

2021年3月12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 (4 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
Of-38	アクロス新川ビル (追加取得 5.67%)	信託受益権	オフィス	第一投資エリア (東京都中央区)	500 百万円	750 百万円
Of-45	兜町ユニ・スクエア (追加取得 41.93%) (注1)	信託受益権	オフィス	第一投資エリア (東京都中央区)	1,480 百万円	1,600 百万円
Re-93	H F 博多東レジデンスⅡ (注2)	不動産	レジデンス	地方投資エリア (福岡県福岡市)	1,198.5 百万円	1,370 百万円
Re-94	H F 福岡レジデンス E A S T (注2)	不動産	レジデンス	地方投資エリア (福岡県福岡市)	1,180 百万円	1,440 百万円
合 計					4,358.5 百万円	5,160 百万円

(注1) 本追加取得により、1棟完全所有となります。

(注2) 本日現在、本取得物件の物件名称は、Re-93が「レジデンス18」、Re-94が「レジデンス19」ですが、本投資法人による取得後、2021年10月1日付でRe-93を「HF博多東レジデンスⅡ」、Re-94を「HF福岡レジデンスEAST」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3) 「取得予定価格」については、信託受益権売買契約書また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3月12日

(2) 取得(引渡)予定日: 2021年3月19日 アクロス新川ビル(追加取得分5.67%)

2021年3月23日 兜町ユニ・スクエア（追加取得分41.93%）

2021年3月24日 HF博多東レジデンスⅡ、HF福岡レジデンスEAST

(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。本件は、東京都中央区に所在する既所有オフィスビル2物件について区分所有部分の追加取得と、福岡市に所在するレジデンス2物件について新規取得を行うことで、年間NOI約235百万円、年間減価償却後NOI約203百万円、及び含み益額(取得予定価格と鑑定評価額の差額)について801.5百万円の拡大を図るものです。

(1) アクロス新川ビル（追加取得分5.67%）

- ・ 本取引は本投資法人が既に一部分を所有するアクロス新川ビルについて区分所有権の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34.51%となります。
- ・ 本取得物件は、「永代通り」沿いに立地し、東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅から徒歩5分の距離に位置するため、視認性が高く交通利便性に優れています。その他にもJR京葉線、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅と東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅が徒歩圏内にあり、複数路線、複数駅が利用可能です。さらに、首都高速道路箱崎ジャンクションやT-CATにも近接しており、車での各方面および空港へのアクセスも非常に良い立地です。
- ・ 外観及びエントランスは高級感漂う落ち着いたデザインで統一されており、使用資材を含めた全体的な建物グレードは、当該エリアにおいて高位にあります。本物件が立地する茅場町・八丁堀・新川エリアは中小型オフィスが多く、その中でも本取得物件は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6.5%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約250百万円の増加が見込まれます。

(2) 兜町ユニ・スクエア（追加取得分41.93%）

- ・ 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。また、「永代通り」、「昭和通り」及び「首都高速都心環状線」等の主要道路に近接していることから、都内主要エリアのみならず、新幹線による地方及び車移動を含めた広範なエリアに対するアクセスに優れています。
- ・ 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、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。
- ・ 取得価格及び鑑定NOIから計算したNOI利回りは4.4%と高い水準であり、本取得により1棟完全所有

となることから、資産価値の向上と売買市場における流動性の改善が見込まれます。また、本取得物件が立地する兜町はスポンサーである平和不動産の創業の地であり、東京証券取引所ビルをはじめとする多くのオフィス物件を保有・管理・運営しています。本物件のPM会社を平和不動産に変更することにより、テナント満足度の向上、安定的な高稼働率の維持、さらに各種費用の低減が図れます。本取得によるこれら効果によって、1棟全体の鑑定評価額（3,980百万円）からは約370万円の含み益が見込まれます。

