

平成 29 年 11 月 29 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	Re-84 HF 両国レジデンス	Re-85 HF 八王子レジデンス (注 4)
(2) 取得予定資産の種類	不動産、土地の賃借権 (注 1)	不動産
(3) 投資区分	レジデンス	
(4) 投資エリア (注 2)	第一投資エリア (東京都墨田区)	第二投資エリア (東京都八王子市)
(5) 取得予定価格 (注 3)	1,400,000 千円	1,120,000 千円
(6) 売買契約締結日	平成 29 年 11 月 29 日	
(7) 取得予定日 (引渡日)	平成 29 年 12 月 15 日	
(8) 取得先	平和不動産株式会社	非開示 (注 5)
(9) 取得資金	借入金及び自己資金による取得を予定	
(10) 決済方法	引渡時一括	

(注 1) 取得予定資産は、借地権付建物（建物及び土地、土地の借地権）です。土地の借地権は普通借地権です。

(注 2) 第一投資エリアとは「東京都 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」を指します。

(注 3) 「取得予定価格」については、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 4) 本日現在、本物件の物件名称は、「ステイシス八王子」ですが、本投資法人による取得後、平成 30 年 5 月 1 日付で「HF 八王子レジデンス」に変更する予定であるため、変更後の名称を記載しています。

(注 5) 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-10 HF 新横浜ビルディング
(2) 特定資産の種類	不動産
(3) 譲渡予定価格(注1)	1,220,000千円
(4) 帳簿価額(注2)	1,325,000千円
(5) 譲渡予定価格と帳簿価額の差額(注3)	△105,000千円
(6) 売買契約締結日	平成29年11月29日
(7) 譲渡予定日(引渡日)	平成29年12月22日
(8) 譲渡先	株式会社エーアール・アセットマネジメント

(注1)「譲渡予定価格」については、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、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、平成29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。

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、継続的な物件取得による資産規模の拡大を目指しています。

また、不動産市場動向や将来にわたる収益性、ポートフォリオ構築方針等を総合的に勘案し、運用資産の入替え等を行うことによるポートフォリオの収益性の改善及び質の向上を目指しております。

本投資法人は平成21年にスポンサー変更を行い、旧クレッシェンド投資法人のポートフォリオを引き継ぎましたが、当時抱えていた大きな含み損と収益の低迷の改善が経営課題となっていたことから、以来、ポートフォリオの再構築に力を注いできました。本投資法人は低利回りで収益の回復が見込みにくい物件を売却する一方で、相対的に利回りが高く、将来の含み益を見込むことのできる物件を取得することを基本方針とし、ポートフォリオの収益性の改善、質の向上に寄与する物件を取得してきました。その結果、含み損益率は第16期(スポンサー変更時点)の12.9%の含み損から第31期には13.6%の含み益へと改善し、NOI利回りは第16期の4.9%が第31期には5.2%まで改善しています。本取引も、この基本方針に沿った取り組みとして所有物件の入替を行うものです。

本取得物件の1つである「HF 両国レジデンス」は、都営大江戸線「両国」駅から徒歩3分、JR総武本線「両国」駅から徒歩8分、都営大江戸線及び都営新宿線「森下」駅から徒歩6分の距離にある等、複数路線・複数駅が利用可能なため、都内の主要オフィスエリアへのアクセスが非常に優れています。JR「両国」駅の東西は繁華性が高く、多くの商業施設が集積している「錦糸町」や「秋葉原」への近接性も良好です。また、本物件の周辺にはコンビニエンスストアや小型スーパーマーケットも点在しており生活利便性が確保されています。この他、「両国国技館」や「江戸東京博物館」、「すみだ北斎美術館」、「両国花火資料館」等の歴史的文化施設が立地していることに加え、「横網町公園」や日本庭園のある「旧安田庭園」等大きな公園も立地しており、住環境も優れながら情緒あふれた街並みとなっています。また、本物件の設備面の仕様は、本物件の需要層である単身者やDINKSの高い要求に十分応えられる水準のものとなっています。「HF 両国レジデンス」のNOI利回りは5.43%、賃貸事業損益利回り4.15%と、既存のポートフォリオの利回り(第31期ポートフォリオのNOI利回り:5.26%、同賃貸事業損益利回り:4.07%)を上回る見込みであるとともに、取得予定時点における本物件の築年数は0.79年と、ポートフォリオのレジデンス部分の平均築年数12.95年を大きく下回り、本投資法人のポートフォリオの質の向上、キャッシュフローの拡大及び安定化に寄与すると判断したこと等の理由から本物件の取得を決定しました。

