

2025年4月3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（注1）	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-111	H F 西巢鴨レジデンス	不動産	レジデンス	第一投資エリア（東京都北区）	1,040 百万円	1,270 百万円
Re-112	H F 西巢鴨レジデンスⅡ	不動産	レジデンス	第一投資エリア（東京都北区）	880 百万円	1,080 百万円
Re-113	H F 東武練馬レジデンス	不動産	レジデンス	第一投資エリア（東京都板橋区）	1,050 百万円	1,240 百万円
Re-114	H F 両国レジデンス E A S T	不動産	レジデンス	第一投資エリア（東京都墨田区）	880 百万円	1,070 百万円
合 計					3,850 百万円	4,660 百万円

(注1) 本取得物件の物件名称は、Re-111 が「ハーモニーレジデンス西巢鴨」、Re-112 が「ハーモニーレジデンス東京巢鴨 WEST」、Re-113 が「ハーモニーレジデンス板橋徳丸」、Re-114 が「ハーモニーレジデンス東京両国パークフロント」ですが、本投資法人による取得後、2025年10月1日付でRe-111を「H F 西巢鴨レジデンス」、Re-112を「H F 西巢鴨レジデンスⅡ」、Re-113を「H F 東武練馬レジデンス」、Re-114を「H F 両国レジデンスE A S T」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：2025年4月3日
- (2) 取得（引渡）予定日：2025年5月9日
- (3) 取得先：非開示（注）
- (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：無し

（注）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）
0f-07	HF浜松町ビルディング	信託受益権	2,500百万円	1,552百万円	908百万円

（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4月3日
- (2) 譲渡（引渡）予定日：2025年6月30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）当該媒介者である平和不動産株式会社は、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す。当該媒介者の概要については「6. 媒介者の概要」をご覧ください。

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、東京都区部の築浅レジデンス4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. 取得予定資産の内容」を、本譲渡物件の概要については「4. 譲渡予定資産の内容」を、それぞれご覧ください。

(1) HF 西巣鴨レジデンス (取得予定資産)

本取得物件は都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅から徒歩7分に位置し、またJR埼京線「板橋」駅からも徒歩圏内に位置することから、大手町、日比谷、池袋、新宿等の各方面へのアクセスが良好です。

本取得物件は25.50㎡の1DKタイプ(29戸)、40.51㎡の1LDKタイプ(4戸)で構成されており、主に単身、DINKs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。また2021年竣工の築浅物件であり、他の物件と比較して競争力を有しています。

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3.5%です。

(2) HF 西巣鴨レジデンスⅡ (取得予定資産)

本取得物件は都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅から徒歩7分に位置し、(1)HF西巣鴨レジデンスに隣接しています。25.52~25.93㎡の1DKタイプ(30戸)で構成されており、主に単身、DINKs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。また2021年竣工の築浅物件であり、他の物件と比較して競争力を有しています。

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3.5%です。

(3) HF 東武練馬レジデンス (取得予定資産)

本取得物件は東武東上線「東武練馬」駅から徒歩4分に位置し、池袋等の都心へのアクセスが良好です。本取得物件の近隣にはイオン板橋ショッピングセンターが所在し、生活利便性に優れています。

本取得物件は25.57㎡の1DKタイプ(13戸)、35.51~40.43㎡の1LDKタイプ(21戸)で構成されており、主に単身、DINKs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。また2021年竣工の築浅物件であり、他の物件と比較して競争力を有しています。

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3.4%です。

(4) HF 両国レジデンスEAST (取得予定資産)

本取得物件は都営地下鉄大江戸線「両国」駅から徒歩10分に位置し、またJR総武本線、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅からも徒歩圏内に位置することから、都心各方面へのアクセスに優れています。

本取得物件は25.65~28.29㎡の1DKタイプ(18戸)、51.30㎡の2LDKタイプ(6戸)で構成されており、主に単身、DINKs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。また2021年竣工の築浅物件であり、他の物件と比較して競争力を有しています。

