

平成 26 年 11 月 7 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 伊藤 真也
 TEL. 03-3669-8771

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ (台和上野ビル 他 3 物件)

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、資産の取得及び貸借を決定しましたので、お知らせ致します。

記

1. 取得の概要

(1) 物件番号 物件名称	Of-33 台和上野ビル (注 1)	Of-34 麹町HFビル (注 1)	Of-35 HF九段南 ビルディング	Re-75 HF仙台レジデンス EAST (注 2)
(2) 取得予定資産の種類	信託受益権 (国内不動産)			
(3) 投資区分	オフィス			レジデンス
(4) 投資エリア	第一投資エリア (東京都台東区)	第一投資エリア (東京都千代田区)	第一投資エリア (東京都千代田区)	地方投資エリア (宮城県仙台市)
(5) 取得予定価格 (注 3)	3,400,000 千円	1,350,000 千円	2,720,000 千円	1,630,000 千円
(6) 売買契約締結日	平成 26 年 11 月 7 日			
(7) 取得予定日 (引渡日)	平成 26 年 12 月 4 日			
(8) 取得先	合同会社Herb		平和不動産株式会社	
(9) 取得資金	平成 26 年 11 月 7 日開催の本投資法人の役員会で決定した募集による新投資口発行のうち、一般募集にかかる投資口の発行による調達資金、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			
(11) 信託受託者 (予定)	三菱UFJ信託銀行株式会社		三井住友信託銀行株式会社	
(12) 信託期間 (予定)	平成 25 年 5 月 31 日 から 平成 36 年 12 月 31 日 まで	平成 17 年 7 月 29 日 から 平成 36 年 12 月 31 日 まで	平成 23 年 12 月 16 日 から 平成 36 年 12 月 31 日 まで	平成 26 年 9 月 30 日 から 平成 36 年 12 月 31 日 まで

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

- (注1)「台和上野ビル」及び「麹町HFビル」は本投資法人が匿名組合出資持分を取得したことに伴い優先交渉権を付与されております。詳細につきましては、平成25年9月26日付で公表した「匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」をご参照下さい。
- (注2)本書の日付現在、「HF仙台レジデンスEAST」の物件名称は、「アジリア仙台イースト」ですが、本投資法人による取得後「HF仙台レジデンスEAST」に変更する予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。テナントへの通知を含む物件名称に関する手続きは、今後順次行う予定です。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。

2. 取得の理由

本投資法人は、オフィス比率を高め、また、複合型ポートフォリオの運用バランス及び分散投資の進展を図ることで、オフィスとレジデンスの特性を組み合わせた複合効果による「収益性」及び「安定性」の確保を行うことを目的として、上記4物件を取得します。

現在、基本方針として運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保を掲げ、資産規模の拡大、ポートフォリオの収益性の向上及び安定した財務基盤の強化に取り組んでいます。

かかる取組みの一環として、今般、平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）と本資産運用会社との間で締結している業務提携に関する協定書に基づき、平和不動産がアセット・マネジメント業務を受託し、平和不動産及び本投資法人も匿名組合出資持分を保有する合同会社Herbより2物件、平和不動産より2物件の合計4物件を取得することとしました。

当該4物件の内、合同会社Herbより取得するオフィス2物件は、本投資法人の匿名組合出資持分取得に伴い本投資法人へ優先交渉権が付与されており、今般、優先交渉権を行使することで取得するものです。当該オフィス2物件に加え、平和不動産から取得するオフィス1物件、計3物件のオフィスは東京都区部に所在している物件であり、平和不動産へプロパティ・マネジメント業務を委託することを予定しており、そのリーシング力、テナントリレーション、情報チャネル及びビル運営管理能力を活用することが可能となり、安定的な稼働の維持が見込まれます。また、併せて取得する仙台市に所在するレジデンスについても安定的な収益の確保が期待でき、ポートフォリオの収益性の改善及び質の向上に寄与するものと考えております。

また、本投資法人は取得予定資産の取得に併せて、取得予定資産の貸借についても決定しており、各貸借先につきましては、平成26年8月27日付の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載している本資産運用会社の定めるテナントの選定基準に適合していると判断しています。

