

2025年2月25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 企画財務部長 川崎 菜穂美  
 TEL. 03-3669-8771

国内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。)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

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
Re-110	HF目黒行人坂レジデンス (注1)	信託受益権	レジデンス	第一投資エリア (東京都目黒区)	5,300百万円	6,300百万円

(注1) 本取得物件の物件名称は、「フロンティアテラス目黒」ですが、本投資法人による取得後、2025年7月1日付で「HF目黒行人坂レジデンス」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、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2月25日
- (2) 取得（引渡）予定日：2025年3月19日
- (3) 取得先：非開示（注1）
- (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：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。

## 本譲渡の概要

物件番号	物件名称	譲渡予定資産の種類	譲渡予定価格（注1）	帳簿価額（注2）	譲渡益見込額（注3）
Of-34	麴町HFビル	信託受益権	2,600百万円	1,345百万円	1,122百万円

（注1）「譲渡予定価格」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、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、譲渡予定日時点の帳簿価額見込額を記載しています。以下同じです。

（注3）「譲渡益見込額」については、譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用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る場合があります。

（注4）「帳簿価額」「譲渡益見込額」については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

- (1) 売買契約締結日：2025年2月25日
- (2) 譲渡（引渡）予定日：2025年3月19日
- (3) 譲渡先：非開示（注1）
- (4) 決済方法：引渡時一括
- (5) 媒介の有無：有り（注2）

（注1）譲渡先の同意が得られないため、非開示とします。なお、当該譲渡先は、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. 本取引の理由

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。

今般、本投資法人は、東京都区部のレジデンス1棟の取得及び築30年超のオフィス1棟の譲渡により、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引を決定しました。本取得物件の概要については「3. 取得資産の内容」を、本譲渡物件の概要については「4. 譲渡資産の内容」を、それぞれご覧下さい。

本取得物件はJR山手線、東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線、東急目黒線「目黒」駅から徒歩4分に位置し、複数路線の利用により都内各地へのスムーズなアクセスが可能です。「目黒」駅周辺には商業施設や飲食店が集積し生活利便性に優れる一方、近隣にはお花見スポットとして有名な目黒川が流れ、住宅地として人気を集めるエリアです。

本譲渡物件は、本投資法人が2014年12月に取得した物件です。2024年11月期（第46期）末時点の鑑定評価額は、帳簿価額を764百万円上回る2,110百万円（含み益率56.8%）ですが、譲渡予定価格はこれをさらに上回る2,600百万円（譲渡益見込額1,122百万円、帳簿価額と譲渡益見込額から算出される譲渡益率は83.4%）となる見込みです。本投資法人は継続的な資産入替によるポートフォリオの質の向上と含み益の顕在化を進めており、また資産回転型戦略の強化の方針の一環として、投資主還元を目的とした譲渡益獲得の更なる加速を目指しています。第32期以降、15期に渡り譲渡益を計上してきましたが、本譲渡により16期連続での譲渡益計上となる見込みです。含み益額を上回る譲渡益の計上が、本投資法人の投資主還元施策の推進に寄与すると判断し、本譲渡を決定しました。なお本取得物件の鑑定評価額は6,300百万円で、含み益額は取得予定価格対比1,000百万円、含み益率は同18.9%となります。本取引により、1口当たりNAVは1,136円の増加を見込んでいます。

本投資法人は、今後も引き続き投資主価値の向上の視点に立って、ポートフォリオの質と収益性の改善を図り、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ます。

### 3. 取得資産の内容

本取得物件は32.92～47.33㎡のStudioタイプ（37戸）、44.35㎡～73.75㎡の1LDKタイプ（16戸）、72.36㎡～91.58㎡の2LDKタイプ（11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、宅配ボックス等が備えられています。本取得物件は専有部のバリューアップ工事が進められており、全64戸中37戸について工事が完了しています。また2024年2月に外壁改修工事を、2024年8月には居室からフィットネスジム及びラウンジへのコンバージョン工事を実施しており、共用施設についても充実しています。これら物件バリューアップ工事による付加価値により、今後の賃料増額による更なる内部成長が期待される物件です。

本取得物件の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3.6%です。

物件番号・物件名称		Re-110 HF目黒行人坂レジデンス
資産の種類		信託受益権
信託受託者（予定）		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託設定期間（予定）		2002年11月7日～2035年3月31日
所在地（注1）		（地番）東京都目黒区下目黒一丁目134番2 （住居表示）東京都目黒区下目黒一丁目4番4号
土地	所有形態	所有権
	面積（注1）	1,409.17㎡
	用途地域（注2）	第二種住居地域
	建蔽率（注3）	60%
	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地下2階付6階建
	延床面積（注1）	5,189.55㎡
	建築時期（注1）	2002年10月24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		バス・スルー

