

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 代表取締役社長執行役員 平野 正則  
問合せ先 企画財務部長 川崎 菜穂美  
TEL. 03-3669-8771

国内資産の取得に関するお知らせ (パークイースト札幌)

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。

なお、取得予定資産の取得先である平和不動産株式会社は、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加え、本資産運用会社の利益相反行為防止規程に定める利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、相手方との間で取引を行うにあたり、当該利益相反行為防止規程その他の規程に定める意思決定手続を経ています。

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(注1)	取得予定価格(注2)	鑑定評価額
0f-60	パークイースト 札幌	信託受益権 (準共有持分割合 45%)	オフィス	地方投資エリア (北海道札幌市)	2,700 百万円	3,433.5 百万円

(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。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。

- (1) 売買契約締結日 : 2025年3月25日
- (2) 取得(引渡)予定日 : 2025年3月28日
- (3) 取得先 : 平和不動産株式会社
- (4) 取得資金 : 借入金及び自己資金
- (5) 決済方法 : 引渡時一括

(6) 媒介の有無：なし

2. 本取得の理由

本投資法人は、規約の「資産運用の対象及び方針」において運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保の実現を定めており、これに基づき継続的な物件取得による資産規模の拡大及び資産入替を通じたポートフォリオの質と収益性の改善を目指しています。本資産運用会社は、取得予定資産の以下の点を評価し、当該方針の実現及び投資主価値の向上に資するものと判断したことから本取得を決定しました。

本取得予定資産は、札幌市営地下鉄南北線、東西線及び東豊線「大通」駅から徒歩2分、東西線「バスセンター前」駅から徒歩1分に位置しています。札幌市は北海道の政治、経済、文化の中心地として栄える政令指定都市です。中でも本取得予定資産が所在する「大通」駅周辺は、金融機関や行政関連施設等の業務集積度が高いエリアであり、また複数の地下鉄線が利用可能で交通利便性にも優れることから、オフィス立地としての競争力を有しています。さらに「札幌」駅周辺では現在多くの再開発計画が進められ、平和不動産株式会社も複数の再開発に参画するなど今後の更なる発展が期待されるエリアでもあることから、今般、取得を決定しました。

本取得予定資産の設備水準は個別空調の他、65台収容可能な駐車場を有しており、上述した地下鉄利用による交通利便性に加え、営業車の利用を前提としたテナント需要にも応えることが可能です。また取得時点の賃料ギャップ率は-32.1%と、今後の賃料収入の増加による更なる内部成長が期待される物件です(注)。さらに本取得予定資産は30坪前後からの分割対応が可能であることから、オフィスポートフォリオのうち本投資法人の主たる投資対象である中小型オフィスのテナント層に対する安定的な需要の確保が期待されます。

取得予定価格及び鑑定NOI(準共有持分割合45%を乗じて算出した値)から計算したNOI利回りは5.4%、減価償却後NOI利回りは4.7%であり、鑑定評価額と取得予定価格から計算した含み益額は733.5百万円が見込まれています。

(注) 本取得予定資産の「賃料ギャップ率」は、以下の計算式で算出しています。

賃料ギャップ率

= (本取得予定資産の月額坪単価契約賃料 - 市場賃料) ÷ 本取得予定資産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、本取得予定資産を対象として、本取得予定資産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、2024年11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、本取得予定資産の2025年2月時点で有効な賃貸借契約で定められた月額賃料および締結予定である賃貸借契約で定められた月額賃料の合計額を本取得予定資産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-60 パークイースト札幌

物件番号・物件名称	Of-60 パークイースト札幌
資産の種類	信託受益権(準共有持分割合45%)
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)	2025年3月28日～2035年3月28日
所在地(注1)	(地番) 北海道札幌市中央区南一条東一丁目2番2他5筆 (住居表示) 北海道札幌市中央区南一条東一丁目3

