

2024 年 1 月 30 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

国内資産の取得に関するお知らせ（H F 北千住レジデンス、進和江坂ビル）

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1）	取得予定 価格（注2）	鑑定評価額
Re-108	H F 北千住レジデンス	不動産	レジデンス	第一投資エリア （東京都足立区）	2,510 百万円	3,030 百万円
Of-58	進和江坂ビル	信託受益権	オフィス	地方投資エリア （大阪府吹田市）	5,001 百万円	5,630 百万円
合 計					7,511 百万円	8,660 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2）「取得予定価格」については、不動産売買契約書又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：2024年1月30日
- （2） 取 得（引渡） 予 定 日：2024年2月29日 H F 北千住レジデンス
2024年6月14日 進和江坂ビル
- （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：H F 北千住レジデンス 引渡時一括

	進和江坂ビル	契約締結時に金504.5百万円を手付金として支払い引渡時に残代金を支払います。
(6) 媒介の有無	H F 北千住レジデンス 進和江坂ビル	無し 有り (注2)
(7) その他	H F 北千住レジデンス	本投資法人は不動産売買契約上の地位承継契約締結日付で、取得先と平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）との間で締結された不動産売買契約上の買主の地位を承継する契約を締結しました。詳細については、後記 7. 利害関係者との取引をご参照下さい。

(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。

(1) H F 北千住レジデンス

本取得物件は、平和不動産がそのリレーションシップ及びノウハウを提供する形で開発に關与した、普通借地権を活用したレジデンス物件です。2023年6月に竣工し、今般、平和不動産のウェアハウジング機能の活用により取得を決定しました。本取得物件はJR常磐線、東京メトロ千代田線・日比谷線、東武伊勢崎線及びつくばエクスプレス「北千住」駅徒歩9分の距離に位置します。また「北千住」駅周辺には大型商業施設が立地するなど、生活利便施設が充実したエリアです。

本取得物件は 30.26～40.62 m²の 1LDK タイプ全 90 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、無料インターネット等が備えられており、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4.9%、減価償却後NOI利回りは3.7%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520百万円が見込まれます。

(2) 進和江坂ビル

本取得物件は、大阪メトロ御堂筋線と北大阪急行電鉄南北線「江坂」駅徒歩1分であり、最寄り駅至近のオフィス物件です。また本取得物件は新御堂筋に接道しており、車による新大阪、梅田及び難波等の大阪市内の主要ビジネスエリア及び商業中心地へのアクセスに優れています。名神高速道路へのアクセスも良いことから、神戸から京都及び滋賀に至るまでの広範囲をビジネスエリアに収めることができます。

本取得物件の延床面積は約3,000坪、基準階の賃貸可能面積は約270坪と本取得物件が存するエリアにおいては優位性のある規模を誇りながらも、貸室は分割対応が可能なレイアウトとなっており、全館空調から個別空調への更新も行っていることから、多様な面積帯の区画を提供できる点において高い競争力を有しています。また65台収容可能な大型駐車場（機械式62台、平置き2台、来客用1台）を有しており、営業車利用を前提としたテナントに対する高い訴求力を有しています。本取得物件は2020年に空調設備改修工事及び1階エントランス等のリニューアル工事、2023年には外壁補修工事を実施しており、取得時点の賃料ギャップは53.7%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5.4%、減価償却後NOI利回りは4.9%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629百万円が見込まれています。

（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

＝（市場賃料－本取得物件の月額坪単価契約賃料）÷本取得物件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、2024年1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2024年1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物件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

Re-108 HF北千住レジデンス

物件番号・物件名称		Re-108 HF北千住レジデンス
資産の種類		不動産及び土地の賃借権
所在地（注1）		（地 番）東京都足立区千住一丁目2番1、4番2、6番2、6番3、6番5 （住居表示）東京都足立区千住一丁目1番7号
土地	所有形態	普通借地権
	面積（注2）	569.99 m ²
	用途地域（注3）	商業地域
	建蔽率（注4）	80%
	容積率（注5）	600%
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14階建
	延床面積（注1）	3,636.49 m ²
	建築時期（注1）	2023年6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		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6）		
	賃貸可能住戸数	90戸
	賃貸住戸数	90戸
	総賃料収入	146,340千円
	敷金・保証金	14,380千円
	賃貸面積	3,234.72 m ²
	賃貸可能面積	3,234.72 m ²

