

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 (ルーシッドスクエア船場)

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(注1)	取得予定価格(注2)	鑑定評価額
0f-62	ルーシッドスクエア船場	信託受益権	オフィス	地方投資エリア (大阪府大阪市)	4,720百万円	5,200百万円

(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。

- 売買契約締結日 : 2025年8月8日
- 取得(引渡)予定日 : 2025年8月29日
- 取得先 : 非開示(注1)
- 取得資金 : 借入金及び自己資金
- 決済方法 : 引渡時一括
- 媒介の有無 : 有り(注2)

(注1) 取得先の同意が得られないため、非開示とします。なお、当該取得先は、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。

(注2) 当該媒介者は、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。

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、大阪メトロ中央線及び堺筋線「堺筋本町」駅から徒歩1分に位置しています。本取得予定資産が所在する堺筋本町地区は、大阪におけるオフィスエリアとしてはその集積度が比較的高い「堺筋本町」駅を中心に広がる商業地域であり、金融機関や大企業の自社ビル・賃貸ビルが集積している地区です。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。多種多様な業態のテナント需要が見られ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、38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。また既にエントランスや各階水回りなど共用部のリニューアルが実施されているため取得時点の賃料ギャップ率は-15.2%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基準階ワンフロア約145坪と十分なスペースがあり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も期待されます。また、2023年7月に第三者認証としてCASBEE不動産評価認証制度で最高ランクである「Sランク認証」を取得しています。これは、環境性能が高く良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産に対する評価であり、本投資法人の掲げる低炭素社会の実現への取組みにも寄与することが期待されます。

取得予定価格及び鑑定NOIから計算したNOI利回りは4.1%、減価償却後NOI利回りは3.7%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480百万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、2025年7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6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-62 ルーシッドスクエア船場

物件番号・物件名称	Of-62 ルーシッドスクエア船場
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）	2025年8月29日～2035年8月31日
所在地 (注1)	(地番) 大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目58番他3筆 (住居表示) 大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目9番26

土地	所有形態	所有権	
	面積 (注 1)	834.39 m ²	
	用途地域 (注 2)	商業地域	
	建蔽率 (注 3)	80%	
	容積率 (注 4)	1,000%	
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地下1階付10階建	
	延床面積 (注 1)	6,329.59 m ²	
	建築時期 (注 1)	1992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		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 5)			
	テナントの総数	25	
	総賃料収入	214,274 千円	
	敷金・保証金	163,688 千円	
	賃貸面積	4,451.54 m ²	
	賃貸可能面積	4,451.54 m ²	
	稼働率 (面積ベース)	100% (2025年6月30日時点)	
NOI 利回り (注 6)		4.1%	
建物状況調査 報告書の概要	調査機関	株式会社 ERI ソリューション	
	調査時点	2025年6月24日	
	再調達価格	2,065,000 千円	
	PML 値	10.5%	
	長期修繕費 (15年以内)	262,520 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	2025年8月1日	
	鑑定評価額	5,200,000 千円	
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本取得予定資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。 ・本取得予定資産から北西側隣地へ塀、土間、フェンス支持部材の一部が越境しています。本件については、塀、土間、フェンス支持部材の一部越境に関する覚書が締結されています。 ・本取得予定資産に南西側隣地のコンクリートの一部が、本取得予定資産から南西側隣地へコンクリートの一部がそれぞれ越境しています。本件については、コンクリートの一部越境に関する覚書が締結されています。 ・本取得予定資産に東側隣地の土間及びベントキャップの一部が、本取得予定資産から東側隣地へ鉄板及びバルブの一部がそれぞれ越境しています。本件については、土間及びベントキャップの一部、鉄板及びバルブの一部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。

(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。

(注5) 「テナントの内容」については、2025年6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6) 「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）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. 取得先の概要

本取得先は、国内の特定目的会社ですが、先方の同意が得られないため非開示とします。なお、当該取得先は、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。

5. 今後の見通し

本取得による、2025年7月16日付「2025年5月期 決算短信」において公表した2025年11月期（第48期）及び2026年5月期（第49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。

