

2023年4月13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 執行役員 企画財務部長 川村 淳一
 TEL. 03-3669-8771

資産の取得に関するお知らせ (ステージ錦、HF大森町レジデンス)

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2)	取得予定価格(注3)	鑑定評価額
Of-54	ステージ錦	不動産	オフィス	地方投資エリア (愛知県名古屋市)	2,100百万円	2,400百万円
Re-107	HF大森町レジデンス (注1)	不動産	レジデンス	第一投資エリア (東京都大田区)	1,200百万円	1,300百万円
合 計					3,300百万円	3,700百万円

(注1) 本日現在、本取得物件の物件名称は、「コスモロード大森町レジデンス」ですが、本投資法人による取得後、2023年9月1日付で「HF大森町レジデンス」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。以下同じです。

(注2) 「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指し、「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」とは、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。

- (1) 売買契約締結日: 2023年4月13日
- (2) 取得(引渡)予定日: 2023年4月27日 HF大森町レジデンス
2023年4月28日 ステージ錦
- (3) 取 得 先: 非開示(注)
- (4) 取 得 資 金: 自己資金及び借入金

- (5) 決 済 方 法：引渡時一括
(6) 媒 介 の 有 無：有り

(注) 取得先の同意が得られないため、非開示とします。

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え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。

(1) ステージ錦

本取得物件は、名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅から徒歩7分、同桜通線「丸の内」駅からは徒歩9分に位置し複数路線が使用可能なことから、名古屋市内の各エリアへのアクセスに優れています。また、中部地方最大のターミナル駅である「名古屋」駅や、名古屋エリアを代表する繁華街を擁する「栄」駅まで徒歩圏内に位置し、名古屋市中心部への優れた交通利便性を有しています。本取得物件が立地する「伏見」駅周辺エリアは、古くより名古屋エリアの商業の中心地として栄え、現在も金融機関の本支店やオフィスビルが立ち並ぶなど、隣接する「丸の内」駅周辺エリアと共に中部地方の金融ビジネスの中心地として発展を続けています。

本取得物件の基準階面積は約127坪で、天井高は2,500mm、32台収容可能な大型駐車場（機械式30台、平置き2台）と、近隣物件と比較して高い競争力を有しています。また本取得物件取得時点の賃料ギャップは31.9%と、将来の賃料収入の増加が期待されます（注）。

取得予定価格及び鑑定NOIから計算したNOI利回りは5.5%、減価償却後NOI利回りは5.1%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300百万円が見込まれています。取得後、戦略的リニューアル工事を実施することにより一時的には含み益が減少する予定ですが、最適なバリューアップにより、物件競争力の強化と賃料ギャップの回収及び資産価値の維持向上を図る方針です。

(注) 本取得物件の賃料ギャップは、以下の計算式で算出しています。

賃料ギャップ

$$= (\text{市場賃料} - \text{本取得物件の月額坪単価契約賃料}) \div \text{本取得物件の月額坪単価契約賃料} \times 100$$

「市場賃料」は、シービーアールイー株式会社が、本取得物件を対象として、本取得物件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、2023年2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、本取得物件の2023年3月時点で有効な賃貸借契約で定められた月額賃料合計額を本取得物件の賃貸面積合計で除して算出しています。

(2) HF大森町レジデンス

本取得物件は、京急本線「大森町」駅徒歩5分の距離に位置し、「大森町」駅から「品川」駅まで14分、「横浜」駅まで28分と主要ビジネスエリアへの優れた交通利便性を有しています。また「大森町」駅から「羽田空港第1・第2ターミナル」駅までは17分と、羽田空港へのアクセスにも優れています。本取得物件周辺には梅屋敷東通り商店街や大森町商店街、スーパーマーケット等の生活利便施設が充実しており、また、入江や干潟を持つ大森ふるさとの浜辺公園等の自然環境にも恵まれたエリアです。

本取得物件は 36.62 m²の 1LDK タイプ (1 戸)、41.04 m²~42.80 m²の 2DK タイプ (8 戸)、50.85 m²~57.82 m²の 2LDK タイプ (17 戸) の全 26 戸で構成されており、主に DINKs・ファミリー層を中心とした需要が見込まれます。設備水準については、オートロック、防犯カメラ、TV インターホン等防犯面に配慮されているほか、バス・トイレ別、浴室乾燥機、温水洗浄便座、宅配ボックス、無料インターネット等が備えられており、また、2023 年に全室リノベーション工事が完了したことから、近隣物件と比較して高い競争力を有しています。

取得予定価格及び鑑定 NOI から計算した NOI 利回りは 4.0%、減価償却後 NOI 利回りは 3.4%と高い水準であり、鑑定評価額と取得予定価格から計算した含み益額は 100 百万円が見込まれます。

