

2021年5月17日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都中央区日本橋兜町9番1号  
 平和不動産リート投資法人  
 代表者名 執行役員 本村 彩  
 (コード番号: 8966)

資産運用会社名  
 平和不動産アセットマネジメント株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 平野 正則  
 問合せ先 企画財務部長 伊東 芳男  
 TEL. 03-3669-8771

資産の取得に関するお知らせ (大崎CNビル 他3物件)

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(以下「取得予定資産」といいます。)の取得(以下「本取得」といいます。)を決定しましたので、お知らせ致します。

記

1. 本取得の概要

物件番号	物件名称	取得予定資産の種類	投資区分	投資エリア	取得予定価格(注1)	鑑定評価額
Of-47	大崎CNビル	信託受益権	オフィス	第一投資エリア (東京都品川区)	5,160百万円	5,420百万円
Re-95	HF正光寺赤羽 レジデンスII	不動産、 土地の賃借権 (注2)	レジデンス	第一投資エリア (東京都北区)	1,690百万円	1,850百万円
Re-96	HF八広 レジデンス	不動産、 土地の賃借権 (注2)	レジデンス	第一投資エリア (東京都墨田区)	1,220百万円	1,330百万円
Re-97	HF世田谷上町 レジデンス	不動産、 土地の賃借権 (注2)	レジデンス	第一投資エリア (東京都世田谷区)	700百万円	786百万円
合 計					8,770百万円	9,386百万円

(注1) 「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。

(注2) 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。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得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。

- (1) 売買契約締結日：2021年5月17日
- (2) 取得（引渡）予定日：2021年6月4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」をご参照ください。

（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。

## 2. 本取得の理由

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。今回、約5年半振りとなる公募増資と物件取得を行うことにより、資産規模の拡大、ポートフォリオの質と収益性の改善及び投資主価値の向上が見込まれることから、本取得を決定しました。

### (1) 大崎CNビル

本物件は、JR山手線、同埼京線、同湘南新宿ライン、東京臨海高速鉄道りんかい線「大崎」駅より徒歩3分、東急池上線「大崎広小路」駅より徒歩5分に位置し、交通利便性に優れています。本物件の所在する「大崎」エリアは、かつては大名屋敷や大名出身の邸宅が立ち並び、古くより高級住宅地として知られる池田山、御殿山、島津山、花房山、八つ山のいわゆる城南五山を近隣に抱えるエリアです。1982年に東京都によって副都心に指定されて以降は鉄道網の拡充や再開発が急速に進み、今では都心部と郊外とを結節する交通の要としての機能を有するとともに、大規模オフィスや高層マンションが集積する高度に洗練された街並みが形成されています。また、多くの大企業が本社オフィスを構えるエリアでもあり、日本の経済・産業を支える街の1つでもあります。

本物件の設備水準は天井高2,500mm、OAフロア100mm、個別空調に加えて、2020年6月に外壁、共用部の内装及び意匠面の大規模リニューアル工事を終えたばかりであることから、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、本物件は「山手通り」沿いの中高層事務所や高層マンションが立ち並ぶ住商混在地域であるという立地特性に合わせて来店型の事務所にも対応可能な構造となっています。

### (2) HF正光寺赤羽レジデンスⅡ

本投資法人は2020年3月にHF正光寺赤羽レジデンスを取得していますが、本物件は当該物件に続いて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、「本取得の理由」において「平和不動産」といいます。）が、本投資法人のために企画・開発を行ったレジデンス物件です。

本物件は東京メトロ南北線「赤羽岩淵」駅から徒歩4分、JR京浜東北線・埼京線「赤羽」駅から徒歩13分の距離に位置しています。「赤羽」駅から「新宿」駅まで15分（乗車時間、以下同じです。）、「東京」駅まで20分、「赤羽岩淵」駅から「永田町」駅や「大手町」駅まで30分以内に到着できる等、東京都心部及び主要オフィスエリアへのアクセスに優れています。さらに都心各方面に接続している環状7号線や環状8号線にも近接しており、車両でのアクセスにも優れています。本取得物件の周辺にはお

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

花見スポットとして有名な荒川赤羽桜堤緑地やバーベキューが楽しめる荒川岩淵関緑地など荒川河川敷の彩り豊かな景観が望め、野球場やサッカー場といったスポーツ施設も充実しています。また、赤羽スズラン商店街や赤羽一番街商店街など生活利便施設も充実しています。