	稼働率（面積ベース）	100%
NOI 利回り	（注 7）	4.9%
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 12 月 4 日
	再調達価格	832,000 千円
	PML 値	6.3%
	長期修繕費（15 年以内）	10,860 千円
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	価格時点	2024 年 1 月 1 日
	鑑定評価額	3,030,000 千円
その他特筆すべき事項	本件土地は、所有者兼賃貸人（注 8）と取得先である事業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当該事業会社から承継することにより本件土地の賃借権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。 ① 借地権の目的：賃貸用共同住宅を所有するため。 ② 借地期間：2021 年 5 月 1 日～2051 年 4 月 30 日（30 年間）但し、更新料を支払うことにより更新することができる。	

（注 1）「所在地」（住居表示を除きます。）、「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）「面積」については、借地対象部分の実測面積を記載しています。

（注 3）「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 4）「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、建蔽率 10 分の 8 の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 5）「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 6）「テナントの内容」については、2023 年 12 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。

（注 7）「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。

（注 8）土地所有者兼賃貸人の同意が得られていないため非開示とします。

Of-58 進和江坂ビル

物件番号・物件名称		Of-58 進和江坂ビル
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）		2024 年 6 月 14 日～2034 年 6 月 30 日
所在地（注 1）		（地 番）大阪府吹田市江坂町一丁目 13 番 13、13 番 14、13 番 15 （住居表示）大阪府吹田市江坂町一丁目 13 番 33 号
土地	所有形態	所有権
	面積（注 1）	1,651.00 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（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）	9,979.52 m ²
	建築時期（注 1）	1990 年 1 月 12 日

担保設定の有無	なし	
プロパティ・マネジメント会社	未定	
マスターリース会社	未定	
マスターリース種別	未定	
テナントの内容 (注 5)		
テナントの総数	10	
総賃料収入	232,874 千円	
敷金・保証金	168,352 千円	
賃貸面積	7,438.95 m ²	
賃貸可能面積	7,510.31 m ²	
稼働率 (面積ベース)	99.0%	
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	2023 年 11 月 17 日
	再調達価格	2,900,000 千円
	PML 値	10.4%
	長期修繕費 (15 年以内)	308,710 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	2024 年 1 月 1 日
	鑑定評価額	5,630,000 千円
その他特筆すべき事項	・南側隣地から取得予定資産へ縁石が越境しています。本件については、越境物確認書が締結されています。 ・東側隣地から取得予定資産へブロック塀の一部が越境しています。本件については、越境物確認書が締結されています。 ・一階店舗の独立看板が道路へ越境しています。本件については、有効な道路専有許可書を受けています。	

(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。本取得物件は、建蔽率 10 分の 8 の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。

(注 5) 「テナントの内容」については、2024 年 1 月 30 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、現所有者が使用している面積 (281.44 m²) については取得日と同日付で現所有者を賃借人とする賃貸借契約を締結する予定であり、締結予定の内容にて計算対象に含んでいます。

(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

Re-108 H F 北千住レジデンス

Of-58 進和江坂ビル

上記2物件の取得は、国内の事業会社からの取得ですが、取得先から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. 物件取得者等の状況

Re-108 H F 北千住レジデンス

Of-58 進和江坂ビル

上記2物件の取得は、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に該当しません。

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

Of-58 進和江坂ビル

上記物件取得に係る信託受益権売買契約（以下「本契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（注）に該当します。

本契約において、本投資法人又は相手方の責めに帰すべき事由に基づき本契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として売買対象である信託受益権売買代金の10%相当額を違約金として支払うことになっています。

本投資法人は、本取得物件の取得資金について借入金及び自己資金を充当することを予定していますが、本日現在、本投資法人が保有する現預金及び本投資法人のキャッシュ・フロー等に鑑みると、本取得物件を取得するに当たっての懸念はなく、万が一違約金を支払うこととなったとしても財務等への重大な影響はないものと思料されることから、本取得に関して、本投資法人の財務及び分配金の支払い等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

（注）投資法人が行う不動産等の売買契約のうち、先日付での売買契約であって、契約締結から1ヵ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

7. 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、利益相反行為防止規程において、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-108 H F 北千住レジデンス」に関し、本資産運用会社のスポンサーである平和不動産と取得先との間で2021年10月27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75,300千円（消費税を除きます。）を支払う予定であり、平和不動産は利害関係者に該当します。このため、当該利益相反行為防止規程その他の規程に従い、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。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（3,030百万円）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。

