

2023年2月17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 執行役員 企画財務部長 川村 淳一
 TEL. 03-3669-8771

資産の取得に関するお知らせ (HF上野レジデンスEAST)

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(注3)	取得予定価格(注4)	鑑定評価額
Re-106	HF上野レジデンスEAST (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)	2,500百万円	2,740百万円

(注1) 本日現在、本取得物件の物件名称は、「インプレストレジデンス上野 ジ アーキテクト」ですが、本投資法人による取得後、2023年9月1日付で「HF上野レジデンス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) 「第一投資エリア」とは東京23区、「第二投資エリア」とは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、「地方投資エリア」とは第一・第二投資エリアを除く大都市圏における主要市街地を指し、「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。以下同じです。

(注4) 「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: 2023年2月17日
- (2) 取得(引渡)予定日: 2023年2月28日
- (3) 取得先: 非開示(注)
- (4) 取得資金: 自己資金及び借入金
- (5) 決済方法: 引渡時一括
- (6) 媒介の有無: 無し

(注) 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、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。

本取得物件は、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅から徒歩2分、JR山手線、同京浜東北線、常磐線、上野東京ライン、宇都宮線及び新幹線が乗り入れる「上野」駅からは徒歩6分に位置しています。「上野」駅から「東京」駅まで5分、「品川」駅まで16分、「池袋」駅まで17分と、東京都心部及び主要オフィスエリアへのアクセスに優れています。「上野」駅周辺には商業施設が集積している一方、本取得物件の徒歩圏内には上野恩賜公園が所在しており、豊かな生活環境を享受できるエリアとなっています。

本取得物件は35.69～.44.16㎡の1Rタイプ（19戸）、35.69㎡の1LDKタイプ（14戸）、44.16～50.02㎡の2LDKタイプ（23戸）の全56戸で構成されており、主に単身者、Dinks世帯から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、コンシェルジュ付ラウンジが備えられており、昨今のテレワーク需要にも対応しています。本取得物件外観部についてはデザイン事務所の監修を受けており、また専有部についても複数のデザイナーによる多様なコンセプトの居室となっているなど、高いデザイン性を有しています。

取得価格及び鑑定NOIから計算したNOI利回りは4.1%、減価償却後NOI利回りは3.5%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240百万円の増加が見込まれます。

3. 取得予定資産の内容

Re-106 HF上野レジデンスEAST

物件番号・物件名称		Re-106 HF上野レジデンスEAST
資産の種類		不動産及び土地の賃借権
所在地 (注1)		(地 番) 東京都台東区東上野五丁目89番 (住居表示) 東京都台東区東上野五丁目4番15号
土地	所有形態	借地権
	面積 (注2)	417.84㎡
	用途地域 (注3)	商業地域
	建蔽率 (注4)	80%
	容積率 (注5)	600%
建物	所有形態	所有権
	用途 (注1)	共同住宅
	構造・階層 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	延床面積 (注1)	2,964.00㎡
	建築時期 (注1)	2017年9月5日
担保設定の有無		なし
プロパティ・マネジメント会社		東急住宅リース株式会社

マスターリース会社	東急住宅リース株式会社	
マスターリース種別	バス・スルー	
テナントの内容 (注6)		
賃貸可能住戸数	56 戸	
賃貸住戸数	48 戸	
総賃料収入	110,856 千円	
敷金・保証金	11,514 千円	
賃貸面積	1,995.19 m ²	
賃貸可能面積	2,317.84 m ²	
稼働率 (面積ベース)	86.1% (2023年1月31日時点)	
NOI 利回り (注7)	4.1%	
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	2022年11月7日
	再調達価格	559,000 千円
	PML 値	3.3%
	長期修繕費 (15年以内)	73,950 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	2022年12月1日
	鑑定評価額	2,740,000 千円
その他特筆すべき事項	本件土地は、所有者兼賃貸人 (注8) と取得先である事業会社との間で土地賃貸借契約 (注9) 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。	

(注1) 「所在地」(住居表示を除きます。)、 「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) 「面積」については、借地対象部分の実測面積を記載しています。

(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であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

(注5) 「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であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

(注6) 「テナントの内容」については、2023年1月31日時点における数値を記載し、金額については千円未満を切り捨てて記載しています。なお、「総賃料収入」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2023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) 所有者兼賃貸人については、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。

(注9) 土地賃貸借期間については長期での契約となっていますが、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。

4. 取得先の概要

本取得は、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

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. 今後の見通し

本取得による2023年1月18日付「2022年11月期 決算短信」において公表した2023年5月期（第43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

物件番号・物件名称	Re-106 HF上野レジデンスEAST	
鑑定評価額	2,740,000千円	
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	2022年12月1日	
項目	内容(千円) (注)	概要等
収益価格	2,740,000	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	2,770,000
	運営収益	135,238
	可能総収益	139,777
	空室等損失	4,539
	運営費用	32,031
	維持管理費	6,300
	PMフィー	2,343
	水道光熱費	2,400
	修繕費	2,180
	テナント募集費用等	5,015
	公租公課	6,123
	損害保険料	170
	その他費用	7,500
	運営純収益 (NOI)	103,207
	一時金の運用益	0
	資本的支出	3,451
	純収益 (NCF)	99,756
	還元利回り	3.6%
	DCF法による収益価格	2,700,000
	割引率	3.3%
	最終還元利回り	3.7%
積算価格	2,700,000	

