

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5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 代表取締役社長執行役員 平野 正則

問合せ先 執行役員 企画財務部長 川村 淳一

TEL. 03-3669-8771

資産の取得に関するお知らせ（北浜一丁目平和ビル、平和不動産北浜ビル）

平和不動産リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の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（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）を決定しましたので、お知らせ致します。

なお、取得予定資産の取得先である平和不動産株式会社は、金融商品取引法（以下「金商法」といいます。）並びに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加え、本資産運用会社の利益相反行為防止規程に定める利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、相手方との間で取引を行うにあたり、当該利益相反行為防止規程その他の規程に定める意思決定手続を経ています。

記

1. 本取得の概要

物件番号	物件名称	取得予定資産の種類	投資区分	投資エリア（注1）	取得予定価格（注2）	鑑定評価額
0f-55	北浜一丁目平和ビル	信託受益権 (準共有持分割合75%)	オフィス	地方投資エリア (大阪府大阪市)	3,370百万円	3,495百万円
0f-56	平和不動産北浜ビル	信託受益権	オフィス	地方投資エリア (大阪府大阪市)	1,650百万円	1,770百万円
合 計					5,020百万円	5,265百万円

(注1)「第一投資エリア」とは東京23区、「第二投資エリア」とは第一投資エリアを除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県における主要市街地、「地方投資エリア」とは第一・第二投資エリアを除く大都市圏における主要市街地を指し、「大都市圏」とは、中心市及びこれに社会・経済的に結合している周辺市町村により構成されている都市地域をいい、大都市圏の「中心市」は、東京都特別区部及び政令指定都市とします。以下同じです。

(注2)「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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

- (1) 売買契約締結日：2023年5月22日
- (2) 取得（引渡）予定日：2023年6月6日
- (3) 取得先：平和不動産株式会社
- (4) 取得資金：投資口の発行による手取金（注）及び自己資金
- (5) 決済方法：引渡時一括
- (6) 媒介の有無：なし

（注）詳細については本日公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。

2. 本取得の理由

本投資法人は、基本理念である「運用資産の着実な成長（Steady Growth）」と「中長期的な安定収益の確保（Sustainable Profit）」を着実に遂行し、その両立（Steady Growth & Sustainable Profit）による投資主価値の最大化を目指しています。2021年、2022年に引続き3年連続で公募増資と物件取得を行うことにより、力強い外部成長の継続、ポートフォリオの質と収益性のさらなる改善及び投資主価値の向上が見込まれることから、本取得を決定しました。

取得予定資産はいずれも、スポンサーである平和不動産株式会社（以下、2.「本取得の理由」において「平和不動産」といいます。）による、大阪北浜エリアの再開発プロジェクトの一環として建設されたもので、大阪証券取引所ビル、ホテルブライトンシティ大阪北浜、The Kitahama Tower & Plazaに続き、2011年に平和不動産北浜ビルが、2015年に北浜一丁目平和ビルが竣工しました。取得予定資産の所在する大阪北浜エリアは、古くより両替商等が集う金融の中心地として賑わい、現在も大阪取引所を中心に活気ある金融街を形成しています。取得予定資産は証券関連企業が多く入居していた大阪証券会館本館、大阪証券会館別館跡地にそれぞれ建設されました。また現在北浜一丁目平和ビルが所在する土地は、かつて大久保利通、木戸孝允、板垣退助らによる大阪会議開催の舞台になった料亭が立地した場でもあり、現在もビル内にその居を構え、門前には石碑が残るなど、日本の政治経済の中心地の一つとしての歴史の深さを感じることができます。平和不動産における関西地区の重要拠点であり、またその成り立ちに深く関連する北浜エリアのオフィスビル2棟を取得することは、本投資法人の今後のポートフォリオ運営において大きなメリットがあると考え、本取得の決定に至りました。

(1) 北浜一丁目平和ビル

本取得物件は大阪メトロ堺筋線・京阪電鉄京阪本線「北浜」駅及び大阪メトロ御堂筋線「淀屋橋」駅と地下道で直結しており、交通利便性に優れています。本取得物件の北側には土佐堀川を挟み中之島公園の優れた景観が広がり、また土佐堀川沿いにはテラスが設置されるなど、心地良いオフィス空間の提供が可能な洗練されたオフィスビルです。

