

本日付公表の適時開示に関する補足説明資料

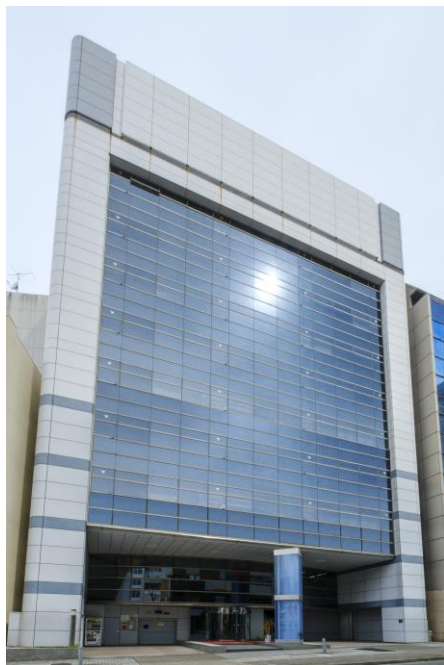
「資産の取得に関するお知らせ（ステージ錦、H F 大森町レジデンス）」

2023年4月13日



平和不動産リート投資法人

ステージ錦



- 取得予定資産は、名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅から徒歩7分、同桜通線「丸の内」駅からは徒歩9分に位置し複数路線が使用可能なことから、名古屋市内の各エリアへのアクセスに優れています。また、中部地方最大のターミナル駅である「名古屋」駅や、名古屋エリアを代表する繁華街を擁する「栄」駅まで徒歩圏内に位置し、名古屋市中心部への優れた交通利便性を有しています。取得予定資産が立地する「伏見」駅周辺エリアは、古くより名古屋エリアの商業の中心地として栄え、現在も金融機関の本支店やオフィスビルが立ち並ぶなど、隣接する「丸の内」駅周辺エリアと共に中部地方の金融ビジネスの中心地として発展を続けています。
- 取得予定資産の基準階面積は約127坪で、天井高は2,500mm、32台収容可能な大型駐車場（機械式30台、平置き2台）と、近隣物件と比較して高い競争力を有しています。また取得予定資産取得時点の賃料ギャップは31.9%と、将来の賃料収入の増加が期待されます（注1）。



| | |
|-----------------|------------|
| 所在地 | 愛知県名古屋市 |
| 延床面積 | 4,590.29㎡ |
| 建築時期 | 1991年9月25日 |
| 取得予定価格 | 2,100百万円 |
| 鑑定評価額（2023/4時点） | 2,400百万円 |
| 取得予定日 | 2023年4月28日 |
| NOI利回り（注2） | 5.5% |
| 減価償却後NOI利回り（注2） | 5.1% |

（注1）賃料ギャップ = (市場賃料 - 取得予定資産の月額坪単価契約賃料) ÷ 取得予定資産の月額坪単価契約賃料 × 100

「市場賃料」は、シービーアールイー株式会社が、取得予定資産を対象として、取得予定資産の直近の成約状況や周辺同種用途の競合物件における成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、2023年2月時点における新規成約賃料水準として適正と査定する共益費込賃料単価の上限をいいます。

「月額坪単価契約賃料」は、取得予定資産の2023年3月時点で有効な賃貸借契約で定められた月額賃料合計額を取得予定資産の賃貸面積合計で除して算出しています。

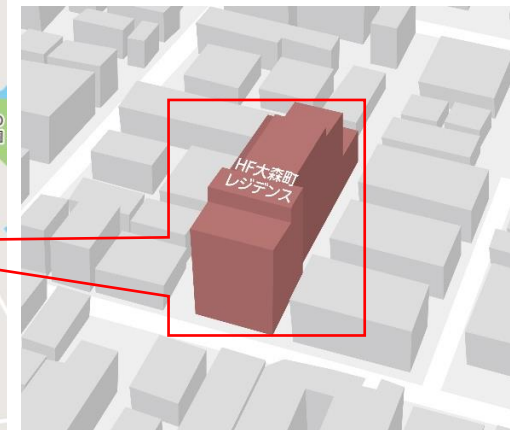
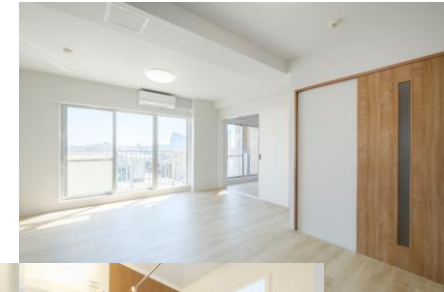
（注2）NOI利回り = 運用純収益（NOI） ÷ 取得予定価格 / 減価償却後NOI利回り = (NOI - 減価償却費) ÷ 取得予定価格