なお、本物件は、本投資法人が平成29年8月25日付で取得した「HF 田端レジデンス」に続き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「平和不動産」といいます。)が、本投資

法人に譲渡することを視野に入れて企画・開発を行った第2号案件となります。最近の不動産価格高騰により、不動産売買市場における物件取得環境は依然厳しい状況が続いています。そのような環境の下、今般、スポンサー企業が新規で企画・開発した東京23区内に立地する希少な築浅賃貸住宅を取得することは、平和不動産グループが一体となって本投資法人をサポートすることを示しており、着実な外部成長を進める上で大きな意義があると考えています。

もう1つの取得物件である「HF八王子レジデンス」は、平和不動産のウェアハウジング機能を活用することで取得を決定しました。本物件は、JR中央本線・横浜線・相模線・八高線・川越線の各線が乗り入れる「八王子」駅から徒歩6分、京王線「京王八王子」駅から徒歩10分の距離にあり、新宿や横浜、立川、町田等各オフィスエリアへのアクセスが良好です。このため、法人の社宅需要も期待できます。八王子市は、中央大学や帝京大学、工学院大学、多摩美術大学といった多数の大学や専門学校が立地する等日本有数の学園都市という一面もあり、本物件には学生や教職員による需要も取り込めると考えています。本物件の周辺にはJR「八王子」駅から西側に放射線状に伸びる歩行者専用道路（西放射線ユーロード）に商店街が広がり、また、JR「八王子」駅には「セレオ八王子北館」、同駅前には「八王子東急スクエア」といった大型の都市型商業施設も立地しています。このため、本物件は交通利便性だけでなく生活利便性も確保されています。住戸部分は1Kタイプ（約20㎡～33㎡）を中心に構成されており、設備面の仕様は、本物件の需要層である単身者の高い要求に十分応えられる水準のものとなっています。「HF八王子レジデンス」のNOI利回りは5.20%、賃貸事業損益利回り4.38%であり、本投資法人の既存ポートフォリオの賃貸事業損益利回り（第31期：4.07%）を超える高い利回りが期待できるとともに、後述する譲渡予定資産である「HF新横浜ビルディング」の第32期想定利回り（NOI利回り：4.61%、賃貸事業損益利回り：1.93%）を大きく上回る見込みです。このため、本取り組みによるポートフォリオの運用利回りの改善が期待できます。

その一方で、本譲渡物件である「HF新横浜ビルディング」は、本資産運用会社のスポンサーが平和不動産へと変更される以前の平成17年12月20日に、旧クレッシェンド投資法人が取得した物件であり、当該取得時期は不動産価格並びに賃料水準が高騰していた時期でもあるため、本譲渡物件の帳簿価額も現在の市場価格に比べて高い価格となっています。そのため、本譲渡物件の運用においては、含み損を抱えて運用利回りも低迷しており、更に将来的な収益力の改善の幅も限定されていると判断したことから売却活動を行ってきました。本譲渡価額（1,220百万円）は、複数の譲渡先候補から提示を受けた中で最も良い条件であり、平成29年5月31日時点の鑑定評価額（1,110百万円）を上回っています。また、本譲渡物件は建築後24.89年が経過しており、ポートフォリオの平均築年数17.36年を上回っているため、本譲渡によりポートフォリオの築年数の若返りが見込まれます。