3. 取得予定資産の特色及び内容

当該4物件の特色については以下の通りです。

0f-33 台和上野ビル

(1) 立地	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅から徒歩約3分に位置し、地下通路により同銀座線「上野広小路」駅と連絡しています。また、都営地下鉄大江戸線「上野御徒町」駅、JR山手線・京浜東北線「御徒町」駅、同「秋葉原」駅及び同「上野」駅へも徒歩圏内に位置し、複数路線、複数駅が利用可能なため都内各方面へのアクセスは良好です。また、対象不動産と東側で接面している昭和通りからは、北方では春日通り、浅草通り等、南方では蔵前橋通り、靖国通り等へのアクセスが容易であり、総じて交通・接近条件は良好です。 本物件が位置する地域は、中高層の店舗、事務所等が建ち並んでおり、業務エリアとしてのほか、貴金属店等の商業店舗も軒を連ねる商業エリアとしての色彩も強く、商業・業務用途が混在しています。
(2) 建物	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、内外装の仕上、外観やエントランスホール、貸室等の全体的なグレード等における建物品等は標準的なものを備えています。基準階貸室の規模は約134坪の整形空間を確保し、天井高は2,500mmで同年代の物件においては比較的ゆとりがある室内が確保されています。空調設備も個別空調で細かなコントロールを可能としており、必要かつ十分なグレードを保っています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

物件名称	台和上野ビル	
所在地（注1）	（住居表示）東京都台東区上野五丁目6番10号 （地番）東京都台東区上野五丁目15番10	
土地	所有形態	所有権
	面積（注1）	718.47 m ²
	用途地域（注2）	商業地域
	建蔽率（注3）	80%
	容積率（注3）	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10階建
	延床面積（注1）	6,212.84 m ²
	建築時期（注1）	平成2年2月
	建築主	株式会社台和総業
	施工者	清水建設株式会社
	設計者	清水建設株式会社一級建築士事務所
	構造設計会社	清水建設株式会社一級建築士事務所
	建築確認機関	東京都台東区
プロパティ・マネジメント会社（予定）	平和不動産	
マスターリース会社（予定）	平和不動産	
マスターリース種別（予定）	パス・スルー	
担保設定の有無	現状	質権設定あり（但し、解除された状態で取得予定）
	取得後	なし
賃貸借の状況 （注4）	テナントの総数	8
	賃貸可能面積	4,160.67 m ²
	賃貸面積	4,160.67 m ²
	月額賃料（共益費込）	19,157,519 円
	敷金・保証金	180,500,303 円
	稼働率（面積ベース）	100.00%（注5）
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26年9月8日
	再調達価格	1,668,000 千円
	PML 値	2.5%
	長期修繕費（15年以内）	168,380 千円
不動産鑑定 評価書の概要（注7）	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	平成26年9月30日
	鑑定評価額	3,660,000 千円
特記事項		
1. 外壁に設置されている袖看板の一部は、検査済証の交付を受けていません。 2. テナント1社（7階、賃貸面積：441.87 m ² ）から、平成26年9月29日付で、平成27年3月31日をもって退去する旨の解約通知を受領しています。		

（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、「容積率」については、

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

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。

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) 「賃貸借の状況」については、平成 26 年 9 月 30 日時点における数値を記載しています。

(注 5) 7 階 (441.87 ㎡) が平成 27 年 3 月末日に解約予定であり、退去後の稼働率は 89.38%となります。

(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) を用いて算出した NOI 利回りを記載しています。また、小数第 2 位を四捨五入しています。

(注 7) 詳細については、(添付資料 1) 「不動産鑑定評価書の概要」をご参照下さい。

0f-34 麴町HFビル

(1) 立地	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、東京メトロ有楽町線「麴町」駅から徒歩約 2 分、同半蔵門線「半蔵門」駅から徒歩約 4 分に位置し、他にも JR 線・東京メトロ丸ノ内線・南北線「四ツ谷」駅、東京メトロ有楽町線・南北線・半蔵門線「永田町」駅、東京メトロ丸ノ内線・銀座線「赤坂見附」駅といった多数の駅が徒歩圏内に所在し、各都心主要部へのアクセスは良好です。 ・本物件の位置する当該地区は東京都心部に位置し、官公庁に近いことから、弁護士・税理士等の士業、国会議員、地方公共団体、財団・社団法人等の事務所や、閑静な立地を好む外資系企業等が多くみられ、エリアの特徴となっています。 ・最寄駅への接近性に優れているほか、国道 20 号「新宿通り」沿いに位置し、視認性も良好です。
(2) 建物	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、対象建物の内外装の仕上、外観やエントランスホール、貸室等の全体的なグレード等における建物品等は標準的なものを備えています。基準階貸室は、ほぼ長方形で、約 80 坪の無柱空間を確保しています。空調についても個別空調で、設備的にも必要かつ十分なグレードを保っています。