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3.4%です。

(5) HF 浜松町ビルディング（譲渡予定資産）

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。本譲渡物件は、本投資法人が2005年6月に取得した物件であり、2024年に2区画において、バリューアップ投資によるセットアップオフィス化工事を実施し賃料増額を図ってまいりました。バリューアップ運用によって2024年11月期（第46期）末時点の鑑定評価額は前期比270百万円増額し、帳簿価額を497百万円上回る2,050百万円（含み益率32.0%）ですが、譲渡予定価格はこれをさらに上回る2,500百万円（譲渡益見込額908百万円、帳簿価額と譲渡益見込額から算出される譲渡益率は58.5%）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合計は4,660百万円で、含み益額合計は取得予定価格対比810百万円、含み益率は同21.0%となります。本取引により、1口当たりNAVは1,021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. 取得予定資産の内容

物件番号・物件名称		Re-111 HF西巢鴨レジデンス
資産の種類		不動産
所在地 (注1)		(地番) 東京都北区滝野川三丁目37番19 (住居表示) 東京都北区滝野川三丁目37番6
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	578.18 m ²
	用途地域 (注2)	第一種中高層住居専用地域
	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4階建
	延床面積 (注1)	961.82 m ²
	建築時期 (注1)	2021年9月2日
担保設定の有無		なし
プロパティ・マネジメント会社		Apaman Property 株式会社
マスターリース会社		Apaman Property 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	33戸
	賃貸住戸数	32戸
	総賃料収入	43,812千円
	敷金・保証金	1,124千円
	賃貸面積	876.04 m ²
	賃貸可能面積	901.54 m ²
	稼働率(面積ベース)	97.1%
NOI利回り (注6)		4.1%
		調査機関 株式会社東京建築検査機構

建物状況調査 報告書の概要	調査時点	2025年2月18日
	再調達価格	283,000千円
	PML 値	1.2%
	長期修繕費（15年以内）	30,440千円
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3月1日
	鑑定評価額	1,270,000千円
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。本取得物件の容積率は、前面道路幅員による規制により160%に制限されています。

(注5)「テナントの内容」については、2025年2月28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。

(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。

物件番号・物件名称		Re-112 HF西巣鴨レジデンスⅡ
資産の種類		不動産
所在地 (注1)		(地 番) 東京都北区滝野川三丁目37番20 (住居表示) 東京都北区滝野川三丁目37番4
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	497.26㎡
	用途地域 (注2)	第一種中高層住居専用地域
	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4階建
	延床面積 (注1)	833.04㎡
	建築時期 (注1)	2021年9月1日
担保設定の有無		なし
プロパティ・マネジメント会社		Apaman Property 株式会社
マスターリース会社		Apaman Property 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	30戸
	賃貸住戸数	27戸
	総賃料収入	34,764千円
	敷金・保証金	646千円
	賃貸面積	689.86㎡
	賃貸可能面積	766.83㎡
	稼働率（面積ベース）	90.0%

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	2025年2月18日
	再調達価格	251,000千円
	PML 値	0.9%
	長期修繕費 (15年以内)	29,120千円
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3月1日
	鑑定評価額	1,080,000千円
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。 本取得物件の容積率は、 前面道路幅員による規制により 160% に制限されています。

(注 5) 「テナントの内容」 については、 2025 年 2 月 28 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。

(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。

物件番号・物件名称		Re-113 HF 東武練馬レジデンス	
資産の種類		不動産	
所在地 (注 1)		(地 番) 東京都板橋区徳丸一丁目 314 番 3 (住居表示) 東京都板橋区徳丸一丁目 32 番 8	
土地	所有形態	所有権	
	面積 (注 1)	530.94 m ²	
	用途地域 (注 2)	近隣商業地域	第一種中高層住居専用地域
	建蔽率 (注 3)	80%	60%
	容積率 (注 4)	300%	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 4 階建	
	延床面積 (注 1)	1,191.53 m ²	
	建築時期 (注 1)	2021 年 6 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		Apaman Property 株式会社	
マスターリース会社		Apaman Property 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	34 戸	
	賃貸住戸数	32 戸	
	総賃料収入	44,802 千円	
	敷金・保証金	704 千円	
	賃貸面積	1,017.70 m ²	

