

2021年12月14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 平野 正則  
問合せ先 企画財務部長 伊東 芳男  
TEL. 03-3669-8771

資産の取得に関するお知らせ (HF上野入谷レジデンス 他2物件)

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	取得予定価格(注3)	鑑定評価額
Re-99	HF上野入谷レジデンス (注1)	不動産、 土地の賃借権 (注2)	レジデンス	第一投資エリア (東京都台東区)	900百万円	989百万円
Of-48	ファーレイーストビル (追加取得 10.26%)	不動産	オフィス	第二投資エリア (東京都立川市)	600百万円	805百万円
Of-49	インタープラネット江坂 ビル	信託受益権	オフィス	地方投資エリア (大阪府吹田市)	2,500百万円	2,660百万円
合 計					4,000百万円	4,454百万円

(注1) 本日現在、本取得物件の物件名称は、「ルフォンプログレ上野入谷」ですが、本投資法人による取得後、2022年4月30日付で「HF上野入谷レジデンス」に変更する予定であるため、変更後の名称を記載しています。

(注2) 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3) 「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。

- (1) 売買契約締結日: 2021年12月14日  
(2) 取得(引渡)予定日: 2021年12月22日 HF上野入谷レジデンス  
2021年12月23日 インタープラネット江坂ビル  
2021年12月24日 ファーレイーストビル  
(3) 取得資金: 自己資金及び借入金

(4) 決 済 方 法： 引渡時一括

2. 本取得の理由

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え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。本資産運用会社は、本取得物件の以下の点を評価し、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取得を決定しました。

(1) HF 上野入谷レジデンス

本取得物件は、東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒歩3分の位置に立地しています。また、徒歩圏に位置する「上野」駅はJR各線、京成線、銀座線、日比谷線及び新幹線の乗り入れがあり、商業施設が集積するなど、生活利便性の高いエリアです。

本取得物件は25.08㎡～25.09㎡の1Kタイプ（22戸）、40.18㎡の1LDKタイプ（11戸）の全33戸で構成されており、単身者・DINKS層の需要が見込まれます。設備水準については、オートロック、防犯カメラ、TVモニター付インターホン等防犯面に配慮されているほか、バス・トイレ別、宅配ボックスが備えられており、近隣物件と比較して十分な競争力を有しています。

取得価格及び鑑定NOIから計算したNOI利回りは4.5%、減価償却後NOI利回りは3.7%であり、鑑定評価額と取得価格から計算した含み益額は89百万円が見込まれます。

(2) ファーレイーストビル

本取引は、本投資法人が2021年10月29日で区分所有権（建物保有割合12.81%）の取得を行ったファーレイーストビルについて追加取得を行うことで、物件運営の効率改善及び収益拡大を図るものです。本取得後の建物保有割合は23.06%となります。

本取得物件が立地する「ファーレ立川」は、1977年の米軍基地跡地返還後、地域開発の要として業務市街地形成の目的で再開発事業が進められ、1994年に完成した再開発エリアです。立川駅を中心とした放射線状に連なる商店街や大型百貨店の三越伊勢丹、高島屋、グランデュオ立川等の大型商業施設が点在し、生活利便施設が充実しています。

本取得物件は、JR中央線・青梅線・南武線が乗り入れる「立川」駅、多摩都市モノレール線「立川北」駅から徒歩6分の距離に位置し、それぞれペDESTリアンデッキで直結しています。新宿や東京といった主要オフィスエリアにも乗り換えなしでアクセス可能であり、交通利便性に優れています。

また、立川駅周辺は西東京を代表する商業集積エリアで周辺地域をカバーする事業拠点として、金融機関、メーカー営業拠点、地元住民向けサービス業のニーズが強く、企業数や就業者数も安定しており、サテライトオフィスの需要も増えていることから、今後も安定的な需要の確保を見込むことができるエリアです。