土地比率	80.3%	
建物比率	19.7%	
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) 取得予定資産の写真及び位置図

(添付資料 2) 本取得後のポートフォリオ一覧

(添付資料1) 取得予定資産の写真及び位置図

Re-106 HF 上野レジデンス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 (予定) 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	0.71
	Of-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.15
	Of-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.70
	Of-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.24
	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	0.99
	Of-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.42
	Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.51
	Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.57
	Of-20	船橋 F a c e ビル	千葉県船橋市	II	3,900	1.79
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.29
	Of-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.60
	Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.75
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.20
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.06
	Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	III	1,580	0.73
	Of-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋市	III	4,900	2.25
	Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	0.87
	Of-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.24
	Of-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.56
	Of-34	麴町H F ビル	東京都千代田区	I	1,350	0.62
	Of-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.25
	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	1.45
	Of-37	日総第 5 ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.42
	Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,750	1.72
	Of-39	千住ミルディス II 番館	東京都足立区	I	1,650	0.76
	Of-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.42
	Of-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	0.98
	Of-42	サザンスカイトワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.73
	Of-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.42
	Of-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.30
	Of-45	兜町ユニ・スクエア	東京都中央区	I	3,580	1.64
	Of-46	H F 仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,501	1.15
	Of-47	大崎 C N ビル	東京都品川区	I	5,160	2.37
Of-48	ファーレイーストビル	東京都立川市	II	1,610	0.74	
Of-49	H F 江坂ビルディング	大阪府吹田市	III	2,500	1.15	
Of-50	心齋橋フロントビル	大阪府大阪市	III	7,300	3.35	
Of-51	栄センタービル	愛知県名古屋市	III	4,000	1.84	
Of-52	岩本町ツインビル	東京都千代田区	I	3,380	1.55	
Of-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	I	400	0.18	
オフィス 計					106,032	48.70
レジデンス	Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	II	430	0.20
	Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.30
	Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.30
	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	1.66
	Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.72
	Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.63
	Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.46
Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.51	

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)(%)
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.56
Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.32
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	1.85
Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.49
Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.52
Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.44
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.51
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	東京都中央区	I	5,940	2.73
Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.54
Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.75
Re-31	H F 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.76
Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.48
Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.42
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.34
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	0.67
Re-40	H F 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	0.87
Re-41	H F 八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	I	793	0.36
Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.43
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	2.99
Re-45	H F 中之島レジデンス	大阪府大阪市	III	453	0.21
Re-46	H F 阿波座レジデンス	大阪府大阪市	III	577	0.26
Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	III	624	0.29
Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	0.82
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.25
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	0.84
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.38
Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.40
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.28
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.39
Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.39
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	III	1,080	0.50
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.26
Re-61	H F 西新宿レジデンスWE S T	東京都新宿区	I	1,990	0.91
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	0.54
Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.62
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.26
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.37
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.31
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.35
Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.38
Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.43
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	0.96
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.40
Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.53
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	宮城県仙台市	III	1,638	0.75
Re-76	H F 西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.60
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	III	790	0.36
Re-78	H F 関内レジデンス	神奈川県横浜市	II	1,800	0.83
Re-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	III	2,160	0.99
Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道札幌市	III	1,560	0.72

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)(%)
Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	880	0.40
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	850	0.39
Re-83	H F 田端レジデンス	東京都北区	Ⅰ	1,100	0.51
Re-84	H F 両国レジデンス	東京都墨田区	Ⅰ	1,400	0.64
Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都八王子市	Ⅱ	1,120	0.51
Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	東京都港区	Ⅰ	1,210	0.56
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	東京都江東区	Ⅰ	945	0.43
Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都江東区	Ⅰ	900	0.41
Re-89	H F 仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,030	0.47
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	Ⅰ	1,150	0.53
Re-91	H F 仙台本町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,070	0.49
Re-92	H F 大濠レジデンス B A Y S I D E	福岡県福岡市	Ⅲ	1,150	0.53
Re-93	H F 博多東レジデンスⅡ	福岡県福岡市	Ⅲ	1,198	0.55
Re-94	H F 福岡レジデンス E A S T	福岡県福岡市	Ⅲ	1,180	0.54
Re-95	H F 正光寺赤羽レジデンスⅡ	東京都北区	Ⅰ	1,690	0.78
Re-96	H F 八広レジデンス	東京都墨田区	Ⅰ	1,220	0.56
Re-97	H F 世田谷上町レジデンス	東京都世田谷区	Ⅰ	700	0.32
Re-98	H F 草加レジデンス	埼玉県草加市	Ⅱ	1,300	0.60
Re-99	H F 上野入谷レジデンス	東京都台東区	Ⅰ	900	0.41
Re-100	H F 辻堂レジデンス	神奈川県藤沢市	Ⅱ	1,870	0.86
Re-101	H F 川口駅前レジデンス	埼玉県川口市	Ⅱ	1,260	0.58
Re-102	H F 東尾久レジデンス	東京都荒川区	Ⅰ	1,210	0.56
Re-103	H F 今池南レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	860	0.39
Re-104	H F 伏見レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	610	0.28
Re-105	H F 中野坂上レジデンス	東京都中野区	Ⅰ	1,050	0.48
Re-106	H F 上野レジデンス E A S T	東京都台東区	Ⅰ	2,500	1.15
レジデンス 計				111,712	51.30
ポートフォリオ 計				217,744	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。