(3) HF 博多東レジデンスⅡ

- ・ 本取得物件は、福岡市地下鉄空港線「東比恵」駅から徒歩約8分の位置に立地し、最寄駅から「博多」駅まで1駅約3分、「天神」駅まで4駅約9分とオフィスや商業が集積する都心部へのアクセスに優れています。また、福岡空港へのアクセスが良好であること及び福岡都市高速環状線に近接していることから、福岡市内のみならず日本各地へのアクセスも良好です。
- ・ 設備水準については、共用部に宅配ボックス・防犯カメラが設置されている他、専有部ではオートロック・TVインターフォン等が備えつけられています。本取得物件の需要層である単身者・DINKs世帯の高い要求水準に応えられる造りとなっており、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5.6%、減価償却後NOI利回りは4.7%と高い水準であり、鑑定評価額と取得価格を基準に計算すると約170百万円の含み益が見込まれます。

(4) HF 福岡レジデンスEAST

- ・ 本取得物件は、JR篠栗線「柚須」駅から徒歩8分の位置に立地し、最寄駅から「博多」駅までは2駅8分と福岡市中心部への交通アクセスに優れています。福岡空港へのアクセスが良好であること及び福岡都市高速環状線に近接していることから、福岡市内のみならず日本各地へのアクセスも良好です。
- ・ 設備水準については、共用部に防犯カメラが設置されている他、専有部ではオートロック・TVインターフォン等が備えつけられています。本取得物件の需要層である単身者及びDINKs世帯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十分な競争力を有しています。また駐車場も総戸数の72%にあたる86台分を確保しており、車通勤のニーズにも対応しています。
- ・ 取得価格及び鑑定NOIから計算したNOI利回りは6.1%、減価償却後NOI利回りは4.6%と高い水準であり、鑑定評価額と取得価格を基準に計算すると約260百万円の含み益が見込まれます。

3. 本取得資産の内容

0f-38 アクロス新川ビル

物件番号・物件名称	0f-38 アクロス新川ビル	
資産の種類 (注1)	信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定期間	2003年1月20日～2027年1月31日	
所在地 (注2)	(地番) 東京都中央区新川一丁目6番6、一丁目6番40 (住居表示) 東京都中央区新川一丁目8番8号、一丁目8番15号	
土地	所有形態	所有権(分有)
	面積 (注2)	敷地全体 2,133.42 m ² 分有 69.76 m ² (88.23 m ² の内、敷地権割合 77565分の61332)

		(本物件既存持分とあわせて 561.90 m ²)
	用途地域 (注 3)	商業地域
	建蔽率 (注 4)	80%
	容積率 (注 4)	800.3%
建物	所有形態 (注 5)	区分所有権
	用途 (注 2)	事務所、共同住宅、店舗
	構造階層 (注 2)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 14 階建
	延床面積 (注 2, 5)	建物全体 17,817.98 m ² 持分部分 1,010.27 m ² (本物件既存持分とあわせて 6,148.97 m ²)
	建築時期 (注 2)	1994 年 6 月 27 日
	建築主	株式会社山金星、株式会社牧原本店、藤和不動産株式会社
	施工者	株式会社フジタ、株式会社竹中工務店、清水建設株式会社、 松井建設株式会社 共同企業体
	設計者	株式会社類設計室
	構造設計会社	株式会社類設計室
	建築確認機関	東京都中央区
担保設定の有無		なし
プロパティ・マネジメント会社		平和不動産株式会社
マスターリース会社		平和不動産株式会社
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	2
	総賃料収入	31,992 千円
	敷金・保証金	11,317 千円
	賃貸面積	624.72 m ²
	賃貸可能面積	624.72 m ²
	稼働率 (面積ベース)	100% (2021 年 1 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 2 月 5 日
	再調達価格	286,505 千円
	PML 値	2.3%
	長期修繕費 (15 年以内)	45,770 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 1 月 31 日
	鑑定評価額	750,000 千円
その他特筆すべき事項	東京都中央区において平成 9 年 7 月より地区計画が施行されていますが、 信託不動産は、当該地区計画施行前に確認申請等がなされているため、当 該地区計画の規制対象外となっています。よって、信託不動産は現行の地 区計画の高さ制限を満たしておらず、いわゆる既存不適格建物となってい ます。	

- (注 1) 現物不動産で取得後、取得日同日で本投資法人にて信託受益権化し、既存保有区画の信託受益権への組入れを行います。
- (注 2) 「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 3) 「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 4) 「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。また、本取得物件は総合設計制度適用許可建築物であることから、道路車線制限、隣地斜線制限、容積率制限の緩和を受けています。容積率については、法定容積率は 700% の指定ですが、総合設計制度により容積率については 800.30% となっています。