本取得物件の基準階面積は約332坪で、50坪程度からの分割対応が可能で様々な需要を捉えられ、天井高2,600mm、各階個別空調と、高い競争力を有しています。

取得価格及び鑑定NOIから計算したNOI利回りは6.7%、減価償却後NOI利回りは5.8%と高い水準であり、鑑定評価額と取得価格から計算した含み益額は205百万円が見込まれます。また既存部分と合わ

せたNOI利回りは5.5%から6.0%、減価償却後NOI利回りは4.8%から5.2%へ改善となり、含み益額は405百万円への増加が見込まれます。

(3) インタープラネット江坂ビル

本取得物件は、新御堂筋に接道しており、車による新大阪、梅田及び難波等の大阪市内の主要ビジネスエリア及び商業中心地へのアクセスに優れています。また、名神高速道路へのアクセスも良いことから神戸から京都及び滋賀に至るまでの広範囲をビジネスエリアに収めることができます。本取得物件はそのような立地特性に基づいて40台収納可能な大型駐車場を設置しており、営業車利用を前提としたテナントに対する高い訴求力を有しています。

最寄り駅である「江坂」駅は大阪メトロ御堂筋線と北大阪急行電鉄南北線が乗り入れ、新大阪駅3分、梅田駅9分、なんば駅19分、大阪国際空港21分と大阪市内主要エリア及び新幹線や飛行機による各方面へのアクセスに優れています。また、駅周辺には金融機関、物販、飲食店等様々な業態の商業施設が集積する高い繁華性を有するエリアですが、2023年度には北大阪急行線の延伸が予定されており、近い将来における更なる利便性向上と活性化が期待されます。

本取得物件は延床面積約1,218坪、基準階面積が約113坪で30坪程度からの分割対応が可能なことから大小様々なテナントの需要を捉えることができ、設備面では天井高2,700mm、各階個別空調、グリッド天井等を備えるなど、近隣物件と比較して非常に高い競争力を有しています。

取得価格及び鑑定NOIから計算したNOI利回りは4.8%、減価償却後NOI利回りは4.2%であり、鑑定評価額と取得価格から計算した含み益額は160百万円が見込まれます

3. 本取得資産の内容

Re-99 HF 上野入谷レジデンス

物件番号・物件名称		Re-99 HF 上野入谷レジデンス
資産の種類		不動産及び土地の賃借権
所在地 (注1)		(地 番) 東京都台東区入谷一丁目 257 番 4 (住居表示) 東京都台東区入谷一丁目 12 番 1 号
土地	所有形態	借地権
	面積 (注1)	206.24 m <sup>2</sup>
	用途地域 (注2)	商業地域
	建蔽率 (注3)	80%
	容積率 (注3)	500%
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 12 階建
	延床面積 (注1)	1,146.77 m <sup>2</sup>
	建築時期 (注1)	2016 年 8 月 31 日
	建築主	株式会社サンケイビル
	施工者	住協建設株式会社東京本店
	設計者	住建建設株式会社東京本店一級建築士事務所
	構造設計会社	住建建設株式会社東京本店一級建築士事務所
建築確認機関	株式会社グッド・アイズ建築検査機構	
担保設定の有無		なし
プロパティ・マネジメント会社		株式会社長谷工ライブネット

マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット	
マスターリース種別	バス・スルー	
テナントの内容 (注4)		
賃貸可能戸数	33 戸	
賃貸戸数	31 戸	
総賃料収入	44,700 千円	
敷金・保証金	4,031 千円	
賃貸面積	927.59 m <sup>2</sup>	
賃貸可能面積	993.85 m <sup>2</sup>	
稼働率 (面積ベース)	93.44% (2021年10月31日時点)	
NOI 利回り (注5)	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	2021年10月27日
	再調達価格	209,000 千円
	PML 値	9.6%
	長期修繕費 (15年以内)	34,150 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	2021年11月1日
	鑑定評価額	989,000 千円
その他特筆すべき事項	<p>一本件土地は、所有者兼賃貸人 (注6) と取得先である事業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当該事業会社から承継することにより本件土地の賃借権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：共同住宅を所有するため。</p> <p>②借地期間：2014年10月31日～2044年10月30日 (30年間)</p> <p>但し、更新料を支払うことにより更新することができる。</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、「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4) 「テナントの内容」については、2021年10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2021年10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5) 「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6) 土地所有者兼賃貸人の同意が得られていないため非開示とします。