本取得物件の設備水準は天井高 2,700mm、OA フロア 100mm、個別空調、制震装置（TMD ダンパー及びオイルダンパー）に加えて、全館 LED 照明、太陽光発電パネルの設置、また環境性能評価認証である CASBEE 不動産評価認証で最高評価の S ランクを取得していることなど、環境面での優れた性能を持つ物件であることから、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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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し届出目論見書並びに訂正事項分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。

(2) 平和不動産北浜ビル

本取得物件は大阪メトロ堺筋線・京阪電鉄京阪本線「北浜」駅及び大阪メトロ御堂筋線「淀屋橋」駅と地下道で直結しており、交通利便性に優れています。本取得物件は北浜一丁目平和ビルから土佐堀通り沿いに約250m離れた場所に立地し、またガラスカーテンウォールが採用されている北面からは、北浜一丁目平和ビル同様、中之島公園一帯を一望することができます。

本取得物件の設備水準は天井高2,700mm、OAフロア100mm、個別空調と、周辺物件と比較して高い競争力を有しています。

3. 取得予定資産の内容

Of-55 北浜一丁目平和ビル

物件番号・物件名称		Of-55 北浜一丁目平和ビル
資産の種類		信託受益権（準共有持分割合75%）
信託受託者（予定）		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託設定期間（予定）		2023年6月6日～2023年6月30日
所在地（注1）		（地番）大阪府大阪市中央区北浜一丁目29番1他7筆 （住居表示）大阪府大阪市中央区北浜一丁目1番14号
土地	所有形態	所有権
	面積（注1）	敷地全体 651.63㎡ 持分部分 488.72㎡（注5）
	用途地域（注2）	商業地域
	建蔽率（注3）	80%
	容積率（注4）	800%
建物	所有形態	所有権
	用途（注1）	事務所・店舗・駐車場
	構造・階層（注1）	鉄骨・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）	建物全体 5,475.33㎡ 持分部分 4,106.49㎡（注5）
建築時期（注1）	2015年2月28日	
担保設定の有無		なし
プロパティ・マネジメント会社		平和不動産プロパティマネジメント株式会社
マスターリース会社		平和不動産プロパティマネジメント株式会社
マスターリース種別		パス・スルー
テナントの内容（注6）		
	テナントの総数	17
	総賃料収入（注7）	147,617千円
	敷金・保証金（注7）	106,130千円
	賃貸面積（注7）	2,626.03㎡
	賃貸可能面積（注7）	2,714.28㎡
	稼働率（面積ベース）	96.7%（2023年3月31日時点）
NOI利回り（注8）		4.3%
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	2022年8月19日
	再調達価格（注9）	952,500千円
	PML値	14.1%

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

	長期修繕費（15年以内） （注10）	119,332千円
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	価格時点	2023年4月1日
	鑑定評価額	3,495,000千円
その他特筆すべき事項	<p>・本投資法人は信託受益権の準共有持分75%を取得する予定ですが、他の準共有者である平和不動産との間で、平和不動産が本投資法人に対して信託受益権の準共有持分25%を譲渡する場合及び他方の受益者が書面により事前に承諾する場合を除き、信託受益権の準共有持分を受益者以外の第三者に譲渡できないことなどを定めた準共有者間協定書を締結する予定です。</p> <p>・信託不動産の北側隣地である河川上に川床デッキを設置して使用しています。信託不動産を当該デッキ付きで譲渡する場合、河川管理者から占用許可を受けている北浜水辺協議会との間で、川床デッキの設置運用に関する覚書を締結する等の所定の手続きを履践する必要があります。本投資法人の取得に当たっては、当該手続きを履践する予定です。</p> <p>・信託土地から東側隣地へ地下構造部の一部が越境しています。本件については、越境に関する確認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であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。本取得物件は、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）「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であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

（注5）持分部分については、敷地面積又は1棟の建物の延床面積に準共有持分割合（75%）を乗じて算出した数値を小数点第3位以下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、2023年3月末日時点における数値を記載し、金額については千円未満を切り捨てて記載しています。なお、「総賃料収入」の欄には、本取得先と各テナントとの間でそれぞれ締結されている賃貸借契約又は転賃借契約に基づく2023年3月末日時点の月額賃料（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）しています。