本物件は25.92㎡～26.12㎡の1Kタイプ（49戸）、55.02㎡～55.72㎡の2LDKタイプ（21戸）の全70戸で構成されており、主に単身者、Dinks世帯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、エアコン及び温水洗浄便座、ケーブルテレビ等が備えられています。また、2020年1月に竣工した物件であり、設備水準、築年数の両面から近隣物件に対して十分な競争力を有しています。

### (3) HF八広レジデンス

本物件は本投資法人が長期的に所有・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立地・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。

本物件は京成電鉄押上線「八広」駅から徒歩9分の距離に位置しています。最寄駅である「八広」駅からは、都営地下鉄浅草線・京浜急行本線への乗り入れにより、「日本橋」駅や「新橋」駅等の都心の商業・ビジネス街をはじめ、「品川」駅、「羽田空港」駅及び「成田空港」駅の新幹線や飛行機へのアクセスも良く、交通利便性に優れています。本物件が所在する地域は、中高層マンションや戸建住宅が立ち並ぶ閑静な地域です。2012年5月に「東京スカイツリー」が完成して以降は住宅地としての人気が高まり、マンション開発が急速に進んでいます。

本物件は25.21㎡の1DKタイプ（44戸）、40.48㎡～40.70㎡の1LDKタイプ（20戸）の全64戸で構成されており、主に単身者、Dinks世帯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、エアコン及び温水洗浄便座、ケーブルテレビ等が備えられています。また、2020年11月に竣工した物件であり、設備水準、築年数の両面から近隣物件に対して十分な競争力を有しています。

### (4) HF世田谷上町レジデンス

本物件は本投資法人が長期的に所有・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立地・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。

本物件は東急電鉄世田谷線「上町」駅から徒歩4分の距離に位置し、小田急小田原線「経堂」駅の徒歩圏に立地しています。「上町」駅から「三軒茶屋」駅を経由して「渋谷」駅まで14分（乗車時間）であること、東急田園都市線「桜新町」駅から徒歩圏に位置していることから、都心部を含めた各方面へのアクセスに優れています。また吉田松陰とその門下生を祭る松陰神社と、日本大学や国士舘大学を有する文教地区であり、近隣に馬事公苑、都立砧公園や駒沢オリンピック公園を擁する等、環境と自然に恵まれた都内でも屈指の人気を誇る住宅地域の一角を形成しています。

本物件は25.04㎡～25.76㎡の1Kタイプの全30戸で構成されており、主に単身者からの需要が見込まれます。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、エアコン及び温水洗浄便座等が備えられています。また、2020年11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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

### 3. 取得予定資産の内容

#### 0f-47 大崎CNビル

物件番号・物件名称		0f-47 大崎CN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）		2003年3月25日～2031年6月末日	
所在地（注1）		（地番）東京都品川区大崎5丁目60番1、60番4 （住居表示）東京都品川区大崎5丁目10番10号	
土地	所有形態	所有権（分有）	
	面積（注1）	敷地全体 1,523.74 m <sup>2</sup> 分有 1,256.73 m <sup>2</sup>	
	用途地域（注2）	商業地域	準工業地域
	建蔽率（注3）	80%	60%
	容積率（注4）	500%	300%
建物	所有形態（注5）	所有権（共有）	
	用途（注1）	事務所・駐車場	
	構造・階層（注1）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	
	延床面積（注1）	建物全体 6,114.90 m <sup>2</sup> （注6） 持分部分 4,779.40 m <sup>2</sup> （共有持分 7,816/10,000）	
	建築時期（注1）	1992年10月2日	
	建築主	秩父セメント株式会社（現名称：太平洋セメント株式会社）	
	施工者	大林組・東急建設 共同企業体	
	設計者	日通不動産株式会社 一級建築士事務所	
	構造設計会社	日通不動産株式会社 一級建築士事務所	
建築確認機関	東京都品川区		
担保設定の有無		なし	
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		-	
テナントの内容（注7）			
	テナントの総数	6	
	総賃料収入	198,443 千円	
	敷金・保証金	146,946 千円	
	賃貸面積	3,237.77 m <sup>2</sup>	
	賃貸可能面積	3,237.77 m <sup>2</sup>	
	稼働率（面積ベース）（注8）	100%（2021年3月31日時点）	
NOI 利回り（注9）		4.2%	
建物状況調査報告書の概要	調査機関	株式会社東京建築検査機構	
	調査時点	2021年3月30日	
	再調達価格（注10）	1,109,872 千円	
	PML 値	4.5%	
	長期修繕費（15年以内）（注11）	174,555 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	2021年4月1日	
	鑑定評価額	5,420,000 千円	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