- (注5) 本投資法人の取得予定部分は、建物のうち1階店舗部分及び3階事務所部分の一部であり、専有面積割合は建物全体の専有面積の5.67%です。また、本投資法人が既に保有している専有面積割合(28.84%)とあわせると、建物全体の保有割合は34.51%です。なお、持分割合は小数点第三位を四捨五入しています。持分部分については、1棟の建物の延床面積に専有面積割合5.67%を乗じて算出した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専有面積割合(5.67%)を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。

Of-45 兜町ユニ・スクエア

物件番号・物件名称		Of-45 兜町ユニ・スクエア
資産の種類		信託受益権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
信託設定期間		2021年3月23日～2031年3月末日
所在地 (注1)		(地番) 東京都中央区日本橋兜町226番1 他5筆 (住居表示) 東京都中央区日本橋兜町21番7号
土地	所有形態	所有権(分有)
	面積 (注1)	敷地全体 646.36 m ² 分有 239.81 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	区分所有権(一部共有)
	用途 (注1)	事務所、車庫、物置
	構造階層 (注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	延床面積 (注1,5)	建物全体 4,229.47 m ² 持分部分 1,726.34 m ² (本物件既存持分とあわせて4,229.47 m ²)
	建築時期 (注1)	1993年3月31日
	建築主	加藤不動産株式会社、石川島播磨重工業株式会社(現名称:株式会社 IHI)
	施工者	戸田・奥村共同企業体
	設計者	戸田建設株式会社 一級建築士事務所
	構造設計会社	戸田建設株式会社 一級建築士事務所
建築確認機関	東京都中央区	
担保設定の有無		なし
プロパティ・マネジメント会社		平和不動産株式会社
マスターリース会社		平和不動産株式会社
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	95,788千円
	敷金・保証金	65,245千円
	賃貸面積	1,313.66 m ²
	賃貸可能面積	1,313.66 m ²
	稼働率(面積ベース)	100% (2021年1月31日時点)
NOI利回り (注7)		4.4%

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2月12日
	再調達価格	433,000千円
	PML値	5.9%
	長期修繕費(15年以内)	67,600千円
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2月28日
	鑑定評価額	1,600,000千円
その他特筆すべき事項	鑑定評価額において、本追加取得により1棟完全所有となることから、市場性の回復及び経済価値の増分が生じるため、限定価格で算出しています。なお、本取得による1棟全体の鑑定評価額は39.8億円になります。	

(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)本投資法人の取得予定部分は、2階～3階の専有面積及び4階、1階の一部区画、及び地下1階の各専有面積に共有持割合を乗じて算出した値並びに共用部分の延床面積に区分所有者間協定書に基づく共有持分割合(41.93%)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専有面積割合(41.93%)を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。

Re-93 HF博多東レジデンスⅡ

物件番号・物件名称		Re-93 HF博多東レジデンスⅡ
資産の種類		不動産
所在地 (注1)		(地番)福岡県福岡市博多区豊一丁目214番1 (住居表示)福岡県福岡市博多区豊一丁目9番27号
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	1,802.87㎡
	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)	共同住宅・事務所
	構造階層 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	延床面積 (注1)	3,653.80㎡(附属建物(集塵庫)14.00㎡を含む)
	建築時期 (注1)	2006年2月5日
	建築主	有限会社福三
	施工者	大東建託株式会社
	設計者	大東建託株式会社 福岡支店
	構造設計会社	大東建託株式会社 福岡支店
建築確認機関	九州住宅保証株式会社	
担保設定の有無		なし

プロパティ・マネジメント会社	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	110戸 (内、事務所1戸)	
賃貸戸数	110戸	
総賃料収入	77,546千円	
敷金・保証金	6,504千円	
賃貸面積	3,508.62㎡	
賃貸可能面積	3,533.50㎡	
稼働率 (面積ベース)	99.3% (2021年2月28日時点)	
NOI利回り (注6)	5.6%	
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1月21日
	再調達価格	660,000千円
	PML値	2.9%
	長期修繕費 (15年以内)	92,220千円
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1月31日
	鑑定評価額	1,370,000千円
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、2021年2月28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2月28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。