8. 今後の見通し

本取得による、2024年1月18日付「2023年11月期 決算短信」において公表した2024年5月期（第45期）及び2024年11月期（第46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。

9. 鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	Re-108 HF北千住レジデンス	
鑑定評価額	3,030,000 千円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2024 年 1 月 1 日	
項目	内容（千円） （注）	概要等
収益価格	3,030,000	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	3,090,000	
運営収益	150,105	
可能総収益	156,364	周辺の賃貸事例や取引事例、類似不動産の収益事例等を参考にした市場賃料等を基に査定。
空室等損失	6,259	空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分を査定。
運営費用	28,013	
維持管理費	3,687	管理業務委託契約書に基づき計上。
PM フィー	2,601	管理業務委託契約書に基づき計上。
水道光熱費	2,134	収支実績等に基づき計上。
修繕費	3,276	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を修繕費：資本的支出＝3：7 に配分して査定。
テナント募集費用等	5,339	年間 25.0%のテナントが入替わること想定し査定。
公租公課	5,851	土地は借地のため非計上。建物は想定額を計上。
損害保険料	166	標準的な料率に基づき計上。
その他費用	4,956	地代については土地賃貸借契約書、その他については標準的な料率に基づき査定。
運営純収益（NOI）	122,091	
一時金の運用益	110	運用利回りを 1.0%と査定し、計上。
資本的支出	1,660	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を修繕費：資本的支出＝3：7 に配分して査定。
純収益（NCF）	120,541	
還元利回り	3.9%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定。
DCF 法による収益価格	3,010,000	
割引率	3.9%	金融商品の利回りを基にした積上法等により対象不動産のベース利回りを定め、本取得物件に係る個別リスクを勘案して査定。
最終還元利回り	4.1%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	2,910,000	
土地比率	67.1%	
建物比率	32.9%	
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	Of-58 進和江坂ビル	
鑑定評価額	5,630,000 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 1 月 1 日	
項目	内容（千円） （注）	概要等
収益価格	5,630,000	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	5,900,000	
運営収益	383,007	
可能総収益	400,036	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	17,029	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	114,022	
維持管理費	32,932	類似不動産の維持管理費及び現行契約額を参考に査定。
PM フィー	7,266	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	32,932	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
修繕費	2,748	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	2,818	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	31,452	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	580	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	3,293	予備費として、実績額及び類似不動産の水準を参考に査定のうち、計上。
運営純収益（NOI）	268,984	
一時金の運用益	2,748	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	17,832	類似不動産の更新費の水準による検証を行い、エンジニアリング・レポート記載の中長期更新費用年平均額を妥当と判断し、計上した。
純収益（NCF）	253,900	
還元利回り	4.3%	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	5,510,000	
割引率	3.9%	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	4.3%	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	5,820,000	
土地比率	91.2%	
建物比率	8.8%	
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）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。

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

Re-108 HF 北千住レジデンス

<物件写真>



<位置図>



0f-58 進和江坂ビル

<物件写真>



<位置図>



(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	0.66
	Of-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.06
	Of-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.65
	Of-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.15
	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	0.91
	Of-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.31
	Of-17	八丁堀MF ビル	東京都中央区	I	1,110	0.47
	Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.45
	Of-20	船橋F a c eビル	千葉県船橋市	II	3,900	1.66
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.27
	Of-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.56
	Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.69
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.04
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	0.98
	Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	0.67
	Of-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋	III	4,900	2.08
	Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	0.81
	Of-32	H F 仙台北町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.15
	Of-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.44
	Of-34	麹町H Fビル	東京都千代田区	I	1,350	0.57
	Of-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.15
	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	1.34
	Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.32
	Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,750	1.59
	Of-39	千住ミルデイスII 番館	東京都足立区	I	1,650	0.70
	Of-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.31
	Of-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	0.91
	Of-42	サザンスカイトワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.68
	Of-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.32
	Of-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.21
	Of-45	H F 日本橋兜町ビルディング	東京都中央区	I	3,580	1.52
	Of-46	H F 仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,501	1.06
	Of-47	大崎C Nビル	東京都品川区	I	5,160	2.19
	Of-48	ファーレイーストビル	東京都立川市	II	1,610	0.68
	Of-49	H F 江坂ビルディング	大阪府吹田市	III	2,500	1.06
	Of-50	心斎橋フロントビル	大阪府大阪市	III	7,300	3.10
	Of-51	栄センタービル	愛知県名古屋	III	4,000	1.70
	Of-52	岩本町ツインビル	東京都千代田区	I	3,380	1.43
	Of-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	I	400	0.17
	Of-54	ステージ錦	愛知県名古屋	III	2,100	0.89
	Of-55	北浜一丁目平和ビル	大阪府大阪市	III	3,370	1.43
	Of-56	平和不動産北浜ビル	大阪府大阪市	III	1,650	0.70
	Of-57	プライムタワー横浜	神奈川県横浜市	II	3,800	1.61
	Of-58	進和江坂ビル	大阪府大阪市	III	5,001	2.12
オフィス 計					121,953	51.77
	Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	II	430	0.18
	Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.28