物件名称	麴町HFビル	
所在地 (注 1)	(住居表示) 東京都千代田区麴町三丁目 2 番 4 号 (地 番) 東京都千代田区麴町三丁目 2 番 4、 2 番 19、2 番 24	
土地	所有形態	所有権
	面積 (注 1)	409.15 ㎡
	用途地域 (注 2)	商業地域
	建蔽率 (注 3)	80%
	容積率 (注 3)	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 ㎡
	建築時期 (注 1)	平成 6 年 3 月
	建築主	個人
	施工者	三井建設株式会社 (現名称：三井住友建設株式会社)
	設計者	三井建設株式会社一級建築士事務所 (現名称：三井住友建設株式会社一級建築士事務所)
構造設計会社	三井建設株式会社一級建築士事務所 (現名称：三井住友建設株式会社一級建築士事務所)	
建築確認機関	東京都千代田区	
プロパティ・マネジメント会社 (予定)	平和不動産	
マスターリース会社 (予定)	平和不動産	
マスターリース種別 (予定)	パス・スルー	
担保設定の有無	現状	質権設定あり (但し、解除された状態で取得予定)
	取得後	なし

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

賃貸借の状況 (注4)	テナントの総数	8
	賃貸可能面積	2,117.45 m ²
	賃貸面積	2,117.45 m ²
	月額賃料(共益費込)	9,380,540 円
	敷金・保証金	85,347,160 円
	稼働率(面積ベース)	100.00%
NOI 利回り(注5)		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26年9月9日
	再調達価格	934,000 千円
	PML 値	2.5%
	長期修繕費(15年以内)	129,930 千円
不動産鑑定 評価書の概要(注6)	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	平成26年9月30日
	鑑定評価額	1,550,000 千円
特記事項		
<p>1. 西側隣地から信託不動産へアルミ門扉の一部が越境しています。また、信託不動産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。</p> <p>2. 東側隣地の所有者と信託受託者との間で、東側隣地に所在していたビルの解体・新築工事に際して、従前越境していた扉を撤去し、再度、新設すること、及び当該扉の新設後、その資産区分等についてあらためて取決めを行い、別途覚書を締結することを内容とする覚書が締結されています。</p>		

(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、「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。

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)「賃貸借の状況」については、平成26年9月30日時点における数値を記載しています。

(注5)「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)を用いて算出した NOI 利回りを記載しています。また、小数第2位を四捨五入しています。

(注6)詳細については、(添付資料1)「不動産鑑定評価書の概要」をご参照下さい。

0f-35 HF九段南ビルディング

(1) 立地	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅から徒歩約4分、JR「市ヶ谷」駅から徒歩約7分の距離にあり、また、徒歩圏内に東京メトロ有楽町線・東西線・南北線も利用可能な立地であり都心部及び都内主要地域へのアクセスは極めて良好です。 ・近隣地域は、中高層事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域であり、また、東京都心に位置しながらも緑が多く、幅広い業種から安定的な需要が認められる地域です。 ・本物件は、中高層事務所ビル及び店舗付事務所ビル等が建ち並ぶ「靖国通り」に面しており視認性も良好です。
(2) 建物	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、基準階貸室の規模が約110坪で、フリーアクセスフロアによりフレキシブルなレイアウトが可能であり、空調設備は個別空調を備える等、各設備に関する設計品質は必要かつ十分なグレードを保っています。

物件名称	HF九段南ビルディング	
所在地(注1)	(住居表示) 東京都千代田区九段南三丁目9番14号 (地番) 東京都千代田区九段南三丁目7番2	
土地	所有形態	所有権