Re-94 HF福岡レジデンスEAST

物件番号・物件名称	Re-94 HF福岡レジデンスEAST	
資産の種類	不動産	
所在地 (注1)	(地番)福岡県福岡市東区二又瀬新町939番1、939番3 (住居表示)福岡県福岡市東区二又瀬新町14番22号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	2,308.60㎡
	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)	共同住宅
	構造階層 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	延床面積 (注1)	4,283.07㎡(附属建物(集塵庫)13.34㎡を含む)
	建築時期 (注1)	2007年1月4日
	建築主	個人
施工者	大東建託株式会社	

	設計者	大東建託株式会社 福岡支店	
	構造設計会社	大東建託株式会社 福岡支店	
	建築確認機関	九州住宅保証株式会社	
担保設定の有無		なし	
プロパティ・マネジメント会社		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	119 戸	
	賃貸戸数	114 戸	
	総賃料収入	81,214 千円	
	敷金・保証金	5,136 千円	
	賃貸面積	4,007.90 m ²	
	賃貸可能面積	4,187.98 m ²	
	稼働率 (面積ベース)	95.7% (2021年2月28日時点)	
NOI 利回り (注6)		6.1%	
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1月21日	
	再調達価格	763,000 千円	
	PML 値	2.1%	
	長期修繕費 (15年以内)	105,300 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1月31日	
	鑑定評価額	1,440,000 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、 2021年2月28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2月28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

Of-38 アクロス新川ビル

Of-45 兜町ユニ・スクエア

Re-93 HF博多東レジデンスII

Re-94 HF福岡レジデンスEAST

上記4物件の取得は、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

Of-38 アクロス新川ビル

- Of-45 兜町ユニ・スクエア
- Re-93 HF 博多東レジデンスⅡ
- Re-94 HF 福岡レジデンスEAST

上記4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

- Of-38 アクロス新川ビル
- Re-93 HF 博多東レジデンスⅡ
- Re-94 HF 福岡レジデンスEAST

上記3物件の媒介者は、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。

- Of-45 兜町ユニ・スクエア
- 該当事項はありません。

7. 利害関係者との取引

本資産運用会社は、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に加え、社内規則において、本資産運用会社の総株主の議決権の100分の10超の議決権を保有している会社等、かかる会社等がその総株主等の議決権の100分の50超の議決権を保有している会社等並びにこれらの者がその資産の運用・管理に関して助言等を行っている会社等を併せて「利害関係者」と定め、利害関係者との間の利益相反取引を規制しています。

アクロス新川ビル及び兜町ユニ・スクエアのプロパティ・マネジメント業務の委託予定先である平和不動産は利害関係人等に該当するため、本資産運用会社の社内規則に従い、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会においてそれぞれ全会一致の承認を経たうえで、本日開催の本投資法人役員会において決議しました。

8. 今後の見通し

本取得による2021年1月20日付「2020年11月期 決算短信」において公表した2021年5月期（第39期）及び2021年11月期（第40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。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	アクロス新川ビル（追加取得部分）	
鑑定評価額	750,000 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1月31日	
項目	内容（千円） （注）	概要等
収益価格	750,000	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	800,000	
運営収益	46,179	
可能総収益	48,421	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	2,242	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	12,612	
維持管理費	5,561	管理規約に基づき査定。
PMフィー	1,024	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	2,041	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	364	ER記載の修繕更新費用のうち、修繕費部分の年間平均額を計上。
テナント募集費用等	268	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	3,166	実績に基づき計上。
損害保険料	51	損害保険料実績額を計上。
その他費用	136	過年度実績等を参考に計上。
運営純収益（NOI）	33,567	
一時金の運用益	322	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	2,687	ER記載の更新費年平均額を計上。
純収益（NCF）	31,201	
還元利回り	3.9%	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	728,000	
割引率	3.7%	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	4.1%	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	1,280,000	
土地比率	93.6%	
建物比率	6.4%	
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	兜町ユニ・スクエア（追加取得部分）	
鑑定評価額	1,600,000 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2月28日	
項目	内容（千円） （注）	概要等
収益価格	1,560,000	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	1,600,000	

