

2019年9月11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

(1) 物件番号、物件名称	0f-44 錦糸町スクエアビル
(2) 取得予定資産の種類	信託受益権
(3) 投資区分	オフィス
(4) 投資エリア (注1)	第一投資エリア（東京都墨田区）
(5) 取得予定価格 (注2)	2,840,000 千円
(6) 売買契約締結日	2019年9月11日
(7) 取得予定日	2019年9月20日
(8) 取得先 (注3)	非開示
(9) 取得資金	本譲渡に伴う手取金及び自己資金
(10) 決済方法	引渡時一括
(11) 信託受託者 (予定)	三井住友信託銀行株式会社
(12) 信託期間 (予定)	2018年3月22日から2029年8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、都市計画税等を含みません。

(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

(1) 物件番号・物件名称	0f-01 HF 五反田ビルディング
(2) 特定資産の種類	信託受益権
(3) 譲渡予定価格 (注1)	1,550,000 千円
(4) 帳簿価額 (注2)	1,296,287 千円
(5) 譲渡予定価格と帳簿価額の差額 (注3)	253,713 千円
(6) 売買契約締結日	2019年9月11日
(7) 譲渡予定日	2019年9月20日
(8) 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、2019年8月31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収益性と質の改善を目指した取り組みを行ってきましたが、本取引もその一環として行うものです。

本取引については、本譲渡物件を資産入替えの候補物件として検討を進めており、本取引先との間で、本譲渡物件の譲渡価格が鑑定評価額を上回る水準であること及び本取得物件の取得価格が鑑定評価額を下回る水準であることから含み益額を上回る譲渡益の実現と1口当たりNAVの拡大が見込めること、本取得物件の規模が本譲渡物件よりも大きいことから資産規模の拡大と年間4,000万円に及ぶNOIの増加が見込まれること、また物件の築年数も若返ることなど、本投資法人の資産入替方針および投資主利益に則したものであるとの判断から本取引を決定いたしました。

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。

また、本取引により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24円を見込んでいます。更に、本譲渡により譲渡益約2億円が生じる見込みですが、譲渡益については、税務上の繰越欠損金等の活用により一部を内部留保し、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。

0f-44 錦糸町スクエアビル

(1) 立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件は、JR 総武線・総武線快速、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩約2分に位置し、複数路線が利用可能です。また、「錦糸町」駅から「東京」駅まで3駅約8分、東京メトロ半蔵門線で「大手町」駅まで5駅13分と各都心主要部へのアクセスも良好です。「錦糸町」エリアは、東京都東部の核となる都市であり、亀戸とともに東京都が定める7つの副都心の1つに指定されています。</li> <li>・本物件は、高層の店舗付事務所ビル、店舗付共同住宅等が立ち並ぶ商業地域に位置し、京葉道路沿いの部分はアーケード商店街になっているため、来店型の事務所が多く見られる地域です。</li> </ul>
--------	--

(2) 建物	<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は、1986年竣工のビルですが、築年数が経過した中小規模のオフィスビルが多い錦糸町エリアにおいては、外観や貸室面積等の規模面で標準以上のビルグレードを有しています。また、2018年には共用部等の大規模リニューアルも実施されていることから、同エリアのオフィスビルに比して高い競争力を有しています。</li> <li>基準階の貸室床面積が約80坪であり、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2.45m、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。</li> </ul>
--------	---

物件番号・物件名称		0f-44 錦糸町スクエアビル
資産の種類		信託受益権
所在地 (注1)		(住居表示) 東京都墨田区江東橋三丁目10番8号 (地番) 東京都墨田区江東橋三丁目3番地19 他5筆
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	424.97 m <sup>2</sup>
	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)	店舗、事務所、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1階付8階建
	延床面積 (注1)	2,932.42 m <sup>2</sup>
	建築時期 (注1)	1986年9月30日
	建築主	日本生命保険相互会社
	施工者	フジタ工業株式会社
	設計者	フジタ工業株式会社東京支店 一級建築士事務所
	構造設計会社	フジタ工業株式会社東京支店 一級建築士事務所
建築確認機関	東京都墨田区	
プロパティ・マネジメント会社		大星ビル管理株式会社
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4)		
	テナントの総数	10
	総賃料収入	133,588千円
	敷金・保証金	124,256千円
	賃貸面積	2,061.01 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積	2,061.01 m <sup>2</sup>
	稼働率 (面積ベース)	100.0% (2019年8月31日時点)
NOI利回り (注5)		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	2019年7月1日
	再調達価格	731,000千円
	PML値	10.8%
	長期修繕費 (15年以内)	118,840千円
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	2019年7月31日
	鑑定評価額	2,930,000千円
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」 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、 2019年8月31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2019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。