テナントの内容 (注5)		
賃貸可能住戸数	64 戸	
賃貸住戸数	41 戸	
総賃料収入	117,858 千円	
敷金・保証金	1,753 千円	
賃貸面積	1,953.79 m <sup>2</sup>	
賃貸可能面積	3,177.19 m <sup>2</sup>	
稼働率 (面積ベース)	61.5%	
NOI 利回り (注6)	4.1%	
建物状況調査 報告書の概要	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	調査時点	2024 年 12 月 26 日
	再調達価格	1,501,000 千円
	PML 値	3.4%
	長期修繕費 (15 年以内)	215,480 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 2 月 1 日
	鑑定評価額	6,300,000 千円
その他特筆すべき事項	・ 北東側隣地境界上にフェンスが設置されています。本件については、越境及び土地の利用に関する覚書は締結されていません。	

(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。

(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、準防火地域内の耐火建築物、かつ、角地であるため、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1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2024年より専有部リノベーション工事を順次実施しており、工事が完了した部屋から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. 譲渡資産の内容

物件番号・物件名称	0f-34 麴町HFビル	
資産の種類	信託受益権	
所在地 (注1)	(地 番) 東京都千代田区麴町三丁目2番4他2筆 (住居表示) 東京都千代田区麴町三丁目2番4号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	409.15 m <sup>2</sup>
	用途地域 (注2)	商業地域
	建蔽率 (注3)	80%
	容積率 (注4)	800%
建物	所有形態	所有権
	用途 (注1)	事務所、駐車場
	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9階建
	延床面積 (注1)	3,314.53 m <sup>2</sup>
	建築時期 (注1)	1994年3月31日

譲渡予定価格	2,600,000 千円				
帳簿価額	1,345,562 千円				
譲渡予定価格と帳簿価額との差額	1,254,437 千円				
テナントの内容 (注5)					
テナントの総数	8				
総賃料収入	132,170 千円				
敷金・保証金	103,357 千円				
賃貸面積	2,117.45 m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積	2,117.45 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2022年	2023年	2023年	2024年	2024年
	11月	5月	11月	5月	11月
	100%	100%	100%	100%	100%
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		2024年11月30日		
	鑑定評価額		2,110,000 千円		
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 西側隣地から本譲渡物件へアルミ門扉の一部が越境しています。また、本譲渡物件から西側隣地へ門扉基礎の一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。</li> <li>・ 本譲渡物件と東側隣地との境界線上に侵入防止扉が設置されています。本件については、設置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を記載しています。本譲渡物件は、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) 「テナントの内容」については、2025年1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、信託受託者又はマスターリース会社と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) 各金額は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) Re-110 HF 目黒行人坂レジデンス

本取得先は、国内の合同会社ですが、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。

(本譲渡物件) Of-34 麴町HFビル

本譲渡先は、国内の事業法人ですが、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。

## 6. 今後の見通し

本取引による、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)における運用状況の予想への影響については、本日付「2025年5月期(第47期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

## 7. 取得資産の鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	Re-110 HF 目黒行人坂レジデンス
鑑定評価額	6,300,000 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	2025年2月1日	
項目	内容(千円) (注)	概要等
収益価格	6,300,000	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	6,570,000	
運営収益	251,982	
可能総収益	265,432	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	13,450	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	36,020	
維持管理費	4,844	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	4,464	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	2,307	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
修繕費	3,467	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。また、テナント入替費用を、入替率及び空室率を考慮のうえ計上。
テナント募集費用等	8,124	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	10,850	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	300	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	1,661	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。また、インターネット費用等を実績額に基づき査定し、計上。
運営純収益(NOI)	215,961	
一時金の運用益	198	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%として査定。
資本的支出	12,552	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年間平均額を計上。
純収益(NCF)	203,607	
還元利回り	3.1%	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	6,190,000	
割引率	2.9%	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	3.3%	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	4,980,000	
土地比率	88.0%	
建物比率	12.0%	
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。

## 8. 譲渡資産の鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	Of-34 麴町HFビル	
鑑定評価額	2,110,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2024年11月30日	
項目	内容(千円) (注)	概要等
収益価格	2,110,000	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	2,150,000	
運営収益	139,420	
可能総収益	146,732	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	7,312	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	48,785	
維持管理費	8,816	現行契約に基づき、類似不動産の水準による検証を行い、計上。
PM フィー	3,875	現行契約に基づき、類似不動産の水準による検証を行い、計上。
水道光熱費	9,991	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
修繕費	735	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	954	実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上。
公租公課	23,302	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	186	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	922	廃棄物処理費、消耗品費等について実績額に基づき査定。
運営純収益 (NOI)	90,634	
一時金の運用益	933	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%として査定。
資本的支出	12,192	エンジニアリング・レポート記載の修繕更新費用のうち、大規模修繕費及び更新費部分の年平均額及び CM フィーを計上。
純収益 (NCF)	79,375	
還元利回り	3.7%	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	2,090,000	
割引率	3.5%	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	3.9%	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	2,860,000	
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 上