	賃貸可能面積	1,088.72 m ²
	稼働率（面積ベース）	93.5%
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	2025年2月19日
	再調達価格	355,000千円
	PML 値	2.3%
	長期修繕費（15年以内）	37,610千円
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3月1日
	鑑定評価額	1,240,000千円
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 北側隣地から本取得物件へ階段側面基礎が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。 ・ 北東側隣地から本取得物件へコンクリート基礎が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。 ・ 東側隣地から本取得物件へブロック塀、雨樋、物干しが越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。 	

(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であるため、近隣商業地域については建蔽率が 90%に、第一種中高層住居専用地域については 70%に緩和されており、建蔽率の加重平均は 84.86%となります。

(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、近隣商業地域が 300%、第一種中高層住居専用地域は 200%となっており、両区域の加重平均は 274.31%となります。

(注 5) 「テナントの内容」については、2025 年 2 月 28 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。

(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。

物件番号・物件名称		Re-114 HF 両国レジデンスEAST
資産の種類		不動産
所在地		(地 番) 東京都墨田区亀沢三丁目 13 番 4 (住居表示) 東京都墨田区亀沢三丁目 18 番 7
土地	所有形態	所有権
	面積 (注 1)	224.41 m ²
	用途地域 (注 2)	準工業地域
	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 8 階建
	延床面積 (注 1)	857.06 m ²
	建築時期 (注 1)	2021 年 4 月 8 日
担保設定の有無		なし
プロパティ・マネジメント会社		Apaman Property 株式会社
マスターリース会社		Apaman Property 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	24 戸	
賃貸住戸数	23 戸	
総賃料収入	39,426 千円	
敷金・保証金	1,633 千円	
賃貸面積	762.33 m ²	
賃貸可能面積	787.98 m ²	
稼働率 (面積ベース)	96.7%	
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	2025年2月19日
	再調達価格	261,000 千円
	PML 値	14.0%
	長期修繕費 (15年以内)	34,110 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3月1日
	鑑定評価額	1,070,000 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。本取得物件は、亀沢地区地区計画により、容積率が360%に緩和されています。

(注5)「テナントの内容」については、2025年2月28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。

(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. 譲渡予定資産の内容

物件番号・物件名称	0f-07 HF 浜松町ビルディング	
資産の種類	信託受益権	
所在地 (注1)	(地番) 東京都港区芝大門二丁目402番9他1筆 (住居表示) 東京都港区芝大門二丁目12番9号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	294.50 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、駐車場
	構造階層 (注1)	鉄骨造陸屋根10階建
	延床面積 (注1)	2,184.76 m ²
建築時期 (注1)	1991年12月16日	

譲渡予定価格	2,500,000 千円				
帳簿価額	1,552,916 千円				
譲渡予定価格と帳簿価額との差額	947,083 千円				
テナントの内容 (注5)					
テナントの総数	9				
総賃料収入	108,004 千円				
敷金・保証金	88,141 千円				
賃貸面積	1,822.32 ㎡				
賃貸可能面積	1,822.32 ㎡				
稼働率の推移	2022年 11月	2023年 5月	2023年 11月	2024年 5月	2024年 11月
	88.8%	88.8%	88.8%	77.6%	100%
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		2024年11月30日		
	鑑定評価額		2,050,000 千円		
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本譲渡物件から北側隣地へ門扉が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。 ・ 南側隣地から本譲渡物件へ門扉（2箇所）が越境しています。本件については、設置に関する覚書が締結されています。 				

(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2月28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、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-111 HF 西巣鴨レジデンス、Re-112 HF 西巣鴨レジデンスⅡ、Re-113 HF 東武練馬レジデンス、Re-114 HF 両国レジデンスEAST