以上から、「HF両国レジデンス」と「HF八王子レジデンス」の取得、及び「HF新横浜ビルディング」の譲渡という運用対象資産の入替えにより、ポートフォリオにおける運用利回りの改善、築年数の改善、含み損益の改善による1口当たり純資産価値（NAV）の増加、資産規模の拡大を図ることができると考えます。

本取引が1口当たり分配金に与える影響は、公租公課計上後の想定巡航ベースで約+27円（第34期以降）になる見込みです。なお、本譲渡により平成29年11月期（第32期）に約143百万円の減損損失を計上する見込みですが、1口当たり分配金については、安定的な分配を目的として、本取引による当期純利益の減少相当額に繰越利益及び一時差異等調整積立金の一部を充当する方針のため、現時点において修正はありません。

今後も引き続き、本投資法人は外部成長と同時に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の改善及び質の向上を図り、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。

Re-84 HF 両国レジデンス

(1) 立地	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、都営大江戸線「両国」駅から徒歩3分、JR 総武本線「両国」駅から徒歩約8分、都営大江戸線及び都営新宿線「森下」駅から徒歩6分の距離に位置し、複数路線・複数駅が利用可能なため都内の主要オフィスエリアへのアクセスに優れています。また、本物件は「清澄通り」に面しており、都内の主要幹線道路である「京葉道路」にも近いことから、自動車等による通勤者の需要も取り込むことが見込まれます。これらから、交通利便性等の立地条件を重視する通勤世帯等、法人による社宅利用等幅広い層から安定的な需要が見込まれます。 JR 及び都営大江戸線「両国」駅の東西には「錦糸町」や「秋葉原」といった繁華街があり、商業エリアへの近接性も良好です。本物件の近隣にはコンビニエンスストアやスーパーマーケットがあり、生活利便性に優れています。
(2) 建物	<ul style="list-style-type: none"> 本物件の各住戸部分は、1K タイプ（44 戸、約 25 m²～約 27 m²）及び 1LDK タイプ（22 戸、約 45 m²）の全 66 戸で構成されており、単身者や DINKS に適した造りになっています。 設備については、オートロック、内廊下、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、宅配ボックス、バス・トイレ別、温水洗浄便座及びエアコン等を備えています。このため、本物件の主な需要層である単身者や DINKS の要求水準を十分に満たしており、近隣物件と比較しても高い競争力を有しています。

物件番号・物件名称	Re-84 HF 両国レジデンス	
資産の種類	不動産及び土地の賃借権	
所在地	(注 1) 東京都墨田区緑一丁目 9 番 3 号 (地 番) 東京都墨田区緑一丁目 16 番 1 の一部、16 番 5、16 番 15 の一部	
土地	所有形態	所有権及び普通借地権
	面積	411.92 m ² (うち所有権面積：108.62 m ²)
	用途地域 (注 2)	商業地域
	建蔽率 (注 3)	80%
	容積率 (注 4)	600%/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 12 階建
	延床面積 (注 1)	2,705.78 m ²
	建築時期 (注 1)	平成 29 年 3 月 1 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	日本 ERI 株式会社	
プロパティ・マネジメント会社 (予定)	株式会社長谷工ライブネット	
マスターリース会社 (予定)	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 5)		

