

2023年11月28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阿波座レジデンス）

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-46	HF阿波座レジデンス	信託受益権	780百万円	465百万円	282百万円

(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。

(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)「譲渡予定価格」「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：2023年11月28日
- (2) 譲渡（引渡）予定日：2023年11月30日（予定）
- (3) 譲 渡 先：非開示（注）
- (4) 決 済 方 法：引渡時一括
- (5) 媒 介 の 有 無：有り

(注) 譲渡先の同意が得られないため、非開示とします。

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63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2010年のジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併に伴って当時の時価で取得した物件であり、その後の収益力改善に向けた取り組み及び不動産市況の回復によって資産価値が増加してきました。2023年5月期（第43期）末時点の鑑定評価額は、帳簿価額（譲渡予定日時点の見込額）を294百万円上回る760百万円（含み益率 63.4%）ですが、譲渡予定価格はこれをさらに上回る780百万円（譲渡関連諸費用考慮後の譲渡益見込額282百万円、帳簿価額と譲渡益見込額から算出される譲渡益率は60.6%）となる見込みです。

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-46 HF 阿波座レジデンス				
資産の種類		信託受益権				
所在地（注1）		(地番) 大阪府大阪市西区立売堀四丁目29番1 (住居表示) 大阪府大阪市西区立売堀四丁目6番12号				
土地	所有形態	所有権				
	面積（注1）	296.88 m ²				
	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）	共同住宅				
	構造・階層（注1）	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建				
	延床面積（注1）	1,999.88 m ²				
	建築時期（注1）	2002年3月6日				
譲渡予定価格		780,010千円				
帳簿価額（注5）		465,238千円				
譲渡予定価格と帳簿価額との差額（注5）		314,771千円				
テナントの内容（注6）						
	賃貸可能住戸数	63				
	賃貸住戸数	60				
	賃料収入	45,156千円				
	敷金・保証金	3,522千円				
	賃貸面積	1,541.91 m ²				
	賃貸可能面積	1,618.38 m ²				
	稼働率の推移	2021年	2021年	2022年	2022年	2023年
		5月	11月	5月	11月	5月
		95.3%	95.4%	100%	95.4%	95.1%

不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
	価格時点	2023年5月31日
	鑑定評価額	760,000千円
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・信託不動産から東側隣地へ侵入防止フェンスの一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。 ・信託不動産から南西道路側に側溝の一部及び北側障壁の一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書等は締結されていません。 	

(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。

(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)「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、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注6)「テナントの内容」については、2023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2023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、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。

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. 媒介者の概要

本譲渡の媒介者は、国内の事業法人ですが、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ある者に該当しません。

6. 今後の見通し

本譲渡による、2023年7月14日付「2023年5月期 決算短信」において公表した2023年11月期(第44期)及び2024年5月期(第45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-46 HF阿波座レジデンス		
鑑定評価額	760,000千円		
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所		
価格時点	2023年5月31日		
項目	内容(千円) (注)	概要等	
収益価格	760,000	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計上。	
	直接還元法による収益価格	768,000	
	運営収益	46,904	
	可能総収益	48,965	現行の賃料水準や類似不動産の賃料水準等を勘案して、査定。
	空室等損失	2,061	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測、中長期安定的な稼働率等を勘案して査定。
	運営費用	10,813	
維持管理費	2,066	現行のBM契約条件を基に、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定。	

	PM フィー	1,153	現行の PM 契約条件を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
	水道光熱費	748	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
	修繕費	1,525	過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定した原状回復費及びエンジニアリング・レポートによる修繕費用見積額の年平均額を計上。
	テナント募集費用等	1,543	過去の実績や現行の PM 契約条件を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
	公租公課	3,470	直近の実績に基づき査定。
	損害保険料	104	直近の実績に基づき査定。
	その他費用	204	過去の実績等に基づき査定。
	運営純収益 (NOI)	36,091	
	一時金の運用益	35	運用利回りを 1.0%として査定。
	資本的支出	3,871	エンジニアリング・レポートによる更新費用見積額の年平均額を計上。
	純収益 (NCF)	32,255	
	還元利回り	4.2%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定。
	DCF 法による収益価格	756,000	
	割引率	4.0%	対象エリアの標準的な投資利回りを基本として、対象不動産の立地条件・規模・建物のスペック・テナント形態等の個別性を反映し、査定。
	最終還元利回り	4.4%	対象エリアの標準的な投資利回りを基本として、対象不動産の立地条件・規模・建物のスペック・テナント形態等の個別性を反映し、売却時点までの経年劣化による資産価値下落リスク等も考慮して査定。
積算価格		505,000	
	土地比率	64.2%	
	建物比率	35.8%	
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 2) 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	0.68
	0f-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.09
	0f-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.67
	0f-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.18
	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	0.94
	0f-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.35
	0f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.49
	0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.50
	0f-20	船橋F a c eビル	千葉県船橋市	II	3,900	1.71
	0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.28
	0f-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.58
	0f-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.71
	0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.10
	0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.01
	0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	0.69
	0f-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋	III	4,900	2.14
	0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	0.83
	0f-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.18
	0f-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.49
	0f-34	麹町HFビル	東京都千代田区	I	1,350	0.59
	0f-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.19
	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	1.38
	0f-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.36
	0f-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,750	1.64
	0f-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.72
	0f-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.35
	0f-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	0.94
	0f-42	サザンスカイタワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.70
	0f-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.36
	0f-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.24
	0f-45	H F 日本橋兜町ビルディング	東京都中央区	I	3,580	1.57
	0f-46	H F 仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,501	1.09
	0f-47	大崎CNビル	東京都品川区	I	5,160	2.26
	0f-48	ファーレイーストビル	東京都立川市	II	1,610	0.70
	0f-49	H F 江坂ビルディング	大阪府吹田市	III	2,500	1.09
0f-50	心齋橋フロントビル	大阪府大阪市	III	7,300	3.19	
0f-51	栄センタービル	愛知県名古屋	III	4,000	1.75	
0f-52	岩本町ツインビル	東京都千代田区	I	3,380	1.48	
0f-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	I	400	0.18	
0f-54	ステージ錦	愛知県名古屋	III	2,100	0.92	
0f-55	北浜一丁目平和ビル	大阪府大阪市	III	3,370	1.47	
0f-56	平和不動産北浜ビル	大阪府大阪市	III	1,650	0.72	
0f-57	プライムタワー横浜	神奈川県横浜市	II	3,800	1.66	
オフィス 計					116,952	51.18
	Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	II	430	0.19
	Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.29
	Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.28
	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	1.58

