

本日付公表の適時開示に関する補足説明資料

「資産の取得に関するお知らせ（H F 上野入谷レジデンス 他2物件）」

2021年12月14日



平和不動産リート投資法人

H F 上野入谷レジデンス



・ 日比谷線「入谷」駅徒歩3分の好立地レジデンス

- ・ 本取得物件は、東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒歩3分の位置に立地しています。また、徒歩圏に位置する「上野」駅はJR各線、京成線、銀座線、日比谷線及び新幹線の乗り入れがあり、商業施設が集積するなど、生活利便性の高いエリアです。
- ・ 本取得物件は25.08㎡～25.09㎡の1Kタイプ（22戸）、40.18㎡の1LDKタイプ（11戸）の全33戸で構成されており、単身者・DINKS層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モニター付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、宅配ボックスが備えられており、近隣物件と比較して十分な競争力を有しています。

所在地	東京都台東区
所有形態	建物：所有権、土地：借地権(普通借地権)
延床面積	1,146.77㎡
建築時期	2016年8月31日
取得価格	900百万円
鑑定評価額 (2021/11時点)	989百万円
取得予定日	2021年12月22日
NOI利回り (注)	4.5%
減価償却後NOI利回り (注)	3.7%

(注) 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。



ファーレイストビル (追加取得分 : 10.26%)



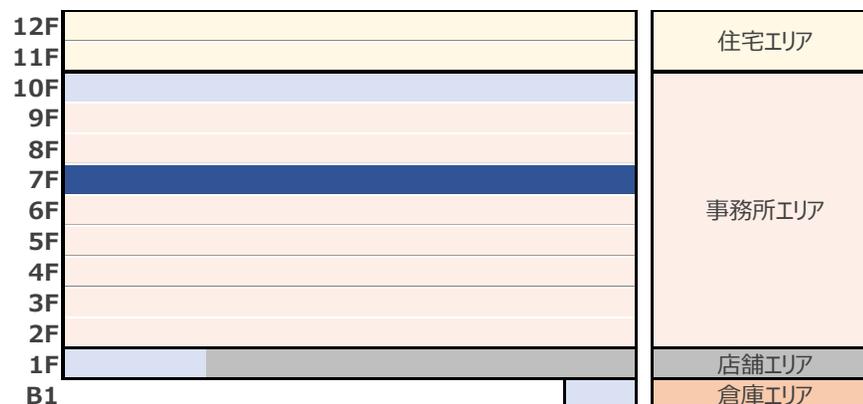
- 本取得のNOI利回りは6.7%、含み益率は34.2%
- 本取得により建物保有割合が23.06%へ増加

- 本取引は、2021年10月29日付で区分所有権（建物保有割合12.81%）の取得を行ったファーレイストビルについて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23.06%となります。
- 本取得物件が立地する「ファーレイ立川」は、1977年の米軍基地跡地返還後、地域開発の要として業務市街地形成の目的で再開発事業が進められ、1994年に完成した再開発エリアです。立川駅を中心とした放射線状に連なる商店街や三越伊勢丹、高島屋、グランデュオ立川等の大型商業施設が集積しています。
- 本取得物件は、JR中央線・青梅線・南武線が乗り入れる「立川」駅、多摩都市モノレール線「立川北」駅から徒歩6分の距離に位置し、それぞれペDESTリアンデッキで直結しています。新宿や東京といった主要オフィスエリアにも乗り換えなしでアクセス可能であり、交通利便性に優れています。
- また、立川駅周辺は西東京を代表する商業集積エリアで周辺地域をカバーする事業拠点として、金融機関、メーカー営業拠点、地元住民向けサービス業のニーズが強く、企業数や就業者数も安定しており、サテライトオフィスの需要も増えていることから、今後も安定的な需要が確保できるエリアです。

所在地	東京都立川市
延床面積	16,206.34㎡ (持分部分 : 1,662.07㎡)
建築時期	1994年12月15日
取得価格	600百万円
鑑定評価額 (2021/12時点)	805百万円
取得予定日	2021年12月24日
NOI利回り (注)	6.7%
減価償却後NOI利回り (注)	5.8%



<取得区画図>



既保有部分 (12.81%)
 本取得区分 (10.26%)

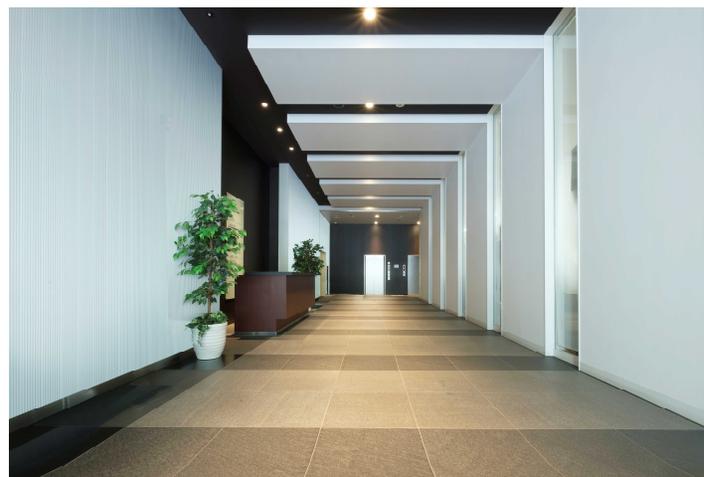
(注) NOI利回り = 運用純収益 (NOI) ÷ 取得価格 / 減価償却後NOI利回り = (NOI - 減価償却費) ÷ 取得価格
 「鑑定評価額」については、物件取得時に取得した鑑定評価額を記載しています。NOIは各取得資産の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを用いています。減価償却費は本投資法人が耐用年数に応じて試算した値を用いています。

インタープラネット江坂ビル



● 御堂筋線「江坂」駅徒歩3分、 大阪市内主要エリアへのアクセスに優れたオフィス

- 本取得物件は、新御堂筋に接道しており、車による新大阪、梅田及び難波等の大阪市内の主要ビジネスエリア及び商業中心地へのアクセスに優れています。また、名神高速道路へのアクセスも良いことから神戸から京都及び滋賀に至るまでの広範囲をビジネスエリアに収めることができます。本取得物件はそのような立地特性に基づいて40台収納可能な大型駐車場を設置しており、営業車利用を前提としたテナントに対する高い訴求力を有しています。
- 最寄り駅である「江坂」駅は大阪メトロ御堂筋線と北大阪急行電鉄南北線が乗り入れ、新大阪駅3分、梅田駅9分、なんば駅19分、大阪国際空港21分と大阪市内主要エリア及び新幹線や飛行機による各方面へのアクセスに優れています。また、駅周辺には金融機関、物販、飲食店等様々な業態の商業施設が集積する高い繁华性を有するエリアですが、2023年度には北大阪急行線の延伸が予定されており、近い将来における更なる利便性向上と活性化が期待されます。
- 本取得物件は延床面積約1,218坪、基準階面積が約113坪で30坪程度からの分割対応が可能ことから大小様々なテナントの需要を捉えることができ、設備面では天井高2,700mm、各階個別空調、グリッド天井等を備えるなど、近隣物件と比較して非常に高い競争力を有しています。



所在地	大阪府吹田市
延床面積	4,025.10㎡
建築時期	2008年6月5日
取得価格	2,500百万円
鑑定評価額 (2021/11時点)	2,660百万円
取得予定日	2021年12月23日
NOI利回り (注)	4.8%
減価償却後NOI利回り (注)	4.2%

(注) 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。

物件売買及び資産入替の歴史 (スポンサー変更後)

取得物件



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