	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	0.28
	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	1.53
	Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.66
	Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.58
	Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.42
	Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.47
	Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.51
	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	1.71
	Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.45
	Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.48
	Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.40
	Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.47
	Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	東京都中央区	I	5,940	2.52
	Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.42
	Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.69
	Re-31	H F 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.70
	Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.45
	Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.39
	Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.31
	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	0.62
	Re-40	H F 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	0.80
	Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.40
	Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	2.77
	Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市中区	III	624	0.26
	Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	0.76
	Re-49	H F 河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.23
	Re-53	H F 四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	0.77
	Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.35
	Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.37
	Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.26
	Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.36
	Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.36
	Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市中区	III	1,080	0.46
	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	0.84
	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	0.50
	Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.58
	Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.24
	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	0.29
	Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.33
	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	0.40
	Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	0.89
	Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.37
	Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.49
	Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	宮城県仙台市	III	1,638	0.70
	Re-76	H F 西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.56

	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-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	790	0.34
	Re-78	H F 関内レジデンス	神奈川県横浜市	Ⅱ	1,800	0.76
	Re-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	2,160	0.92
	Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道札幌市	Ⅲ	1,560	0.66
	Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	880	0.37
	Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	850	0.36
	Re-83	H F 田端レジデンス	東京都北区	Ⅰ	1,100	0.47
	Re-84	H F 両国レジデンス	東京都墨田区	Ⅰ	1,400	0.59
	Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都八王子市	Ⅱ	1,120	0.48
	Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	東京都港区	Ⅰ	1,210	0.51
	Re-87	H F 門前仲町レジデンス	東京都江東区	Ⅰ	945	0.40
	Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都江東区	Ⅰ	900	0.38
	Re-89	H F 仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,030	0.44
	Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	Ⅰ	1,150	0.49
	Re-91	H F 仙台本町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,070	0.45
	Re-92	H F 大濠レジデンス BAYSIDE	福岡県福岡市	Ⅲ	1,150	0.49
	Re-93	H F 博多東レジデンスⅡ	福岡県福岡市	Ⅲ	1,198	0.51
	Re-94	H F 福岡レジデンス EAST	福岡県福岡市	Ⅲ	1,180	0.50
	Re-95	H F 正光寺赤羽レジデンスⅡ	東京都北区	Ⅰ	1,690	0.72
	Re-96	H F 八広レジデンス	東京都墨田区	Ⅰ	1,220	0.52
	Re-97	H F 世田谷上町レジデンス	東京都世田谷区	Ⅰ	700	0.30
	Re-98	H F 草加レジデンス	埼玉県草加市	Ⅱ	1,300	0.55
	Re-99	H F 上野入谷レジデンス	東京都台東区	Ⅰ	900	0.38
	Re-100	H F 辻堂レジデンス	神奈川県藤沢市	Ⅱ	1,870	0.79
	Re-101	H F 川口駅前レジデンス	埼玉県川口市	Ⅱ	1,260	0.53
	Re-102	H F 東尾久レジデンス	東京都荒川区	Ⅰ	1,210	0.51
	Re-103	H F 今池南レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	860	0.37
	Re-104	H F 伏見レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	610	0.26
	Re-105	H F 中野坂上レジデンス	東京都中野区	Ⅰ	1,050	0.45
	Re-106	H F 上野レジデンス EAST	東京都台東区	Ⅰ	2,500	1.06
	Re-107	H F 大森町レジデンス	東京都大田区	Ⅰ	1,200	0.51
	Re-108	H F 北千住レジデンス	東京都足立区	Ⅰ	2,510	1.07
レジデンス 計					113,599	48.23
ポートフォリオ 計					235,552	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。