（注7）本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合75%に相当する数値を記載しています。

（注8）「NOI利回り」については、本取得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、小数点第2位を四捨五入しています。

（注9）建物状況調査報告書記載の1棟の建物の再調達価格に準共有持分割合75%を乗じて算出した値を千円未満を切り捨てて記載しています。

（注10）建物状況調査報告書記載の1棟の建物の長期修繕費（15年以内）に準共有持分割合75%を乗じて算出した値を千円未満を切り捨てて記載しています。

Of-56 平和不動産北浜ビル

物件番号・物件名称		Of-56 平和不動産北浜ビル
資産の種類		信託受益権
信託受託者（予定）		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託設定期間（予定）		2023年6月6日～2023年6月30日
所在地（注1）		（地番）大阪府大阪市中央区北浜二丁目85番3、86番1、87番1 （住居表示）大阪府大阪市中央区北浜二丁目1番5号
土地	所有形態	所有権
	面積（注1）	287.71㎡
	用途地域（注2）	商業地域

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

	建蔽率 (注3)	80%
	容積率 (注4)	800%
建物	所有形態	所有権
	用途 (注1)	事務所・店舗
	構造・階層 (注1)	鉄骨・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)	2,315.59 m ²
	建築時期 (注1)	2011年10月1日
担保設定の有無		なし
プロパティ・マネジメント会社		平和不動産プロパティマネジメント株式会社
マスターリース会社		平和不動産プロパティマネジメント株式会社
マスターリース種別		パス・スルー
テナントの内容 (注5)		
	テナントの総数	14
	総賃料収入	74,637千円
	敷金・保証金	48,522千円
	賃貸面積	1,464.52 m ²
	賃貸可能面積	1,623.62 m ²
	稼働率 (面積ベース)	90.2% (2023年3月31日時点)
NOI 利回り (注6)		4.5%
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	2022年8月19日
	再調達価格	518,000千円
	PML 値	15.8%
	長期修繕費 (15年以内)	79,070千円
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	価格時点	2023年4月1日
	鑑定評価額	1,770,000千円
その他特筆すべき事項	<p>・テナント1社 (賃貸面積: 82.82 m²) から、2022年9月14日付で、2023年6月15日付で解約する旨の解約通知を受領しています。</p> <p>・信託不動産の北側隣地である河川上に川床デッキを設置して使用しています。信託不動産を当該デッキ付きで譲渡する場合、河川管理者から占用許可を受けている北浜水辺協議会との間で、川床デッキの設置運用に関する覚書を締結する等の所定の手続きを履践する必要があります。本投資法人の取得に当たっては、当該手続きを履践する予定です。</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であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。本取得物件は、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) 「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であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

(注5) 「テナントの内容」 については、2023年3月末日時点における数値を記載し、金額については千円未満を切り捨てて記載しています。なお、「総賃料収入」の欄には、本取得先と各テナントとの間でそれぞれ締結されている賃貸借契約又は転賃借契約に基づく2023年3月末日時点の月額賃料(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)しています。

(注6) 「NOI 利回り」 については、本取得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、小数点第2位を四捨五入しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得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。

4. 取得先の概要

名 称	平和不動産株式会社
本 店 所 在 地	東京都中央区日本橋兜町1番10号
代表者の役職・氏名	代表執行役社長 土本清幸
事 業 内 容	1. ビルディング事業 2. アセットマネジメント事業
資 本 金	21,492百万円(注1)
設 立 年 月 日	1947年7月
純 資 産	119,324百万円(注1)
総 資 産	398,333百万円(注1)
大株主及び持株比率 (注2)	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 15.10% 三菱地所株式会社 11.88% CGML PB CLIENT ACCOUNT/COLLATERAL 10.85%
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	平和不動産株式会社は、2022年11月30日時点において、本投資法人の投資口を143,845口(発行済投資口総数の12.92%)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、金商法並びに投信法に定める利害関係人等に該当します。
人 的 関 係	本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち3名(非常勤役員を除きます。)が、平和不動産株式会社からの出向者です。
取 引 関 係	2022年11月期(第42期)において、平和不動産株式会社を売主とした資産の取得(5物件)及び、同社を買主とした資産の譲渡(準共有持分の50%)を行っています。また、2023年5月期(第43期)において、同社を買主とした資産の譲渡(準共有持分の50%)を行っています。
関連当事者への該当状況	平和不動産株式会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、本資産運用会社の利害関係人等に該当します。