運営収益	89,043	
可能総収益	93,627	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	4,583	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	24,548	
維持管理費	7,990	類似不動産の維持管理費及び現行の契約に基づき査定。
PM フィー	2,556	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	3,995	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	377	ER 記載の修繕更新費用のうち、修繕費部分の 15 年間年平均額を計上。
テナント募集費用等	535	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	7,964	実績に基づき計上。
損害保険料	85	損害保険料実績を計上。
その他費用	1,044	過年度実績等を参考に計上。
運営純収益 (NOI)	64,495	
一時金の運用益	625	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	4,309	ER 記載の更新費年平均額を計上。
純収益 (NCF)	60,810	
還元利回り	3.8%	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	1,540,000	
割引率	3.6%	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	4.0%	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	1,660,000	
土地比率	93.1%	
建物比率	6.9%	
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	HF 博多東レジデンス II	
鑑定評価額	1,370,000 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 1 月 31 日	
項目	内容 (千円) (注)	概要等
収益価格	1,370,000	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	1,390,000	
運営収益	83,300	
可能総収益	87,549	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	4,248	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	16,820	
維持管理費	1,800	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	1,632	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	1,026	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	2,731	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	2,677	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	5,525	実績に基づき計上。
	損害保険料	132	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	1,295	過年度実績等を参考に計上。
	運営純収益 (NOI)	66,480	
	一時金の運用益	67	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	5,356	ER記載の更新費15年間年平均額を計上。
	純収益 (NCF)	61,192	
	還元利回り	4.4%	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	1,360,000	
	割引率	4.2%	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	4.6%	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		1,590,000	
	土地比率	74.6%	
	建物比率	25.4%	
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	HF福岡レジデンスEAST	
鑑定評価額	1,440,000千円	
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1月31日	
項目	内容 (千円) (注)	概要等
収益価格	1,440,000	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	1,460,000	
運営収益	91,382	
可能総収益	96,086	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	4,704	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	20,051	
維持管理費	2,832	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	1,789	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	1,063	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	3,709	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	3,127	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	5,902	実績に基づき計上。
損害保険料	152	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	1,473	過年度実績等を参考に計上。
運営純収益 (NOI)	71,331	
一時金の運用益	64	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	5,836	ER記載の更新費15年間年平均額を計上。
	純収益(NCF)	65,558	
	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	1,430,000	
	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		1,140,000	
	土地比率	56.8%	
	建物比率	43.2%	
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/>