3. 取得予定資産の内容

Of-54 ステージ錦

物件番号・物件名称		Of-54 ステージ錦
資産の種類		不動産
所在地 (注 1)		(地 番) 愛知県名古屋市中区錦一丁目 726 番 1、726 番 2 (住居表示) 愛知県名古屋市中区錦一丁目 7 番 34 号
土地	所有形態	所有権
	面積 (注 1)	732.09 m ²
	用途地域 (注 2)	商業地域
	建蔽率 (注 3)	80%
	容積率 (注 4)	700%
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 9 階建
	延床面積 (注 1)	4,590.29 m ²
	建築時期 (注 1)	1991 年 9 月 25 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		バス・スルー
テナントの内容 (注 5)		
	テナントの総数	21
	総賃料収入	93,076 千円
	敷金・保証金	48,974 千円
	賃貸面積	2,817.70 m ²
	賃貸可能面積	3,266.05 m ²
	稼働率 (面積ベース)	86.3% (2023 年 3 月 31 日時点)
NOI 利回り (注 6)		5.5%
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	2022 年 12 月 7 日
	再調達価格	1,267,000 千円
	PML 値	9.4%
	長期修繕費 (15 年以内)	233,730 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	2023 年 4 月 1 日

	鑑定評価額	2,400,000 千円
その他特筆すべき事項	-	

(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。 本取得物件は、 名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画区域内かつ特定用途誘導区域内に指定され、 基準容積率は600%に制限されています。

(注5) 「テナントの内容」 については、 2023年3月31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。 「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2023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)しています。 なお、 現所有者が使用している面積(154.47㎡)を空室として算出した数値を記載しています。

(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-107 HF大森町レジデンス

物件番号・物件名称		Re-107 HF大森町レジデンス
資産の種類		不動産
所在地 (注1)		(地 番) 東京都大田区大森中一丁目92番6 (住居表示) 東京都大田区大森中一丁目13番8号
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	702.63㎡
	用途地域 (注2)	準工業地域
	建蔽率 (注3)	60%
	容積率 (注4)	200%
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6階建
	延床面積 (注1)	1,457.12㎡
	建築時期 (注1)	2002年11月30日
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)		
	賃貸可能住戸数	26戸
	賃貸住戸数	21戸
	総賃料収入	43,980千円
	敷金・保証金	3,455千円
	賃貸面積	1,032.20㎡
	賃貸可能面積	1,282.70㎡
	稼働率(面積ベース)	80.5% (2023年3月31日時点)
NOI 利回り (注6)		4.0%
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	2023年3月7日
	再調達価格	417,000千円

不動産鑑定評価書の概要	PML 値	11.2%
	長期修繕費（15年以内）	71,350千円
	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	2023年4月1日
その他特筆すべき事項	鑑定評価額	1,300,000千円
	-	

(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。本取得物件は、準工業地域、かつ、準防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が70%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)「テナントの内容」については、2023年3月31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。「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2023年3月31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）しています。なお、本取得物件は全室リノベーションを実施しており、工事が完了した居室から三期（2022年12月～第一期募集8戸、2023年1月～第二期募集10戸、2023年2月～第三期募集8戸）に分けリーシングを開始しています。

(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。

4. 取得先の概要

本取得は、それぞれ別の国内の事業会社からの取得ですが、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. 物件取得者等の状況

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にある者からの取得に該当しません。

6. 媒介者の概要

本取得の媒介者は、それぞれ別の国内の事業会社ですが、同意が得られないため非開示とします。なお、当該媒介者は、本投資法人及び本資産運用会社との特別な利害関係に該当しません。

7. 今後の見通し

本取得による、2023年1月18日付「2022年11月期 決算短信」において公表した2023年5月期（第43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。

8. 鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	0f-54 ステージ錦		
鑑定評価額	2,400,000千円		
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2023年4月1日		
項目	内容（千円） （注）	概要等	
収益価格	2,400,000	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		2,510,000
	運営収益		162,480

	可能総収益	169,375	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	6,894	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計上。
	運営費用	47,406	
	維持管理費	10,433	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	4,567	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	16,598	過年度の実績額等に基づき空室率を考慮のうえ査定。
	修繕費	755	ER 記載の修繕更新費用のうち、修繕費部分の15年間年平均額を計上。また、テナント入替費用はテナントの原状回復義務を考慮して非計上。
	テナント募集費用等	1,226	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	12,387	2023年度固定資産税・都市計画税資料に基づき、負担水準等を考慮して計上。
	損害保険料	253	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	1,186	予備費として、過年度の収支実績に基づき査定の上、計上。
	運営純収益 (NOI)	115,073	
	一時金の運用益	715	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うえ運用利回りを1.0%と査定。
	資本的支出	15,294	ER 記載の修繕更新費用のうち更新費部分の15年間年平均額及びCM フィーを計上。
	純収益 (NCF)	100,495	
	還元利回り	4.0%	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	2,350,000	
	割引率	3.7%	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	4.1%	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	2,710,000	
	土地比率	90.9%	
	建物比率	9.1%	
	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。