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。

（本譲渡物件）0f-07 HF 浜松町ビルディング

本譲渡先は、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. 媒介者の概要

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	代表執行役社長 土本 清幸
④ 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
⑤ 資 本 金	21,492 百万円 (注)
⑥ 設 立 年 月 日	1947年7月

⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	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。また2025年5月期（第47期）において、同社を売主とした資産の取得（準共有持分の45%）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。
⑧ 媒介手数料	10百万円（消費税及び地方消費税を除きます。）

（注）2024年9月30日時点の数値を記載しています。

7. 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）及び2025年11月期（第48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11月期（第48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。

8. 取得予定資産の鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	Re-111 HF西巣鴨レジデンス	
鑑定評価額	1,270,000千円	
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3月1日	
項目	内容（千円） （注）	概要等
収益価格	1,270,000	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	1,310,000	
運営収益	52,211	
可能総収益	54,355	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	2,144	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	9,841	
維持管理費	3,009	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	910	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	654	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
修繕費	667	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	1,672	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	2,462	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	56	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	409	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）	42,369	

	一時金の運用益	37	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	1,676	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)	40,731	
	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	1,250,000	
	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		1,400,000	
	土地比率	79.4%	
	建物比率	20.6%	
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-112 HF 西巣鴨レジデンスⅡ		
鑑定評価額	1,080,000 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3月1日		
項目	内容 (千円) (注)	概要等	
収益価格	1,080,000	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	1,120,000	
	運営収益	45,243	
	可能総収益	47,106	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	1,863	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	8,984	
	維持管理費	3,006	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	788	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	557	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
	修繕費	592	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	1,448	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	2,179	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	50	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	362	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)	36,259	
	一時金の運用益	32	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	1,616	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)	34,675	
	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	1,060,000	
	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		1,200,000	
	土地比率	79.6%	
	建物比率	20.4%	
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		—	

物件番号・物件名称		Re-113 HF 東武練馬レジデンス	
鑑定評価額		1,240,000 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3月1日	
項目	内容(千円) (注)	概要等	
収益価格	1,240,000	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	1,280,000	
	運営収益	52,610	
	可能総収益	54,735	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	2,124	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	9,432	
	維持管理費	2,765	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	913	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	356	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
	修繕費	704	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	1,676	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	2,653	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	71	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	292	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、通信費を契約額に基づき査定し、計上。
	運営純収益 (NOI)	43,178	
	一時金の運用益	42	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	2,138	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)	41,082	
	還元利回り	3.2%	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	1,220,000	
	割引率	3.0%	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	3.4%	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		1,420,000	
	土地比率	75.1%	

建物比率	24.9%	
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	—	

物件番号・物件名称	Re-114 HF 両国レジデンスEAST	
鑑定評価額	1,070,000 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3月1日	
項目	内容(千円) (注)	概要等
収益価格	1,070,000	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	1,100,000	
運営収益	45,463	
可能総収益	47,310	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	1,847	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	9,341	
維持管理費	3,347	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	799	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	458	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
修繕費	570	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	1,405	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	2,244	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	52	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	464	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、通信費用を契約額に基づき査定し、計上。
運営純収益 (NOI)	36,121	
一時金の運用益	33	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	1,960	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)	34,194	
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	1,050,000	
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	1,150,000	
土地比率	77.9%	
建物比率	22.1%	
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	—	

9. 譲渡予定資産の鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	Of-07 HF 浜松町ビルディング
-----------	--------------------

