

2020年9月29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 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大濠レジデンスBAYSIDE)

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(注1)	Re-92 HF大濠レジデンスBAYSIDE
取得予定資産の種類	不動産
投資区分	レジデンス
投資エリア	地方投資エリア(福岡県福岡市)
取得予定価格(注2)	1,150,000千円
売買契約締結日	2020年9月29日
取得予定日(引渡日)	2020年9月30日
取得先(注3)	非開示
取得資金	自己資金
決済方法	引渡時一括

(注1) 本日現在、本取得物件の物件名称は、「プレミネンテパーク大濠北」ですが、本投資法人による取得後、2021年5月1日付で「HF大濠レジデンスBAYSIDE」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。

(注3) 取得先の同意が得られないため非開示とします。

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。

本取得物件である「HF大濠レジデンスBAYSIDE」は福岡市中央区に立地する単独およびDINKsなどの比較的小規模世帯を対象としたレジデンスです。

日本の人口は既に減少局面に入っていますが、本取得物件が所在する福岡市の人口は2035年まで、世帯数については単独世帯を軸に2040年以降まで増加が見込まれています（福岡市の開示資料による）。また、本取得物件の立地は、その商業の中心である中央区でありながらも恵まれた住環境を有していることから将来にわたってしっかりとした需要を見込むことができます。併せて、新型コロナ渦中である現在の稼働も良好であることからパンデミックや景気悪化による影響を受けにくい安定した収益を期待することができます。

加えて、本取得物件のNOI利回りは5.3%と十分に高い水準であり、1口当たり分配金の向上（想定巡航分配金：+19円）に資することから、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を通じた投資主価値の向上につながるものと判断し、本取得を決定しました。

3. 本取得物件の特色及び内容

立地	<ul style="list-style-type: none"> 本取得物件は、福岡市地下鉄空港線「大濠公園」駅から徒歩約10分の距離に位置しています。最寄り駅である「大濠公園」駅は、「天神」駅まで約4分、「博多」駅まで約10分、「福岡空港」駅まで約16分と福岡市内の主要エリアへのアクセスに優れています。 また、本取得物件は天神まで約2kmの立地であることから、バス・自転車での通勤も可能であるなど非常に優れた立地特性を有しています。 本取得物件が所在する赤坂・大濠公園エリアは、共同住宅を中心に店舗・事務所等が混在する地域であり、天神や博多へのアクセスが良好なことから、福岡市内でも人気の高いエリアです。また、本取得物件から徒歩4分の立地に商業施設が建設中であることから、利便性の向上が見込まれます。また、本物件は内廊下、全ての貸室がオーシャンビューとなっており、快適な住空間と抜群の眺望を有しています。
建物	<ul style="list-style-type: none"> 本取得物件は39.51㎡の1LDKタイプ（8戸）、40.04㎡の1LDKタイプ（56戸）及び店舗3区画の全67戸で構成されており、主に単身者やDINKsからの需要が見込まれます。 付帯設備については、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等が備えられているなど、本取得物件の主な需要層である単身者及びDINKsの一般的な要求水準を満たしており、近隣物件と比較しても高い競争力を有しています

物件番号・物件名称	Re-92 HF大濠レジデンスBAYSIDE	
資産の種類	不動産	
所在地	(注1) 福岡県福岡市中央区長浜三丁目51番1 (住居表示) 福岡県福岡市中央区長浜三丁目17番10号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	1,476.10㎡
	用途地域 (注2)	準工業地域
	建蔽率 (注3)	60%
	容積率 (注4)	200%
建物	所有形態	所有権
	用途 (注1)	店舗・共同住宅
	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)	3,420.89㎡

	建築時期 (注1)	2007年11月29日	
	建築主	株式会社シノケン	
	施工者	株式会社未来図建設	
	設計者	株式会社テクノ・アート 一級建築士事務所	
	構造設計会社	株式会社アークブレイン	
	建築確認機関	福岡市	
担保設定の有無		なし	
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ミヨシアセットマネジメント	
マスターリース会社		株式会社ミヨシアセットマネジメント	
マスターリース種別		パス・スルー	
テナントの内容 (注5)			
	賃貸可能戸数	67戸 (内、店舗3戸)	
	賃貸戸数	65戸	
	賃料収入	62,994千円	
	敷金・保証金	6,010千円	
	賃貸面積	2,789.40㎡	
	賃貸可能面積	2,868.95㎡	
	稼働率 (面積ベース)	97.2%	
NOI 利回り (注6)		5.3%	
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	2020年8月12日	
	再調達価格	547,000千円	
	PML 値	4.5%	
	長期修繕費 (15年以内)	53,240千円	
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8月31日	
	鑑定評価額	1,250,000千円	
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) 「テナントの内容」 については、 2020年8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8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

本取得物件は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。

5. 物件取得者等の状況

本取得は、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

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7月15日付「2020年5月期 決算短信」において公表した2020年11月期（第38期）及び2021年5月期（第39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大濠レジデンスBAYSIDE	
鑑定評価額	1,250,000千円	
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8月31日	
項目	内容(千円) (注1)	概要等
収益価格	1,250,000	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	1,280,000	
運営収益	75,632	
可能総収益	78,983	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	3,351	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	14,991	
維持管理費	1,764	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上。
PMフィー	1,478	類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上。
水道光熱費	1,874	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	2,006	ER記載の修繕費年平均額を計上。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	2,067	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	5,170	実績に基づき計上。
損害保険料	109	類似不動産の保険料を参考に、建物再調達価格0.02%相当額を計上。
その他費用	520	過年度実績等を参考に計上。
運営純収益(NOI)	60,641	
一時金の運用益	80	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	3,121	ER記載の更新費年平均額を計上。
純収益(NCF)	57,600	
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	1,240,000	
割引率	4.3%	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	4.7%	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	1,130,000	
土地比率	67.7%	

建物比率	32.3%	
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	—	

(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

* 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
HF大濠レジデンスBAYSIDE

<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	0.87
	Of-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.40
	Of-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.86
	Of-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.52
	Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.69
	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	1.21
	Of-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.74
	Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.62
	Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.92
	Of-20	船橋F a c eビル	千葉県船橋市	II	3,900	2.19
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.36
	Of-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.74
	Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.91
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.70
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.30
	Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	0.89
	Of-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋	III	4,900	2.75
	Of-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
	Of-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.52
	Of-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.91
	Of-34	麴町H Fビル	東京都千代田区	I	1,350	0.76
	Of-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.53
	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	1.77
	Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.74
	Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,250	1.83
	Of-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.93
	Of-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.73
	Of-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	1.20
	Of-42	サザンスカイトワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.90
	Of-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.74
	Of-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.60
	Of-45	兜町ユニ・スクエア	東京都中央区	I	2,100	1.18
オフィス 計					78,421	44.05
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-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-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	愛知県名古屋市	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	愛知県名古屋市	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	愛知県名古屋市	III	2,160	1.21
Re-80	HF 東札幌レジデンス	北海道札幌市	III	1,560	0.88
Re-81	HF 博多東レジデンス	福岡県福岡市	III	880	0.49

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-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
Re-91	H F 仙台本町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,070	0.60
Re-92	H F 大濠レジデンス BAYSIDE	福岡県福岡市	Ⅲ	1,150	0.65
レジデンス 計				99,605	55.95
ポートフォリオ 計				178,026	100.00

(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。