6. 鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	0f-62 ルーシッドスクエア船場	
鑑定評価額	5,200,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2025年8月1日	
項目	内容（千円） （注）	概要等
収益価格	5,320,000	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	5,320,000	
運営収益	272,183	
可能総収益	283,480	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計上。
空室等損失	11,296	類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して計上。
運営費用	79,605	
維持管理費	19,551	類似不動産の維持管理費及び見積額を参考に査定。
PMフィー	5,008	類似不動産の水準及び予定契約を参考に計上。
水道光熱費	21,005	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
修繕費	4,237	エンジニアリング・レポートの修繕費に基づき、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い、計上。
テナント募集費用等	1,728	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	25,696	実績額に基づき査定し、地価動向や負担水準等を考慮して計上。
損害保険料	413	類似不動産の保険料を参考に、建物再調達価格の0.02%相当額と査定し、計上。
その他費用	1,966	その他雑費の予備費について、類似不動産の水準を参考に査定し、計上。
運営純収益（NOI）	192,578	
一時金の運用益	1,679	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを1.0%と査定し、計上。
資本的支出	13,489	エンジニアリング・レポート記載の修繕更新費用のうち、更新費部分の15年間平均額及びCMフィーを計上。
純収益（NCF）	180,769	
還元利回り	3.4%	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	5,150,000	
	割引率	3.1%	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	3.5%	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		5,210,000	
	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		—	

(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 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-62 ルーシッドスクエア船場

<物件写真>



<位置図>



(添付資料 2) 本取得及びHF押上レジデンス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1)	取得(予定)価格 (注2)(百万円)	投資比率 (注2) (%)	
オフィス	Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	0.60	
	Of-06	HF 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	0.97	
	Of-08	HF 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.05	
	Of-11	HF 日本橋大伝馬町ビルディング	東京都中央区	I	2,150	0.83	
	Of-12	HF 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.20	
	Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.43	
	Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.32	
	Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	II	3,900	1.51	
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.25	
	Of-23	HF 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.51	
	Of-24	HF 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.63	
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	1.86	
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	0.89	
	Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	0.61	
	Of-30	HF 桜通ビルディング	愛知県名古屋	III	4,900	1.90	
	Of-32	HF 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.05	
	Of-33	HF 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.32	
	Of-35	HF 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.05	
	Of-36	HF 神田小川町ビルディング	東京都千代田区	I	3,150	1.22	
	Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.20	
	Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,750	1.45	
	Of-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.64	
	Of-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.19	
	Of-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	0.83	
	Of-42	サザンスカイタワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.62	
	Of-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.20	
	Of-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.10	
	Of-45	HF 日本橋兜町ビルディング	東京都中央区	I	3,580	1.39	
	Of-46	HF 仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,501	0.97	
	Of-47	大崎CNビル	東京都品川区	I	5,160	2.00	
	Of-48	ファーレイーストビル	東京都立川市	II	1,610	0.62	
	Of-49	HF 江坂ビルディング	大阪府吹田市	III	2,500	0.97	
	Of-50	心齋橋フロントビル	大阪府大阪市	III	7,300	2.83	
	Of-51	栄センタービル	愛知県名古屋	III	4,000	1.55	
	Of-52	岩本町ツインビル	東京都千代田区	I	3,380	1.31	
	Of-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	I	400	0.15	
	Of-54	HF 名古屋錦ビルディング	愛知県名古屋	III	2,100	0.81	
	Of-55	北浜一丁目平和ビル	大阪府大阪市	III	4,500	1.74	
	Of-56	平和不動産北浜ビル	大阪府大阪市	III	1,650	0.64	
	Of-57	HF 横浜山下ビルディング	神奈川県横浜市	II	3,800	1.47	
	Of-58	HF 江坂駅前ビルディング	大阪府吹田市	III	5,001	1.94	
	Of-59	HF 北二条ビルディング	北海道札幌市	III	1,535	0.59	
	Of-60	パークイースト札幌	北海道札幌市	III	4,140	1.60	
	Of-61	京町堀スクエア	大阪府大阪市	III	3,385	1.31	
	Of-62	ルーシッドスクエア船場	大阪府大阪市	III	4,720	1.83	
	オフィス 計					132,083	51.14
		Re-05	HF 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.26

	物件 番号	物件名称	所在地	投資エリア (注1)	取得(予定)価格 (注2)(百万円)	投資比率 (注2) (%)
レ ジ デ ン ス	Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.25
	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	1.40
	Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.60
	Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.53
	Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.39
	Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.43
	Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.47
	Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.27
	Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	1.56
	Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.41
	Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.44
	Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.37
	Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.43
	Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	東京都中央区	I	5,940	2.30
	Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.30
	Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.63
	Re-31	H F 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.64
	Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.41
	Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.35
	Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.28
	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	0.57
	Re-40	H F 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	0.73
	Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.37
	Re-43	H F 駒沢公園レジデンスT O W E R	東京都世田谷区	I	6,520	2.52
	Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	III	624	0.24
	Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	0.69
	Re-49	H F 河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.21
	Re-53	H F 四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	0.70
	Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.32
	Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.34
	Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.24
	Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.33
	Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.32
	Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	III	1,080	0.42
	Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.22
	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	0.77
	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	0.45
	Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.31
	Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.26
	Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.30
	Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.32
	Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.36
	Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	0.81
	Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.34
	Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.45
	Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	宮城県仙台市	III	1,638	0.63
	Re-76	H F 西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.51
	Re-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	III	790	0.31
Re-78	H F 関内レジデンス	神奈川県横浜市	II	1,800	0.70	

