

2022年4月6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 平野 正則
 問合せ先 企画財務部長 伊東 芳男
 TEL. 03-3669-8771

資産の取得及び譲渡に関するお知らせ

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、資産の取得及び譲渡（以下それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を併せて「本取引」といいます。）を決定しましたので、お知らせ致します。

記

1. 本取引の概要

(1) 本取得の概要

(1)	物件番号・物件名称	0f-50 心斎橋フロントビル
(2)	取得予定資産の種類	信託受益権
(3)	投資区分	オフィス
(4)	投資エリア	地方投資エリア（注1）（大阪府大阪市）
(5)	取得予定価格（注2）	7,300,000 千円
(6)	鑑定評価額	7,830,000 千円
(7)	売買契約締結日	2022年4月6日
(8)	取得（引渡）予定日	2022年6月3日
(9)	取得先（注3）	非開示
(10)	取得資金	自己資金及び借入金
(11)	決済方法	引渡時一括

(注1) 地方投資エリアとは「東京23区」「東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県における主要市街地」を除く大都市圏における主要市街地を指します。

(注2) 「取得予定価格」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、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) 本譲渡の概要

(1) 物件番号・物件名称	Re-29 HF 白山レジデンス	Re-35 HF 芝公園レジデンス	Re-36 HF 三田レジデンス
(2) 譲渡予定資産の種類	不動産	信託受益権	
(3) 譲渡予定価格 (注1)	非開示 (譲渡予定価格合計 4,508,000 千円)		
(4) 帳簿価額 (注2)	2,192,000 千円	779,000 千円	999,000 千円
(5) 譲渡益見込額 (注3)	非開示 (譲渡益見込額合計 465,270 千円)		
(6) 売買契約締結日	2022年4月6日		
(7) 譲渡 (引渡) 予定日	2022年5月27日		
(8) 決済方法	引渡時一括		
(9) 譲渡先 (注4)	非開示		

(注1) 譲渡先より開示についての承諾を得られていないことから、個別物件の「譲渡予定価格」については非開示としていますが、いずれの物件の譲渡予定価格も、「4. 譲渡資産の内容」に記載の各物件の鑑定評価額等を考慮し、本資産運用会社が妥当と判断する価格としています。また、「譲渡予定価格合計」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。）の合計額であり、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、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 譲渡先より譲渡予定価格の開示についての承諾を得られていないことから、個別物件の「譲渡益見込額」については非開示としています。譲渡益見込額合計は、譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用の差額の合計として算定された参考数値であり、実際の譲渡益額とは異なる場合があります。

(注4) 譲渡先の同意が得られないため、非開示とします。

2. 本取引の理由

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。

今般、本投資法人は、オフィス1棟の取得及びレジデンス3棟の譲渡により、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引を決定しました。本取得物件の概要については「3. 取得資産の内容」を、本譲渡物件の概要については「4. 譲渡資産の内容」を、それぞれご覧下さい。

本取得物件は、大阪市中心部に位置する駅近のオフィスビルであることから環境変化に強いこと、また取得当初より含み益が見込める価格で取得できること等から、本取得が本投資法人の成長及び安定収益確保に大いに寄与するものと考え、取得を決定しました。本取得物件は、大阪メトロ御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心齋橋」駅から徒歩2分に位置しています。心齋橋駅周辺は大丸やPARCOなどの大型商業施設や国内外の有名ブランド店が集積し高級ブランド街を形成する一方で、南北には心齋橋筋商店街が広がり大衆向けの店舗が並ぶなど、大阪を代表する商業エリアの一つである、いわゆるミナミの一角にあたります。本取得物件はそのミナミにおいて市内有数の幹線道路である長堀通りに面しており、視認性に優れていることから来店型店舗を中心に幅広いテナント層に対する高い訴求力を有しています。また、「心齋橋」駅からは御堂筋線で「梅田」駅へ6分、「なんば」駅へは徒歩圏内であり、大阪市内の主要エリアへの交通利便性にも優れています。

本譲渡物件は3物件の内2物件が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すが、その後の収益力改善に向けた取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。2021年11月期（第40期）末時点の鑑定評価額は、譲渡3物件合計で帳簿価額を438百万円上回る4,408百万円（含み益率11.0%）ですが、譲渡予定価格合計はこれを上回る4,508百万