#### Of-48 ファーレイーストビル

物件番号・物件名称	Of-48 ファーレイーストビル	
資産の種類	不動産	
所在地 (注1)	(地 番) 東京都立川市曙町二丁目295番、49番8 (住居表示) 東京都立川市曙町二丁目34番7	
土地	所有形態	所有権 (敷地権割合 10.2557%)
	面積 (注1)	敷地全体 2,350.84 m <sup>2</sup> 敷地権 241.09 m <sup>2</sup> (本物件既存持分とあわせて 542.12 m <sup>2</sup> )
	用途地域 (注2)	商業地域
	建蔽率 (注3)	70%
	容積率 (注4)	700%

建物	所有形態	区分所有権	
	用途 (注1)	事務所、店舗、倉庫	
	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12階建	
	延床面積 (注1,5)	建物全体 16,206.34 m <sup>2</sup> 持分部分 1,662.07 m <sup>2</sup> (本物件既存持分とあわせて 3,737.36 m <sup>2</sup> )	
	建築時期 (注1)	1994年12月15日	
	建築主	住宅・都市整備公団 東京支社	
	施工者	フジタ・日本国土建設工事 共同事業体	
	設計者	住宅・都市整備公団 東京支社	
	構造設計会社	住宅・都市整備公団 東京支社	
	建築確認機関	立川市	
担保設定の有無	なし		
プロパティ・マネジメント会社	東洋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	東洋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	5	
	総賃料収入	42,215 千円	
	敷金・保証金	16,921 千円	
	賃貸面積	1,056.04 m <sup>2</sup>	
	賃貸可能面積	1,056.04 m <sup>2</sup>	
	稼働率(面積ベース)	100% (2021年10月31日時点)	
NOI 利回り (注7)	6.7%		
建物状況調査 報告書の概要 (注8)	調査機関	株式会社東京建築検査機構	
	調査時点	2021年12月6日	
	再調達価格	460,000 千円	
	PML 値	3.6%	
	長期修繕費(15年以内)	622,430 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	2021年12月1日	
	鑑定評価額	805,000 千円	
その他特筆すべき事項	-		

(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。

(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)本投資法人の取得予定部分は701の区画です。持分部分については、1棟の建物の延床面積に敷地権割合(10.2557%)を乗じて算出した数値を記載しています。

(注6)「テナントの内容」については、2021年10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2021年10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、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7)「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8)建物状況調査報告書記載の1棟の建物の再調達価格に敷地権割合(10.2557%)を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。

#### 0f-49 インタープラネット江坂ビル

物件番号・物件名称	0f-49 インタープラネット江坂ビル
-----------	---------------------

資産の種類	信託受益権	
信託受託者	株式会社あおぞら銀行	
信託設定期間	2019年3月29日～2029年3月末日	
所在地 (注1)	(地番) 大阪市吹田市江坂町一丁目13番22 (住居表示) 大阪府吹田市江坂町一丁目13番48号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	666.62 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)	600%
建物	所有形態	所有権
	用途 (注1)	事務所
	構造階層 (注1)	鉄骨造陸屋根9階建
	延床面積 (注1)	建物全体 4,025.10 m <sup>2</sup>
	建築時期 (注1)	2008年6月5日
	建築主	インタープラネット株式会社
	施工者	鹿島建設株式会社 関西支店
	設計者	鹿島建設株式会社 関西支店 一級建築事務所
	構造設計会社	鹿島建設株式会社 関西支店 一級建築事務所
建築確認機関	財団法人日本建築総合試験所	
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	6
	総賃料収入	113,871千円
	敷金・保証金	71,607千円
	賃貸面積	3,047.22 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積	3,047.22 m <sup>2</sup>
	稼働率(面積ベース)	100% (2021年10月31日時点)
NOI利回り (注6)	4.8%	
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	2021年10月25日
	再調達価格	929,000千円
	PML値	12.7%
	長期修繕費(15年以内)	102,750千円
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
	価格時点	2021年11月1日
	鑑定評価額	2,660,000千円
その他特筆すべき事項	-	

