

本日付公表の適時開示に関する補足説明資料

「国内資産の取得に関するお知らせ（ルーシッドスクエア船場）」

2025年8月8日



平和不動産リート投資法人

取得予定資産の概要

ルーシッドスクエア船場



- 本取得予定資産は、大阪メトロ中央線及び堺筋線「堺筋本町」駅から徒歩1分に位置しています。本取得予定資産が所在する堺筋本町地区は、大阪におけるオフィスエリアとしてはその集積度が比較的高い「堺筋本町」駅を中心に広がる商業地域であり、金融機関や大企業の自社ビル・賃貸ビルが集積している地区です。また複数の地下鉄線が利用可能で交通利便性にも優れることから、オフィス立地としての競争力を有しています。多種多様な業態のテナント需要が見られ今後の更なる発展が期待されるエリアでもあることから、今般、取得を決定しました。
- 本取得予定資産の設備水準は個別空調の他、38台収容可能な駐車場を有しており、上述した地下鉄利用による交通利便性に加え、営業車の利用を前提としたテナント需要にも応えることが可能です。また既にエントランスや各階水回りなど共用部のリニューアルが実施されているため取得時点の賃料ギャップ率は**-15.2%**と、今後の賃料収入の増加による更なる内部成長が期待される物件です。さらに本取得予定資産は基準階ワンフロア約145坪と十分なスペースがあり分割対応が可能であることから、オフィスポートフォリオのうち本投資法人の主たる投資対象である中小型オフィスのテナント層に対する安定的な需要の確保も期待されます。また、2023年7月に第三者認証としてCASBEE不動産評価認証制度で最高ランクである「Sランク認証」を取得しています。これは、環境性能が高く良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産に対する評価であり、本投資法人の掲げる低炭素社会の実現への取組みにも寄与することが期待されます。



所在地	大阪府大阪市
延床面積	6,329.59㎡
建築時期	1992年9月29日
取得予定価格	4,720百万円
鑑定評価額 (2025/8月時点)	5,200百万円
取得予定日	2025年8月29日
NOI利回り (注2)	4.1%
減価償却後NOI利回り (注2)	3.7%

(注1) 賃料ギャップ = (本取得予定資産の月額坪単価契約賃料 - 市場賃料) ÷ 本取得予定資産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、本取得予定資産を対象として、本取得予定資産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、2025年7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、本取得予定資産の2025年6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予定資産の賃貸面積合計で除して算出しています。

(注2) NOI利回り = 運用純収益 (NOI) ÷ 取得予定価格 / 減価償却後NOI利回り = (NOI - 減価償却費) ÷ 取得予定価格

NOIは取得予定資産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NOIを用いています。減価償却費は本投資法人が耐用年数に応じて試算した値を用いています。

物件売買及び資産入替の歴史（スポンサー変更後）

取得

第16期 '09/11	第17期 '10/05	第19期 '11/05	第21期 '12/05	第23期 '13/05	第24期 '13/11	第25期 '14/05	第27期 '15/05	第28期 '15/11	第29期 '16/05	第30期 '16/11	第31期 '17/05	第32期 '17/11	第33期 '18/05	第34期 '18/11	第35期 '19/05	第36期 '19/11	第37期 '20/05
茅場町平和ビル	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾
公募増資	公募増資	公募増資	公募増資	公募増資	公募増資	公募増資	公募増資	公募増資	公募増資	公募増資	公募増資	公募増資	公募増資	公募増資	公募増資	公募増資	公募増資
HF博多東 レジデンス	HF博多東 レジデンス	HF博多東 レジデンス	HF博多東 レジデンス	HF博多東 レジデンス	HF博多東 レジデンス	HF博多東 レジデンス	HF博多東 レジデンス	HF博多東 レジデンス	HF博多東 レジデンス	HF博多東 レジデンス	HF博多東 レジデンス	HF博多東 レジデンス	HF博多東 レジデンス	HF博多東 レジデンス	HF博多東 レジデンス	HF博多東 レジデンス	HF博多東 レジデンス
譲渡	譲渡	譲渡	譲渡	譲渡	譲渡	譲渡	譲渡	譲渡	譲渡	譲渡	譲渡	譲渡	譲渡	譲渡	譲渡	譲渡	譲渡

取得

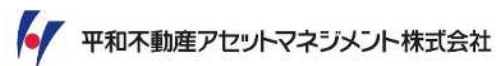
第38期 '20/11	第39期 '21/05	第40期 '21/11	第41期 '22/05	第42期 '22/11	第43期 '23/5	第44期 '23/11	第45期 '24/5	第46期 '24/11	第47期 '25/5	第48期 '25/11	第49期 '26/5
HF大塚 レジデンス BAYSIDE	HF大塚 レジデンス BAYSIDE	HF大塚 レジデンス BAYSIDE	HF大塚 レジデンス BAYSIDE	HF大塚 レジデンス BAYSIDE	HF大塚 レジデンス BAYSIDE	HF大塚 レジデンス BAYSIDE	HF大塚 レジデンス BAYSIDE	HF大塚 レジデンス BAYSIDE	HF大塚 レジデンス BAYSIDE	HF大塚 レジデンス BAYSIDE	HF大塚 レジデンス BAYSIDE
公募増資	公募増資	公募増資	公募増資	公募増資	公募増資	公募増資	公募増資	公募増資	公募増資	公募増資	公募増資
HF大塚 レジデンス BAYSIDE	HF大塚 レジデンス BAYSIDE	HF大塚 レジデンス BAYSIDE	HF大塚 レジデンス BAYSIDE	HF大塚 レジデンス BAYSIDE	HF大塚 レジデンス BAYSIDE	HF大塚 レジデンス BAYSIDE	HF大塚 レジデンス BAYSIDE	HF大塚 レジデンス BAYSIDE	HF大塚 レジデンス BAYSIDE	HF大塚 レジデンス BAYSIDE	HF大塚 レジデンス BAYSIDE
譲渡	譲渡	譲渡	譲渡	譲渡	譲渡	譲渡	譲渡	譲渡	譲渡	譲渡	譲渡

(注) 2010年10月1日のジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併時に、同投資法人から承継した物件は除きます。

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所有価証券上場規程並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類または報告書ではありません。
- 本資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、本資料の作成日において入手可能な情報に基づいてなされた本投資法人および本資産運用会社の判断に基づいて行ったものです。将来の本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。また、本資料の内容に関しては、その正確性及び確実性を保証するものではありません。なお、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産およびその関連資産に投資を行うため、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害等により、投資口等の市場価格が下落または分配金の額が減少することで、本投資法人の投資口または投資法人債を取得した価格以上の価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る場合があります。
- 本投資法人の投資口または投資法人債のご購入に当たっては各証券会社にお問合せください。なお、その際は、契約締結前交付書面（または目論見書）等の内容を十分にお読みください。
- なお、事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止いたします。



資産運用会社



金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第316号 一般社団法人投資信託協会会員