(注1) 2023年3月31日時点の数値を記載しています。

(注2) 2022年9月30日時点の数値を記載しています。

5. 物件取得者等の状況

Of-55 北浜一丁目平和ビル

	現所有者	前所有者
名称	平和不動産株式会社(一部の土地につき、取得当時の株式会社大阪証券会館の地位を合併により承継)	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. 取得先の概要「本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係」をご参照下さい。	—
取得経緯・理由等	開発物件	—
取得価格	土地については、現所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。また、建物については、現所有者の開発物件であるため記載を省略します。	—
取得時期	1964年7月31日、2012年5月22日(土地) 2015年2月28日(建物竣工)	—

Of-56 平和不動産北浜ビル

	現所有者	前所有者

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得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。

名称	平和不動産株式会社（取得当時の株式会社大阪証券会館の地位を合併により承継）	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. 取得先の概要「本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係」をご参照下さい。	—
取得経緯・理由等	開発物件	—
取得価格	土地については、現所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。また、建物については、現所有者の開発物件であるため記載を省略します。	—
取得時期	1969年8月26日（土地） 2011年10月1日（建物竣工）	—

6. 媒介者の概要

該当事項はありません。

7. 利害関係者との取引

本資産運用会社は、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に加え、利益相反行為防止規程において、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。

取得予定資産の取得先である平和不動産株式会社は利害関係人等に該当するため、当該利益相反行為防止規程その他の規程に従い、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うえで、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

本取得による運用状況の予想については、本日公表の「2023年5月期（第43期）及び2023年11月期（第44期）の運用状況の予想の修正並びに2024年5月期（第45期）の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

9. 鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	0f-55 北浜一丁目平和ビル		
鑑定評価額（注1）	3,495,000千円		
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	2023年4月1日		
項目	内容（千円） （注1）（注2）	概要等	
収益価格	3,495,000	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格にて検証を行って査定。	
	直接還元法による収益価格	3,592,500	
	運営収益	186,880	
	可能総収益	194,674	現在の賃料水準や周辺の賃貸事例等を参考にした市場賃料等を基に査定。
	空室等損失	7,794	中長期的に平準化した空室率を基に査定。
運営費用	43,630		

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

	維持管理費	10,821	建物総合管理業務委託契約書及び実績に基づき計上。
	PM フィー	3,531	収益事例及び実績等に基づき計上。
	水道光熱費	9,045	実績等に基づき計上。
	修繕費	1,905	建物状況調査報告書及び類似事例に基づく数値を修繕費：資本的支出=3：7に配分して査定。
	テナント募集費用等	1,489	年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定し査定。
	公租公課	14,777	実績に基づき計上。
	損害保険料	190	収益事例に基づき計上。
	その他費用	1,868	実績等に基づき計上。
	運営純収益 (NOI)	143,249	
	一時金の運用益	1,207	運用利回りを1.0%と査定し、計上。
	資本的支出	4,286	建物状況調査報告書及び類似事例に基づく数値を修繕費：資本的支出=3：7に配分して査定。
	純収益 (NCF)	140,170	
	還元利回り	3.9%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定。
	DCF 法による収益価格	3,450,000	
	割引率	4.0%	金融商品の利回りを基にした積上法等によりオフィスビルのベース利回りを定め、本取得物件に係る個別リスクを勘案して査定。
	最終還元利回り	4.1%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格		2,752,500	
	土地比率	69.2%	
	建物比率	30.8%	
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) 「鑑定評価額」は、鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、「内容」は、鑑定評価書に記載された一棟の建物及び敷地に関する数値に本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合75%を乗じた数値を、それぞれ記載しています。