円（譲渡益見込額465百万円、譲渡益率11.7%）となる見込みです。

なお、本取引による追加投下資本額は本取得物件の取得予定価格7,300百万円から本譲渡物件の譲渡予定価格合計4,508百万円を控除した2,792百万円となる一方で、NOI増加額は本取得物件のNOI見込額317百万円から本譲渡物件の2021年5月期（第39期）と2021年11月期（第40期）のNOI合計額170百万円を控除した147百万円を見込んでいます。本取引の効果（本取引のNOI増加額を本取引による追加投下資本額で除した割合）は、NOI利回り5.3%としてポートフォリオの収益性の改善に寄与していきます。また、本取得物件の鑑定評価額は7,830百万円で、含み益額は取得予定価格対比530百万円、含み益率は同7.3%となります。当該含み益増加額と本譲渡に伴う譲渡益見込額465百万円とを合わせて1口当たりNAVは527円の増加を見込んでいます。

本投資法人は、今後も引き続き投資主価値の向上といった視点に立ち、ポートフォリオの収益性と質の改善を図り、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ていきます。

3. 取得資産の内容

Of-50 心齋橋フロントビル

本取得物件は延床面積約 1,876 坪、基準階面積約 142 坪、天井高 2,600 mmで 2017 年に外装及び共用部のリニューアルを行っており、近隣物件と比較して高い競争力を有しています。また環境性能評価認証である CASBEE 不動産評価認証にて A ランクを取得していることなど、環境面での優れた性能を持つ物件であることに加えて、使用電力を 100%再生可能エネルギーで賄う RE100 の基準に準拠した電力に切替済であることから、本投資法人の掲げる低炭素社会の実現への取組みにも寄与することが期待されます。

物件番号・物件名称		Of-50 心齋橋フロントビル
資産の種類		信託受益権
信託受託者（予定）		三井住友信託銀行株式会社
信託設定期間（予定）		2005年11月30日～2032年6月30日
所在地（注1）		（地番）大阪府大阪市中央区南船場三丁目14番5、12番9 （住居表示）大阪府大阪市中央区南船場三丁目5番11号
土地	所有形態	所有権
	面積（注1）	758.17 m ²
	用途地域（注2）	商業地域
	建蔽率（注3）	80%
	容積率（注3）	800%
建物	所有形態	所有権
	用途（注1）	事務所・店舗・駐車場
	構造階層（注1）	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付9階建
	延床面積（注1）	6,201.98 m ²
	建築時期（注1）	1986年11月27日
担保設定の有無		なし
プロパティ・マネジメント会社		未定
マスターリース会社		未定
マスターリース種別		未定
テナントの内容（注4）		
	テナントの総数	13
	総賃料収入	28,926千円

	敷金・保証金	222,987千円	
	賃貸面積	4,251.67㎡	
	賃貸可能面積	4,251.67㎡	
	稼働率（面積ベース）	100%（2022年1月31日時点）	
NOI利回り	（注5）	4.4%	
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3月4日	
	再調達価格	1,493,000千円	
	PML値	12.8%	
	長期修繕費（15年以内）	190,100千円	
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	2022年3月1日	
	鑑定評価額	7,830,000千円	
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、「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4）「テナントの内容」については、2022年1月31日時点における数値を記載しています。「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2022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5）「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. 譲渡資産の内容

物件番号・物件名称		Re-29 HF 白山レジデンス	
資産の種類		信託受益権（注1）	
所在地（注2）		（住居表示）東京都文京区向丘一丁目7番12号 （地番）東京都文京区向丘一丁目52番1、52番3、52番4、116番1、116番2	
土地	所有形態	所有権	
	面積（注2）	1,390.68㎡	
	用途地域（注3）	近隣商業地域	第一種住居地域
	建蔽率（注4）	80%	60%
	容積率（注5）	400%	300%
建物	所有形態	所有権	
	用途（注2）	共同住宅、車庫	
	構造階層（注2）	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根ルーフィング葺地下1階付11階建	
	延床面積（注2）	3,998.98㎡	
	建築時期（注2）	2000年1月31日	
譲渡予定価格（注6）		非開示	
帳簿価額（注7）		2,192,000千円	
譲渡予定価格と帳簿価額との差額（注6）		非開示	
テナントの内容（注8）			
	賃貸可能住戸数	51	
	賃貸住戸数	49	