その他特筆すべき事項	該当事項はありません。
------------	-------------

- (注1) 「所在地」(住居表示を除きます。)、 「面積」、 「用途」、 「構造階層」、 「延床面積」及び「建築時期」については、不動産登記簿上に記載されているもの又は建物状況調査報告書に表示されているものを記載しています。信託建物の敷地は信託建物の共有者がそれぞれその一部を所有しており(いわゆる分有)、「面積」の欄には信託受託者の所有している土地の面積を記載しています。なお、共有者間において相互に他の共有者の所有する土地を使用できる旨を合意しています。信託土地の北西側一部(約35.17㎡)はセットバック部分であり、建築物の敷地面積には算入できません。
- (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。本取得予定資産のうち、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物の敷地は、建蔽率が100%に緩和されています。また、本取得予定資産のうち、準工業地域、準防火地域内の準耐火建築物以上の建築物、かつ、品川区建築基準法施行細則第45条の規定に適合する敷地は、建蔽率が80%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を記載しています。本取得予定資産の容積率は、南側道路境界から30mまでの区域が500%、30mを超える区域が300%となります。
- (注5) 信託建物は共有建物であり、信託受託者は、持分1万分の7,816を保有しています。なお、登記簿上の共有者の総数は信託受託者を含め2名です。
- (注6) 延床面積に附属建物(ゴミ置場:鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 1F 11.02㎡)が含まれます。
- (注7) 「テナントの内容」については、2021年3月31日時点における数値を記載しています。  
なお、「賃料収入」の欄には、本取得先と各テナントとの間でそれぞれ締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく2021年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、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) テナント1社(賃貸面積:414.77㎡)が2021年3月31日付で退去しています。
- (注9) 「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10) 建物状況調査報告書記載の1棟の建物の再調達価格に建物持分割合78.16%を乗じて算出した値を千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注11) 建物状況調査報告書記載の取得対象持分に対する費用を記載しています。

#### Re-95 HF 正光寺赤羽レジデンスⅡ

物件番号・物件名称	Re-95 HF 正光寺赤羽レジデンスⅡ	
資産の種類	不動産及び土地の賃借権	
所在地 (注1)	(地番) 東京都北区岩淵町676番2、677番、678番4 (住居表示) 東京都北区岩淵町24番16号	
土地	所有形態	借地権
	面積 (注1)	508.14㎡
	用途地域 (注2)	商業地域
	建蔽率 (注3)	80%
	容積率 (注4)	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14階建
	延床面積 (注1)	2,764.49㎡
	建築時期 (注1)	2020年1月31日
	建築主	平和不動産株式会社
	施工者	坪井工業株式会社
	設計者	坪井工業株式会社 一級建築士事務所
	構造設計会社	坪井工業株式会社 一級建築士事務所 株式会社ビームス・デザイン・コンサルタント建築士事務所
建築確認機関	一般財団法人 日本建築センター	
担保設定の有無	なし	

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得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。

プロパティ・マネジメント会社	東急住宅リース株式会社	
マスターリース会社	東急住宅リース株式会社	
マスターリース種別	パス・スルー	
テナントの内容 (注5)		
賃貸可能住戸数	70 戸	
賃貸住戸数	69 戸	
総賃料収入	106,392 千円	
敷金・保証金	12,075 千円	
賃貸面積	2,412.50 m <sup>2</sup>	
賃貸可能面積	2,438.42 m <sup>2</sup>	
稼働率 (面積ベース)	98.9% (2021年3月31日時点)	
NOI 利回り (注6)	5.1%	
建物状況調査 報告書の概要	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	調査時点	2021年3月26日
	再調達価格	525,000 千円
	PML 値	6.3%
	長期修繕費 (15年以内)	17,740 千円
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	2021年3月31日
	鑑定評価額	1,850,000 千円
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件土地は、所有者兼賃貸人である宗教法人正光寺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、当該土地賃貸借を新たに締結する形で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。</li> <li>① 借地権の目的：賃貸住宅等の建物を所有するため。</li> <li>② 借地期間：2021年6月4日～2048年4月1日(約27年間)。但し、更新料を支払うことにより、賃貸借期間を30年として、同一条件で更新することができる。</li> <li>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。</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又は建物状況調査報告書に表示されているものを記載しています。「面積」には、私道部分の面積(約4.03 m<sup>2</sup>)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) 「テナントの内容」については、2021年3月31日時点における数値を記載しています。