物件番号・物件名称	Re-107 HF 大森町レジデンス		
鑑定評価額	1,300,000 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	2023年4月1日		
項目	内容 (千円) (注)	概要等	
収益価格	1,300,000	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	1,330,000	
	運営収益	58,945	
	可能総収益	61,416	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	2,471	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査定。
	運営費用	10,422	
	維持管理費	2,095	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	1,077	予定契約を妥当と判断し、計上。
	水道光熱費	931	類似不動産の水道光熱費及び見込額を参考に、査定。
	修繕費	718	ER 記載の修繕更新費用のうち、修繕費部分の 15 年間年平均額を計上。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し、計上。
	テナント募集費用等	1,999	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	3,043	2023 年度固定資産税・都市計画税資料に基づき、負担水準等を考慮して計上。
	損害保険料	83	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	473	類似不動産の水準を参考に予備費を計上し、インターネット費用を実績額に基づき計上。
	運営純収益 (NOI)	48,523	
	一時金の運用益	43	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うえ運用利回りを 1.0%と査定。
	資本的支出	4,627	ER 記載の修繕更新費用のうち更新費部分の 15 年間年平均額及び CM フィーを計上。
	純収益 (NCF)	43,939	
	還元利回り	3.3%	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	1,280,000	
	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	985,000	
	土地比率	81.2%	
	建物比率	18.8%	
	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	—	

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-54 ステージ錦

<物件写真>



<位置図>



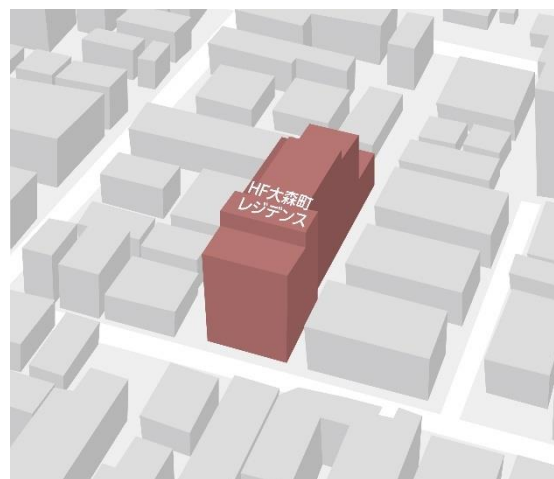
Re-107 HF大森町レジデンス
＜物件写真＞



＜位置図＞



＜南東方向からの外観イメージ＞



(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 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	0.70
	Of-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.13
	Of-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.69
	Of-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.22
	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	0.97
	Of-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.40
	Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.50
	Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.55
	Of-20	船橋 F a c eビル	千葉県船橋市	II	3,900	1.76
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.29
	Of-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.59
	Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.73
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.17
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.05
	Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	III	1,580	0.71
	Of-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋市	III	4,900	2.22
	Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	0.86
	Of-32	H F 仙台北町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.22
	Of-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.54
	Of-34	麴町HFビル	東京都千代田区	I	1,350	0.61
	Of-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.23
	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	1.43
	Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.40
	Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,750	1.70
	Of-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.75
	Of-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.40
	Of-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	0.97
	Of-42	サザンスカイトワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.72
	Of-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.40
	Of-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.28
	Of-45	H F 日本橋兜町ビルディング	東京都中央区	I	3,580	1.62
	Of-46	H F 仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,501	1.13
	Of-47	大崎CNビル	東京都品川区	I	5,160	2.33
	Of-48	ファーレイーストビル	東京都立川市	II	1,610	0.73
Of-49	H F 江坂ビルディング	大阪府吹田市	III	2,500	1.13	
Of-50	心齋橋フロントビル	大阪府大阪市	III	7,300	3.30	
Of-51	栄センタービル	愛知県名古屋市	III	4,000	1.81	
Of-52	岩本町ツインビル	東京都千代田区	I	3,380	1.53	
Of-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	I	400	0.18	
Of-54	ステージ錦	愛知県名古屋市	III	2,100	0.95	
オフィス 計					108,132	48.92
レジデンス	Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	II	430	0.19
	Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.30
	Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.29
	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	1.63
	Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.71
	Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.62
	Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.45