土地	所有形態	所有権	
	面積 (注 1)	敷地全体 1,810.68 m <sup>2</sup> 持分部分 814.80 m <sup>2</sup> (注 5)	
	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	所有権	
	用途 (注 1)	事務所	
	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 (付属建物 (駐車場) を含む) 10,865.75 m <sup>2</sup> 持分部分 4,889.58 m <sup>2</sup> (注 5)	
	建築時期 (注 1)	1985年11月15日	
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		大星ビル管理株式会社	
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	32	
	総賃料収入 (注 7)	139,360 千円	
	敷金・保証金 (注 7)	90,804 千円	
	賃貸面積 (注 7)	3,480.99 m <sup>2</sup>	
	賃貸可能面積 (注 7)	3,480.99 m <sup>2</sup>	
	稼働率 (面積ベース)	100% (2025年2月28日時点)	
NOI 利回り (注 8)		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	2024年10月25日	
	再調達価格 (注 9)	1,387,800 千円	
	PML 値	0.2%	
	長期修繕費 (15年以内) (注 10)	126,963 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	2025年2月1日	
	鑑定評価額	3,433,500 千円	
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人は信託受益権の準共有持分45%を取得する予定ですが、準共有者との間で、本投資法人が信託受益権の準共有持分を譲渡する際には他の準共有者が優先交渉権を有することなどを定めた準共有者間協定書を締結する予定です。</li> <li>・信託不動産から北西側道路へ袖看板が越境しています。本件については、有効な道路占有許可を受けています。</li> <li>・信託不動産から南西側道路へ袖看板が越境しています。本件については、有効な道路占有許可を受けています。</li> <li>・信託不動産から南側隣地へ信託不動産の構築物の一部が越境しています。本件については、構築物の一部越境に関する覚書が締結されています。</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。 本取得予定資産は、 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) 持分部分については、敷地面積又は1棟の建物の延床面積に準共有持分割合(45%)を乗じて算出した数値を小数点第3位以下を切り捨てて記載しています。
- (注6) 「テナントの内容」については、2025年2月末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) 本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合45%に相当する数値を記載しています。
- (注8) 「NOI 利回り」については、本取得予定資産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)に準共有持分割合45%を乗じた値を用いて算出した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9) 建物状況調査報告書記載の1棟の建物の再調達価格に準共有持分割合45%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10) 建物状況調査報告書記載の1棟の建物の長期修繕費(15年以内)に準共有持分割合45%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。

#### 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	代表執行役社長 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)	
設 立 年 月 日	1947年7月	
純 資 産	114,908百万円(注)	
総 資 産	390,141百万円(注)	
大株主及び持株比率 (注)	大成建設株式会社	20.12%
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	13.31%
	野村 絢	7.28%
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係		
資 本 関 係	平和不動産株式会社は、2024年11月30日時点において、本投資法人の投資口を154,645口(発行済投資口総数の12.94%)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、金商法並びに投信法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2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	2024年11月期(第46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(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) 2024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-60 パークイースト札幌

	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	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	2005年11月30日	—

## 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、利益相反行為防止規程において、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、当該利益相反行為防止規程その他の規程に従い、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、2025年1月17日付「2024年11月期 決算短信」において公表した2025年5月期（第47期）及び2025年11月期（第48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。

## 9. 鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	0f-60 パークイースト札幌	
鑑定評価額（注1）	3,433,500千円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2025年2月1日	
項目	内容（千円） （注1）（注2）	概要等
収益価格	3,433,500	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	3,559,500	
運営収益	194,052	
可能総収益	204,637	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	10,585	中長期的に平準化した空室率を基に査定。
運営費用	49,501	
維持管理費	12,406	実績等に基づき計上。
PMフィー	3,207	PM契約書案に基づき計上。
水道光熱費	13,784	実績等に基づき計上。
修繕費	3,465	建物状況調査報告書及び類似事例に基づく数値を修繕費：資本的支出＝3：7に配分して査定。
テナント募集費用等	1,269	年間10.0%のテナントが入替わること想定し査定。
公租公課	12,623	実績に基づき計上。
損害保険料	415	実績に基づき計上。
その他費用	2,328	実績等に基づき計上。
運営純収益（NOI）	144,551	
一時金の運用益	1,213	運用利回りを1.0%と査定し、計上。

