

2020年2月27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 市川 隆也  
 問合せ先 企画財務部長 伊東 芳男  
 TEL. 03-3669-8771

資産の取得に関するお知らせ (HF正光寺赤羽レジデンス)

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。

記

1. 本取得物件の概要

物件番号・物件名称	Re-90 HF正光寺赤羽レジデンス
取得予定資産の種類	不動産、土地の賃借権(注1)
投資区分	レジデンス
投資エリア	第一投資エリア(東京都北区)
取得予定価格(注2)	1,150,000千円
売買契約締結日	2020年2月27日
取得予定日(引渡日)	2020年3月19日
取得先	平和不動産株式会社
取得資金	自己資金及び借入金
決済方法	引渡時一括

(注1) 取得予定資産は、借地権付建物(建物及び土地の借地権)です。土地の借地権は普通借地権です。

(注2) 「取得予定価格」については、不動産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。

## 2. 本取得の理由

本投資法人は、運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保のため、継続的な物件取得による資産規模の拡大を目指しています。

今般、取得を決定したHF正光寺赤羽レジデンスは、本資産運用会社のスポンサー企業である平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）が、本投資法人のために企画・開発を行った第3号案件となります。スポンサー・パイプラインを活用できることは、不動産売買市場における物件取得が厳しさを増す中においても安定した外部成長を実現できることを示しています。

本取得物件は、以下に記載の通り、東京都区部の築浅賃貸住宅であり、優れた交通利便性や住環境に恵まれていることから安定した高い稼働率を期待することができます。NOI利回りは5.2%と高い水準が見込まれ、本取得による資産規模の拡大と合わせてポートフォリオの収益力の強化及び質の向上につながるものと考えます。

なお、本取得による1口当たり分配金は想定巡航ベースで14円/期の増加（借入金による取得を想定）を見込んでいます。今後も引き続き、本投資法人は外部成長と同時に投資主価値の向上といった視点に立ち、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て参ります。

## 3. 本取得物件の特色及び内容

立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>本取得物件は、東京メトロ南北線「赤羽岩淵」駅から徒歩1分、JR埼京線・京浜東北線「赤羽」駅から徒歩10分の距離に位置しています。最寄り駅である「赤羽岩淵」駅は、「飯田橋」駅や「大手町」駅へ25分以内に到着できる等、東京都心部及び主要オフィスエリアへのアクセスに優れています。また、本取得物件は環状八号線に近く、国道122号に面していることから、自動車による通勤者の需要も見込まれます。</li> <li>本取得物件の周辺には、お花見のスポットである荒川赤羽桜堤緑地やバーベキューが楽しめる荒川岩淵関緑地など荒川の河川敷の彩り豊かな景観が望め、野球場やサッカー場といったスポーツ施設も充実しています。また、赤羽スズラン商店街や赤羽一番街商店街など生活利便施設も充実したエリアです。</li> </ul>
建物	<ul style="list-style-type: none"> <li>本取得物件は25.0㎡の1Kタイプ（37戸）、55.0㎡の2LDKタイプ（10戸）、110.0㎡の3LDKタイプ（1戸）及び保育所（1戸）の全49戸で構成されており、主に単身者、DINKS及びファミリー層からの需要が見込まれます。</li> <li>設備水準については、オートロック、宅配ボックス、TVモニター付インターフォン等防犯面に配慮されているほか、バス・トイレ別、エアコン及び温水洗浄便座、ケーブルテレビ等が備えられています。また、近隣物件と比較して築浅の物件であり、競争力を十分に有しています。</li> </ul>

物件番号・物件名称	Re-90 HF正光寺赤羽レジデンス	
資産の種類	不動産及び土地の賃借権	
所在地	(注1) (地番) 東京都北区岩淵町774 (住居表示) 東京都北区岩淵町37-4	
土地	所有形態	普通借地権
	面積 (注1)	390.72㎡
	用途地域 (注2)	商業地域、第一種中高層住宅専用地域
	建蔽率 (注3)	80%、60%
	容積率 (注4)	500%、200%
建物	所有形態	所有権
	用途 (注1)	共同住宅、保育所
	構造階層 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	延床面積 (注1)	1,879.61㎡