(注2) 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。以下同じです。

物件番号・物件名称	Of-56 平和不動産北浜ビル		
鑑定評価額	1,770,000 千円		
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	2023年4月1日		
項目	内容 (千円)	概要等	
収益価格	1,770,000	DCF 法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格にて検証を行って査定。	
	直接還元法による収益価格	1,850,000	
	運営収益	102,915	
	可能総収益	107,044	現在の賃料水準や周辺の賃貸事例等を参考にした市場賃料等を基に査定。
	空室等損失	4,128	中長期的に平準化した空室率を基に査定。
	運営費用	28,123	
	維持管理費	6,429	建物総合管理業務委託改定契約書及び実績に基づき計上。
	PM フィー	1,910	収益事例及び実績等に基づき計上。
	水道光熱費	6,624	実績等に基づき計上。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

	修繕費	1,295	建物状況調査報告書及び類似事例に基づく数値を修繕費：資本的支出=3：7に配分して査定。
	テナント募集費用等	682	年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定し査定。
	公租公課	9,791	実績に基づき計上。
	損害保険料	103	実績等に基づき計上。
	その他費用	1,286	実績等に基づき計上。
	運営純収益 (NOI)	74,792	
	一時金の運用益	637	運用利回りを1.0%と査定し、計上。
	資本的支出	3,108	建物状況調査報告書及び類似事例に基づく数値を修繕費：資本的支出=3：7に配分して査定。
	純収益 (NCF)	72,322	
	還元利回り	3.9%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定。
	DCF法による収益価格	1,740,000	
	割引率	4.0%	金融商品の利回りを基にした積上法等によりオフィスビルのベース利回りを定め、本取得物件に係る個別リスクを勘案して査定。
	最終還元利回り	4.1%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格		1,700,000	
	土地比率	77.7%	
	建物比率	22.3%	
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		—	

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】

(添付資料1) 取得予定資産の写真及び位置図

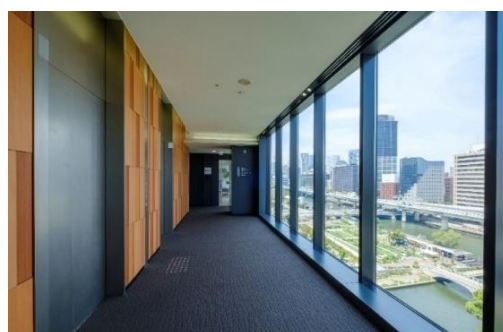
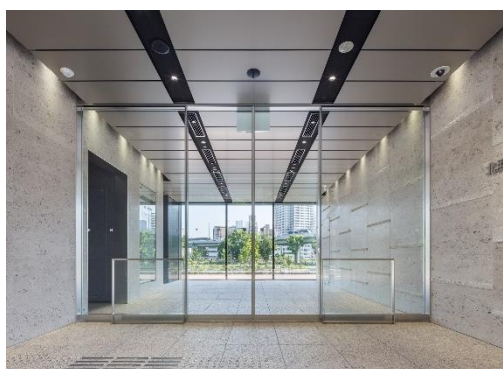
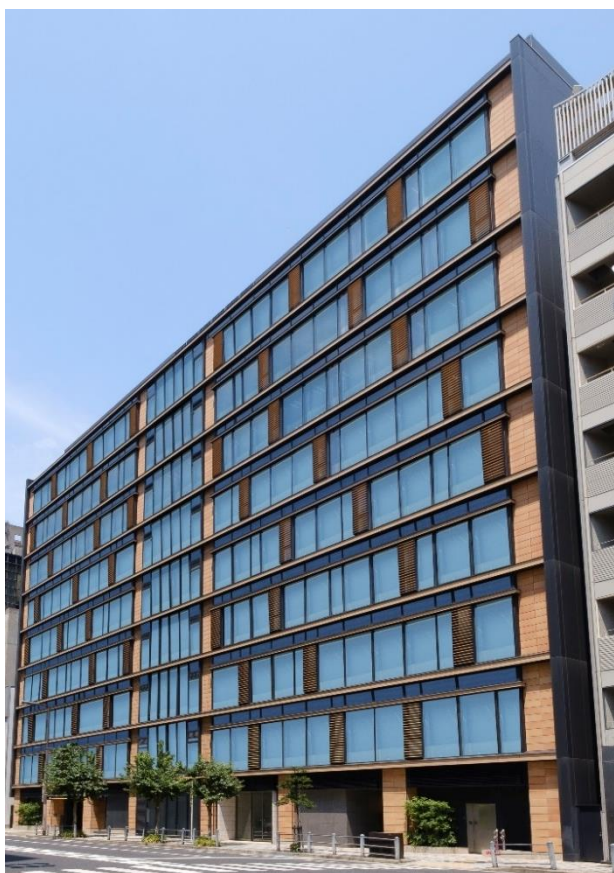
(添付資料2) 本取得及びHF八丁堀レジデンスⅢ譲渡後のポートフォリオ一覧