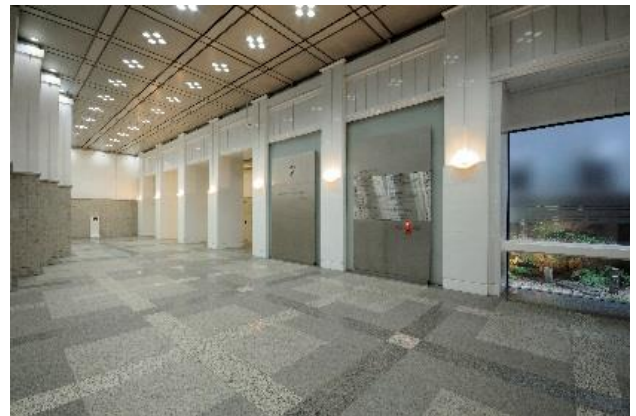
【添付資料】

- (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

0f-38 アクロス新川ビル

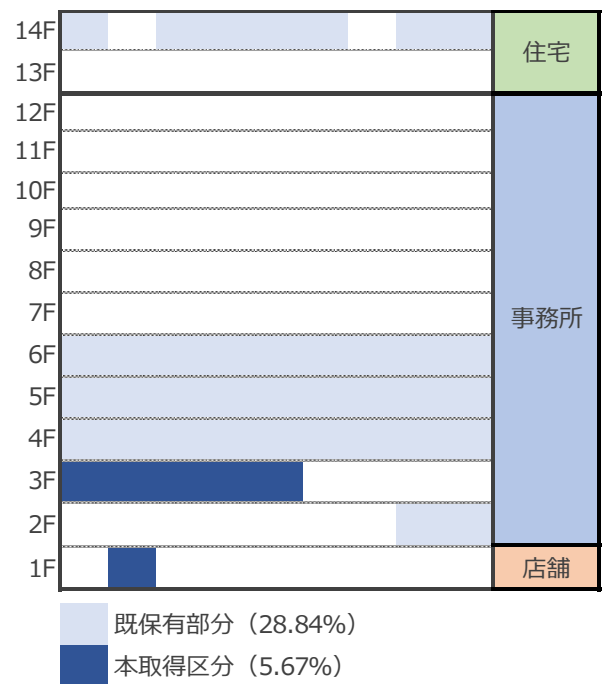
<物件写真>



<位置図>



<本取得区画>



0f-45 兜町ユニ・スクエア
<物件写真>



<位置図>



Re-93 HF 博多東レジデンスⅡ
＜物件写真＞



＜位置図＞



Re-94 HF福岡レジデンスEAST
<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	0f-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	0.84
	0f-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.36
	0f-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.83
	0f-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.47
	0f-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.66
	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	1.17
	0f-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.68
	0f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.60
	0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.86
	0f-20	船橋F a c eビル	千葉県船橋市	II	3,900	2.12
	0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.35
	0f-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.71
	0f-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.88
	0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.61
	0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.25
	0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	0.86
	0f-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋	III	4,900	2.66
	0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	1.03
	0f-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.47
	0f-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.85
	0f-34	麴町H Fビル	東京都千代田区	I	1,350	0.73
	0f-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.48
	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	1.71
	0f-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.68
	0f-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,750	2.04
	0f-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.90
	0f-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.68
	0f-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	1.16
	0f-42	サザンスカイトワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.87
	0f-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.68
0f-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.54	
0f-45	兜町ユニ・スクエア	東京都中央区	I	3,580	1.94	
0f-46	東菱ビルディング	宮城県仙台市	III	2,501	1.36	
オフィス 計					82,902	45.02
レジデンス	Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	II	430	0.23
	Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.36
	Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.35
	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	1.96
	Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.85
	Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.74
	Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.54
	Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.60
	Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.66
	Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.37
	Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	2.19
	Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.58
	Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.61

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-23	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.52
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.60
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	東京都中央区	I	5,940	3.23
Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.82
Re-29	H F 白山レジデンス	東京都文京区	I	2,350	1.28
Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.89
Re-31	H F 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.90
Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.57
Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.49
Re-35	H F 芝公園レジデンス	東京都港区	I	836	0.45
Re-36	H F 三田レジデンス	東京都港区	I	1,080	0.59
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.40
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	0.79
Re-40	H F 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	1.03
Re-41	H F 八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	I	793	0.43
Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.51
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	3.54
Re-45	H F 中之島レジデンス	大阪府大阪市	III	453	0.25
Re-46	H F 阿波座レジデンス	大阪府大阪市	III	577	0.31
Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	III	624	0.34
Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	0.97
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.29
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	0.99
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.45
Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.47
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.33
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.46
Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.46
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	III	1,080	0.59
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.31
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	1.08
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	0.64
Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.74
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.31
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.44
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.37
Re-67	H F 九大病院前レジデンス	福岡県福岡市	III	426	0.23
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	0.45
Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.51
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	1.14
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.47
Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.63
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	宮城県仙台市	III	1,638	0.89
Re-76	H F 西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.71
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	III	790	0.43
Re-78	H F 関内レジデンス	神奈川県横浜市	II	1,800	0.98
Re-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	III	2,160	1.17
Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道札幌市	III	1,560	0.85
Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県福岡市	III	880	0.48

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	0.46
Re-83	H F 田端レジデンス	東京都北区	I	1,100	0.60
Re-84	H F 両国レジデンス	東京都墨田区	I	1,400	0.76
Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都八王子市	Ⅱ	1,120	0.61
Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	東京都港区	I	1,210	0.66
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	東京都江東区	I	945	0.51
Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都江東区	I	900	0.49
Re-89	H F 仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,030	0.56
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	I	1,150	0.62
Re-91	H F 仙台本町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,070	0.58
Re-92	H F 大濠レジデンス BAYSIDE	福岡県福岡市	Ⅲ	1,150	0.62
Re-93	H F 博多東レジデンスⅡ	福岡県福岡市	Ⅲ	1,198	0.65
Re-94	H F 福岡レジデンス EAST	福岡県福岡市	Ⅲ	1,180	0.64
レジデンス 計				101,234	54.98
ポートフォリオ 計				184,136	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、千葉県及び埼玉県的主要市街地）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。