

本日付公表の適時開示に関する補足説明資料 資産入替えについて

2020年5月22日



平和不動産リート投資法人

HEIWA



平和不動産アセットマネジメント株式会社

HEIWA

本取引の目的・効果

1 日本橋兜町エリアのオフィス物件を取得

日本橋兜町は平和不動産の拠点で本投資法人が最も得意とするエリア

2 EPUの向上

通期寄与、公租公課費用化後の概算

+ 21 円/口

3 賃貸事業利益の増加

通期寄与、公租公課費用化後の概算

年間 + 47 百万円

4 資産規模の拡大

取得価格合計額が178,796百万円に拡大

+ 840 百万円

5 NAVの向上 (注1)

新規取得物件の含み益見込み額

概算 + 160 百万円

6 譲渡益の計上

鑑定評価額を上回る価格での譲渡

概算 330 百万円

7 内部留保の拡大

譲渡益の一部を分配金に充当し、残額を内部留保

(注1) NAVの増加額は取得時点の鑑定評価額から取得価格を減じて計算しています。

(注2) NOI利回り = 運用純収益 (NOI) ÷ 取得価格 減価償却後NOI利回り = (NOI - 減価償却費) ÷ 取得価格

「鑑定評価額」については、物件取得時に取得した鑑定評価額を記載しています。NOIは各取得資産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NOIを用いています。減価償却費は本投資法人が耐用年数に応じて試算した値を用いています。

(注3) 譲渡益は譲渡価格から2020年4月末の帳簿価格見込み額と売買関連費用の見込み額を控除した概算額です。

(注4) 第35期 (2019年5月期) と第36期 (2019年11月期) のNOI合計額を譲渡価格で除した利回りです

資産入替えの概要

物件取得



兜町ユニ・スクエア

| | |
|------------------|---------------------|
| 所在地 | 東京都中央区日本橋 |
| 延床面積(取得部分/建物全体) | 1,828.48㎡/4,229.47㎡ |
| 建築時期 | 1993年 3月31日 |
| 取得価格 | 2,100百万円 |
| 鑑定評価額 (2020/4時点) | 2,260百万円 |
| NOI利回り (注2) | 4.42% |
| 減価償却後NOI利回り (注2) | 4.15% |



H F 麻布十番レジデンス



| | |
|---------------------|-----------|
| 所在地 | 東京都港区東麻布 |
| 延床面積 | 1,225.85㎡ |
| 帳簿価額 (2020/4時点) | 1,093百万円 |
| 鑑定評価額 (2019/11時点) | 1,300百万円 |
| 譲渡価格 | 1,450百万円 |
| 譲渡益 (注3) | 330百万円 |
| 譲渡価格に基づいたNOI利回り(注4) | 3.81% |

物件譲渡

兜町ユニ・スクエア



物件の特徴

- ・本取得物件は、東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅から徒歩約4分、JR京葉線、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩約5分、各路線が乗り入れる「東京駅」から徒歩13分の距離に位置し、複数路線が利用可能です。
- ・本取得物件の所在する日本橋兜町は、古くより東京証券取引所を中心とした証券業と日本橋堀留町の東京商品取引所を中心とした先物取引業、これら関連企業、業界団体及び周辺産業が集約する金融の街として発展してきました。最近では東京都が金融特区として「国際金融都市・東京」構想を掲げ、大手町から日本橋兜町までを金融の軸とする方針を打ち出していることから大規模ビルの再開発も進んでいます。そのため、本取得エリアにおいては、従来の安定したオフィス需要に加えて、特区事業の進展および兜町の再開発事業の進捗に伴う街の発展とともに新規需要の拡大を見込むことができます。
- ・設備面では天井高約2.6m、個別空調、OAフロア等、オフィステナントの要求する一般的水準を備えたうえで、基準階貸室面積は約108坪で分割対応可能なことから広範なテナント需要に応えることができます。