(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。指定建蔽率は80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%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。

(注5)「テナントの内容」については、2021年10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2021年10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、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

Re-99 HF上野入谷レジデンス

Of-48 ファーレイーストビル

上記2物件の取得は、それぞれ別の国内の事業会社からの取得ですが、同意が得られないため非開示とします。なお、当該取得先は、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。

Of-49 インタープラネット江坂ビル

名 称	のぞみファイナンス&コンサルティング株式会社
本 店 所 在 地	東京都中央区日本橋本町一丁目9番4号
代表者の役職・氏名	代表取締役 稲川 琢也
事 業 内 容	1. 金銭の貸付および金銭貸借の媒介に関する業務 2. 不動産の売買、交換、賃貸およびその仲介並びに管理に関する業務 3. 不動産受益権の取得、保有、処分に関する業務 4. 企業経営に関するコンサルティング業務 5. アドバイザリー業務 6. 事務代行業務 7. 債権の売買および仲介、斡旋に関する業務 8. 古物の売買に関する業務 9. 金銭債権および不動産の適正価値評価業務であって、不動産鑑定業務に該当しない業務 10. 前各号に付帯関連する一切の業務
資 本 金	100百万円（注1）
設 立 年 月 日	2017年11月
純 資 産	-
総 資 産	-
大株主及び持ち株比率	-
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社との資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社との人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社との取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社との関連当事者に該当しません。

（注1）2021年11月24日時点の数値を記載しています。

#### 5. 物件取得者等の状況

Re-99 HF上野入谷レジデンス

Of-48 ファーレイーストビル

Of-49 インタープラネット江坂ビル

上記3物件の取得は、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からの取得に該当しません。

#### 6. 媒介者の概要

Re-99 HF上野入谷レジデンス

Of-48 ファーレイーストビル

Of-49 インタープラネット江坂ビル

上記3物件の媒介者は、それぞれ別の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。

#### 7. 今後の見通し

本取得による2021年7月20日付「2021年5月期 決算短信」において公表した2021年11月期（第40期）及び2022年5月期（第41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。

#### 8. 鑑定評価書の概要

物件名称	HF 上野入谷レジデンス	
鑑定評価額	989,000 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	2021年11月1日	
項目	内容（千円） （注）	概要等
収益価格	989,000	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って収益価格を試算。
直接還元法による収益価格	1,020,000	
運営収益	51,427	
可能総収益	53,500	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	2,073	中長期的に平準化した空室率を基に査定。
運営費用	11,369	
維持管理費	2,456	建物管理業務委託契約書等に基づき査定。
PM フィー	985	建物賃貸借契約（兼管理業務委託契約）契約書に基づき計上。
水道光熱費	596	収支実績等に基づき査定。
修繕費	1,311	ER 及び類似事例等を勘案して求めた額を修繕費：資本的支出=3：7で配分して査定（CM フィーを含む）。
テナント募集費用等	1,651	年間25%のテナントが入れ替わることを想定。
公租公課	2,498	2021年度課税資料の基づき査定。
損害保険料	41	
その他費用	1,827	収支実績に基づき査定。
運営純収益（NOI）	40,057	
一時金の運用益	37	
資本的支出	1,463	ER 及び類似事例等を勘案して求めた額を修繕費：資本的支出=3：7で配分して査定（CM フィー含む）。
純収益（NCF）	38,632	
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複数の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	975,000	
割引率	3.8%	金融商品の利回りを基に積上法等によるマンションのベース利回りを求め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定。
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	907,000	
土地比率	78.1%	

建物比率	21.9%
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) 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。