#### 4. 譲渡資産の内容

物件番号・物件名称		0f-01 HF五反田ビルディング				
資産の種類		信託受益権				
所在地 (注1)		(住居表示) 東京都品川区東五反田五丁目25番16号 (地番) 東京都品川区東五反田五丁目25番11 他2筆				
土地	所有形態	所有権				
	面積 (注1)	605.72 m <sup>2</sup>				
	用途地域 (注2)	商業地域、 第一種中高層住居専用地域				
	建蔽率 (注3)	80% / 60%				
	容積率 (注4)	800% / 200%				
建物	所有形態	所有権				
	用途 (注1)	事務所				
	構造階層 (注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建				
	延床面積 (注1)	2,921.56 m <sup>2</sup>				
	建築時期 (注1)	1980年5月6日				
譲渡予定価額		1,550,000千円				
帳簿価額 (注5)		1,296,287千円				
譲渡予定価額と帳簿価額との差額 (注6)		253,713千円				
テナントの内容 (注7)						
	テナントの総数	11				
	賃料収入	97,560千円				
	敷金・保証金	72,314千円				
	総賃貸面積	1,717.61 m <sup>2</sup>				
	総賃貸可能面積	1,717.61 m <sup>2</sup>				
	稼働率の推移	2017年 5月	2017年 11月	2018年 5月	2018年 11月	2019年 5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			株式会社谷澤総合鑑定所	
		価格時点			2019年5月31日	
		鑑定評価額			1,503,000千円	

その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・信託建物は、1981年の建築基準法施行令（昭和25年政令第338号、その後の改正を含みます。）改正以前の耐震基準に基づく建物です。なお、2008年12月25日付で、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号、その後の改正を含みます。）に基づく新耐震基準に準拠した工事を実施しています。</li> <li>・信託不動産から東側隣地への進入扉の一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書等は締結されていません。</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。また、本物件は商業地域、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。建蔽率の加重平均は97.16%となります。

(注4) 両地域の「容積率」の加重平均は757.3%となります。

(注5)「帳簿価額」については、2019年8月31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、2019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、本投資法人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2019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。

## 5. 取得先及び譲渡先の概要

本取得先及び本譲渡先は同一の特定目的会社ですが、同意が得られないため非開示とします。なお、本取得先及び本譲渡先は、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) 0f-44 錦糸町スクエアビル

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) 0f-44 錦糸町スクエアビル

該当事項はありません。

(本譲渡物件) 0f-01 HF五反田ビルディング

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	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、2019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	2019年5月期（第35期）において、平和不動産を売主とした資産の取得（4棟）を、同社を買主とした資産の譲渡（準共有持分の50%）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）、同社を買主とした資産の譲渡（準共有持分の50%）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。
⑤	媒介手数料	46.5百万円（消費税を除きます。）

（注）2019年6月30日時点の数値を記載しています。

## 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。

本譲渡の媒介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2019年7月17日付「2019年5月期 決算短信」において公表した2019年11月期（第36期）及び2020年5月期（第37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。

1.2. 取得物件の鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	0f-44 錦糸町スクエアビル	
鑑定評価額	2,930,000 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	2019年7月31日	
項目	内容(千円) (注1)	概要等
収益価格	2,930,000	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	3,030,000	
運営収益	159,391	
可能総収益	167,210	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	7,818	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	38,011	
維持管理費	7,500	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	2,838	契約条件に基づき計上。
水道光熱費	16,086	過年度実績額を参考に査定。
修繕費	695	エンジニアリング・レポート記載の修繕更新費用のうち、修繕費部分の15年間平均額を計上。
テナント募集費用等	994	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	9,002	2019年度実績額に基づき査定。
損害保険料	146	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	748	予備費として計上。
運営純収益(NOI)	121,380	
一時金の運用益	1,016	運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	7,385	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)	115,011	
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	2,890,000	
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	1,370,000	
土地比率	90.1%	
建物比率	9.9%	
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-01 HF 五反田ビルディング	
鑑定評価額	1,503,000 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	2019年5月31日	
項目	内容(千円) (注1)	概要等
収益価格	1,503,000	直接還元法及びDCF法を併用し試算した収益価格を標準として、積算価格による検証を行い、収益価格を査定。
直接還元法による収益価格	1,503,000	
運営収益	100,343	
可能総収益	106,092	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	5,748	中長期的に平準化した空室率を基に査定。
運営費用	33,173	
維持管理費	8,450	PM業務委託契約書に基づき査定
PMフィー	2,878	現行PM契約書に基づき査定。
水道光熱費	5,358	実績に基づき査定。
修繕費	2,541	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づき査定。
テナント募集費用等	645	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	11,845	2018年度公租公課資料に基づき2019年度を査定。
損害保険料	148	実績に基づき査定。
その他費用	1,304	実績に基づき査定。
運営純収益(NOI)	67,170	
一時金の運用益	615	運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	6,171	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づき査定。
純収益(NCF)	61,615	
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	1,503,000	
割引率	4.1%	オフィスビルのベース利回りに、本物件に係る個別リスクを勘案して査定。
最終還元利回り	4.3%	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	1,782,000	
土地比率	89.5%	
建物比率	10.5%	
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

