市	III	453	0.26
Re-46	HF阿波座レジデンス	大阪府大阪市	III	577	0.33
Re-47	HF丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	III	624	0.36
Re-48	HF平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	1.03
Re-49	HF河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.31
Re-53	HF四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	1.05
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.47
Re-55	HF千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.50
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.36
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.49
Re-58	HF国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.48
Re-59	HF久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	III	1,080	0.62
Re-60	HF烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.33
Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	東京都新宿区	I	1,990	1.15
Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	東京都新宿区	I	1,170	0.68
Re-63	HF東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.79
Re-64	HF東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.33
Re-65	HF北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.47
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.40
Re-67	HF九大病院前レジデンス	福岡県福岡市	III	426	0.25
Re-68	HF浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.45
Re-69	HF一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.48
Re-70	HF東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.54
Re-72	HF早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	1.21
Re-73	HF早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.50
Re-74	HF若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.67
Re-75	HF仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市	III	1,638	0.95
Re-76	HF西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.76
Re-77	HF晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	III	790	0.46
Re-78	HF関内レジデンス	神奈川県横浜市	II	1,800	1.04

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	1.25
Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道札幌市	Ⅲ	1,560	0.90
Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	880	0.51
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	850	0.49
Re-83	H F 田端レジデンス	東京都北区	I	1,100	0.64
Re-84	H F 両国レジデンス	東京都墨田区	I	1,400	0.81
Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都八王子市	Ⅱ	1,120	0.65
Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	東京都港区	I	1,210	0.70
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	東京都江東区	I	945	0.55
Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都江東区	I	900	0.52
レジデンス 計				98,385	56.82
ポートフォリオ 計				173,156	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。