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2021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、千円未満を切り捨てて記載しています。

(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-96 HF八広レジデンス

物件番号・物件名称	Re-96 HF八広レジデンス
資産の種類	不動産及び土地の賃借権
所在地 (注1)	(地 番) 東京都墨田区八広四丁目25番

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

		(住居表示) 東京都墨田区八広四丁目 50 番 1 号
土地	所有形態	借地権
	面積 (注 1)	501.11 m <sup>2</sup>
	用途地域 (注 2)	準工業地域
	建蔽率 (注 3)	80%
	容積率 (注 4)	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 9 階建
	延床面積 (注 1)	2,151.30 m <sup>2</sup>
	建築時期 (注 1)	2020 年 11 月 27 日
	建築主	平和不動産株式会社
	施工者	新日本建設株式会社
	設計者	新日本建設株式会社 一級建築士事務所
	構造設計会社	新日本建設株式会社 一級建築士事務所
建築確認機関	株式会社神奈川建築確認検査機関	
担保設定の有無	なし	
プロパティ・マネジメント会社	東急住宅リース株式会社	
マスターリース会社	東急住宅リース株式会社	
マスターリース種別	パス・スルー	
テナントの内容 (注 5)		
	賃貸可能戸数	64 戸
	賃貸戸数	43 戸
	総賃料収入	56,760 千円
	敷金・保証金	5,555 千円
	賃貸面積	1,390.09 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積	1,919.50 m <sup>2</sup>
	稼働率 (面積ベース)	72.4% (2021 年 3 月 31 日時点)
NOI 利回り (注 6)	5.2%	
建物状況調査報告書の概要	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	調査時点	2021 年 3 月 26 日
	再調達価格	415,000 千円
	PML 値	11.8%
	長期修繕費 (15 年以内)	7,500 千円
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	2021 年 3 月 31 日
	鑑定評価額	1,330,000 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います。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：2018 年 11 月 1 日～2048 年 10 月 31 日 (30 年間)。但し、更新料を支払うことにより更新することができる。</p>	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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) 「所在地」(住居表示を除きます。)、 「面積」、 「用途」、 「構造階層」、 「延床面積」及び「建築時期」については、不動産登記簿上に記載されているもの又は建物状況調査報告書に表示されているものを記載しています。本件土地の南側一部(約22.04㎡)はセットバック部分であり、建築物の敷地面積には算入できません。
- (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。本取得予定資産の指定建蔽率は80%ですが、角地緩和の適用により90%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) 「テナントの内容」については、2021年3月31日時点における数値を記載しています。  
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2021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、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (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。

Re-97 HF 世田谷上町レジデンス

物件番号・物件名称		Re-97 HF 世田谷上町レジデンス
資産の種類		不動産及び土地の賃借権
所在地 (注1)		(地番) 東京都世田谷区世田谷一丁目505番2、505番3、508番2 (住居表示) 東京都世田谷区世田谷一丁目45番9号
土地	所有形態	借地権
	面積 (注1)	267.52㎡
	用途地域 (注2)	近隣商業地域
	建蔽率 (注3)	80%
	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陸屋根7階建
	延床面積 (注1)	1,070.10㎡
	建築時期 (注1)	2020年11月30日
	建築主	平和不動産株式会社
	施工者	株式会社フェイスネットワーク
	設計者	有限会社佐野アーキスタジオ 一級建築士事務所
	構造設計会社	有限会社佐野アーキスタジオ 一級建築士事務所
建築確認機関	株式会社国際確認検査センター	
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
テナントの内容 (注5)		
	賃貸可能戸数	30戸
	賃貸戸数	16戸
	総賃料収入	21,744千円
	敷金・保証金	1,732千円
	賃貸面積	404.26㎡
	賃貸可能面積	759.24㎡
	稼働率(面積ベース)	53.2% (2021年3月31日時点)
NOI 利回り (注6)		4.5%

