

本日付公表の適時開示に関する補足説明資料

「資産の取得に関するお知らせ（4物件）」

2021年3月12日



平和不動産リート投資法人

アクロス新川ビル (追加取得分 : 5.67%)



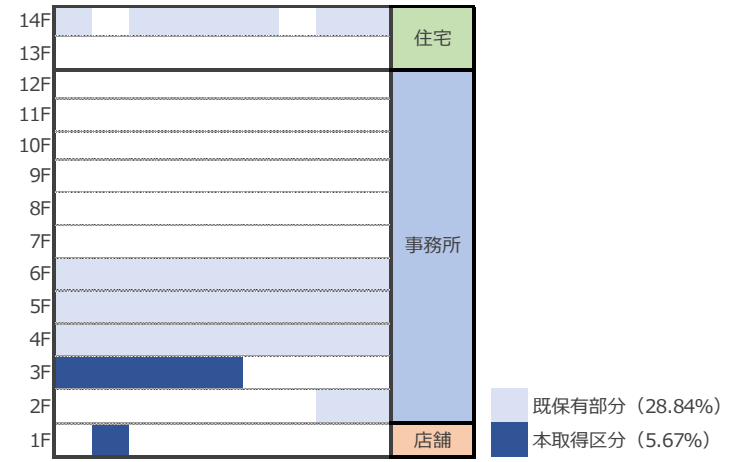
- 本取得により建物保有割合が34.5%へ増加
- NOI利回り6.7%、含み益率50.0%

本取得物件は、「永代通り」沿いに立地し、東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅から徒歩5分の距離に位置するため、視認性が高く交通利便性に優れています。その他にもJR京葉線、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅と東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅が徒歩圏内にあり、複数路線、複数駅が利用可能です。さらに、首都高速道路箱崎ジャンクションやT-CATにも近接しており、車での各方面および空港へのアクセスも非常に良い立地です。

外観及びエントランスは高級感漂う落ち着いたデザインで統一されており、使用資材を含めた全体的な建物グレードは、当該エリアにおいて高位にあります。本物件が立地する茅場町・八丁堀・新川エリアは中小型オフィスが多く、その中でも本取得物件は高い競争力を有しています。

所在地	東京都中央区新川
延床面積	17,817.98㎡
建築時期	1994年6月27日
取得価格	500百万円
鑑定評価額 (2021/1時点)	750百万円
取得予定日	2021年3月19日
NOI利回り (注)	6.71%
減価償却後NOI利回り (注)	6.46%

<取得区画図>



(注) 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。

兜町ユニ・スクエア（追加取得分：41.93%）



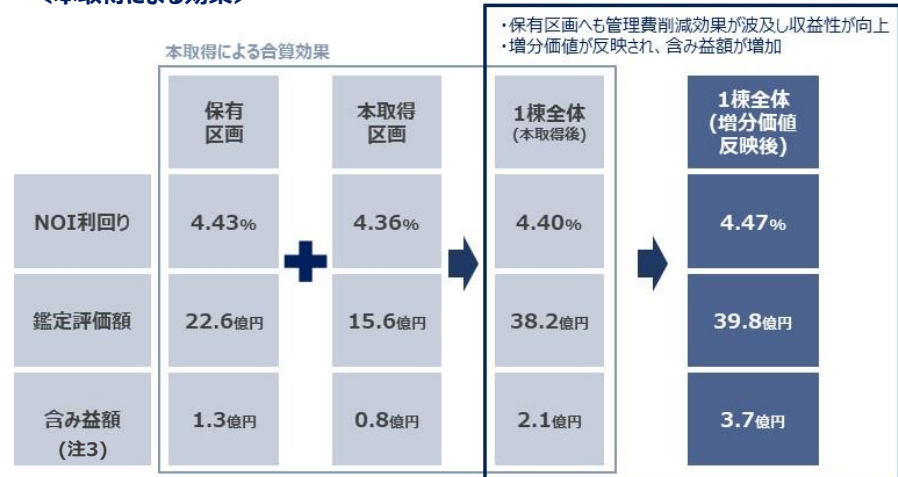
所在地	東京都中央区日本橋兜町
延床面積	4,229.47㎡
建築時期	1993年3月31日
取得価格	1,480百万円
鑑定評価額（2021/2時点）（注1）	1,600百万円
取得予定日	2021年3月23日
NOI利回り（注2）	4.36%
減価償却後NOI利回り（注2）	4.10%

