

# 本日付公表の適時開示に関する補足説明資料 資産入替えについて

---

2019年9月11日



平和不動産リート投資法人

HEIWA



平和不動産アセットマネジメント株式会社

HEIWA

## 本取引の目的

**1 新耐震物件の取得と旧耐震物件の譲渡**

**2 EPUの向上** + 24 円/口

**3 NOIの増加** 年間 + 40 百万円

**4 資産規模の拡大** + 1,550 百万円  
取得価格合計額が174,706百万円に拡大

**5 NAVの向上** (注1) 概算 + 90 百万円  
新規取得物件の含み益見込み額

**6 譲渡益の計上** 概算 201 百万円  
鑑定評価額を上回る価格での譲渡

**7 内部留保の拡大**  
譲渡益の一部を分配金に充当し、残額を内部留保

(注1) NAVの増加額は取得時点の鑑定評価額から取得価格を減じて計算しています。

(注2) NOI利回り = 運用純収益 (NOI) ÷ 取得価格 減価償却後NOI利回り = (NOI - 減価償却費) ÷ 取得価格  
「鑑定評価額」については、物件取得時に取得した鑑定評価額を記載しています。NOIは各取得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。

(注3) 2019年5月期 (第35期) の実績値を記載しています。

## 資産入替えの概要

### 物件取得



#### 錦糸町スクエアビル

所在地	東京都墨田区江東橋
延床面積	2,932.42㎡
建築時期	1986年9月30日
取得価格	2,840百万円
鑑定評価額 (2019/7時点)	2,930百万円
NOI利回り (注2)	4.27%
減価償却後NOI利回り (注2)	3.87%



#### H F 五反田ビルディング

所在地	東京都品川区東五反田
延床面積	2,921.56㎡
建築時期	1980年5月6日
帳簿価額 (2019/8時点)	1,296百万円
鑑定評価額 (2019/5時点)	1,503百万円
譲渡価格	1,550百万円
NOI利回り (注3)	5.33%
減価償却後NOI利回り (注3)	3.75%

### 物件譲渡

## 錦糸町スクエアビル



## 物件の特徴

- ・本物件は、J R 総武線・総武線快速、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩約2分に位置し、複数路線が利用可能です。また、「錦糸町」駅から「東京」駅まで3駅約8分、東京メトロ半蔵門線で「大手町」駅まで5駅13分と各都心主要部へのアクセスも良好です。「錦糸町」エリアは、東京都東部の核となる都市であり、亀戸とともに東京都が定める7つの副都心の1つに指定されています。
- ・本物件は、1986年竣工のビルですが、築年数が経過した中小規模の事務所ビルが多い錦糸町エリアにおいては、外観や貸室面積等の規模面で標準以上のビルグレードを有しています。また、2018年には共用部等の大規模リニューアルも実施されていることから、同エリアのオフィスビルに比して高い競争力を有しています。

## MAP



## 取得物件

取得物件														本取引			
PO		PO		PO		PO		PO		PO		PO		本取引			
	三田平和ビル (底地)		HF仙台レジデンス EAST		HF東札幌 レジデンス		HF仙台五橋 レジデンス								HF南砂町 レジデンス		
	栄ミナミ平和ビル		HF仙台北町 ビルディング		HF名駅北 レジデンス		HF博多東 レジデンス				アーク森ビル				HF門前仲町 レジデンス		
	茅場町平和ビル	広小路アクアプレイス	HF日本橋浜町 ビルディング	麹町HFビル	HF西公園レジデンス	HF岡内レジデンス	千住シルシビルⅡ番館				HF八王子 レジデンス	ザザンスカイワー 八王子			HF三田 レジデンスⅡ		
	神戸旧居留地 平和ビル	HF若松河田 レジデンス	HF桜通ビルディング	HF上野ビルディング	HF神田小川町 ビルディング	日総第5ビル	アクロス新川ビル				HF田端レジデンス	イトーピア日本橋 SAビル			浜町平和ビル		
第16期	第17期	第19期	第21期	第23期	第24期	第25期	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾		HF南六条レジデンス HF天神南レジデンス HF南五条レジデンス		KCAビル	スーパーホテル 大阪・天王寺 スーパーホテル 京都・烏丸五条 スーパーホテル 仙台・広瀬通り スーパーホテル さいたま・大宮	渋谷 AXビルズ HF中目黒 ビルディング		安和司町ビル		HF新横浜 ビルディング HF虎ノ門 ビルディング 広小路 アクアプレイス HF天神東 レジデンス	三田平和ビル (底地) ※準共有持分50%		三田平和ビル (底地) ※準共有持分50%	HF五反田 ビルディング		

## 譲渡物件

(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、本投資証券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