	建築時期	2019年2月25日
	建築主	平和不動産株式会社
	施工者	新日本建設株式会社
	設計者	新日本建設株式会社一級建築士事務所
	構造設計会社	新日本建設株式会社一級建築士事務所
	建築確認機関	日本 ERI 株式会社
担保設定の有無		なし
プロパティ・マネジメント会社		東急住宅リース株式会社
マスターリース会社		東急住宅リース株式会社
マスターリース種別		パス・スルー
テナントの内容 (注5)		
	賃貸可能住戸数	49戸 (うち1戸保育所)
	賃貸住戸数	49戸
	賃料収入	75,684千円
	敷金・保証金	11,354千円
	賃貸面積	1,683.26㎡
	賃貸可能面積	1,683.26㎡
	稼働率 (面積ベース)	100%
NOI 利回り (注6)		5.2%
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	2020年1月21日
	再調達価格	418,000千円
	PML 値	6.1%
	長期修繕費 (15年以内)	6,450千円
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1月31日
	鑑定評価額	1,290,000千円
その他特筆すべき事項	<p>・本物件の土地は、所有者兼賃貸人である宗教法人正光寺と取得先である平和不動産株式会社との間で土地賃貸借契約が締結されています。本投資法人は、当該土地賃貸借契約を新たに締結する形で本物件を取得する予定です。なお、当該土地賃貸借契約の概要は以下の通りです。</p> <p>① 借地権の目的：賃貸住宅等の建物を所有するため。</p> <p>② 借地期間：2017年11月1日～2047年10月31日 (30年間) 但し、賃貸借期間満了時に建物が存在し、賃借人としての義務が完全に履行される場合、契約期間は更に30年間更新される。</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又は建物状況調査報告書に表示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。本物件は指定建蔽率が80%の地域と同60%の地域に立地し、異なる地域における敷地面積の加重平均による建蔽率は66.64%となっています。

(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。本物件は、指定容積率が500%の地域と同200%の地域に立地し、異なる地域における敷地面積の加重平均による容積率は459.75%となっています。

(注5) 「テナントの内容」 については、2020年1月31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、本物件の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貸借契約に基づく2020年1月31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、千円未満を切り捨てて記載しています。

(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。

#### 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	代表取締役社長 土本清幸		
事 業 内 容	1. 賃貸事業 2. 不動産ソリューション事業 3. その他の事業		
資 本 金	21,492百万円(注1)		
設 立 年 月 日	1947年7月		
純 資 産	109,704百万円(注1)		
総 資 産	340,952百万円(注1)		
大株主及び持ち株比率 (注2)	三菱地所株式会社	11.23%	
	JP MORGAN CHASE BANK 385632	5.81%	
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5.33%	
	日本トラスティ・サービス信託銀行(信託口)	5.19%	
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係			
資 本 関 係	平和不動産は、2019年11月30日現在において、本投資法人の投資口を135,845口(発行済投資口総数の13.39%)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(以下「金商法」といいます。)及び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4名(非常勤役員を除きます。)が、平和不動産からの出向者です。		
取 引 関 係	2019年5月期(第35期)において、平和不動産を売主とした資産の取得(4物件)を、同社を買主とした資産の譲渡(1物件)を行っています。また、2019年11月期(第36期)において、平和不動産を媒介者とした資産の譲渡(1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) 2019年12月31日時点の数値を記載しています。

(注2) 2019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

	現所有者
名称	平和不動産株式会社
特別な利害関係にある者との関係	上記4. 取得先の概要「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	賃貸住宅の開発目的
取得価格	-
取得時期	-

#### 6. 媒介者の概要

該当事項はありません。

#### 7. 決済の方法

前記「1. 本取得物件の概要」をご参照下さい。

## 8. 取得の日程

前記「1. 本取得物件の概要」をご参照下さい。

## 9. 今後の見通し

本取得による2020年1月16日付「2019年11月期 決算短信」において公表した2020年5月期（第37期）及び2020年11月期（第38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。