	賃料収入	111,444 千円				
	敷金・保証金	13,220 千円				
	賃貸面積	2,701.88 m ²				
	賃貸可能面積	2,809.88 m ²				
	稼働率の推移	2019年 11月	2020年 5月	2020年 11月	2021年 5月	2021年 11月
		98.1%	98.5%	98.0%	95.9%	98.5%
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11月30日				
	鑑定評価額	2,150,000 千円				
その他特筆すべき事項	<p>・文京区において2014年3月より都市計画が変更され、不動産は、西側道路端から20mまで31m高度地区（絶対高さ31m）に位置することとなりましたが、不動産は当該都市計画前に確認申請等がなされているため、当該都市計画の規制対象外となっています。よって、不動産は現行の31m高度地区の建築物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。</p>					

物件番号・物件名称		Re-35 HF 芝公園レジデンス				
資産の種類		信託受益権				
所在地 (注2)		(住居表示) 東京都港区芝三丁目14番15号 (地番) 東京都港区芝三丁目27番1				
土地	所有形態	所有権				
	面積 (注2)	311.02 m ²				
	用途地域 (注3)	商業地域			近隣商業地域	
	建蔽率 (注4)	80%			80%	
	容積率 (注5)	600%・500% (当該不動産の容積率は、西側道路境界から30mまで600%、北側道路境界から20mまでが500%、それ以外の部分が400%となっています。)			400%	
建物	所有形態	所有権				
	用途 (注2)	共同住宅、機械室、物置				
	構造階層 (注2)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建				
	延床面積 (注2)	1,362.79 m ²				
	建築時期 (注2)	2003年8月8日				
譲渡予定価格 (注6)		非開示				
帳簿価額 (注7)		779,000 千円				
譲渡予定価格と帳簿価額との差額 (注6)		非開示				
テナントの内容 (注8)						
	賃貸可能住戸数	30				
	賃貸住戸数	28				
	賃料収入	45,528 千円				
	敷金・保証金	3,769 千円				
	賃貸面積	953.38 m ²				
	賃貸可能面積	1,008.32 m ²				
	稼働率の推移	2019年 11月	2020年 5月	2020年 11月	2021年 5月	2021年 11月

		100.0%	100.0%	90.1%	93.0%	95.9%
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	2021年11月30日				
	鑑定評価額	928,000千円				
その他特筆すべき事項	特になし					

物件番号・物件名称		Re-36 HF 三田レジデンス				
資産の種類		信託受益権				
所在地 (注2)		(住居表示) 東京都港区三田三丁目3番6号 (地番) 東京都港区三田三丁目20番1				
土地	所有形態	所有権				
	面積 (注2)	311.89 m ²				
	用途地域 (注3)	商業地域				
	建蔽率 (注4)	80%				
	容積率 (注5)	500%				
建物	所有形態	所有権				
	用途 (注2)	共同住宅				
	構造階層 (注2)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建				
	延床面積 (注2)	1,705.22 m ²				
	建築時期 (注2)	2004年3月4日				
譲渡予定価格 (注6)		非開示				
帳簿価額 (注7)		999,000千円				
譲渡予定価格と帳簿価額との差額 (注6)		非開示				
テナントの内容 (注8)						
	賃貸可能住戸数	47				
	賃貸住戸数	45				
	賃料収入	66,996千円				
	敷金・保証金	5,750千円				
	賃貸面積	1,376.53 m ²				
	賃貸可能面積	1,436.83 m ²				
	稼働率の推移	2019年 11月	2020年 5月	2020年 11月	2021年 5月	2021年 11月
		95.8%	100.0%	97.8%	93.9%	100.0%
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	2021年11月30日				
	鑑定評価額	1,330,000千円				
その他特筆すべき事項	・東側公道について、都市計画道路(補助14号線。計画幅員15m、現在の接道面から4m強後退。)が計画決定されており、当該事業が施行され、対象土地の一部が当該道路用地として供された場合には、信託建物は、既存不適格となります。					

(注1) 本日現在、Re-29 HF 白山レジデンスは信託受益権化されていませんが、本投資法人は、本日時点で、信託受託者との間で当該物件を主たる信託財産とする停止条件付不動産管理処分信託契約を締結し、当該停止条件付不動産管理処分信託契約に基づく信託受益権を譲渡先に譲渡する予定です。

(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を記載しています。

(注6) 譲渡先より開示についての承諾を得られていないことから、個別物件の「譲渡予定価格」については非開示としています。

(注7)「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8)「テナントの内容」については、2022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2022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。