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。



建物状況調査報告書の概要	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	調査時点	2021年3月29日
	再調達価格	183,000千円
	PML値	6.1%
	長期修繕費（15年以内）	3,650千円
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	2021年3月31日
	鑑定評価額	786,000千円
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います。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10月29日～2049年10月28日（30年間）。 但し、更新料を支払うことにより更新することができる。</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又は建物状況調査報告書に表示されているものを記載しています。
- (注2) 「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (注3) 「建蔽率」については、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。本取得予定資産は、近隣商業地域、かつ、防火地域内にある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を記載しています。
- (注5) 「テナントの内容」については、2021年3月31日時点における数値を記載しています。  
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2021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、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (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. 取得先の概要

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 3. その他の事業	
資 本 金	21,492百万円（注1）	
設 立 年 月 日	1947年7月	
純 資 産	118,639百万円（注1）	
総 資 産	381,353百万円（注1）	
大株主及び持株比率 （注2）	三菱地所株式会社	11.39%
	CGML PB CLIENT ACCOUNT/COLLATERAL	8.65%
	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	7.97%
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	6.03%
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 関 係	平和不動産株式会社は、2021年5月17日現在において、本投資法人の投資口を135,845口（発行済投資口総数の13.58%）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	2020年11月期（第38期）においては、記載すべき取引関係はありません。また、2021年5月期（第39期）においては、平和不動産株式会社をプロパティ・マネジメント業務の委託先とした資産の取得（2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) 2021年3月31日時点の数値を記載しています。

(注2) 2020年9月30日時点の数値を記載しています。

## 5. 物件取得者等の状況

### Of-47 大崎CN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4. 取得先の概要「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	5,130,000,000円	—
取得時期	2020年9月30日	—

### Re-95 HF正光寺赤羽レジデンスⅡ

	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4. 取得先の概要「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-96 HF八広レジデンス

	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4. 取得先の概要「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	—

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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-97 HF 世田谷上町レジデンス

	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4. 取得先の概要「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	—

6. 媒介者の概要

該当事項はありません。

7. 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。

取得予定資産の売主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。

8. 今後の見通し

本取得による2021年1月20日付「2020年11月期 決算短信」において公表した2021年5月期（第39期）における運用状況の予想の変更はありません。本取得による運用状況の予想については、本日公表の「2021年11月期（第40期）の運用状況の予想の修正及び2022年5月期（第41期）の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	大崎CNビル		
鑑定評価額	5,420,000 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	2021年4月1日		
項目	内容（千円） （注）	概要等	
収益価格	5,420,000	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	5,680,000	
	運営収益	265,766	
	可能総収益	280,233	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	14,466	中長期的に平準化した空室率を基に査定。
運営費用	48,185		

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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	11,733	建物管理業務委託契約書等に基づき査定。
	PM フィー	3,828	建物賃貸契約書兼管理業務委託契約書に基づき計上。
	水道光熱費	9,713	過年度実績額に基づき査定し計上。
	修繕費	4,440	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	1,989	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	15,894	実績に基づき計上。
	損害保険料	320	実績に基づき計上。
	その他費用	265	収益事例等に基づき計上。
	運営純収益 (NOI)	217,581	
	一時金の運用益	2,189	運用利回りを 1.0%と査定。
	資本的支出	9,435	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)	210,336	
	還元利回り	3.7%	近隣地域また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	5,310,000	
	割引率	3.8%	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	3.9%	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		5,590,000	
	土地比率	93.0%	
	建物比率	7.0%	
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) 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。

物件名称	HF 正光寺赤羽レジデンス II		
鑑定評価額	1,850,000 千円		
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2021年3月31日		
項目	内容 (千円) (注)	概要等	
収益価格	1,850,000	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	1,900,000	
	運営収益	107,618	
	可能総収益	113,089	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	5,471	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	20,867	
	維持管理費	2,567	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	1,768	契約を妥当と判断し、計上。
	水道光熱費	974	類似不動産の水道光熱費を参考に計上。
	修繕費	1,404	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	3,379	類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