賃貸可能住戸数	66 戸	
賃貸住戸数	66 戸	
賃料収入	97,368 千円	
敷金・保証金	12,143 千円	
賃貸面積	2,149.95 m ²	
賃貸可能面積	2,149.95 m ²	
稼働率（面積ベース）	100%	
NOI 利回り（注 6）	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	平成 29 年 10 月 6 日
	再調達価格	554,000 千円
	PML 値	10.2%
	長期修繕費（15 年以内）	6,890 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	平成 29 年 10 月 31 日
	鑑定評価額	1,580,000 千円
その他特筆すべき事項	<p>・本物件の土地の一部は、所有者兼賃貸人である日本殖産興業株式会社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新たに締結する形で本物件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：賃貸住宅等の建物を所有するため。</p> <p>② 借地期間：2017 年 12 月 15 日～2045 年 7 月 2 日（28 年間） 但し、賃貸借期間満了時に建物が存在し、賃借人としての義務が完全に履行される場合、契約期間は更に 30 年間更新される。</p> <p>・本物件の土地の「面積」は、実測面積を記しています。なお、土地賃貸借契約書に記載されている借地面積は 304.4627 m²です。</p>	

(注 1) 「所在地」（住居表示を除きます。）、「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記載しています。指定建蔽率は 80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により 100%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。本物件は、指定容積率が 600%の地域と同 400%の地域に立地していますが、異なる地域における敷地面積の加重平均による容積率は 548.70%となっています。

(注 5) 「テナントの内容」については、平成 29 年 10 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平成 29 年 10 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。

Re-85 HF 八王子レジデンス

(1) 立地	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、JR中央本線・横浜線・相模線・八高線・川越線の各線が乗り入れる「八王子」駅から徒歩6分、京王線「京王八王子」駅から徒歩10分の距離にあり、複数路線・複数駅が利用可能です。新宿や横浜といった主要オフィスエリアには乗り換えなしでアクセス可能であることに加え、立川、町田、府中、調布等東京西部にある各オフィスエリアへのアクセスにも優れています。 ・東京西部への交通利便性等の立地条件を重視する通勤世帯等、幅広い需要者から安定的な需要が見込まれます。また、八王子市内には、多数の大学及び専門学校が立地しており、学生や教職員等による住宅需要も取り込めると考えています。 ・本物件の周辺には、JR「八王子」駅から西側に放射線状に伸びる歩行者専用道路（西放射線ユーロード）に商店街が広がっておりコンビニエンスストア、ディスカウントストア、飲食店舗等各種店舗が立ち並び、また、JR「八王子」駅の駅ビルおよび駅前には大型商業施設もあることから、本物件は生活利便性も良好です。
(2) 建物	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件の各住戸部分は、1Kタイプ（43戸、約20㎡～約33㎡）及び1LDKタイプ（6戸、約34㎡～約35㎡）、店舗2区画の全51戸で構成されており、単身者やDINKSに適した造りになっています。 ・設備面では、オートロック、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、宅配ボックス、バス・トイレ別、浴室乾燥機、追い焚き機能付き風呂、温水洗浄便座及びエアコン等を備えており、設備水準は高位なものとなっています。このため、本物件の主な需要層である単身者の要求水準を十分に満たしており、近隣物件と比較しても高い競争力を有しています。 ・専有部については、キッチンや風呂、壁、ドア、棚等、白と黒を基調とした建具が使われており、スタイリッシュな仕様となっています。

物件番号・物件名称		Re-85 HF 八王子レジデンス
資産の種類		不動産
所在地 (注1)		(住居表示) 東京都八王子市中町8番7号 (地番) 東京都八王子市中町15番9、15番10、15番11、15番12
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	302.38㎡
	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)	共同住宅・店舗
	構造階層 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上11階建
	延床面積 (注1)	1,833.55㎡
	建築時期 (注1)	平成21年2月27日
	建築主	トータルハウジング株式会社
	施工者	株式会社福田組東京本社
	設計者	株式会社福田組東京本社一級建築士事務所
	構造設計会社	株式会社福田組東京本社一級建築士事務所
建築確認機関	日本ERI株式会社	
プロパティ・マネジメント会社 (予定)		株式会社長谷工ライブネット
マスターリース会社 (予定)		株式会社長谷工ライブネット
マスターリース種別		バス・スルー
担保設定の有無		なし
テナントの内容 (注5)		
賃貸可能住戸数		51戸 (住戸: 49戸、店舗: 2戸)