物件名称	ファーレイーストビル（追加取得部分）	
鑑定評価額	805,000 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	2021年12月1日	
項目	内容（千円） （注）	概要等
収益価格	805,000	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	878,000	
運営収益	62,415	
可能総収益	65,880	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	3,464	中長期的に安定期的であると認められる空室率を査定。
運営費用	22,435	
維持管理費	7,436	類似不動産の維持管理費及び実績額を参考に、賃貸可能床面積1坪当たり月額1,940円と査定。
PMフィー	1,501	予定契約の水準を妥当と判断し、賃料収入等の2.5%相当額を計上。
水道光熱費	6,325	過年度の実績額等に基づき空室率を考慮のうえ、賃貸可能面積当たり月額1,650円/坪と査定。
修繕費	1,610	特別修繕費の過年度の実績水準を参考に、建物再調達価格の0.35%相当額と査定し、計上。
テナント募集費用等	342	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.0ヶ月分と査定し、計上。
公租公課	4,400	2021年度固定資産税・都市計画税資料等に基づき、負担水準等を考慮して査定。
損害保険料	92	類似不動産の実績額を参考に建物再調達価格の0.02%相当額と査定。
その他費用	728	予備費について賃貸可能面積当たり月額190円/坪と査定。
運営純収益（NOI）	39,979	
一時金の運用益	333	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	3,451	特別修繕費の過年度の実績水準を参考に、建物再調達価格の0.75%相当額と査定し、計上。
純収益（NCF）	36,862	
還元利回り	4.2%	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	773,000	
割引率	4.0%	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	4.4%	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	887,000	
土地比率	85%	
建物比率	15%	
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。

物件名称	インタープラネット江坂ビル
------	---------------

鑑定評価額	2,660,000 千円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2021年11月1日	
項目	内容(千円) (注)	概要等
収益価格	2,660,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益価格を試算。
直接還元法による収益価格	2,700,000	
運営収益	157,651	
可能総収益	164,202	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準をもとに計上。
空室等損失	6,551	中長期安定的な稼働水準を前提に計上。
運営費用	37,407	
維持管理費	8,400	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
PMフィー	3,665	契約条件等に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考量して計上。
水道光熱費	8,830	過年度の実績額等に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
修繕費	2,055	過年度実績を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を考慮して計上。
テナント募集費用等	952	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	13,329	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上。
損害保険料	176	保険契約等の基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	
運営純収益 (NOI)	120,244	
一時金の運用益	885	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定。
資本的支出	4,990	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定した。
純収益 (NCF)	116,139	
還元利回り	4.3%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による収益価格	2,620,000	
割引率	3.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.3%	還類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率に一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	2,590,000	
土地比率	80.1%	
建物比率	19.9%	
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) 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】**