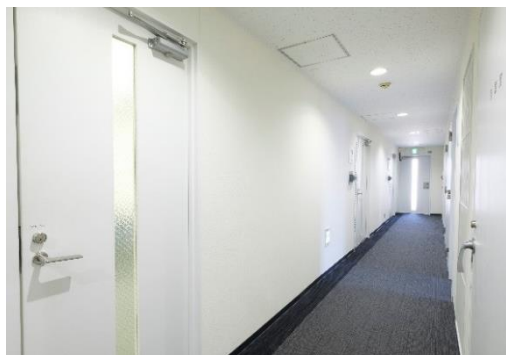
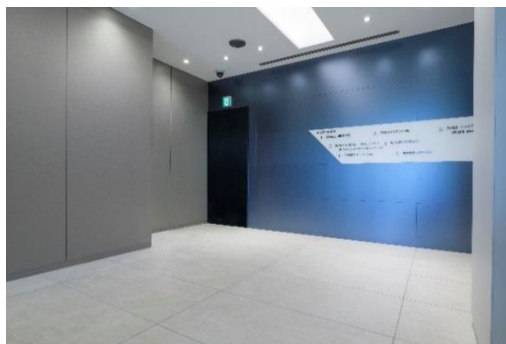
(添付資料2) 本取引後のポートフォリオ一覧



【添付資料】

(添付資料1) 本取得物件の写真、位置図  
0f-44 錦糸町スクエアビル

<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	-	-
	Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	0.89
	Of-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.43
	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	1.55
	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	1.23
	Of-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.77
	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	1.96
	Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	II	3,900	2.23
	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	0.75
	Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.93
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.75
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.32
	Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	0.90
	Of-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋	III	4,900	2.80
	Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	1.09
	Of-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.55
	Of-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.95
	Of-34	麹町HFビル	東京都千代田区	I	1,350	0.77
	Of-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.56
	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	1.80
Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.77	
Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,250	1.86	
Of-39	千住ミルデイスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.94	
Of-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.77	
Of-41	イトーピア日本橋SAビル	東京都中央区	I	2,140	1.22	
Of-42	サザンスカイトワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.92	
Of-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.77	
Of-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.63	
<b>オフィス 計</b>					<b>76,321</b>	<b>43.69</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	0.25
	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	0.37
	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	2.07
	Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.89
	Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.78
	Re-15	H F 麻布十番レジデンス	東京都港区	I	1,260	0.72
	Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.57
	Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.63
	Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.69
	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	2.31
	Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.61
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	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.54
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.63
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	東京都中央区	I	5,940	3.40
Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.92
Re-29	H F 白山レジデンス	東京都文京区	I	2,350	1.35
Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.93
Re-31	H F 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.94
Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.60
Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.52
Re-35	H F 芝公園レジデンス	東京都港区	I	836	0.48
Re-36	H F 三田レジデンス	東京都港区	I	1,080	0.62
Re-37	H F 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	H F 銀座レジデンスE A S T II	東京都中央区	I	1,460	0.84
Re-40	H F 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	1.08
Re-41	H F 八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	I	793	0.45
Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.54
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	3.73
Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	大阪府大阪市	III	1,920	1.10
Re-45	H F 中之島レジデンス	大阪府大阪市	III	453	0.26
Re-46	H F 阿波座レジデンス	大阪府大阪市	III	577	0.33
Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	III	624	0.36
Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	1.02
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.31
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	1.04
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.47
Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.50
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.35
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.48
Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.48
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	III	1,080	0.62
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.33
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	1.14
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	0.67
Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.78
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.32
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.46
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.39
Re-67	H F 九大病院前レジデンス	福岡県福岡市	III	426	0.24
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.44
Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.48
Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.54
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	1.20
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.50
Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.66
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	宮城県仙台市	III	1,638	0.94
Re-76	H F 西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.75
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	III	790	0.45
Re-78	H F 関内レジデンス	神奈川県横浜市	II	1,800	1.03

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	1.24
Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道札幌市	Ⅲ	1,560	0.89
Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	880	0.50
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	0.63
Re-84	H F 両国レジデンス	東京都墨田区	I	1,400	0.80
Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都八王子市	Ⅱ	1,120	0.64
Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	東京都港区	I	1,210	0.69
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	東京都江東区	I	945	0.54
Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都江東区	I	900	0.52
<b>レジデンス 計</b>				<b>98,385</b>	<b>56.31</b>
<b>ポートフォリオ 計</b>				<b>174,706</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。