	公租公課	6,108	土地は借地のため非計上。建物については、2021年度実績額に基づき計上。
	損害保険料	105	類似不動産の実績額を参考に計上。
	その他費用	4,561	地代について、契約に基づき査定の上計上。その他は過年度実績額に基づき査定の上計上。
	運営純収益 (NOI)	86,751	
	一時金の運用益	81	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	1,470	類似不動産の更新費を参考に査定し計上。
	純収益 (NCF)	85,362	
	還元利回り	4.5%	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	1,830,000	
	割引率	4.3%	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	4.7%	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		1,530,000	
	土地比率	62.0%	
	建物比率	38.0%	
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		—	

物件名称	HF八広レジデンス	
鑑定評価額	1,330,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年3月31日	
項目	内容 (千円) (注)	概要等
収益価格	1,330,000	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	1,380,000	
運営収益	80,416	
可能総収益	84,504	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	4,088	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	17,212	
維持管理費	3,695	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	1,399	契約を妥当と判断し、計上。
水道光熱費	976	類似不動産の水道光熱費を参考に計上。
修繕費	1,113	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	2,546	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	5,061	土地は借地のため非計上。建物については、2021年度実績額に基づき計上。
損害保険料	83	類似不動産の実績額を参考に計上。
その他費用	2,337	地代について、契約に基づき査定の上計上。予備費は類似不動産の水準を参考に査定し、計上。
運営純収益 (NOI)	63,204	
一時金の運用益	10	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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

			回りを1.0%と査定。
	資本的支出	1,162	類似不動産の更新費を参考に査定し計上。
	純収益 (NCF)	62,052	
	還元利回り	4.5%	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	1,310,000	
	割引率	4.3%	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	4.7%	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		1,220,000	
	土地比率	60.8%	
	建物比率	39.2%	
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		—	

物件名称	HF 世田谷上町レジデンス		
鑑定評価額	786,000 千円		
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2021年3月31日		
項目	内容 (千円) (注)	概要等	
収益価格	786,000	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	822,000	
	運営収益	40,025	
	可能総収益	42,217	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	2,191	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	8,310	
	維持管理費	1,515	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	696	契約を妥当と判断し、計上。
	水道光熱費	331	類似不動産の実績額に基づき、空室率を考慮し計上。
	修繕費	481	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	1,384	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	2,434	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	36	類似不動産の実績額を参考に計上。
	その他費用	1,432	地代について、契約に基づき計上。その他は過年度実績等を参考に査定し、計上。
	運営純収益 (NOI)	31,714	
	一時金の運用益	30	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	512	類似不動産の更新費を参考に査定し計上。
	純収益 (NCF)	31,232	
	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	770,000	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

	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		877,000	
	土地比率	76.0%	
	建物比率	24.0%	
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		—	

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) 取得予定資産の写真及び位置図

(添付資料 2) 本取得後のポートフォリオ一覧

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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-47 大崎CN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-95 HF 正光寺赤羽レジデンスⅡ  
＜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-96 HF 八広レジデンス  
<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-97 HF 世田谷上町レジデンス  
<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2) 本取得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	0.80
	Of-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.30
	Of-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.79
	Of-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.40
	Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.63
	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	1.11
	Of-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.60
	Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.58
	Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.77
	Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	II	3,900	2.02
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.33
	Of-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.68
	Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.84
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.49
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.20
	Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	0.82
	Of-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋	III	4,900	2.54
	Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	0.98
	Of-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.40
	Of-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.76
	Of-34	麴町HFビル	東京都千代田区	I	1,350	0.70
	Of-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.41
	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	1.63
	Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.61
	Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,750	1.94
	Of-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.86
	Of-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.60
	Of-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	1.11
Of-42	サザンスカイタワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.83	
Of-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.61	
Of-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.47	
Of-45	兜町ユニ・スクエア	東京都中央区	I	3,580	1.86	
Of-46	東菱ビルディング	宮城県仙台市	III	2,501	1.30	
Of-47	大崎CNビル	東京都品川区	I	5,160	2.67	
<b>オフィス 計</b>					<b>88,062</b>	<b>45.65</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	0.22
	Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.34
	Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.34
	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	1.87
	Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.81
	Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.71
	Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.52
	Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.57
	Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.63
	Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.36