- (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

Re-99 HF 上野入谷レジデンス

<物件写真>



<位置図>



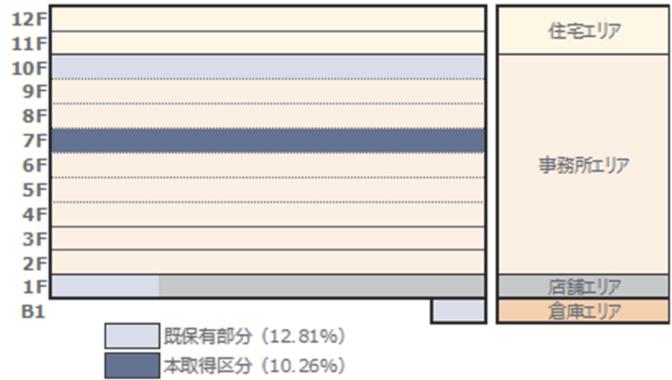
0f-48 ファーレイーストビル  
 <物件写真>



<位置図>



<本取得区画>



0f-49 インタープラネット江坂ビル  
<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) (%)
オフィス	Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	0.78
	Of-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.26
	Of-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.77
	Of-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.36
	Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.61
	Of-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	1.08
	Of-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.56
	Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.56
	Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.72
	Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	II	3,900	1.96
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.32
	Of-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.66
	Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.82
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.41
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.16
	Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	0.79
	Of-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋	III	4,900	2.46
	Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	0.96
	Of-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.36
	Of-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.71
	Of-34	麴町HFビル	東京都千代田区	I	1,350	0.68
	Of-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.37
	Of-36	H F 神田小川町ビルディング	東京都千代田区	I	3,150	1.58
	Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.56
	Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,750	1.89
	Of-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.83
	Of-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.55
	Of-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	1.08
	Of-42	サザンスカイトワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.80
Of-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.56	
Of-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.43	
Of-45	兜町ユニ・スクエア	東京都中央区	I	3,580	1.80	
Of-46	東菱ビルディング	宮城県仙台市	III	2,501	1.26	
Of-47	大崎CNビル	東京都品川区	I	5,160	2.60	
Of-48	ファーレイーストビル	東京都立川市	II	1,610	0.81	
Of-49	インタープラネット江坂ビル	大阪府吹田市	III	2,500	1.26	
<b>オフィス 計</b>					<b>92,172</b>	<b>46.37</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	0.22
	Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.33
	Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.33
	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	1.82
	Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.78
	Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.69
	Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.50
	Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.55
	Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.61
	Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.35

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-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	2.03
Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.54
Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.57
Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.48
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.55
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	東京都中央区	I	5,940	2.99
Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.69
Re-29	H F 白山レジデンス	東京都文京区	I	2,350	1.18
Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.82
Re-31	H F 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.83
Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.53
Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.46
Re-35	H F 芝公園レジデンス	東京都港区	I	836	0.42
Re-36	H F 三田レジデンス	東京都港区	I	1,080	0.54
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.37
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	0.73
Re-40	H F 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	0.95
Re-41	H F 八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	I	793	0.40
Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.47
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	3.28
Re-45	H F 中之島レジデンス	大阪府大阪市	III	453	0.23
Re-46	H F 阿波座レジデンス	大阪府大阪市	III	577	0.29
Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	III	624	0.31
Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	0.90
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.27
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	0.92
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.41
Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.44
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.31
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.42
Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.42
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	III	1,080	0.54
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.29
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	1.00
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	0.59
Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.68
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.28
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.41
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.34
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.42
Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.47
Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	1.05
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	0.44
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.58
Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.82
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	宮城県仙台市	III	1,638	0.66
Re-76	H F 西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.40
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	III	790	2.03
Re-78	H F 関内レジデンス	神奈川県横浜市	II	1,800	0.91

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-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	2,160	1.09
Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道札幌市	Ⅲ	1,560	0.78
Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	880	0.44
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	850	0.43
Re-83	H F 田端レジデンス	東京都北区	I	1,100	0.55
Re-84	H F 両国レジデンス	東京都墨田区	I	1,400	0.70
Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都八王子市	Ⅱ	1,120	0.56
Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	東京都港区	I	1,210	0.61
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	東京都江東区	I	945	0.48
Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都江東区	I	900	0.45
Re-89	H F 仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,030	0.52
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	I	1,150	0.58
Re-91	H F 仙台本町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,070	0.54
Re-92	H F 大濠レジデンス BAYSIDE	福岡県福岡市	Ⅲ	1,150	0.58
Re-93	H F 博多東レジデンスⅡ	福岡県福岡市	Ⅲ	1,198	0.60
Re-94	H F 福岡レジデンス EAST	福岡県福岡市	Ⅲ	1,180	0.59
Re-95	H F 正光寺赤羽レジデンスⅡ	東京都北区	I	1,690	0.85
Re-96	H F 八広レジデンス	東京都墨田区	I	1,220	0.61
Re-97	H F 世田谷上町レジデンス	東京都世田谷区	I	700	0.35
Re-98	H F 草加レジデンス	埼玉県草加市	Ⅱ	1,300	0.65
Re-99	H F 上野入谷レジデンス	東京都台東区	I	900	0.45
<b>レジデンス 計</b>				<b>106,618</b>	<b>53.63</b>
<b>ポートフォリオ 計</b>				<b>198,790</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。