5. 取得先及び譲渡先の概要

(本取得物件) 0f-50 心齋橋フロントビル

本取得先は、国内の特定目的会社ですが、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。

(本譲渡物件) Re-29 HF 白山レジデンス、Re-35 HF 芝公園レジデンス、Re-36 HF 三田レジデンス

本譲渡先は、国内の特定目的会社ですが、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。

6. 物件取得者等の状況

(本取得物件) 0f-50 心齋橋フロントビル

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等からの取得に該当しません。

7. 媒介者の概要

(本取得物件) 0f-50 心齋橋フロントビル

該当事項はありません。

(本譲渡物件) Re-29 HF 白山レジデンス、Re-35 HF 芝公園レジデンス、Re-36 HF 三田レジデンス

① 名 称	平和不動産株式会社
② 本 店 所 在 地	東京都中央区日本橋兜町1番10号
③ 代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 土本 清幸
④ 事 業 内 容	1. ビルディング事業 2. アセットマネジメント事業
⑤ 資 本 金	21,492 百万円 (注)
⑥ 設 立 年 月 日	1947 年 7 月
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	平和不動産株式会社は、2021年11月30日時点において、本投資法人の投資口を143,845口（発行済投資口総数の13.62%）保有しています。また、本資産運用会社の株式を4,968株（発行済株式総数の100%）保有しており、金融商品取引法並びに投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等に該当します。
人 的 関 係	本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち4名（非常勤役員を除きます。）が、平和不動産株式会社からの出向者です。
取 引 関 係	2021年11月期（第40期）において、平和不動産株式会社を売主とした資産の取得（4物件）を行っています。
関連当事者への該当状況	平和不動産株式会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、本資産運用会社の利害関係人等に該当します。
⑧ 媒 介 手 数 料 合 計	21,650 千円（消費税を除きます。）

(注) 2021年3月31日時点の数値を記載しています。

8. フォワード・コミットメント等に関する事項

(本取得物件) 0f-50 心齋橋フロントビル

本取得物件に係る信託受益権売買契約（以下「本契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（注）に該当します。

本契約において、本投資法人又は相手方の責めに帰すべき事由に基づき本契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として売買対象である信託受益権売買代金の10%相当額を違約金として支払うことになっています。

本投資法人は、本取得物件の取得資金について自己資金及び借入金で充当することを予定していますが、本日現在、本投資法人が保有する現預金及び本投資法人のキャッシュ・フロー等に鑑みると、本取得物件を取得するに当たっての懸念はなく、万が一違約金を支払うこととなったとしても財務等への重大な影響はないものと思料されることから、本取得に関して、本投資法人の財務及び分配金の支払い等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

（注） 投資法人が行う不動産等の売買契約のうち、先日付での売買契約であって、契約締結から1ヵ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約をいいます。

9. 今後の見通し

本取引による、2022年1月18日付「2021年11月期決算短信」において公表した2022年5月期（第41期）及び2022年11月期（第42期）における運用状況の予想への影響については、本日付「2022年5月期（第41期）及び2022年11月期（第42期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

10. 取得物件の鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	0f-50 心齋橋フロントビル	
鑑定評価額	7,830,000 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	2022年3月1日	
項目	内容（千円） （注）	概要等
収益価格	7,830,000	
直接還元法による収益価格	8,130,000	
運営収益	415,212	
可能総収益	428,286	
空室等損失	13,074	
運営費用	97,510	
維持管理費	18,675	実績額に基づき、賃貸可能面積当り月額 1,210 円/坪と査定。
PM フィー	7,915	賃料収入等から空室損失相当額を控除した額より査定。
水道光熱費	21,607	実績額に基づき、賃貸可能面積当り月額 1,400 円/坪と査定。
修繕費	1,617	ER 記載の修繕費年平均額を妥当と判断し、計上。
テナント募集費用等	3,053	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.0ヶ月分と査定し、計上。
公租公課	42,760	実績額に基づき負担水準等を考慮の上、査定。
損害保険料	298	実績額に基づき、計上。
その他費用	1,583	実績額に基づき、有線放送聴衆取料、AED レンタル料等を計上。予備費について賃貸可能面積当り月額 100 円/坪と査定。
運営純収益（NOI）	317,702	
一時金の運用益	2,542	一時金の運用実績等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回り 1.0%と査定。