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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) 取得予定資産の写真及び位置図

<物件写真>

Of-55 北浜一丁目平和ビル



(北浜一丁目平和ビルからの眺望)



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

Of-56 平和不動産北浜ビル



<位置図>



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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) 本取得及びHF 八丁堀レジデンスⅢ譲渡後のポートフォリオ一覧

	物件 番号	物件名称 (注 1)	所在地	投資エリア (注 2)	取得 (予定) 価格 (注 3) (百万円)	投資比率 (注 3) (%)
オフィス	Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	0.69
	Of-06	HF 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.11
	Of-07	HF 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.68
	Of-08	HF 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.20
	Of-11	HF 日本橋大伝馬町ビルディング	東京都中央区	I	2,150	0.95
	Of-12	HF 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.37
	Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.49
	Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.52
	Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	II	3,900	1.73
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.28
	Of-23	HF 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.58
	Of-24	HF 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.72
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.13
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.03
	Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	0.70
	Of-30	HF 桜通ビルディング	愛知県名古屋	III	4,900	2.18
	Of-31	HF 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	0.84
	Of-32	HF 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.20
	Of-33	HF 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.51
	Of-34	麹町HFビル	東京都千代田区	I	1,350	0.60
	Of-35	HF 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.21
	Of-36	HF 神田小川町ビルディング	東京都千代田区	I	3,150	1.40
	Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.38
	Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,750	1.66
	Of-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.73
	Of-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.37
	Of-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	0.95
	Of-42	サザンスカイタワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.71
	Of-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.38
	Of-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.26
	Of-45	HF 日本橋兜町ビルディング	東京都中央区	I	3,580	1.59
	Of-46	HF 仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,501	1.11
Of-47	大崎CNビル	東京都品川区	I	5,160	2.29	
Of-48	ファーレイーストビル	東京都立川市	II	1,610	0.71	
Of-49	HF 江坂ビルディング	大阪府吹田市	III	2,500	1.11	
Of-50	心齋橋フロントビル	大阪府大阪市	III	7,300	3.24	
Of-51	栄センタービル	愛知県名古屋	III	4,000	1.78	
Of-52	岩本町ツインビル	東京都千代田区	I	3,380	1.50	
Of-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	I	400	0.18	
Of-54	ステージ錦	愛知県名古屋	III	2,100	0.93	
Of-55	北浜一丁目平和ビル	大阪府大阪市	III	3,370	1.50	
Of-56	平和不動産北浜ビル	大阪府大阪市	III	1,650	0.73	
オフィス 計					113,152	50.23
	Re-03	HF 市川レジデンス	千葉県市川市	II	430	0.19
	Re-05	HF 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.29