賃貸住戸数	45 戸 (住戸 : 44 戸、店舗 : 1 戸)	
賃料収入	51,396 千円	
敷金・保証金	11,681 千円	
賃貸面積	1,290.28 m ²	
賃貸可能面積	1,917.51 m ²	
稼働率 (面積ベース)	80.6%	
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	平成 29 年 10 月 13 日
	再調達価格	346,000 千円
	PML 値	7.1%
	長期修繕費 (15 年以内)	45,040 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	平成 29 年 10 月 31 日
	鑑定評価額	1,180,000 千円
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。)、用途、「面積」、「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、平成 29 年 10 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平成 29 年 10 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

物件番号・物件名称	Of-10 HF 新横浜ビルディング	
資産の種類	不動産	
所在地 (注 1)	(住居表示) 神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目 17 番 19 号 (地 番) 神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目 17 番 19	
土地	所有形態	所有権
	面積 (注 1)	668.00 m ²
	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	店舗・事務所・駐車場
	構造階層	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	4,321.23 m ²
	建築時期	平成 5 年 2 月 1 日
譲渡予定価格	1,220,000 千円	
帳簿価額 (注 5)	1,325,000 千円	
譲渡予定価格と帳簿価額の差額	△105,000 千円	
テナントの内容 (注 6)		
	テナントの総数	12
	総賃料収入	85,377 千円

敷金・保証金	67,072 千円				
総賃貸面積	3,010.07 m ²				
総賃貸可能面積	3,010.07 m ²				
稼働率の推移	平成 27 年 5 月	平成 27 年 11 月	平成 28 年 5 月	平成 28 年 11 月	平成 29 年 5 月
	80.1%	88.6%	100.0%	100.0%	100.0%
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関		インリックス株式会社		
	価格時点		平成 29 年 5 月 31 日		
	鑑定評価額		1,110,000 千円		
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。)、 「用途」、 「面積」、 「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。

(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) 「帳簿価額」 については、 平成 29 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 6) 「テナントの内容」 については、 平成 29 年 10 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、本投資法人とマスターリース会社又は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平成 29 年 10 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

(本取得物件)

(1) Re-84 HF 両国レジデンス

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	昭和 22 年 7 月
⑦ 純 資 産	97,524 百万円(注)
⑧ 総 資 産	293,025 百万円(注)
⑨ 大株主及び持ち株比率	三菱地所株式会社 10.67% MISAKI ENGAGEMENT MASTER FUND 6.10% 日本トラスティ・サービス信託銀行(信託口) 4.66% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 3.66% (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、平成 29 年 11 月 29 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 13.39%)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	平成 29 年 11 月 29 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、平和不動産からの出向者です。
取 引 関 係	平成 29 年 5 月期(第 31 期)において、平和不動産を売主とした資産の取得(1 物件)を、同社を媒介者とした資産の譲渡(1 物件)を行っています。また、平成 29 年 11 月期(第 32 期)において、平和不動産を売主と

		した資産の取得（1 物件）を、同社を媒介者とした資産の譲渡（1 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) 平成 29 年 3 月 31 日時点の数値を記載しています。

(2) Re-85 HF 八王子レジデンス

本取得物件の取得先は国内事業法人ですが、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。

(本譲渡物件) Of-10 HF 新横浜ビルディング

①	名 称	株式会社エーアール・アセットマネジメント
②	本 店 所 在 地	東京都文京区湯島一丁目 9 番 15 号
③	代表者の役職・氏名	代表取締役 荒牧 謙治
④	事 業 内 容	1. 不動産アセットマネジメント業 2. 不動産コンサルティング業
⑤	資 本 金	80 百万円（平成 29 年 11 月 1 日現在）
⑥	設 立 年 月 日	平成 24 年 8 月
⑦	純 資 産	非開示（注）
⑧	総 資 産	非開示（注）
⑨	大株主及び持分比率	非開示（注）
⑩	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
	資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人、資産運用会社との関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
	人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人、資産運用会社との関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
	取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人、資産運用会社との関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 譲渡先の同意が得られないため非開示とします。

