

2024年10月31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 企画財務部長 川崎 菜穂美  
TEL. 03-3669-8771

### 国内資産の譲渡に関するお知らせ（HF市川レジデンス）

平和不動産リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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、資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を決定しましたので、お知らせ致します。

記

#### 1. 本譲渡の概要

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)	譲渡益見込額 (注3)
Re-03	HF市川レジデンス	信託受益権	670百万円	365百万円	265百万円

(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、譲渡予定日時点の帳簿価額見込額を記載しています。以下同じです。

(注3) 「譲渡益見込額」については、譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用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る場合があります。

(注4) 「帳簿価額」「譲渡益見込額」については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

- (1) 売買契約締結日：2024年10月31日
- (2) 譲渡（引渡）予定日：2024年11月15日
- (3) 譲渡先：非開示（注1）
- (4) 決済方法：引渡時一括
- (5) 媒介の有無：有り（注2）

(注1) 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。

(注2) 当該媒介者である平和不動産株式会社は、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す。当該媒介者の概要については「5. 媒介の概要」をご覧ください。

## 2. 本譲渡の理由

本投資法人は、規約の「資産運用の対象及び方針」において運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保の実現を定めており、これに基づき継続的な物件取得による資産規模の拡大及び資産入替を通じたポートフォリオの質と収益性の改善を目指しています。今般、本投資法人は、総戸数36戸、築21年のレジデンスの譲渡により、譲渡益の実現及び手許現金の拡充を通じた将来の物件取得余力の拡大を図ることで、当該方針の実現及び投資主価値の向上に資するものと判断したことから本譲渡を決定しました。

譲渡予定資産は2004年に取得したシングルタイプのレジデンスであり、本投資法人の安定的なキャッシュフローに長期に渡り貢献してきました。一方で譲渡予定資産は、本投資法人が外部成長戦略の中で入替対象としている小規模レジデンスであることから、譲渡のタイミングを計ってきました。

2024年5月期(第45期)末時点の鑑定評価額は、帳簿価額を244百万円上回る610百万円(含み益率 66.9%)ですが、譲渡予定価格はこれをさらに上回る670百万円(帳簿価額と譲渡益見込額から算出される譲渡益率は72.7%)となる見込みです。本投資法人は資産入替の中で顕在化させた含み益を保有物件のバリューアップ原資とし、ポートフォリオのブラッシュアップを通じた賃料増額による投資主還元を図っています。鑑定評価額及び帳簿価額ともに上回る価格となる本譲渡が、本投資法人の目指すサステナブルな投資主還元に寄与することが期待されます。

本投資法人は、今後も引き続き投資主価値の向上の視点に立って、ポートフォリオの質と収益性の改善を図り、運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保を目指します。

## 3. 譲渡予定資産の内容

物件番号・物件名称		Re-03 HF市川レジデンス				
資産の種類		信託受益権				
所在地 (注1)		(住居表示) 千葉県市川市相之川四丁目8番13号 (地番) 千葉県市川市相之川四丁目8番7				
土地	所有形態	所有権				
	面積 (注1)	218.22 m <sup>2</sup>				
	用途地域 (注2)	商業地域				
	建蔽率 (注3)	80%				
	容積率 (注4)	400%				
建物	所有形態	所有権				
	用途 (注1)	共同住宅・事務所				
	構造・階層 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建				
	延床面積 (注1)	884.60 m <sup>2</sup>				
	建築時期 (注1)	2003年3月14日				
譲渡予定価格		670,000千円				
帳簿価額		365,466千円				
譲渡予定価格と帳簿価額との差額		304,533千円				
テナントの内容 (注5)						
	賃貸可能住戸数	36				
	賃貸住戸数	36				
	賃料収入	34,560千円				
	敷金・保証金	5,400千円				
	賃貸面積	724.46 m <sup>2</sup>				
	賃貸可能面積	724.46 m <sup>2</sup>				
	稼働率の推移	2022年	2022年	2023年	2023年	2024年

		5月	11月	5月	11月	5月
		100%	100%	100%	100%	100%
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	2024年5月31日				
	鑑定評価額	610,000千円				
その他特筆すべき事項	・南行徳駅周辺地区計画の制限により、信託建物の一部を事務所用途に供するものとされており、当該事務所部分について、市川市長宛に用途の変更をしない旨の書面を提出しています。					

(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を記載しています。本譲渡予定資産は、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を記載しています。本譲渡予定資産の容積率は、前面道路幅員による規制により360%に制限されています。