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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 番号	物件名称 (注1)	所在地	投資エリア (注2)	取得(予定)価格 (注3)(百万円)	投資比率 (注3) (%)
レ ジ デ ン ス	Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.29
	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	1.60
	Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.69
	Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.61
	Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.44
	Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.49
	Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.54
	Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.31
	Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	1.79
	Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.47
	Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.50
	Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.42
	Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.49
	Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	東京都中央区	I	5,940	2.64
	Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.49
	Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.72
	Re-31	H F 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.73
	Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.47
	Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.40
	Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.32
	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	0.65
	Re-40	H F 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	0.84
	Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.42
	Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	2.89
	Re-45	H F 中之島レジデンス	大阪府大阪市	III	453	0.20
	Re-46	H F 阿波座レジデンス	大阪府大阪市	III	577	0.26
	Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	III	624	0.28
	Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	0.79
	Re-49	H F 河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.24
	Re-53	H F 四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	0.81
	Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.36
	Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.39
	Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.27
	Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.37
	Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.37
	Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	III	1,080	0.48
	Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.25
	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	0.88
	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	0.52
	Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.60
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.25	
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.36	
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.30	
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.34	
Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.37	
Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.42	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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 番号	物件名称 (注1)	所在地	投資エリア (注2)	取得(予定)価格 (注3)(百万円)	投資比率 (注3) (%)
レ ジ デ ン ス	Re-72	HF 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	0.93
	Re-73	HF 早稲田レジデンスⅡ	東京都新宿区	I	872	0.39
	Re-74	HF 若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.51
	Re-75	HF 仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市	Ⅲ	1,638	0.73
	Re-76	HF 西公園レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,310	0.58
	Re-77	HF 晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	790	0.35
	Re-78	HF 関内レジデンス	神奈川県横浜市	Ⅱ	1,800	0.80
	Re-79	HF 名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	2,160	0.96
	Re-80	HF 東札幌レジデンス	北海道札幌市	Ⅲ	1,560	0.69
	Re-81	HF 博多東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	880	0.39
	Re-82	HF 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	850	0.38
	Re-83	HF 田端レジデンス	東京都北区	I	1,100	0.49
	Re-84	HF 両国レジデンス	東京都墨田区	I	1,400	0.62
	Re-85	HF 八王子レジデンス	東京都八王子市	Ⅱ	1,120	0.50
	Re-86	HF 三田レジデンスⅡ	東京都港区	I	1,210	0.54
	Re-87	HF 門前仲町レジデンス	東京都江東区	I	945	0.42
	Re-88	HF 南砂町レジデンス	東京都江東区	I	900	0.40
	Re-89	HF 仙台北町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,030	0.46
	Re-90	HF 正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	I	1,150	0.51
	Re-91	HF 仙台北町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,070	0.47
	Re-92	HF 大濠レジデンスBAYSIDE	福岡県福岡市	Ⅲ	1,150	0.51
	Re-93	HF 博多東レジデンスⅡ	福岡県福岡市	Ⅲ	1,198	0.53
	Re-94	HF 福岡レジデンスEAST	福岡県福岡市	Ⅲ	1,180	0.52
	Re-95	HF 正光寺赤羽レジデンスⅡ	東京都北区	I	1,690	0.75
	Re-96	HF 八広レジデンス	東京都墨田区	I	1,220	0.54
	Re-97	HF 世田谷上町レジデンス	東京都世田谷区	I	700	0.31
	Re-98	HF 草加レジデンス	埼玉県草加市	Ⅱ	1,300	0.58
	Re-99	HF 上野入谷レジデンス	東京都台東区	I	900	0.40
	Re-100	HF 辻堂レジデンス	神奈川県藤沢市	Ⅱ	1,870	0.83
	Re-101	HF 川口駅前レジデンス	埼玉県川口市	Ⅱ	1,260	0.56
	Re-102	HF 東尾久レジデンス	東京都荒川区	I	1,210	0.54
	Re-103	HF 今池南レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	860	0.38
	Re-104	HF 伏見レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	610	0.27
	Re-105	HF 中野坂上レジデンス	東京都中野区	I	1,050	0.47
Re-106	HF 上野レジデンスEAST	東京都台東区	I	2,500	1.11	
Re-107	HF 大森町レジデンス	東京都大田区	I	1,200	0.53	
レジデンス 計					112,119	49.77
ポートフォリオ 計					225,271	100.00

(注1) Re-103 HF 今池南レジデンス、Re-104 HF 伏見レジデンス、Re-105 HF 中野坂上レジデンス、Re-106 HF 上野レジデンスEAST及びRe-107 HF 大森町レジデンスについては、2023年9月1日付で旧名称から変更予定です。

(注2) 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、千葉県及び埼玉県における主要市街地)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大都市圏における主要市街地をいい、「大都市圏」とは、中心市及びこれに社会・経済的に結合している周辺市町村により構成されている都市地域をいい、大都市圏の「中心市」は、東京都特別区部及び政令指定都市とします。)への投資については「Ⅲ」と記載しています。

(注3) 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。

(注4) Re-41 HF 八丁堀レジデンスⅢについては、2023年8月31日付で譲渡予定です。詳細については、2023年4月25日付「資産の譲渡に関するお知らせ(HF 八丁堀レジデンスⅢ)」をご参照下さい。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得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。