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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-20	HF 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	2.09
Re-21	HF 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.55
Re-22	HF 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.59
Re-23	HF 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.49
Re-24	HF 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.57
Re-25	HF 銀座レジデンスEAST	東京都中央区	I	5,940	3.08
Re-26	HF 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.74
Re-29	HF 白山レジデンス	東京都文京区	I	2,350	1.22
Re-30	HF 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.84
Re-31	HF 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.86
Re-33	HF 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.54
Re-34	HF 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.47
Re-35	HF 芝公園レジデンス	東京都港区	I	836	0.43
Re-36	HF 三田レジデンス	東京都港区	I	1,080	0.56
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.38
Re-39	HF 銀座レジデンスEASTII	東京都中央区	I	1,460	0.76
Re-40	HF 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	0.98
Re-41	HF 八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	I	793	0.41
Re-42	HF 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.49
Re-43	HF 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	3.38
Re-45	HF 中之島レジデンス	大阪府大阪市	III	453	0.23
Re-46	HF 阿波座レジデンス	大阪府大阪市	III	577	0.30
Re-47	HF 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	III	624	0.32
Re-48	HF 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	0.92
Re-49	HF 河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.28
Re-53	HF 四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	0.94
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.43
Re-55	HF 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.45
Re-56	HF 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.32
Re-57	HF 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.44
Re-58	HF 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.43
Re-59	HF 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	III	1,080	0.56
Re-60	HF 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.30
Re-61	HF 西新宿レジデンスWEST	東京都新宿区	I	1,990	1.03
Re-62	HF 西新宿レジデンスEAST	東京都新宿区	I	1,170	0.61
Re-63	HF 東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.71
Re-64	HF 東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.29
Re-65	HF 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.42
Re-66	HF 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.35
Re-67	HF 九大病院前レジデンス	福岡県福岡市	III	426	0.22
Re-68	HF 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.40
Re-69	HF 一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.43
Re-70	HF 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.49
Re-72	HF 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	1.08
Re-73	HF 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.45
Re-74	HF 若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.60

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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-75	HF 仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市	Ⅲ	1,638	0.85
Re-76	HF 西公園レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,310	0.68
Re-77	HF 晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	790	0.41
Re-78	HF 関内レジデンス	神奈川県横浜市	Ⅱ	1,800	0.93
Re-79	HF 名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	2,160	1.12
Re-80	HF 東札幌レジデンス	北海道札幌市	Ⅲ	1,560	0.81
Re-81	HF 博多東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	880	0.46
Re-82	HF 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	850	0.44
Re-83	HF 田端レジデンス	東京都北区	Ⅰ	1,100	0.57
Re-84	HF 両国レジデンス	東京都墨田区	Ⅰ	1,400	0.73
Re-85	HF 八王子レジデンス	東京都八王子市	Ⅱ	1,120	0.58
Re-86	HF 三田レジデンスⅡ	東京都港区	Ⅰ	1,210	0.63
Re-87	HF 門前仲町レジデンス	東京都江東区	Ⅰ	945	0.49
Re-88	HF 南砂町レジデンス	東京都江東区	Ⅰ	900	0.47
Re-89	HF 仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,030	0.53
Re-90	HF 正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	Ⅰ	1,150	0.60
Re-91	HF 仙台本町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,070	0.55
Re-92	HF 大濠レジデンスBAYSIDE	福岡県福岡市	Ⅲ	1,150	0.60
Re-93	HF 博多東レジデンスⅡ	福岡県福岡市	Ⅲ	1,198	0.62
Re-94	HF 福岡レジデンスEAST	福岡県福岡市	Ⅲ	1,180	0.61
Re-95	HF 正光寺赤羽レジデンスⅡ	東京都北区	Ⅰ	1,690	0.88
Re-96	HF 八広レジデンス	東京都墨田区	Ⅰ	1,220	0.63
Re-97	HF 世田谷上町レジデンス	東京都世田谷区	Ⅰ	700	0.36
<b>レジデンス 計</b>				<b>104,844</b>	<b>54.35</b>
<b>ポートフォリオ 計</b>				<b>192,906</b>	<b>100.00</b>

(注1) Re-93 HF博多東レジデンスⅡ、Re-94 HF福岡レジデンスEASTについては、2021年10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。