	資本的支出	6,930	建物状況調査報告書及び類似事例に基づく数値を修繕費：資本的支出＝3：7に配分して査定。
	純収益（NCF）	138,834	
	還元利回り	3.9%	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、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定。
	DCF法による収益価格	3,379,500	
	割引率	4.0%	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、本取得予定資産に係る個別リスクを勘案して査定。
	最終還元利回り	4.1%	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		3,519,000	
	土地比率	90.2%	
	建物比率	9.8%	
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) 「鑑定評価額」は、鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、「内容」は、鑑定評価書に記載された一棟の建物及び敷地に関する数値に本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合45%を乗じた数値を、それぞれ記載しています。

(注2) 上記は鑑定評価書に基づく収支であり、本投資法人又は本資産運用会社が予測する収支ではありません。

以 上

\* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.heiwa-re.co.jp/>

【添付資料】

(添付資料1) 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

(添付資料 1) 取得予定資産の写真及び位置図

0f-60 パークイースト札幌

<物件写真>



<位置図>



## (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	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	0f-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	0.64
	0f-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.02
	0f-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.63
	0f-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.11
	0f-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	0.88
	0f-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.27
	0f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.46
	0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.40
	0f-20	船橋F a c eビル	千葉県船橋市	II	3,900	1.60
	0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.26
	0f-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.54
	0f-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.67
	0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	1.97
	0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	0.95
	0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	III	1,580	0.65
	0f-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋市	III	4,900	2.01
	0f-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.11
	0f-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.39
	0f-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.12
	0f-36	H F 神田小川町ビルディング	東京都千代田区	I	3,150	1.29
	0f-37	日総第 5 ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.27
	0f-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,750	1.54
	0f-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.68
	0f-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.26
	0f-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	0.88
	0f-42	サザンスカイタワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.66
	0f-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.27
	0f-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.16
	0f-45	H F 日本橋兜町ビルディング	東京都中央区	I	3,580	1.47
	0f-46	H F 仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,501	1.03
	0f-47	大崎CNビル	東京都品川区	I	5,160	2.12
	0f-48	ファーレイーストビル	東京都立川市	II	1,610	0.66
	0f-49	H F 江坂ビルディング	大阪府吹田市	III	2,500	1.02
	0f-50	心齋橋フロントビル	大阪府大阪市	III	7,300	2.99
	0f-51	栄センタービル	愛知県名古屋市	III	4,000	1.64
	0f-52	岩本町ツインビル	東京都千代田区	I	3,380	1.39
0f-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	I	400	0.16	
0f-54	H F 名古屋錦ビルディング	愛知県名古屋市	III	2,100	0.86	
0f-55	北浜一丁目平和ビル	大阪府大阪市	III	4,500	1.84	
0f-56	平和不動産北浜ビル	大阪府大阪市	III	1,650	0.68	
0f-57	H F 横浜山下ビルディング	神奈川県横浜市	II	3,800	1.56	
0f-58	進和江坂ビル	大阪府吹田市	III	5,001	2.05	
0f-59	北 2 条ビル	北海道札幌市	III	1,535	0.63	
0f-60	パークイースト札幌	北海道札幌市	III	2,700	1.11	
<b>オフィス 計</b>					<b>124,068</b>	<b>50.86</b>
	Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.27
	Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.27
	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	1.48