6. 物件取得者等の状況

(本取得物件)

(1) Re-84 HF 両国レジデンス

	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 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	賃貸住宅の開発目的
取得価格	—
取得時期	—

(2) Re-85 HF 八王子レジデンス

本取得物件は、本投資法人及び本資産運用会社と特別に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) Re-84 HF 両国レジデンス

Re-85 HF 八王子レジデンス

該当事項はありません。

(本譲渡物件) Of-10 HF 新横浜ビルディング

平和不動産株式会社

当該利害関係人等の概要については、上記「5. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照下さい。

なお、媒介手数料は 30,500 千円（消費税を除きます。）です。

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。

本取得物件のうち「Re-84 HF 両国レジデンス」の取得先、及び本譲渡物件の媒介者である平和不動産は、利害関係者に該当します。このため、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上で、本日開催の本投資法人役員会において決議しました。

9. 不動産売買契約上の地位承継契約の締結

本取得物件のうち「Re-85 HF 八王子レジデンス」に関し、平和不動産と取得先との間で平成 29 年 9 月 29 日付にて不動産売買契約を締結しています。今般、スポンサーサポートの一環として、本投資法人、平和不動産及び取得先との間で地位承継契約を本日付で締結することを決定しました。これにより、本投資法人は、不動産売買契約上の地位を平和不動産から承継する予定です。本投資法人は、かかる承継に関し、本件地位承継契約に従い地位承継対価として平和不動産に対して 33,600 千円（消費税を除きます。）を支払う予定です。なお、当該地位承継対価については、かかる地位承継実施以前に平和不動産が負担したリスクの程度、宅地建物取引業法に定める媒介報酬の範囲内の金額であること、並びに取得予定価格及び当該地位承継対価の総額が本物件の鑑定評価額（1,180 百万円）以下の金額であること等を総合的に考慮し、妥当であると判断しています。

10. 決済の方法

前記「1. 本取引の概要」をご参照下さい。

11. 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。

1.2. 今後の見通し

本取引について、平成29年7月18日付「平成29年5月期 決算短信」において公表した平成29年11月期（第32期）及び平成30年5月期（第33期）における運用状況の予想に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