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-17	HF 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.50
Re-18	HF 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.55
Re-19	HF 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.31
Re-20	HF 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	1.82
Re-21	HF 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.48
Re-22	HF 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.51
Re-23	HF 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.43
Re-24	HF 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.50
Re-25	HF 銀座レジデンスEAST	東京都中央区	I	5,940	2.69
Re-26	HF 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.52
Re-30	HF 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.74
Re-31	HF 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.75
Re-33	HF 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.48
Re-34	HF 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.41
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.33
Re-39	HF 銀座レジデンスEASTII	東京都中央区	I	1,460	0.66
Re-40	HF 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	0.86
Re-41	HF 八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	I	793	0.36
Re-42	HF 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.43
Re-43	HF 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	2.95
Re-45	HF 中之島レジデンス	大阪府大阪市	III	453	0.20
Re-46	HF 阿波座レジデンス	大阪府大阪市	III	577	0.26
Re-47	HF 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	III	624	0.28
Re-48	HF 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	0.81
Re-49	HF 河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.24
Re-53	HF 四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	0.82
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.37
Re-55	HF 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.39
Re-56	HF 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.28
Re-57	HF 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.38
Re-58	HF 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.38
Re-59	HF 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	III	1,080	0.49
Re-60	HF 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.26
Re-61	HF 西新宿レジデンスWEST	東京都新宿区	I	1,990	0.90
Re-62	HF 西新宿レジデンスEAST	東京都新宿区	I	1,170	0.53
Re-63	HF 東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.62
Re-64	HF 東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.26
Re-65	HF 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.37
Re-66	HF 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.31
Re-68	HF 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.35
Re-69	HF 一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.38
Re-70	HF 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.43
Re-72	HF 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	0.95
Re-73	HF 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.39
Re-74	HF 若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.52
Re-75	HF 仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市	III	1,638	0.74
Re-76	HF 西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.59
Re-77	HF 晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	III	790	0.36
Re-78	HF 関内レジデンス	神奈川県横浜市	II	1,800	0.81
Re-79	HF 名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	III	2,160	0.98

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-80	HF 東札幌レジデンス	北海道札幌市	Ⅲ	1,560	0.71
Re-81	HF 博多東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	880	0.40
Re-82	HF 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	850	0.38
Re-83	HF 田端レジデンス	東京都北区	Ⅰ	1,100	0.50
Re-84	HF 両国レジデンス	東京都墨田区	Ⅰ	1,400	0.63
Re-85	HF 八王子レジデンス	東京都八王子市	Ⅱ	1,120	0.51
Re-86	HF 三田レジデンスⅡ	東京都港区	Ⅰ	1,210	0.55
Re-87	HF 門前仲町レジデンス	東京都江東区	Ⅰ	945	0.43
Re-88	HF 南砂町レジデンス	東京都江東区	Ⅰ	900	0.41
Re-89	HF 仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,030	0.47
Re-90	HF 正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	Ⅰ	1,150	0.52
Re-91	HF 仙台本町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,070	0.48
Re-92	HF 大濠レジデンスBAYSIDE	福岡県福岡市	Ⅲ	1,150	0.52
Re-93	HF 博多東レジデンスⅡ	福岡県福岡市	Ⅲ	1,198	0.54
Re-94	HF 福岡レジデンスEAST	福岡県福岡市	Ⅲ	1,180	0.53
Re-95	HF 正光寺赤羽レジデンスⅡ	東京都北区	Ⅰ	1,690	0.76
Re-96	HF 八広レジデンス	東京都墨田区	Ⅰ	1,220	0.55
Re-97	HF 世田谷上町レジデンス	東京都世田谷区	Ⅰ	700	0.32
Re-98	HF 草加レジデンス	埼玉県草加市	Ⅱ	1,300	0.59
Re-99	HF 上野入谷レジデンス	東京都台東区	Ⅰ	900	0.41
Re-100	HF 辻堂レジデンス	神奈川県藤沢市	Ⅱ	1,870	0.85
Re-101	HF 川口駅前レジデンス	埼玉県川口市	Ⅱ	1,260	0.57
Re-102	HF 東尾久レジデンス	東京都荒川区	Ⅰ	1,210	0.55
Re-103	HF 今池南レジデンス	愛知県名古屋市中区	Ⅲ	860	0.39
Re-104	HF 伏見レジデンス	愛知県名古屋市中区	Ⅲ	610	0.28
Re-105	HF 中野坂上レジデンス	東京都中野区	Ⅰ	1,050	0.48
Re-106	HF 上野レジデンスEAST	東京都台東区	Ⅰ	2,500	1.13
Re-107	HF 大森町レジデンス	東京都大田区	Ⅰ	1,200	0.54
レジデンス 計				112,912	51.08
ポートフォリオ 計				221,044	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。