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

	面積 (注1)	530.00 m ²
	用途地域 (注2)	商業地域
	建蔽率 (注3)	80%
	容積率 (注3)	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地下1階付8階建
	延床面積 (注1)	3,836.10 m ²
	建築時期 (注1)	平成3年3月
	建築主	個人他4名
	施工者	株式会社青木建設(現名称:青木あすなる建設株式会社)
	設計者	株式会社青木建設一級建築士事務所(現名称:青木あすなる建設株式会社一級建築士事務所)、村山建築設計事務所
	構造設計会社	株式会社青木建設一級建築士事務所 (現名称:青木あすなる建設株式会社一級建築士事務所)
建築確認機関	東京都千代田区	
プロパティ・マネジメント会社(予定)	平和不動産	
マスターリース会社(予定)	平和不動産	
マスターリース種別(予定)	パス・スルー	
担保設定の有無	現状	なし
	取得後	なし
賃貸借の状況 (注4)	テナントの総数	3
	賃貸可能面積	2,614.25 m ²
	賃貸面積	2,614.25 m ²
	月額賃料(共益費込)	14,502,870円
	敷金・保証金	116,073,134円
	稼働率(面積ベース)	100.00%
NOI 利回り (注5)	5.0%	
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	平成26年9月9日
	再調達価格	931,000千円
	PML 値	6.7%
	長期修繕費(15年以内)	173,390千円
不動産鑑定 評価書の概要(注6)	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	平成26年9月30日
	鑑定評価額	2,830,000千円
特記事項		
1. 信託不動産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。		

(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、「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。

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)「賃貸借の状況」については、平成26年9月30日時点における数値を記載しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。また、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

(注5)「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)を用いて算出したNOI利回りを記載しています。また、小数第2位を四捨五入しています。

(注6)詳細については、(添付資料1)「不動産鑑定評価書の概要」をご参照下さい。

Re-75 HF仙台レジデンスEAST

(1) 立地	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、ターミナル駅であるJR「仙台」駅から徒歩約8分の距離にあり、中心商業地域へのアクセスに概ね優れています。 ・近隣地域は、中高層のマンション等が建ち並ぶ中の区画整理事業地内の住商混在地域であり、中心商業地域へのアクセスに優れ、単身者層を中心とした通勤者やDINKS層等からの需要が認められます。
(2) 建物	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、1Kタイプ及び1LDKタイプから構成されており、主に単身者層からの需要が見込まれます。 ・設備面はオートロック、バス・トイレ別、追焚機能付きバス、浴室乾燥機、床暖房、システムキッチン、TVモニター付インターフォン、宅配ボックス等が備えられており、単身者層のニーズを十分に満たしたものとなっています。

物件名称	HF仙台レジデンスEAST	
所在地(注1)	(地番) 宮城県仙台市宮城野区元寺小路219番3、219番4、220番1、220番2、221番、222番、223番、223番1、宮城県仙台市宮城野区花京院通5番14	
土地	所有形態	使用収益権、所有権(共有)
	面積(注1)	1,149.53㎡
	用途地域(注2)	商業地域
	建蔽率(注3)	80%
	容積率(注3)	400%
建物	所有形態(注4)	区分所有権
	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)	5,662.45㎡
	建築時期(注1)	平成20年7月
	建築主	株式会社ひばりインベストメント
	施工者	松井建設株式会社東北支店
	設計者	株式会社創コンサルティング
構造設計会社	株式会社創コンサルティング	
建築確認機関	株式会社仙台都市整備センター	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社アパマンショップサブリース	
マスターリース会社(予定)	株式会社アパマンショップサブリース	
マスターリース種別(予定)	パス・スルー	
担保設定の有無	現状	なし
	取得後	なし
賃貸借の状況(注5)	賃貸可能住戸	150
	賃貸住戸	150
	賃貸可能面積	4,088.40㎡
	賃貸面積	4,088.40㎡
	月額賃料(共益費込)	9,638,000円
	敷金・保証金	12,250,000円
	稼働率(面積ベース)	100.00%
NOI利回り(注6)	6.3%	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

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 26 年 9 月 10 日
	再調達価格	995,000 千円
	PML 値	1.8%
	長期修繕費（15 年以内）	115,970 千円
不動産鑑定 評価書の概要（注 7）	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	平成 26 年 9 月 30 日
	鑑定評価額	1,660,000 千円
特記事項		
<p>1. 本件土地は、施行者を仙台市とする仙塩広域都市計画事業仙台駅東第二土地区画整理事業（以下「本件事業」といいます。）の施行地区内にあり、本件土地のうち、本件建物の敷地となる部分（以下「本件敷地部分」といいます。）は本件事業の施行者から仮換地の指定及び使用収益開始日の通知を受けています。換地処分は、平成 27 年夏頃に行われる予定となっており、従前地の所有権と引換えに本件敷地部分の所有権を取得する予定です。また、換地処分の際に、本件敷地部分の境界については、最終的に確定されるとともに、受託者は清算金を徴収される予定です。</p> <p>2. 本件土地は、本件敷地部分と飛び地（以下「本件飛び地」といいます。）で構成されています。本件飛び地は、従前私道として扱われていましたが、仮換地は指定されておらず、換地処分後は公道として扱われる予定であり、受託者には清算金が交付される予定です。</p>		