- 本取得により1棟完全所有へ
- PM会社を平和不動産に変更し、収益力向上を図る
- 増分価値による鑑定評価額の増加

- 本取得物件は、東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅から徒歩約4分、JR 京葉線、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩約5分、各路線が乗り入れる「東京駅」から徒歩13分の距離に位置し、複数路線が利用可能です。また、「永代通り」、「昭和通り」及び「首都高速都心環状線」等の主要道路に近接していることから、都内主要エリアのみならず、新幹線による地方及び車移動を含めた広範なエリアに対するアクセスに優れています。
- 本取得物件の所在する日本橋兜町は、古くより東京証券取引所を中心とした証券業と日本橋堀留町の東京商品取引所を中心とした先物取引業、これら関連企業、業界団体及び周辺産業が集約する金融の街として発展してきました。最近では東京都が金融特区として「国際金融都市・東京」構想を掲げ、大手町から日本橋兜町までを金融の軸とする方針を打ち出していることから大規模ビルの再開発も進んでいます。そのため、従来の安定したオフィス需要に加えて、特区事業の進展および兜町の再開発事業の進捗に伴う街の発展とともに新規需要の拡大を見込むことができます。

<本取得による効果>

本取得による追加効果



(注1) 本取得区画の鑑定評価額は、1棟完全所有となることによる市場性の回復及び経済価値の増分が生ずるため、これらを反映した限定価格を記載しています。なお、当該正常価格は1,560百万円です。また、本取得により、保有区画の限定価格は2,380百万円に増加します。
 (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) 保有区画については第38期末時点の含み益額、本取得区画及び1棟全体については鑑定評価額から取得価格を控除した額を含み益額として記載しています。

HF博多東レジデンスII



- 福岡市内主要エリアへのアクセスに優れた総戸数110戸の大型レジデンス
- 安定した稼働実績とNOI利回り5.6%の高い収益性

- 本取得物件の立地は、福岡市地下鉄空港線「東比恵」駅から徒歩約8分の位置に立地し、最寄駅からオフィス・商業施設等が集積する「博多」駅まで1駅約3分、「天神」駅まで4駅約9分とオフィスや商業が集積する地域都心部へのアクセスに優れています。また、福岡空港へのアクセスが良好であること及び福岡都市高速環状線に近接していることから、福岡市内のみならず日本各地への空港関連施設や営業所等がみられる地域ですアクセスも良好です。
- 設備水準については、共用部に宅配ボックス・防犯カメラが設置されている他、専有部ではオートロック・バスタイレ別・TVインターフォン等が備えつけられています。本取得物件の需要層である単身世帯者及びDINKS世帯・単身の高い要求水準に応えられる造りとニーズを満たしており、近隣物件と比較して十分な競争力を十分に有しています。

所在地	福岡県福岡市博多区
延床面積	3,653.80㎡
建築時期	2006年2月5日
取得価格	1,198.5百万円
鑑定評価額 (2021/1時点)	1,370百万円
取得予定日	2021年3月24日
NOI利回り (注)	5.55%
減価償却後NOI利回り (注)	4.73%



(注) 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。

HF福岡レジデンスEAST



- 博多駅からのアクセスに優れた総戸数119戸の大型レジデンス
- 安定した稼働実績とNOI利回り6.1%の高い収益性

- 本取得物件の立地は、J R篠栗線「袖須」駅から徒歩8分の位置に立地し、最寄駅から「博多」駅までは2駅8分と福岡市中心部への交通アクセスに優れています。また、福岡空港へのアクセスが良好であること及び福岡都市高速環状線に近接していることから、福岡市内のみならず日本各地へのアクセスも良好です。
- 設備水準については、共用部に防犯カメラが設置されている他、専有部ではオートロック・パストイレ別・T Vインターフォン等が備えつけられています。本取得物件の需要層である単身者及びD I N K S世帯・単身のニーズ一般的な要求水準を満たしており、近隣物件と比較して十分な競争力を十分に有しています。また駐車場も総戸数の73%にあたる86台分を確保しており、車通勤のニーズにも対応しています。

所在地	福岡県福岡市東区
延床面積	4,283.07㎡
建築時期	2007年1月4日
取得価格	1,180百万円
鑑定評価額 (2021/1時点)	1,440百万円
取得予定日	2021年3月24日
NOI利回り (注)	6.05%
減価償却後NOI利回り (注)	4.56%



(注) 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。

- 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