なお、本譲渡により得られる資金については、手元資金として留保し、将来の物件取得資金、借入金の返済資金あるいは物件の資本的支出等に充てる予定です。

1.3. 鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	Re-84 HF 両国レジデンス	
鑑定評価額	1,580,000 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	平成 29 年 10 月 31 日	
項目	内容 (千円) (注 1)	概要等
収益価格	1,580,000	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	1,620,000	
運営収益	96,734	
可能総収益	102,001	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	5,267	中長期的に安定期的であると認められる空室率を査定。
運営費用	20,704	
維持管理費	3,408	建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき、類似不動産の水準による検証を行い、計上。
PM フィー	1,878	PM 業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき、類似不動産の水準による検証を行い、計上。
水道光熱費	1,170	類似不動産の水準及び過年度実績額に基づき査定し、計上。
修繕費	1,349	中長期観点から類似不動産の修繕費を参考に建物再調達価格の 0.12%相当額を計上。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	3,059	過年度実績額を参考に、類似不動産水準に基づき査定し、計上。
公租公課	5,036	所有地部分は、実績額に基づき負担水準及び地価動向を考慮の上、計上。建物他は、建物再調達価格を参考に査定した評価額に基づき、築後 11 年目の想定税額を計上。
損害保険料	111	類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	4,693	地代は契約に基づく実績額を計上。また、消耗品費等の予備費を中長期観点から査定し、計上。
運営純収益 (NOI)	76,030	
一時金の運用益	110	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。
一時金の運用損	44	借地に対する敷金の差し入れがあるため、運用利回り 1.0%を計上。
資本的支出	1,551	中長期的観点から類似不動産の更新費の水準を参考に、建物再調達価格の 0.28%相当額と査定し、計上。
純収益 (NCF)	74,545	
還元利回り	4.6%	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	1,560,000	
割引率	4.4%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案の上、査定。
最終還元利回り	4.8%	類似不動産の取引事例、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、今後の経済成長率予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案の上、査定。
積算価格	1,460,000	
土地比率	58.0%	
建物比率	42.0%	
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-85 HF 八王子レジデンス	
鑑定評価額	1,180,000 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	平成 29 年 10 月 31 日	
項目	内容 (千円) (注 1)	概要等
収益価格	1,180,000	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	1,210,000	
運営収益	69,838	
可能総収益	72,993	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	3,155	中長期的に安定期的であると認められる空室率を査定。
運営費用	11,653	
維持管理費	2,604	建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき、類似不動産の水準による検証を行い、計上。
PM フィー	1,378	PM 業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき、類似不動産の水準による検証を行い、計上。
水道光熱費	871	類似不動産の水準及び過年度実績額に基づき査定し、計上。
修繕費	998	類似不動産の修繕費の水準を参考に査定、計上。また、住居部分に関する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	1,926	実績額等を参考に、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	3,633	土地は、平成 29 年度実績額を参考に負担水準及び地価動向を考慮の上、計上。建物他は、平成 29 年度実績額を参考に、築後 11 年目の想定税額を計上。
損害保険料	69	類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	174	消耗品等の予備費について実績額等を参考に、計上。
運営純収益 (NOI)	58,185	
一時金の運用益	144	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	2,673	中長期的観点から類似不動産の更新費の水準を参考に査定、計上。
純収益 (NCF)	55,656	
還元利回り	4.6%	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	1,160,000	
割引率	4.4%	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上、査定。
最終還元利回り	4.8%	類似不動産の取引事例、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、今後の経済成長率予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案の上、査定。
積算価格	983,000	
土地比率	73.2%	
建物比率	26.8%	
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) 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	Of-10 HF 新横浜ビルディング	
鑑定評価額	1,110,000 千円	
鑑定評価機関の名称	インリックス株式会社	
価格時点	平成 29 年 5 月 31 日	
項目	内容 (千円) (注 1)	概要等
収益価格	1,110,000	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	1,160,000	
運営収益	102,930	5 年目の運営収益を中長期的に安定的な収益と判断し、採用。
可能総収益	109,430	
空室等損失	6,500	
運営費用	37,986	5 年目の運営収益を中長期的に安定的な費用と判断し、採用。
維持管理費	13,894	
PM フィー	2,750	
水道光熱費	8,645	
修繕費	946	
テナント募集費用等	1,146	
公租公課	9,660	
損害保険料	153	
その他費用	792	
運営純収益 (NOI)	64,944	
一時金の運用益	753	5 年目の敷金等運用益を中長期的に安定的な運用益と判断し、採用。
資本的支出	8,850	5 年目の資本的支出を中長期的に安定的な運用益と判断し、採用。
純収益 (NCF)	56,847	
還元利回り	4.9%	
DCF 法による収益価格	1,110,000	
割引率	4.9%	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	5.0%	還元利回りに転売時の市場性リスクを考慮して査定。
積算価格	1,230,000	
土地比率	65.7%	
建物比率	34.3%	
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 : <http://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) 本取得物件の写真及び位置図