- (注 1) 「所在地」は、住居表示が実施されていないため、登記簿上の建物所在地を記載しています。なお、本件敷地部分は仮換地の指定を受けていますが、所在地には従前地の登記簿上の所在を記載しています。
土地の「面積」は、仮換地指定通知における仮換地地積を記載しています。本件敷地部分の地積は仮換地指定証明書記載の概算値に基づくものであり、多少増減する可能性があります。また、本件飛び地の所有形態は共有です。本件飛び地の土地の地積は、429.75 m²（共有持分 3.85%）であり、地積の欄には本件飛び地の土地の地積に共有持分を乗じて算出した値と本件敷地部分の地積を合計した値を記載しています。建物の「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、「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 4) 信託建物は区分所有建物ですが、信託受託者はその区分所有持分の 100%を保有しています。
- (注 5) 「賃貸借の状況」については、平成 26 年 9 月 30 日時点における数値を記載しています。
- (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）を用いて算出した NOI 利回りを記載しています。また、小数第 2 位を四捨五入しています。
- (注 7) 詳細については、(添付資料 1)「不動産鑑定評価書の概要」をご参照下さい。

4. 売主の概要

① Of-33 台和上野ビル、Of-34 麴町HFビル

(1) 名 称	合同会社H e r b	
(2) 本 店 所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目 4 番 1 号日本橋一丁目ビルディング	
(3) 代 表 者	業務執行社員 一般社団法人HF 職務執行者 小泉 秀樹	
(4) 事 業 内 容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. その他前各号に付帯又は関連する一切の業務	
(5) 資 本 金	10 万円	
(6) 設 立 年 月 日	平成 25 年 9 月	
(7) 投資法人・資産運用会社と売主の関係	資 本 関 係	本投資法人及び本資産運用会社の親会社に該当する平和不動産が匿名組合出資持分の一部を保有しております。詳細につきましては平成 25 年 9 月 26 日付で公表した「匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」をご参照下さい。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

	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・本資産運用会社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・本資産運用会社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、本投資法人の関連当事者には該当しません。しかし、当該会社がアセット・マネジメント業務を委託している平和不動産が本資産運用会社の利害関係人等に該当することから、本資産運用会社の社内規則の定めに従い、本資産運用会社の「利害関係者」に該当します。

② Of-35 HF 九段南ビルディング、Re-75 HF 仙台レジデンスEAST

(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	代表取締役社長 岩熊 博之
(4)	事 業 内 容	1. 賃貸事業 2. 不動産開発事業 3. 住宅開発事業 4. 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)	連 結 純 資 産	88,403 百万円 (注)
(8)	連 結 総 資 産	297,652 百万円 (注)
(9)	大株主及び持株比率	三菱地所株式会社 10.67% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 6.72% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 4.82% J P M O R G A N C H A S E B A N K 380180 3.76% (注)
(10)	投資法人・資産運用会社と売主の関係	資本関係 売主は、平成26年11月7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15.41%)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26年11月7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、売主からの出向者です。
		取 引 関 係 平成26年5月期において、平和不動産より資産の取得(3物件)を行っています。また、平成25年11月期において、平和不動産を媒介者として、資産の譲渡(3物件)を行っています。
		関連当事者への該当状況 上記の通り、売主は、本投資法人の主要な投資主となります。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26年9月30日時点の数値を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

5. 媒介の概要

該当事項はありません。

6. 物件取得者等の状況

Of-33 台和上野ビル

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
名称	合同会社H e r b	平和不動産	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記 4. 売主の概要①「(7)投資法人・資産運用会社と売主の関係」をご参照下さい。	上記 4. 売主の概要②「(7)投資法人・資産運用会社と売主の関係」をご参照下さい。	—
取得経緯・理由等	ブリッジファンドとしての取得	事業目的の取得	—
取得価格	前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略	前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略	—
取得時期	平成 25 年 9 月 30 日	平成 24 年 10 月 26 日	—