(注5) 「テナントの内容」については、2024年9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」は、本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社と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貸借契約に基づく2024年9月30日時点の月額賃料(共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トラックルーム等の使用料及び消費税及び地方消費税額は含みません。)を年換算(12倍)しています。

(注6) 各金額は千円未満を切り捨てて記載しています。

#### 4. 譲渡先の概要

譲渡予定資産の譲渡先は、国内の事業法人ですが、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

① 名 称	平和不動産株式会社
② 本 店 所 在 地	東京都中央区日本橋兜町1番10号
③ 代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表執行役社長 土本 清幸
④ 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
⑤ 資 本 金	21,492百万円(注)
⑥ 設 立 年 月 日	1947年7月
⑦ 投資法人・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、2024年5月31日時点において、本投資法人の投資口を148,645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、金融商品取引法及び投資信託及び投資法人に関する法律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2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	2024年11月期(第46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(2物件)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。
⑧ 媒 介 手 数 料	20.10百万円(消費税及び地方消費税を除きます。)

(注) 2024年3月31日時点の数値を記載しています。

6. 今後の見通し

本譲渡による、2024年7月17日付「2024年5月期 決算短信」において公表した2024年11月期（第46期）及び2025年5月期（第47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。

7. 鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	Re-03 HF 市川レジデンス	
鑑定評価額	610,000 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	2024年5月31日	
項目	内容（千円）	概要等
収益価格	610,000	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	629,000	
運営収益	31,836	
可能総収益	32,225	周辺の賃貸事例や取引事例、類似不動産の収益事例等を参考にした市場賃料等を基に査定。
空室等損失	388	空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分を査定。
運営費用	5,365	
維持管理費	1,547	建物賃貸借契約、PMレポートに基づき計上。
PMフィー	572	PM契約書に基づき計上。
水道光熱費	408	PMレポートに基づき計上。
修繕費	1,071	エンジニアリング・レポート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	6	一棟貸しの形態のため、駐車場のみ、年間25.0%のテナントが入れ替わることを想定し査定。
公租公課	1,445	2024年度税金資料に基づき計上。
損害保険料	26	実績額に基づき計上。
その他費用	286	実績額に基づき計上。
運営純収益（NOI）	26,471	
一時金の運用益	49	運用利回りを1.0%と査定し、計上。
資本的支出	2,601	エンジニアリング・レポート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）	23,919	
還元利回り	3.8%	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、一棟貸しのリスクや割引率との関係にも留意の上、査定。
DCF法による収益価格	602,000	
割引率	3.9%	金融商品の利回りを基にした積上法等により対象不動産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	4.0%	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	222,000	
土地比率	67.4%	
建物比率	32.6%	
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）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】**

本譲渡後のポートフォリオ一覧

## (添付資料) 本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(予定)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	0.65
	0f-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.05
	0f-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.64
	0f-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.14
	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	0.91
	0f-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.30
	0f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.47
	0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.44
	0f-20	船橋F a c eビル	千葉県船橋市	II	3,900	1.64
	0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.27
	0f-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.55
	0f-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.68
	0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.02
	0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	0.97
	0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	0.67
	0f-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋	III	4,900	2.07
	0f-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.14
	0f-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.43
	0f-34	麹町H Fビル	東京都千代田区	I	1,350	0.57
	0f-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.15
	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	1.33
	0f-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.31
	0f-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,750	1.58
	0f-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.70
	0f-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.30
	0f-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	0.90
	0f-42	サザンスカイトワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.67
	0f-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.31
	0f-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.20
	0f-45	H F 日本橋兜町ビルディング	東京都中央区	I	3,580	1.51
	0f-46	H F 仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,501	1.05
	0f-47	大崎CNビル	東京都品川区	I	5,160	2.17
	0f-48	ファーレイーストビル	東京都立川市	II	1,610	0.68
	0f-49	H F 江坂ビルディング	大阪府吹田市	III	2,500	1.05
	0f-50	心齋橋フロントビル	大阪府大阪市	III	7,300	3.08
0f-51	栄センタービル	愛知県名古屋	III	4,000	1.69	
0f-52	岩本町ツインビル	東京都千代田区	I	3,380	1.42	
0f-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	I	400	0.17	
0f-54	H F 名古屋錦ビルディング	愛知県名古屋	III	2,100	0.89	
0f-55	北浜一丁目平和ビル	大阪府大阪市	III	4,500	1.90	
0f-56	平和不動産北浜ビル	大阪府大阪市	III	1,650	0.70	
0f-57	H F 横浜山下ビルディング	神奈川県横浜市	II	3,800	1.60	
0f-58	進和江坂ビル	大阪府吹田市	III	5,001	2.11	
0f-59	北2条ビル	北海道札幌市	III	1,535	0.65	
オフィス 計					122,718	51.72
	Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	II	-	-
	Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.28
	Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.27