Re-84 HF 両国レジデンス



<位置図>



Re-85 HF 八王子レジデンス



<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(予定)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	0.77	
	Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	0.93	
	Of-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.49	
	Of-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.91	
	Of-08	国際溜池ビル	東京都港区	I	2,700	1.61	
	Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.73	
	Of-10	H F 新横浜ビルディング	神奈川県横浜市	II	-	-	
	Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	I	2,150	1.28	
	Of-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.85	
	Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.66	
	Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	2.04	
	Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	II	3,900	2.33	
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.38	
	Of-22	H F 虎ノ門ビルディング	東京都港区	I	1,675	1.00	
	Of-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.79	
	Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,434	0.86	
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.87	
	Of-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋	III	2,930	1.75	
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.38	
	Of-28	三田平和ビル(底地)	東京都港区	I	2,230	1.33	
	Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	0.94	
	Of-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋	III	4,900	2.93	
	Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	1.14	
	Of-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.61	
	Of-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	2.03	
	Of-34	麹町HFビル	東京都千代田区	I	1,350	0.81	
	Of-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.63	
	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	1.88	
	Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.85	
	Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,250	1.94	
	Of-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.99	
	オフィス 計					71,491	42.73
	レジデンス	Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	II	430	0.26
		Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.39
		Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.39
		Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	2.16
		Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.93
		Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.82
		Re-15	H F 麻布十番レジデンス	東京都港区	I	1,260	0.75
Re-16		H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.60	
Re-17		H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.66	
Re-18		H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.72	
Re-19		H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.41	
Re-20		H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	2.41	
Re-21		H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.64	
Re-22		H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.68	
Re-23		H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.57	

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) (%)
Re-24	HF錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.66
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	東京都中央区	I	5,940	3.55
Re-26	HF新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	2.00
Re-29	HF白山レジデンス	東京都文京区	I	2,350	1.40
Re-30	HF馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.97
Re-31	HF学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.99
Re-33	HF亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.63
Re-34	HF田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.54
Re-35	HF芝公園レジデンス	東京都港区	I	836	0.50
Re-36	HF三田レジデンス	東京都港区	I	1,080	0.65
Re-37	HF高輪レジデンス	東京都港区	I	749	0.45
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.44
Re-39	HF銀座レジデンスEASTII	東京都中央区	I	1,460	0.87
Re-40	HF八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	1.13
Re-41	HF八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	I	793	0.47
Re-42	HF銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.56
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	3.90
Re-44	HF梅田レジデンスTOWER	大阪府大阪市	III	1,920	1.15
Re-45	HF中之島レジデンス	大阪府大阪市	III	453	0.27
Re-46	HF阿波座レジデンス	大阪府大阪市	III	577	0.34
Re-47	HF丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	III	624	0.37
Re-48	HF平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	1.06
Re-49	HF河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.32
Re-52	HF天神東レジデンス	福岡県福岡市	III	502	0.30
Re-53	HF四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	1.09
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.49
Re-55	HF千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.52
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.37
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.50
Re-58	HF国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.50
Re-59	HF久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	III	1,080	0.65
Re-60	HF烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.34
Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	東京都新宿区	I	1,990	1.19
Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	東京都新宿区	I	1,170	0.70
Re-63	HF東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.81
Re-64	HF東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.34
Re-65	HF北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.48
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.41
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	0.46
Re-69	HF一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.50
Re-70	HF東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.56
Re-72	HF早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	1.25
Re-73	HF早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.52
Re-74	HF若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.69
Re-75	HF仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市	III	1,638	0.98
Re-76	HF西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.78
Re-77	HF晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	III	790	0.47
Re-78	HF関内レジデンス	神奈川県横浜市	II	1,800	1.08

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) (%)
Re-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	2,160	1.29
Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道札幌市	Ⅲ	1,560	0.93
Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	880	0.53
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	850	0.51
Re-83	H F 田端レジデンス	東京都北区	I	1,100	0.66
Re-84	H F 両国レジデンス	東京都墨田区	I	1,400	0.84
Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都八王子市	Ⅱ	1,120	0.67
レジデンス 計				95,832	57.27
ポートフォリオ 計				167,323	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。