

2020年12月25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 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 平野 正則  
問合せ先 企画財務部長 伊東 芳男  
TEL. 03-3669-8771

### 資産の譲渡に関するお知らせ (HF高輪レジデンス)

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、資産の譲渡について決定しましたので、お知らせ致します。

#### 記

#### 1. 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)	譲渡予定価格と帳簿価額の差額 (注3)
Re-37	HF高輪レジデンス	信託受益権	1,130百万円	702百万円	428百万円

(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、2021年1月31日時点の見込額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 譲渡予定価格と帳簿価額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ります。

(注4) 以下、上記譲渡資産を「本物件」といいます。

#### 2. 譲渡の理由

本件は、東京都区部に所在する総戸数29戸、築18年のレジデンスを譲渡することで譲渡益の実現、内部留保の拡大を通じた将来の分配原資の確保及び手許現金の拡充を目的とするものです。

本物件は2010年のジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併に伴って当時の時価で取得した物件ですが、その後の不動産市況回復とともに資産価値が増加してきました。2020年5月期(第37期)末時点の鑑定評価額は、帳簿価額を265百万円上回る967百万円(含み益率37.7%)ですが、本譲渡価格はこれをさらに上回る1,130百万円(譲渡関連諸費用考慮後の実現益見込額405百万円、実現益率57.7%)となる見込みです。

本譲渡益については、租税特別措置法に規定されている「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を活用した圧縮記帳と、過去の合併に起因する税務上と会計上の処理の差異が解消することによる課税

所得の減少効果（いわゆる「税会不一致」）を活用することによって、内部留保を拡充することが可能です。なお、本投資法人は本譲渡益の一部を当期の分配金に充てることで投資主の皆様へ還元するとともに、残額を内部留保することで将来の分配原資を拡充し長期的な分配金の安定化及び成長につなげる方針です。

本投資法人においては、内部留保は将来の投資主還元政策を支える重要な資源であると考えており、内部留保の拡大を通じた長期的な視点での投資主利益の増加を目指して本譲渡を行うことといたしました。

### 3. 譲渡資産の内容

物件番号・物件名称		Re-37 HF高輪レジデンス				
資産の種類		信託受益権				
所在地 (注1)		(住居表示) 東京都港区三田四丁目17番22号 (地番) 東京都港区三田四丁目602番3、他1筆				
土地	所有形態	所有権				
	面積 (注1)	432.36 m <sup>2</sup>				
	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)	88.18%				
	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地下1階付7階建				
	延床面積 (注1)	1,176.06 m <sup>2</sup>				
	建築時期 (注1)	2003年2月25日				
帳簿価額 (注5)		702,072千円				
テナントの内容 (注6)						
	賃貸可能戸数	29戸				
	賃貸戸数	29戸				
	賃料収入	51,636千円				
	敷金・保証金	4,945千円				
	総賃貸面積	1,131.66 m <sup>2</sup>				
	総賃貸可能面積	1,131.66 m <sup>2</sup>				
	稼働率の推移	2018年 11月	2019年 5月	2019年 11月	2020年 5月	2020年 11月
		100%	100%	100%	97.17%	100%
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		2020年5月31日		
		鑑定評価額		967,000千円		
その他特筆すべき事項		<ul style="list-style-type: none"> <li>・北西側特別区道について、都市計画道路（補助14号線。計画幅員15m、現在の接道面から約3.8m後退。）が計画決定されており、当該事業が施行され、対象土地の一部が当該道路用地として供された場合には、信託建物は、既存不適格となります。</li> <li>・信託土地北西側敷地に東京都下水道局の公共下水道汚水升が設置されています。本件については、私有地使用承諾にて承諾されています。</li> <li>・信託不動産と南側隣地及び東側隣地との境界線上にブロック塀が存在しています。本件については、一部の隣地所有者において、資産区分・管理区分に関する覚書等は締結されていません。</li> <li>・上記ブロック塀の先端及び建物の基礎部分が南側道路に越境しています。本件については、越境に関する覚書等は締結されていません。</li> </ul>				

(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。また、「延床面積」には付属建物(ゴミ置場2.7㎡)が含まれます。

(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。

(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)「帳簿価額」については、2021年1月31日時点の見込額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注6)「テナントの内容」については、2020年11月30日時点における数値を記載しています。

なお、「賃料収入」の欄には、マスターリース会社とテナントとの間で締結されている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、千円未満を切り捨てて記載しています。

#### 4. 譲渡先の概要

本物件の譲渡先は、国内の特別目的会社ですが、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。

#### 5. 媒介の概要

本物件の媒介者は、国内の事業法人ですが、先方の同意が得られないため非開示とします。なお、当該媒介者は、本投資法人及び本資産運用会社との特別な利害関係に該当しません。

#### 6. 決済の方法

引渡日に一括決済を行います。

#### 7. 譲渡の日程

売買契約締結日：2020年12月25日

譲渡日(引渡日)：2021年1月22日(予定)

#### 8. 今後の見通し

本譲渡による2020年7月15日付「2020年5月期決算短信」において公表した2021年5月期(第39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。

鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	Re-37 HF 高輪レジデンス	
鑑定評価額	967,000 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	2020年5月31日	
項目	内容(千円) (注1)	概要等
収益価格	967,000	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	982,000	
運営収益	50,023	
可能総収益	52,659	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査定。
空室等損失	2,635	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査定。
運営費用	10,072	
維持管理費	2,053	現行の建物管理委託費等に基づき査定。
PMフィー	1,240	現行PM契約に基づき査定。
水道光熱費	575	実績に基づき査定。
修繕費	893	ER記載の修繕更新費用のうち、修繕費部分の15年間年平均額を計上。また、賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用、入替率、空室率を考慮して査定。
テナント募集費用等	1,757	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定。
公租公課	3,025	2019年度実績額に基づき査定。
損害保険料	67	実績に基づき査定。
その他費用	459	
運営純収益(NOI)	39,950	
一時金の運用益	39	運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	1,684	ER記載の修繕更新費用のうち大規模修繕費及び更新費部分の15年間年平均額を計上。
純収益(NCF)	38,305	
還元利回り	3.9%	対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準等を勘案して査定。
DCF法による収益価格	960,000	
割引率	3.7%	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	4.1%	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	842,000	
土地比率	80.9%	
建物比率	19.1%	
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	—	

(注1) 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】本物件譲渡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)	取得価格 (注2) (百万円)	投資比率 (注2) (%)
オフィス	0f-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	0.86
	0f-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.39
	0f-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.85
	0f-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.50
	0f-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.68
	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	1.20
	0f-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.72
	0f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.62
	0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.90
	0f-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	II	3,900	2.17
	0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.36
	0f-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.73
	0f-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.90
	0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.67
	0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.28
	0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	III	1,580	0.88
	0f-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋市	III	4,900	2.73
	0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	1.06
	0f-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.50
	0f-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.89
	0f-34	麹町HFビル	東京都千代田区	I	1,350	0.75
	0f-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.51
	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	1.75
	0f-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.72
	0f-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,250	1.81
	0f-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.92
	0f-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.72
	0f-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	1.19
	0f-42	サザンスカイトワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.89
	0f-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.72
0f-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.58	
0f-45	兜町ユニ・スクエア	東京都中央区	I	2,100	1.17	
0f-46	東菱ビルディング	宮城県仙台市	III	2,501	1.39	
<b>オフィス 計</b>					<b>80,922</b>	<b>45.01</b>
レジデンス	Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	II	430	0.24
	Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.37
	Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.36
	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	2.01
	Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.87
	Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.76
	Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.56
	Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.61
	Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.67
	Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.38
	Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	2.24
	Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.60
	Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.63

物件番号	物件名称	所在地	投資エリア (注1)	取得価格 (注2) (百万円)	投資比率 (注2) (%)
Re-23	HF 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.53
Re-24	HF 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.61
Re-25	HF 銀座レジデンスEAST	東京都中央区	I	5,940	3.30
Re-26	HF 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.86
Re-29	HF 白山レジデンス	東京都文京区	I	2,350	1.31
Re-30	HF 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.91
Re-31	HF 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.92
Re-33	HF 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.58
Re-34	HF 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.51
Re-35	HF 芝公園レジデンス	東京都港区	I	836	0.47
Re-36	HF 三田レジデンス	東京都港区	I	1,080	0.60
Re-37	HF 高輪レジデンス	東京都港区	I	-	-
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.41
Re-39	HF 銀座レジデンスEASTII	東京都中央区	I	1,460	0.81
Re-40	HF 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	1.05
Re-41	HF 八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	I	793	0.44
Re-42	HF 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.53
Re-43	HF 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	3.63
Re-45	HF 中之島レジデンス	大阪府大阪市	III	453	0.25
Re-46	HF 阿波座レジデンス	大阪府大阪市	III	577	0.32
Re-47	HF 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	III	624	0.35
Re-48	HF 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	0.99
Re-49	HF 河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.30
Re-53	HF 四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	1.01
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.46
Re-55	HF 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.48
Re-56	HF 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.34
Re-57	HF 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.47
Re-58	HF 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.47
Re-59	HF 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	III	1,080	0.60
Re-60	HF 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.32
Re-61	HF 西新宿レジデンスWEST	東京都新宿区	I	1,990	1.11
Re-62	HF 西新宿レジデンスEAST	東京都新宿区	I	1,170	0.65
Re-63	HF 東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.76
Re-64	HF 東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.31
Re-65	HF 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.45
Re-66	HF 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.38
Re-67	HF 九大病院前レジデンス	福岡県福岡市	III	426	0.24
Re-68	HF 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.43
Re-69	HF 一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.46
Re-70	HF 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.52
Re-72	HF 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	1.16
Re-73	HF 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.49
Re-74	HF 若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.64
Re-75	HF 仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市	III	1,638	0.91
Re-76	HF 西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.73
Re-77	HF 晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	III	790	0.44
Re-78	HF 関内レジデンス	神奈川県横浜市	II	1,800	1.00
Re-79	HF 名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	III	2,160	1.20

物件番号	物件名称	所在地	投資エリア (注1)	取得価格 (注2) (百万円)	投資比率 (注2) (%)
Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道札幌市	Ⅲ	1,560	0.87
Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	880	0.49
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	850	0.47
Re-83	H F 田端レジデンス	東京都北区	I	1,100	0.61
Re-84	H F 両国レジデンス	東京都墨田区	I	1,400	0.78
Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都八王子市	Ⅱ	1,120	0.62
Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	東京都港区	I	1,210	0.67
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	東京都江東区	I	945	0.53
Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都江東区	I	900	0.50
Re-89	H F 仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,030	0.57
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	I	1,150	0.64
Re-91	H F 仙台北町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,070	0.60
Re-92	H F 大濠レジデンス BAYSIDE	福岡県福岡市	Ⅲ	1,150	0.64
<b>レジデンス 計</b>				<b>98,856</b>	<b>54.99</b>
<b>ポートフォリオ 計</b>				<b>179,778</b>	<b>100.00</b>

(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。