	資本的支出	11,356	ER記載の更新費年平均額を妥当と判断し、計上。
	純収益 (NCF)	308,889	
	還元利回り	3.8%	
	DCF法による収益価格	7,700,000	
	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		6,200,000	
	土地比率	96.0%	
	建物比率	4.0%	
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。

1.1. 譲渡物件の鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	Re-29 HF 白山レジデンス	
鑑定評価額	2,150,000 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11月30日	
項目	内容 (千円) (注)	概要等
収益価格	2,150,000	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	2,180,000	
運営収益	112,805	
可能総収益	121,194	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	8,388	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、中長期的に安定的であると認められる空室率を査定。
運営費用	21,728	
維持管理費	4,590	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	2,524	契約を妥当と判断し、計上。
水道光熱費	1,326	類似不動産の水道光熱費を参考に計上。
修繕費	795	類似不動産の修繕費を参考に計上。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	1,292	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	8,042	実績額に基づき計上。
損害保険料	189	類似不動産の実績額を参考に計上。
その他費用	416	町内会費について、実績額に基づき査定の上で計上。インターネット利用料について、契約に基づき計上。
運営純収益 (NOI)	91,077	
一時金の運用益	169	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	6,053	ERの大規模修繕費及び更新費に基づき、類似不動産の更新費を参考に査定し計上。
純収益 (NCF)	85,193	
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	2,140,000	
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		2,120,000	
	土地比率	83.0%	
	建物比率	17.0%	
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		—	

物件番号・物件名称		Re-35 HF 芝公園レジデンス	
鑑定評価額		928,000 千円	
鑑定評価機関の名称		株式会社中央不動産鑑定	
価格時点		2021年11月30日	
項目	内容 (千円) (注)	概要等	
収益価格	928,000	DCF 法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格を関連づけて、収益価格を査定。	
	直接還元法による収益価格	952,000	
	運営収益	51,871	
	可能総収益	54,970	現行の賃料水準や類似不動産の賃料水準等を勘案して、新規賃料を査定。
	空室等損失	3,099	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等を勘案し、中長期安定的な稼働率等を勘案して査定。
	運営費用	12,039	
	維持管理費	2,505	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	1,156	実績に基づき査定。
	水道光熱費	1,379	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	1,483	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上。
	テナント募集費用等	1,677	仲介手数料等・広告宣伝費・更新手数料の合計額を計上。
	公租公課	3,256	実績に基づき査定。
	損害保険料	79	実績に基づき査定。
	その他費用	504	実績に基づき査定。
	運営純収益 (NOI)	39,832	
	一時金の運用益	40	運用利回りを 1.0%と査定。
	資本的支出	2,754	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)	37,118	
	還元利回り	3.9%	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	917,000	
	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		661,000	
	土地比率	74.0%	
	建物比率	26.0%	
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		—	

物件名称	Re-36 HF 三田レジデンス
鑑定評価額	1,330,000 千円

鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(千円) (注)	概要等
収益価格	1,330,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格を関連づけて、収益価格を査定。
直接還元法による収益価格	1,360,000	
運営収益	71,994	
可能総収益	75,658	現行の賃料水準や類似不動産の賃料水準等を勘案して、新規賃料を査定。
空室等損失	3,664	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等を勘案し、中長期安定的な稼働率等を勘案して査定。
運営費用	15,836	
維持管理費	3,655	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	1,603	実績に基づき査定。
水道光熱費	1,065	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	2,035	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上。
テナント募集費用等	2,389	仲介手数料等・広告宣伝費・更新手数料の合計額を計上。
公租公課	4,626	実績に基づき査定。
損害保険料	96	実績に基づき査定。
その他費用	367	実績に基づき査定。
運営純収益(NOI)	56,158	
一時金の運用益	55	運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	3,249	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)	52,964	
還元利回り	3.9%	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	1,310,000	
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	969,000	
土地比率	75.5%	
建物比率	24.5%	
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) 本取引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-50 心齋橋フロントビル
<物件写真>