鑑定評価額	2,050,000 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	2024年11月30日	
項目	内容(千円) (注)	概要等
収益価格	2,050,000	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	2,140,000	
運営収益	116,980	3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	120,648	
空室等損失	3,668	
運営費用	35,577	3年目の運営費用を中長期的に安定的な収益と判断し、採用。
維持管理費	6,411	
PMフィー	3,231	
水道光熱費	7,829	
修繕費	320	
テナント募集費用等	1,345	
公租公課	15,385	
損害保険料	56	
その他費用	1,000	
運営純収益 (NOI)	81,403	
一時金の運用益	859	3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	7,521	3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)	74,741	
還元利回り	3.5%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF法による収益価格	2,050,000	
割引率	3.4%	基本利率にリスクプレミアムを加減する方法、類似不動産との比較から求める方法の両方を重視して査定。
最終還元利回り	3.6%	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	2,100,000	
土地比率	95.6%	
建物比率	4.4%	
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/>

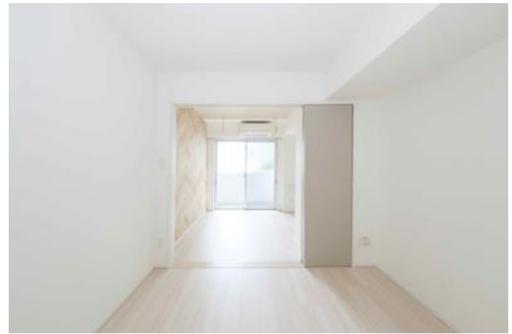
【添付資料】

- (添付資料 1) 取得予定資産の写真及び位置図
- (添付資料 2) 本取引後のポートフォリオ一覧

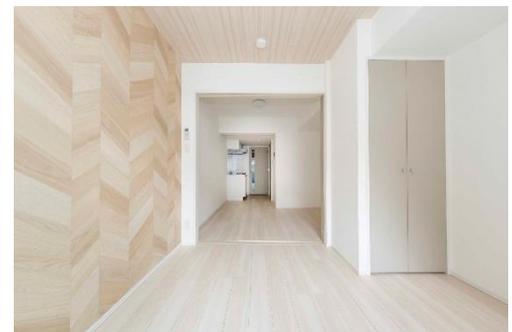
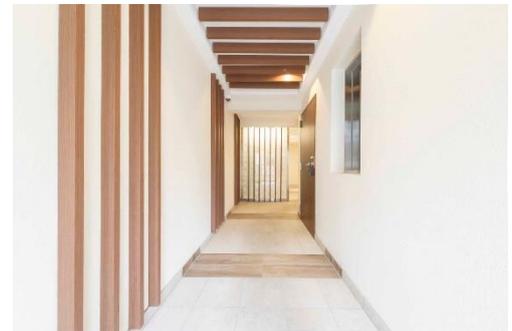
(添付資料 1) 取得予定資産の写真及び位置図

Re-111 HF 西巣鴨レジデンス

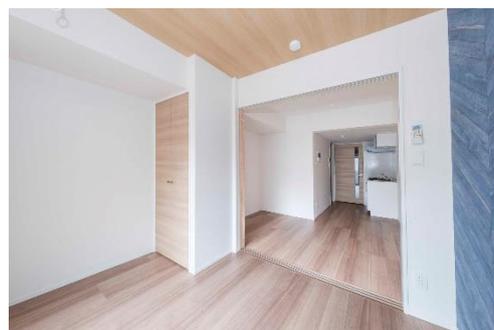
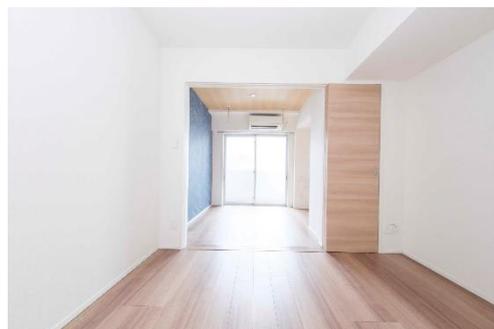
<物件写真>