## 10. 鑑定評価書の概要

物件名称	HF 正光寺赤羽レジデンス	
鑑定評価額	1,290,000 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1月31日	
項目	内容（千円） （注1）	概要等
収益価格	1,290,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて、収益価格を計上。
直接還元法による収益価格	1,320,000	
運営収益	76,906	
可能総収益	80,824	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	3,917	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計上。
運営費用	16,671	
維持管理費	2,321	建物管理委託費等に基づき、類似不動産の水準による検証を行い、計上。
PMフィー	1,455	PM契約に基づき、類似不動産の水準による検証を行い、計上。
水道光熱費	733	類似不動産の水準及び過年度実績額に基づき査定し、計上。
修繕費	1,010	中長期的観点から類似不動産の修繕費を参考に建物再調達価格の0.12%相当額を計上。また、テナント入替費用は入替率及び空室率を考慮して査定、計上。
テナント募集費用等	2,338	類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上。
公租公課	3,998	土地は借地のため計上せず。建物は実績に基づき計上。
損害保険料	81	契約額に基づき計上。
その他費用	4,733	契約に基づく地代を計上。また、予備費を査定し、計上。
運営純収益（NOI）	60,235	
一時金の運用益	126	運用及び調達双方の金利水準を総合的に勘案の上、運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	1,170	中長期的観点から類似不動産の更新費の水準を参考に、建物再調達価格の0.28%相当額と査定し、計上。
純収益（NCF）	59,191	
還元利回り	4.5%	対象不動産の立地条件、建物条件等及び類似不動産の取引事例を総合的に勘案して査定。
DCF法による収益価格	1,270,000	
割引率	4.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案の上、査定。
最終還元利回り	4.7%	類似不動産の取引事例、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、今後の経済成長率予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案の上、査定。
積算価格	1,160,000	
借地権比率	60.1%	
建物比率	39.9%	

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

\* 資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

\* 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) 本取得物件の写真及び位置図

(添付資料 2) 本取得後のポートフォリオ一覧

(添付資料1) 本取得物件の写真及び位置図  
H F 正光寺赤羽レジデンス  
<物件写真>



<位置図>



## (添付資料2) 本取得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) (%)
	0f-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	0.87
	0f-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.40
	0f-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.86
	0f-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.52
	0f-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.69
	0f-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	I	2,150	1.21
	0f-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.74
	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	1.92
	0f-20	船橋F a c eビル	千葉県船橋市	II	3,900	2.19
	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	0.74
	0f-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.91
	0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.70
	0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.30
	0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	0.89
	0f-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋	III	4,900	2.75
	0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	1.07
	0f-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.52
	0f-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.91
	0f-34	麴町H Fビル	東京都千代田区	I	1,350	0.76
	0f-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.53
	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	1.77
	0f-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.74
	0f-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,250	1.83
	0f-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.93
	0f-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.73
	0f-41	イトーピア日本橋SAビル	東京都中央区	I	2,140	1.20
	0f-42	サザンスカイトワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.90
	0f-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.74
	0f-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.60
	<b>オフィス 計</b>				<b>76,321</b>	<b>42.89</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	0.37
	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	2.03
	Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.88
	Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.77
	Re-15	H F 麻布十番レジデンス	東京都港区	I	1,260	0.71
	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	0.62
	Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.68
	Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.39
	Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	2.26
	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
Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.53	



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-24	HF 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.62
Re-25	HF 銀座レジデンスEAST	東京都中央区	I	5,940	3.34
Re-26	HF 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.88
Re-29	HF 白山レジデンス	東京都文京区	I	2,350	1.32
Re-30	HF 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.92
Re-31	HF 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.93
Re-33	HF 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.59
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	0.61
Re-37	HF 高輪レジデンス	東京都港区	I	749	0.42
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	0.82
Re-40	HF 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	1.06
Re-41	HF 八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	I	793	0.45
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	3.66
Re-44	HF 梅田レジデンスTOWER	大阪府大阪市	III	1,920	1.08
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	III	624	0.35
Re-48	HF 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	1.00
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	1.02
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	0.49
Re-56	HF 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.35
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	III	1,080	0.61
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	1.12
Re-62	HF 西新宿レジデンスEAST	東京都新宿区	I	1,170	0.66
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	0.32
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	0.47
Re-70	HF 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.53
Re-72	HF 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	1.17
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	0.65
Re-75	HF 仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市	III	1,638	0.92
Re-76	HF 西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.74
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	1.01
Re-79	HF 名駅北レジデンス	愛知県名古屋	III	2,160	1.21

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	0.88
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	0.48
Re-83	H F 田端レジデンス	東京都北区	I	1,100	0.62
Re-84	H F 両国レジデンス	東京都墨田区	I	1,400	0.79
Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都八王子市	Ⅱ	1,120	0.63
Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	東京都港区	I	1,210	0.68
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	0.51
Re-89	H F 仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,030	0.58
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	I	1,150	0.65
	H F 仙台北町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,070	0.60
<b>レジデンス 計</b>				<b>101,635</b>	<b>57.11</b>
<b>ポートフォリオ 計</b>				<b>177,956</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（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。