	物件 番号	物件名称	所在地	投資エリア (注1)	取得(予定) 価格 (注2) (百万円)	投資比率 (注2) (%)
レ ジ デ ン ス	Re-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	2,160	0.84
	Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道札幌市	Ⅲ	1,560	0.60
	Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	880	0.34
	Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	850	0.33
	Re-83	H F 田端レジデンス	東京都北区	Ⅰ	1,100	0.43
	Re-84	H F 両国レジデンス	東京都墨田区	Ⅰ	1,400	0.54
	Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都八王子市	Ⅱ	1,120	0.43
	Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	東京都港区	Ⅰ	1,210	0.47
	Re-87	H F 門前仲町レジデンス	東京都江東区	Ⅰ	945	0.37
	Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都江東区	Ⅰ	900	0.35
	Re-89	H F 仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,030	0.40
	Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	Ⅰ	1,150	0.45
	Re-91	H F 仙台本町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,070	0.41
	Re-92	H F 大濠レジデンスBAYSIDE	福岡県福岡市	Ⅲ	1,150	0.45
	Re-93	H F 博多東レジデンスⅡ	福岡県福岡市	Ⅲ	1,198	0.46
	Re-94	H F 福岡レジデンスEAST	福岡県福岡市	Ⅲ	1,180	0.46
	Re-95	H F 正光寺赤羽レジデンスⅡ	東京都北区	Ⅰ	1,690	0.65
	Re-96	H F 八広レジデンス	東京都墨田区	Ⅰ	1,220	0.47
	Re-97	H F 世田谷上町レジデンス	東京都世田谷区	Ⅰ	700	0.27
	Re-98	H F 草加レジデンス	埼玉県草加市	Ⅱ	1,300	0.50
	Re-99	H F 上野入谷レジデンス	東京都台東区	Ⅰ	900	0.35
	Re-100	H F 辻堂レジデンス	神奈川県藤沢市	Ⅱ	1,870	0.72
	Re-101	H F 川口駅前レジデンス	埼玉県川口市	Ⅱ	1,260	0.49
	Re-102	H F 東尾久レジデンス	東京都荒川区	Ⅰ	1,210	0.47
	Re-103	H F 今池南レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	860	0.33
	Re-104	H F 伏見レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	610	0.24
	Re-105	H F 中野坂上レジデンス	東京都中野区	Ⅰ	1,050	0.41
	Re-106	H F 上野レジデンスEAST	東京都台東区	Ⅰ	2,500	0.97
	Re-107	H F 大森町レジデンス	東京都大田区	Ⅰ	1,200	0.46
	Re-108	H F 北千住レジデンス	東京都足立区	Ⅰ	2,510	0.97
	Re-109	H F 曳舟レジデンス	東京都墨田区	Ⅰ	1,380	0.53
	Re-110	H F 目黒行人坂レジデンス	東京都目黒区	Ⅰ	5,300	2.05
	Re-111	H F 西巢鴨レジデンス(注3)	東京都北区	Ⅰ	1,040	0.40
	Re-112	H F 西巢鴨レジデンスⅡ(注3)	東京都北区	Ⅰ	880	0.34
Re-113	H F 東武練馬レジデンス(注3)	東京都板橋区	Ⅰ	1,050	0.41	
Re-114	H F 両国レジデンスEAST(注3)	東京都墨田区	Ⅰ	880	0.34	
Re-115	H F 押上レジデンス(注4)	東京都墨田区	Ⅰ	2,140	0.83	
Re-116	H F 曳舟レジデンスEAST	東京都墨田区	Ⅰ	970	0.38	
Re-117	H F 大森レジデンス	東京都大田区	Ⅰ	1,300	0.50	
レジデンス 計					126,183	48.86
ポートフォリオ 計					258,266	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。

(注3) Re-111 H F 西巢鴨レジデンス、Re-112 H F 西巢鴨レジデンスⅡ、Re-113 H F 東武練馬レジデンス、Re-114 H F 両国レジデンスEASTについては2025年10月1日付で旧名称から変更予定です。詳細については、2025年4月3日付「国内資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」をご参照下さい。

(注4) Re-115 HF押上レジデンスについては、2025年12月5日付で取得予定です。詳細については、2025年5月19日付「国内「国内資産の取得に関するお知らせ（パークイースト札幌、京町堀スクエア、HF押上レジデンス）」をご参照下さい。