Of-34 麴町HFビル

	前所有者	前々所有者	前々々所有者	前々々々所有者
名称	合同会社H e r b	有限会社スターワンリアルティ	有限会社エイチツー	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記 4. 売主の概要①「(7)投資法人・資産運用会社と売主の関係」をご参照下さい。	本資産運用会社の社内規則の定めに従い、本資産運用会社の「利害関係者」に該当します	本資産運用会社の社内規則の定めに従い、本資産運用会社の「利害関係者」に該当します	—
取得経緯・理由等	ブリッジファンドとしての取得	事業目的の取得	事業目的の取得	—
取得価格	前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略	前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略	前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略	—
取得時期	平成 25 年 9 月 30 日	平成 18 年 1 月 31 日	平成 17 年 7 月 29 日	—

Of-35 HF九段南ビルディング

	前所有者	前々所有者
名称	平和不動産	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記 4. 売主の概要②「(10)投資法人・資産運用会社と売主の関係」をご参照下さい。	—
取得経緯・理由等	ウェアハウジング目的の取得	—
取得価格	前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略	—
取得時期	平成 25 年 9 月 30 日	—

Re-75 HF仙台レジデンスEAST

	前所有者	前々所有者
名称	平和不動産	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記 4. 売主の概要②「(10)投資法人・資産運用会社と売主の関係」をご参照下さい。	—

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

取得経緯・理由等	ウェアハウジング目的の取得	—
取得価格	1,600,000千円	—
取得時期	平成26年9月30日	—

7. 利害関係者との取引（資産の取得及びプロパティ・マネジメント業務の委託）

本資産運用会社は、金融商品取引法並びに投資信託及び投資法人に関する法律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。

台和上野ビル及び麴町HFビルの売主である合同会社H e r bは利害関係者に該当し、HF九段南ビルディング及びHF仙台レジデンスE A S Tの売主及びHF仙台レジデンスE A S Tを除くオフィス3物件のプロパティ・マネジメント業務の委託先である平和不動産は、利害関係人等に該当するため、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。

8. 今後の見通し

当該4物件の取得による、平成26年7月16日付「平成26年5月期決算短信」において公表した平成26年11月期（第26期：平成26年6月1日～平成26年11月30日）における運用状況の予想の変更はありません。当該4物件の取得後の運用状況の予想については、本日公表の「平成27年5月期及び平成27年11月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

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) 不動産鑑定評価書の概要
- (添付資料2) 本物件の写真及び位置図
- (添付資料3) 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

(添付資料 1) 不動産鑑定評価書の概要

(単位:円)

物件番号 物件名称	Of-33 台和上野ビル	Of-34 麴町HFビル	Of-35 HF九段南 ビルディング	Re-75 HF仙台レジデンス EAST
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社			
価格時点	平成 26 年 9 月 30 日			
鑑定評価額	3,660,000,000	1,550,000,000	2,830,000,000	1,660,000,000
収益価格	3,660,000,000	1,550,000,000	2,830,000,000	1,660,000,000
直接還元法による収益価格	3,670,000,000	1,560,000,000	2,890,000,000	1,680,000,000
運営収益	256,576,377	117,635,510	188,679,250	123,068,153
貸室賃料収入	210,630,333	104,270,100	171,289,446	115,680,543
その他収入	45,946,044	13,365,410	17,389,804	7,387,610
運営費用	73,444,477	44,179,532	52,720,019	20,989,143
運営純収益 (NOI)	183,131,900	73,455,978	135,959,231	102,079,010
敷金等の運用益	3,369,107	1,453,068	2,193,502	363,640
資本的支出	10,248,667	7,915,193	10,889,333	6,428,000
純収益 (NCF)	176,252,340	66,993,853	127,263,400	96,014,650
還元利回り	4.8%	4.3%	4.4%	5.7%
DCF 法による収益価格	3,650,000,000	1,550,000,000	2,810,000,000	1,650,000,000
割引率	4.6%	4.1%	4.2%	5.5%
最終還元利回り	5.0%	4.5%	4.6%	5.9%
積算価格	1,930,000,000	2,190,000,000	2,100,000,000	1,240,000,000