取得物件

| 第16期 09/11 | | 第17期 10/05 | | 第19期 11/05 | | 第21期 12/05 | | 第23期 13/05 | | 第24期 13/11 | | 第25期 14/05 | | 第27期 15/05 | | 第28期 15/11 | | 第29期 16/05 | | 第30期 16/11 | | 第31期 17/05 | | 第32期 17/11 | | 第33期 18/05 | | 第34期 18/11 | | 第35期 19/05 | | 第36期 19/11 | | 第37期 20/05 | |
|--------------------------------|--|----------------|--|---------------|--|---------------|--|---------------|--|--|--|---------------|--|---------------|--|---------------|--|-------------------|--|---------------|--|---------------|--|---------------|--|---------------|--|-----------------------------|--|-----------------------------|--|---------------|--|---------------|--|
| 三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾 | | 三田平和ビル (底地) | | 茅場町平和ビル | | 広小路アクアプレイス | | 栄ミナミ平和ビル | | HF南六条レジデンス HF天神南レジデンス HF南五条レジデンス | | HF仙台本町ビルディング | | HF九段南ビルディング | | KCAビル | | スーパーホテル 大阪・天王寺 | | 渋谷 AXビルズ | | HF中目黒ビルディング | | 安和司町ビル | | HF新横浜ビルディング | | 三田平和ビル (底地) ※準共有持分50% | | 三田平和ビル (底地) ※準共有持分50% | | HF五反田ビルディング | | HF麻布十番レジデンス | |
| HF南六条レジデンス | | HF仙台本町ビルディング | | HF日本橋浜町ビルディング | | HF若松河田レジデンス | | HF桜通ビルディング | | HF上野ビルディング | | HF神田小川町ビルディング | | 日総第5ビル | | アクロス新川ビル | | HF田端レジデンス | | HF両国レジデンス | | イトーピア日本橋SAビル | | 浜町平和ビル | | 錦糸町スクエアビル | | HF仙台長町レジデンス | | HF正光寺赤羽レジデンス | | HF正光寺赤羽レジデンス | | HF正光寺赤羽レジデンス | |
| HF東札幌レジデンス | | HF仙台五橋レジデンス | | HF名駅北レジデンス | | HF関内レジデンス | | HF関内レジデンス | | 千住シルディスII番館 | | HF東札幌レジデンス | | HF仙台五橋レジデンス | | HF東札幌レジデンス | | HF仙台五橋レジデンス | | HF東札幌レジデンス | | HF仙台五橋レジデンス | | HF東札幌レジデンス | | HF仙台五橋レジデンス | | HF東札幌レジデンス | | HF仙台五橋レジデンス | | HF東札幌レジデンス | | HF仙台五橋レジデンス | |
| HF東札幌レジデンス | | HF仙台五橋レジデンス | | HF名駅北レジデンス | | HF関内レジデンス | | HF関内レジデンス | | 千住シルディスII番館 | | HF東札幌レジデンス | | HF仙台五橋レジデンス | | HF東札幌レジデンス | | HF仙台五橋レジデンス | | HF東札幌レジデンス | | HF仙台五橋レジデンス | | HF東札幌レジデンス | | HF仙台五橋レジデンス | | HF東札幌レジデンス | | HF仙台五橋レジデンス | | HF東札幌レジデンス | | HF仙台五橋レジデンス | |
| HF東札幌レジデンス | | HF仙台五橋レジデンス | | HF名駅北レジデンス | | HF関内レジデンス | | HF関内レジデンス | | 千住シルディスII番館 | | HF東札幌レジデンス | | HF仙台五橋レジデンス | | HF東札幌レジデンス | | HF仙台五橋レジデンス | | HF東札幌レジデンス | | HF仙台五橋レジデンス | | HF東札幌レジデンス | | HF仙台五橋レジデンス | | HF東札幌レジデンス | | HF仙台五橋レジデンス | | HF東札幌レジデンス | | HF仙台五橋レジデンス | |

譲渡物件

(注) 2010年10月1日のジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併時に、同投資法人から承継した物件は除きます。

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所有価証券上場規程 並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類または報告書ではありません。
- 本資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、本資料の作成日において入手可能な情報に基づいてなされた本投資法人および本資産運用会社の判断に基づいて行ったものです。将来の本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。また、本資料の内容に関しては、その正確性及び確実性を保証するものではありません。なお、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産およびその関連資産に投資を行うため、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害等により、投資口の市場価格が下落または分配金の額が減少することで、本投資証券を取得した価格以上の価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る場合があります。
- 本投資法人の投資口または投資法人債のご購入に当たっては各証券会社にお問合せください。なお、その際は、契約締結前交付書面（または目論見書）等の内容を十分にお読みください。
- なお、事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止いたします。



資産運用会社



金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第316号 一般社団法人投資信託協会会員