	物件 番号	物件名称	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) (%)
レ ジ デ ン ス	Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.64
	Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.56
	Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.41
	Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.45
	Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.50
	Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.28
	Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	1.65
	Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.44
	Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.46
	Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.39
	Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.45
	Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	東京都中央区	I	5,940	2.44
	Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.37
	Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.67
	Re-31	H F 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.68
	Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.43
	Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.37
	Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.30
	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	0.60
	Re-40	H F 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	0.77
	Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.39
	Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	2.67
	Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	III	624	0.26
	Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	0.73
	Re-49	H F 河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.22
	Re-53	H F 四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	0.75
	Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.34
	Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.36
	Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.25
	Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.35
	Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.34
	Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	III	1,080	0.44
	Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.23
	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	0.82
	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	0.48
	Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.56
	Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.23
	Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.33
	Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.28
	Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.32
	Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.34
	Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.39
	Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	0.86
	Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.36
	Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.47
	Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	宮城県仙台市	III	1,638	0.67
	Re-76	H F 西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.54
	Re-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	III	790	0.32
Re-78	H F 関内レジデンス	神奈川県横浜市	II	1,800	0.74	

	物件番号	物件名称	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) (%)
レ ジ デ ン ス	Re-79	HF名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	2,160	0.89
	Re-80	HF東札幌レジデンス	北海道札幌市	Ⅲ	1,560	0.64
	Re-81	HF博多東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	880	0.36
	Re-82	HF仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	850	0.35
	Re-83	HF田端レジデンス	東京都北区	I	1,100	0.45
	Re-84	HF両国レジデンス	東京都墨田区	I	1,400	0.57
	Re-85	HF八王子レジデンス	東京都八王子市	Ⅱ	1,120	0.46
	Re-86	HF三田レジデンスⅡ	東京都港区	I	1,210	0.50
	Re-87	HF門前仲町レジデンス	東京都江東区	I	945	0.39
	Re-88	HF南砂町レジデンス	東京都江東区	I	900	0.37
	Re-89	HF仙台北町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,030	0.42
	Re-90	HF正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	I	1,150	0.47
	Re-91	HF仙台北町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,070	0.44
	Re-92	HF大濠レジデンスBAYSIDE	福岡県福岡市	Ⅲ	1,150	0.47
	Re-93	HF博多東レジデンスⅡ	福岡県福岡市	Ⅲ	1,198	0.49
	Re-94	HF福岡レジデンスEAST	福岡県福岡市	Ⅲ	1,180	0.48
	Re-95	HF正光寺赤羽レジデンスⅡ	東京都北区	I	1,690	0.69
	Re-96	HF八広レジデンス	東京都墨田区	I	1,220	0.50
	Re-97	HF世田谷上町レジデンス	東京都世田谷区	I	700	0.29
	Re-98	HF草加レジデンス	埼玉県草加市	Ⅱ	1,300	0.53
	Re-99	HF上野入谷レジデンス	東京都台東区	I	900	0.37
	Re-100	HF辻堂レジデンス	神奈川県藤沢市	Ⅱ	1,870	0.77
	Re-101	HF川口駅前レジデンス	埼玉県川口市	Ⅱ	1,260	0.52
	Re-102	HF東尾久レジデンス	東京都荒川区	I	1,210	0.50
	Re-103	HF今池南レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	860	0.35
	Re-104	HF伏見レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	610	0.25
	Re-105	HF中野坂上レジデンス	東京都中野区	I	1,050	0.43
	Re-106	HF上野レジデンスEAST	東京都台東区	I	2,500	1.02
	Re-107	HF大森町レジデンス	東京都大田区	I	1,200	0.49
	Re-108	HF北千住レジデンス	東京都足立区	I	2,510	1.03
Re-109	HF曳舟レジデンス	東京都墨田区	I	1,380	0.57	
Re-110	HF目黒行人坂レジデンス	東京都目黒区	I	5,300	2.17	
<b>レジデンス 計</b>					<b>119,849</b>	<b>49.14</b>
<b>ポートフォリオ 計</b>					<b>243,917</b>	<b>100.00</b>

(注1) Re-110 HF目黒行人坂レジデンスについては、2025年7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。