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

(添付資料 2) 本物件の写真及び位置図

Of-33 台和上野ビル
外観



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

エントランス



エレベータホール



位置図



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

0f-34 麴町HFビル
外観



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

エントランス



エレベータホール



位置図



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

0f-35 HF 九段南ビルディング
外観



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

エントランス



エレベータホール



位置図



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

Re-75 HF 仙台レジデンスEAST
外観



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

エントランス



エレベータホール



位置図



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

(添付資料3) 取得予定資産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-01	H F 五反田ビルディング	東京都品川区	I	1,290	0.82	
	Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	0.99	
	Of-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.59	
	Of-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.98	
	Of-08	国際溜池ビル	東京都港区	I	2,700	1.72	
	Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.78	
	Of-10	H F 新横浜ビルディング	神奈川県横浜市	II	1,550	0.99	
	Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	I	2,150	1.37	
	Of-12	八丁堀 S F ビル	東京都中央区	I	3,092	1.97	
	Of-13	渋谷 A X ヒルズ	東京都渋谷区	I	1,860	1.19	
	Of-14	K C A ビル	東京都千代田区	I	1,730	1.10	
	Of-15	H F 中目黒ビルディング	東京都目黒区	I	2,870	1.83	
	Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区	I	1,385	0.88	
	Of-17	八丁堀 M F ビル	東京都中央区	I	1,110	0.71	
	Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	2.18	
	Of-20	船橋 F a c e ビル	千葉県船橋市	II	3,900	2.49	
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.41	
	Of-22	H F 虎ノ門ビルディング	東京都港区	I	1,675	1.07	
	Of-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.84	
	Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,434	0.91	
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	3.06	
	Of-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋	III	2,930	1.87	
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.47	
	Of-28	三田平和ビル(底地)	東京都港区	I	2,230	1.42	
	Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	1.01	
	Of-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋	III	4,900	3.13	
	Of-31	日本橋浜町セントラルビルディング	東京都中央区	I	1,900	1.21	
	Of-32	仙台グリーンプレイス	宮城県仙台市	III	2,700	1.72	
	Of-33	台和上野ビル	東京都台東区	I	3,400	2.17	
	Of-34	麴町 H F ビル	東京都千代田区	I	1,350	0.86	
	Of-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.74	
	オフィス 計					69,736	44.48
	レジデンス	Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	II	430	0.27
		Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.42
		Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.41
Re-11		H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	2.30	
Re-12		H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	1.00	
Re-14		H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.87	
Re-15		H F 麻布十番レジデンス	東京都港区	I	1,260	0.80	
Re-16		H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.64	
Re-17		H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.70	
Re-18		H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.77	
Re-19		H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.44	
Re-20		H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	2.57	
Re-21		H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.68	
Re-22		H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.72	
Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.61		
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.70		

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

レジデンス	Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	東京都中央区	I	5,940	3.79
	Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	2.14
	Re-29	H F 白山レジデンス	東京都文京区	I	2,350	1.50
	Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	1.04
	Re-31	H F 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	1.05
	Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.67
	Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.58
	Re-35	H F 芝公園レジデンス	東京都港区	I	836	0.53
	Re-36	H F 三田レジデンス	東京都港区	I	1,080	0.69
	Re-37	H F 高輪レジデンス	東京都港区	I	749	0.48
	Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.47
	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	0.93
	Re-40	H F 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	1.21
	Re-41	H F 八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	I	793	0.51
	Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.60
	Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	4.16
	Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	大阪府大阪市	III	1,920	1.22
	Re-45	H F 中之島レジデンス	大阪府大阪市	III	453	0.29
	Re-46	H F 阿波座レジデンス	大阪府大阪市	III	577	0.37
	Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	III	624	0.40
	Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	1.14
	Re-49	H F 河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.34
	Re-52	H F 天神東レジデンス	福岡県福岡市	III	502	0.32
	Re-53	H F 四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	1.16
	Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.52
	Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.55
	Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.39
	Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.54
	Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.54
	Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	III	1,080	0.69
	Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.36
	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	1.27
	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	0.75
	Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.87
	Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.36
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.52	
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.44	
Re-67	H F 九大病院前レジデンス	福岡県福岡市	III	426	0.27	
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.49	
Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.53	
Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.60	
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	1.33	
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.56	
Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.74	
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	宮城県仙台市	III	1,630	1.04	
レジデンス 計					82,853	52.85
ホテル	Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	III	1,080	0.69
	Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	III	900	0.57
	Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	II	1,050	0.67
	Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	III	1,150	0.73
ホテル 計					4,180	2.67

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

ポートフォリオ 計			156,769	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、小数第3位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、合計が一致しない場合があります。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。