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

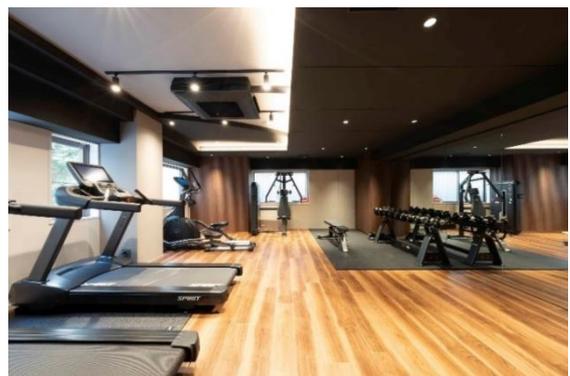
#### 【添付資料】

- (添付資料 1) 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 1) 本取得物件の写真及び位置図  
 Re-110 HF 目黒行人坂レジデンス  
 <物件写真>



<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	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	1.04
	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	1.12
	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	0.89
	0f-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.28
	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	1.42
	0f-20	船橋F a c eビル	千葉県船橋市	II	3,900	1.62
	0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.27
	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	1.99
	0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	0.96
	0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	III	1,580	0.66
	0f-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋市	III	4,900	2.03
	0f-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.12
	0f-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.41
	0f-34	麹町H F ビル	東京都千代田区	I	-	-
	0f-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.13
	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	1.31
	0f-37	日総第 5 ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.29
	0f-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,750	1.55
	0f-39	千住ミルデイス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	1.28
	0f-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	0.89
	0f-42	サザンスカイトワー八王子	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	1.29
	0f-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.18
	0f-45	H F 日本橋兜町ビルディング	東京都中央区	I	3,580	1.48
	0f-46	H F 仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,501	1.04
	0f-47	大崎CNビル	東京都品川区	I	5,160	2.14
	0f-48	ファーレイーストビル	東京都立川市	II	1,610	0.67
	0f-49	H F 江坂ビルディング	大阪府吹田市	III	2,500	1.04
	0f-50	心齋橋フロントビル	大阪府大阪市	III	7,300	3.03
0f-51	栄センタービル	愛知県名古屋市	III	4,000	1.66	
0f-52	岩本町ツインビル	東京都千代田区	I	3,380	1.40	
0f-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	I	400	0.17	
0f-54	H F 名古屋錦ビルディング	愛知県名古屋市	III	2,100	0.87	
0f-55	北浜一丁目平和ビル	大阪府大阪市	III	4,500	1.87	
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	1.58	
0f-58	進和江坂ビル	大阪府吹田市	III	5,001	2.07	
0f-59	北 2 条ビル	北海道札幌市	III	1,535	0.64	
<b>オフィス 計</b>					<b>121,368</b>	<b>50.31</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	1.50

	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-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.65
	Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.57
	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	0.46
	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	0.29
	Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	1.67
	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	0.47
	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	0.46
	Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	東京都中央区	I	5,940	2.46
	Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.39
	Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.68
	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	0.44
	Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.38
	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	0.61
	Re-40	H F 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	0.78
	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	2.70
	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	0.74
	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	0.35
	Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	III	1,080	0.45
	Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.24
	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	0.49
	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	0.34
	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	0.35
	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	0.87
	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	0.48
	Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	宮城県仙台市	III	1,638	0.68
	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	0.33
Re-78	H F 関内レジデンス	神奈川県横浜市	II	1,800	0.75	

	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	HF名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	2,160	0.90
	Re-80	HF東札幌レジデンス	北海道札幌市	Ⅲ	1,560	0.65
	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	0.46
	Re-84	HF両国レジデンス	東京都墨田区	I	1,400	0.58
	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仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,030	0.43
	Re-90	HF正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	I	1,150	0.48
	Re-91	HF仙台本町レジデンス	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	0.48
	Re-93	HF博多東レジデンスⅡ	福岡県福岡市	Ⅲ	1,198	0.50
	Re-94	HF福岡レジデンスEAST	福岡県福岡市	Ⅲ	1,180	0.49
	Re-95	HF正光寺赤羽レジデンスⅡ	東京都北区	I	1,690	0.70
	Re-96	HF八広レジデンス	東京都墨田区	I	1,220	0.51
	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	0.54
	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	0.78	
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	0.36	
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	0.44	
Re-106	HF上野レジデンスEAST	東京都台東区	I	2,500	1.04	
Re-107	HF大森町レジデンス	東京都大田区	I	1,200	0.50	
Re-108	HF北千住レジデンス	東京都足立区	I	2,510	1.04	
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	2.20	
<b>レジデンス 計</b>					<b>119,849</b>	<b>49.69</b>
<b>ポートフォリオ 計</b>					<b>241,217</b>	<b>100.00</b>

(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。