<位置図>



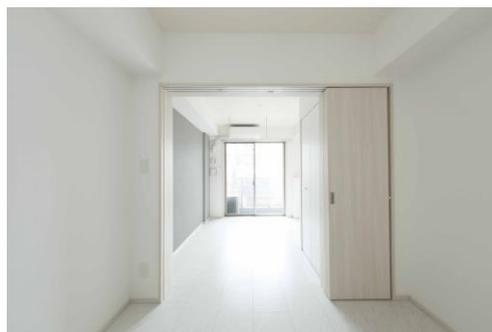
Re-112 HF 西巢鴨レジデンスⅡ
＜物件写真＞



＜位置図＞



Re-113 HF東武練馬レジデンス
<物件写真>



<位置図>



Re-114 HF 両国レジデンスEAST
<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 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	0.63
	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	-	-
	0f-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.10
	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	0.87
	0f-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.26
	0f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.45
	0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.39
	0f-20	船橋F a c eビル	千葉県船橋市	II	3,900	1.58
	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	0.53
	0f-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.66
	0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	1.95
	0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	0.94
	0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	III	1,580	0.64
	0f-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋市	III	4,900	1.99
	0f-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.10
	0f-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.38
	0f-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.10
	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	1.28
	0f-37	日総第 5 ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.26
	0f-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,750	1.52
	0f-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.67
	0f-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.25
	0f-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	0.87
	0f-42	サザンスカイタワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.65
	0f-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.26
	0f-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.15
	0f-45	H F 日本橋兜町ビルディング	東京都中央区	I	3,580	1.45
	0f-46	H F 仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,501	1.02
	0f-47	大崎CNビル	東京都品川区	I	5,160	2.10
	0f-48	ファーレイーストビル	東京都立川市	II	1,610	0.65
	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	2.96
	0f-51	栄センタービル	愛知県名古屋市	III	4,000	1.62
	0f-52	岩本町ツインビル	東京都千代田区	I	3,380	1.37
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	0.85	
0f-55	北浜一丁目平和ビル	大阪府大阪市	III	4,500	1.83	
0f-56	平和不動産北浜ビル	大阪府大阪市	III	1,650	0.67	
0f-57	H F 横浜山下ビルディング	神奈川県横浜市	II	3,800	1.54	
0f-58	進和江坂ビル	大阪府吹田市	III	5,001	2.03	
0f-59	H F 北二条ビルディング	北海道札幌市	III	1,535	0.62	
0f-60	パークイースト札幌	北海道札幌市	III	2,700	1.10	
オフィス 計					122,538	49.76
	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	0.26
	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	1.47

	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	0.63
	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	0.49
	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	1.64
	Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.43
	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	2.41
	Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.36
	Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.66
	Re-31	H F 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.67
	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	0.59
	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	0.38
	Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	2.65
	Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	III	624	0.25
	Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	0.72
	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	0.74
	Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.33
	Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.35
	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	0.34
	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	0.81
	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	0.55
	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	0.31
	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	0.38
	Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	0.85
	Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.35
	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	0.53
	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	0.73	

	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	0.88
	Re-80	HF東札幌レジデンス	北海道札幌市	Ⅲ	1,560	0.63
	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	0.45
	Re-86	HF三田レジデンスⅡ	東京都港区	I	1,210	0.49
	Re-87	HF門前仲町レジデンス	東京都江東区	I	945	0.38
	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	0.42
	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	0.43
	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	0.28
	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	0.76
	Re-101	HF川口駅前レジデンス	埼玉県川口市	Ⅱ	1,260	0.51
	Re-102	HF東尾久レジデンス	東京都荒川区	I	1,210	0.49
	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	1.02
	Re-109	HF曳舟レジデンス	東京都墨田区	I	1,380	0.56
Re-110	HF目黒行人坂レジデンス	東京都目黒区	I	5,300	2.15	
Re-111	HF西巢鴨レジデンス	東京都北区	I	1,040	0.42	
Re-112	HF西巢鴨レジデンスⅡ	東京都北区	I	880	0.36	
Re-113	HF東武練馬レジデンス	東京都板橋区	I	1,050	0.43	
Re-114	HF両国レジデンスEAST	東京都墨田区	I	880	0.36	
レジデンス 計					123,699	50.24
ポートフォリオ 計					246,237	100.00

(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。