	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-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.68
	Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.60
	Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.44
	Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.48
	Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.53
	Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.30
	Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	1.76
	Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.47
	Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.49
	Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.42
	Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.48
	Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	東京都中央区	I	5,940	2.60
	Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.47
	Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.71
	Re-31	H F 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.72
	Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.46
	Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.40
	Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.32
	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	0.64
	Re-40	H F 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	0.83
	Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.41
	Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	2.85
	Re-45	H F 中之島レジデンス	大阪府大阪市	III	453	0.20
	Re-46	H F 阿波座レジデンス	大阪府大阪市	III	-	-
	Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県名古屋	III	624	0.27
	Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	0.78
	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	0.80
	Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.36
	Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.38
	Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.27
	Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.37
	Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.37
	Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋	III	1,080	0.47
	Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.25
	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	0.87
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	0.51	
Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.60	
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.25	
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.35	
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.30	
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.34	
Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.36	
Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.41	
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	0.91	
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.38	
Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.51	
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	宮城県仙台市	III	1,638	0.72	
Re-76	H F 西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.57	

	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-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	790	0.35
	Re-78	H F 関内レジデンス	神奈川県横浜市	Ⅱ	1,800	0.79
	Re-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	2,160	0.95
	Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道札幌市	Ⅲ	1,560	0.68
	Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	880	0.39
	Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	850	0.37
	Re-83	H F 田端レジデンス	東京都北区	Ⅰ	1,100	0.48
	Re-84	H F 両国レジデンス	東京都墨田区	Ⅰ	1,400	0.61
	Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都八王子市	Ⅱ	1,120	0.49
	Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	東京都港区	Ⅰ	1,210	0.53
	Re-87	H F 門前仲町レジデンス	東京都江東区	Ⅰ	945	0.41
	Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都江東区	Ⅰ	900	0.39
	Re-89	H F 仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,030	0.45
	Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	Ⅰ	1,150	0.50
	Re-91	H F 仙台本町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,070	0.47
	Re-92	H F 大濠レジデンスBAYSIDE	福岡県福岡市	Ⅲ	1,150	0.50
	Re-93	H F 博多東レジデンスⅡ	福岡県福岡市	Ⅲ	1,198	0.52
	Re-94	H F 福岡レジデンスEAST	福岡県福岡市	Ⅲ	1,180	0.52
	Re-95	H F 正光寺赤羽レジデンスⅡ	東京都北区	Ⅰ	1,690	0.74
	Re-96	H F 八広レジデンス	東京都墨田区	Ⅰ	1,220	0.53
	Re-97	H F 世田谷上町レジデンス	東京都世田谷区	Ⅰ	700	0.31
	Re-98	H F 草加レジデンス	埼玉県草加市	Ⅱ	1,300	0.57
	Re-99	H F 上野入谷レジデンス	東京都台東区	Ⅰ	900	0.39
	Re-100	H F 辻堂レジデンス	神奈川県藤沢市	Ⅱ	1,870	0.82
	Re-101	H F 川口駅前レジデンス	埼玉県川口市	Ⅱ	1,260	0.55
	Re-102	H F 東尾久レジデンス	東京都荒川区	Ⅰ	1,210	0.53
	Re-103	H F 今池南レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	860	0.38
Re-104	H F 伏見レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	610	0.27	
Re-105	H F 中野坂上レジデンス	東京都中野区	Ⅰ	1,050	0.46	
Re-106	H F 上野レジデンスEAST	東京都台東区	Ⅰ	2,500	1.09	
Re-107	H F 大森町レジデンス	東京都大田区	Ⅰ	1,200	0.53	
レジデンス 計					111,542	48.82
ポートフォリオ 計					228,494	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。