	物件 番号	物件名称	所在地	投資エリア (注1)	取得(予定)価格 (注2)(百万円)	投資比率 (注2) (%)
レジ デ ン ス	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	1.52
	Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.66
	Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.58
	Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.42
	Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.46
	Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.51
	Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.29
	Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	1.70
	Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.45
	Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.48
	Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.40
	Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.46
	Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	東京都中央区	I	5,940	2.50
	Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.41
	Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.69
	Re-31	H F 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.70
	Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.44
	Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.38
	Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.31
	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	0.62
	Re-40	H F 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	0.80
	Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.40
	Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	2.75
	Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県名古屋	III	624	0.26
	Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	0.75
	Re-49	H F 河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.23
	Re-53	H F 四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	0.77
	Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.35
	Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.37
	Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.26
	Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.35
	Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.35
	Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋	III	1,080	0.46
	Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.24
	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	0.84
	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	0.49
	Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.57
	Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.24
	Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.34
	Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.29
	Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.32
	Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.35
	Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.40
	Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	0.88
	Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.37
	Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.49
	Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	宮城県仙台市	III	1,638	0.69
Re-76	H F 西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.55	
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	III	790	0.33	

	物件 番号	物件名称	所在地	投資エリア (注1)	取得(予定)価格 (注2)(百万円)	投資比率 (注2) (%)
レ ジ デ ン ス	Re-78	HF 関内レジデンス	神奈川県横浜市	II	1,800	0.76
	Re-79	HF 名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	III	2,160	0.91
	Re-80	HF 東札幌レジデンス	北海道札幌市	III	1,560	0.66
	Re-81	HF 博多東レジデンス	福岡県福岡市	III	880	0.37
	Re-82	HF 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	III	850	0.36
	Re-83	HF 田端レジデンス	東京都北区	I	1,100	0.46
	Re-84	HF 両国レジデンス	東京都墨田区	I	1,400	0.59
	Re-85	HF 八王子レジデンス	東京都八王子市	II	1,120	0.47
	Re-86	HF 三田レジデンスII	東京都港区	I	1,210	0.51
	Re-87	HF 門前仲町レジデンス	東京都江東区	I	945	0.40
	Re-88	HF 南砂町レジデンス	東京都江東区	I	900	0.38
	Re-89	HF 仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	III	1,030	0.43
	Re-90	HF 正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	I	1,150	0.48
	Re-91	HF 仙台本町レジデンス	宮城県仙台市	III	1,070	0.45
	Re-92	HF 大濠レジデンスBAYSIDE	福岡県福岡市	III	1,150	0.48
	Re-93	HF 博多東レジデンスII	福岡県福岡市	III	1,198	0.51
	Re-94	HF 福岡レジデンスEAST	福岡県福岡市	III	1,180	0.50
	Re-95	HF 正光寺赤羽レジデンスII	東京都北区	I	1,690	0.71
	Re-96	HF 八広レジデンス	東京都墨田区	I	1,220	0.51
	Re-97	HF 世田谷上町レジデンス	東京都世田谷区	I	700	0.30
Re-98	HF 草加レジデンス	埼玉県草加市	II	1,300	0.55	
Re-99	HF 上野入谷レジデンス	東京都台東区	I	900	0.38	
Re-100	HF 辻堂レジデンス	神奈川県藤沢市	II	1,870	0.79	
Re-101	HF 川口駅前レジデンス	埼玉県川口市	II	1,260	0.53	
Re-102	HF 東尾久レジデンス	東京都荒川区	I	1,210	0.51	
Re-103	HF 今池南レジデンス	愛知県名古屋市	III	860	0.36	
Re-104	HF 伏見レジデンス	愛知県名古屋市	III	610	0.26	
Re-105	HF 中野坂上レジデンス	東京都中野区	I	1,050	0.44	
Re-106	HF 上野レジデンスEAST	東京都台東区	I	2,500	1.05	
Re-107	HF 大森町レジデンス	東京都大田区	I	1,200	0.51	
Re-108	HF 北千住レジデンス	東京都足立区	I	2,510	1.06	
Re-109	HF 曳舟レジデンス	東京都墨田区	I	1,380	0.58	
<b>レジデンス 計</b>					<b>114,549</b>	<b>48.28</b>
<b>ポートフォリオ 計</b>					<b>237,267</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2) 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。