<位置図>



(添付資料2) 本取引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	0.76
	0f-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.23
	0f-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.75
	0f-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.33
	0f-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.60
	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	1.06
	0f-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.52
	0f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.54
	0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.68
	0f-20	船橋F a c eビル	千葉県船橋市	II	3,900	1.91
	0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.31
	0f-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.65
	0f-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.80
	0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.36
	0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.13
	0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	0.78
	0f-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋	III	4,900	2.41
	0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	0.93
	0f-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.33
	0f-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.67
	0f-34	麴町H Fビル	東京都千代田区	I	1,350	0.66
	0f-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.34
	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	1.55
	0f-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.52
	0f-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,750	1.84
	0f-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.81
	0f-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.51
	0f-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	1.05
	0f-42	サザンスカイトワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.79
	0f-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.52
0f-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.39	
0f-45	兜町ユニ・スクエア	東京都中央区	I	3,580	1.76	
0f-46	H F 仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,501	1.23	
0f-47	大崎C Nビル	東京都品川区	I	5,160	2.53	
0f-48	ファーレイーストビル	東京都立川市	II	1,610	0.79	
0f-49	インタープラネット江坂ビル	大阪府吹田市	III	2,500	1.23	
0f-50	心齋橋フロントビル	大阪府大阪市	III	7,300	3.58	
オフィス 計					99,472	48.83
レジデンス	Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	II	430	0.21
	Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.32
	Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.32
	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	1.77
	Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.77
	Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.67
	Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.49
	Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.54
	Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.59

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-19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.34
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	1.98
Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.53
Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.55
Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.47
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.54
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	東京都中央区	I	5,940	2.92
Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.64
Re-29	H F 白山レジデンス	東京都文京区	I	-	-
Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.80
Re-31	H F 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.81
Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.52
Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.45
Re-35	H F 芝公園レジデンス	東京都港区	I	-	-
Re-36	H F 三田レジデンス	東京都港区	I	-	-
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.36
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	0.72
Re-40	H F 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	0.93
Re-41	H F 八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	I	793	0.39
Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.46
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	3.20
Re-45	H F 中之島レジデンス	大阪府大阪市	III	453	0.22
Re-46	H F 阿波座レジデンス	大阪府大阪市	III	577	0.28
Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	III	624	0.31
Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	0.87
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.26
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	0.89
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.40
Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.43
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.30
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.41
Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.41
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	III	1,080	0.53
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.28
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	0.98
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	0.57
Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.67
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.28
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.40
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.34
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.38
Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.41
Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.46
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	1.03
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.43
Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.57
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	宮城県仙台市	III	1,638	0.80
Re-76	H F 西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.64
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	III	790	0.39

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-78	HF 関内レジデンス	神奈川県横浜市	Ⅱ	1,800	0.88
Re-79	HF 名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	2,160	1.06
Re-80	HF 東札幌レジデンス	北海道札幌市	Ⅲ	1,560	0.77
Re-81	HF 博多東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	880	0.43
Re-82	HF 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	850	0.42
Re-83	HF 田端レジデンス	東京都北区	Ⅰ	1,100	0.54
Re-84	HF 両国レジデンス	東京都墨田区	Ⅰ	1,400	0.69
Re-85	HF 八王子レジデンス	東京都八王子市	Ⅱ	1,120	0.55
Re-86	HF 三田レジデンスⅡ	東京都港区	Ⅰ	1,210	0.59
Re-87	HF 門前仲町レジデンス	東京都江東区	Ⅰ	945	0.46
Re-88	HF 南砂町レジデンス	東京都江東区	Ⅰ	900	0.44
Re-89	HF 仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,030	0.51
Re-90	HF 正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	Ⅰ	1,150	0.56
Re-91	HF 仙台本町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,070	0.53
Re-92	HF 大濠レジデンスBAYSIDE	福岡県福岡市	Ⅲ	1,150	0.56
Re-93	HF 博多東レジデンスⅡ	福岡県福岡市	Ⅲ	1,198	0.59
Re-94	HF 福岡レジデンスEAST	福岡県福岡市	Ⅲ	1,180	0.58
Re-95	HF 正光寺赤羽レジデンスⅡ	東京都北区	Ⅰ	1,690	0.83
Re-96	HF 八広レジデンス	東京都墨田区	Ⅰ	1,220	0.60
Re-97	HF 世田谷上町レジデンス	東京都世田谷区	Ⅰ	700	0.34
Re-98	HF 草加レジデンス	埼玉県草加市	Ⅱ	1,300	0.64
Re-99	HF 上野入谷レジデンス	東京都台東区	Ⅰ	900	0.44
Re-100	HF 辻堂レジデンス	神奈川県藤沢市	Ⅱ	1,870	0.92
レジデンス 計				104,222	51.17
ポートフォリオ 計				203,694	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大都市圏における主要市街地）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。