NOIは取得予定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。

HF大森町レジデンス



- 取得予定資産は、京急本線「大森町」駅徒歩5分の距離に位置し、「大森町」駅から「品川」駅まで14分、「横浜」駅まで28分と主要ビジネスエリアへの優れた交通利便性を有しています。また「大森町」駅から「羽田空港第1・第2ターミナル」駅までは17分と、羽田空港へのアクセスにも優れています。取得予定資産周辺には梅屋敷東通り商店街や大森町商店街、スーパーマーケット等の生活利便施設が充実しており、また、入江や干潟を持つ大森ふるさとの浜辺公園等の自然環境にも恵まれたエリアです。
- 取得予定資産は36.62㎡の1LDKタイプ（1戸）、41.04㎡～42.80㎡の2DKタイプ（8戸）、50.85㎡～57.82㎡の2LDKタイプ（17戸）の全26戸で構成されており、主にDINKs・ファミリー層を中心とした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、浴室乾燥機、温水洗浄便座、宅配ボックス、無料インターネット等が備えられており、また、2023年に全室リノベーション工事が完了したことから、近隣物件と比較して高い競争力を有しています。



| | |
|-----------------|-------------|
| 所在地 | 東京都大田区 |
| 延床面積 | 1,457.12㎡ |
| 建築時期 | 2002年11月30日 |
| 取得予定価格 | 1,200百万円 |
| 鑑定評価額（2023/4時点） | 1,300百万円 |
| 取得予定日 | 2023年4月27日 |
| NOI利回り（注） | 4.0% |
| 減価償却後NOI利回り（注） | 3.4% |

（注）NOI利回り = 運用純収益（NOI）÷ 取得予定価格 / 減価償却後NOI利回り = (NOI - 減価償却費) ÷ 取得予定価格
 NOIは取得予定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

| | | | | | | | | | | |
|---------|-------------|-------------|---------------|-------------|------------|---------------|---------------|------------|-------------|--------------|
| | | PO | PO | PO | PO | PO | | | | |
| | | 三田平和ビル (底地) | HF仙台本町ビルディング | HF九段南ビルディング | HF丸森通レジデンス | HF名駅北レジデンス | HF博多東レジデンス | | アーク森ビル | |
| | | | | | | | | | | |
| | | 栄ナミ平和ビル | HF日本橋浜町ビルディング | 麹町HFビル | HF西公園レジデンス | HF関内レジデンス | 千住ミルティスII番館 | | HF八王子レジデンス | サザンスカイタワー八王子 |
| | | | | | | | | | | |
| 茅場町平和ビル | | 神戶旧居留地平和ビル | HF若松河田レジデンス | HF桜通ビルディング | HF上野ビルディング | HF仙台レジデンスEAST | HF神田小川町ビルディング | | HF南国レジデンス | 日本橋船留町ファースト |
| | | | | | | | | | | |
| | 広小路アークアプレイス | | | | | | 日総第5ビル | HF東札幌レジデンス | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | HF仙台五橋レジデンス | HF田端レジデンス |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | アクロス新川ビル | HF関内レジデンス |
| | | | | | | | | | | |

第16期 '09/11 第17期 '10/05 第19期 '11/05 第21期 '12/05 第23期 '13/05 第24期 '13/11 第25期 '14/05 第27期 '15/05 第28期 '15/11 第29期 '16/05 第30期 '16/11 第31期 '17/05 第32期 '17/11 第33期 '18/05 第34期 '18/11

譲渡物件 三宮三和東洋ビル グレんパーク池田山 ルネ東寺尾 HF南六条レジデンス HF天神南レジデンス HF南五条レジデンス KCAビル スーパーホテル大阪・天王寺 スーパーホテル京都・烏丸五条 スーパーホテル仙台・広瀬通り スーパーホテルさいたま・大宮 渋谷 AXビルズ HF中目黒ビルディング 安和司ビル HF新橋浜ビルディング HF虎ノ門ビルディング 広小路アークアプレイス HF天神東レジデンス 三田平和ビル (底地の50%)

取得物件

| | | | | | | |
|-------------|--------------|---------------|-------------------|--|--------------|---------------------|
| HF門前仲町レジデンス | HF仙台本町レジデンス | HF日本橋兜町ビルディング | PO | | PO | 本決算期 |
| | | | HF八広レジデンス | | 若本町サインビル (右) | HF今池南レジデンス |
| | | | HF草加レジデンス | | | |
| HF三田レジデンスII | HF正光寺赤羽レジデンス | アクロス新川ビル | HF正光寺赤羽レジデンスII | | HF東尾久レジデンス | ステージ強 (取得予定資産) |
| | | | | | | |
| 浜町平和ビル | HF南砂町レジデンス | 録糸町スクエアビル | HF福岡レジデンスEAST | | HF川口駅前レジデンス | HF伏見レジデンス |
| | | | HF博多東レジデンスII | | 栄センタービル | HF大森町レジデンス (取得予定資産) |
| | | | 大崎CNビル | | HF川口駅前レジデンス | |
| | | | HF博多東レジデンス | | 心齋橋フロントビル | HF上野レジデンスEAST |
| | | | HF仙台一番町ビルディング | | 岩本町サインビル (左) | |
| | | | HF大塚レジデンス BAYSIDE | | HF江坂ビルディング | HF中野坂上レジデンス |
| | | | HF高輪レジデンス | | HF辻堂レジデンス | |
| | | | HF丸森前レジデンス | | | |
| | | | HF丸森前レジデンス | | | |
| | | | HF大森前レジデンス | | | |
| | | | HF芝公園レジデンス | | | |
| | | | HF三田レジデンス | | | |

第35期 '19/05 第36期 '19/11 第37期 '20/05 第38期 '20/11 第39期 '20/05 第40期 '21/11 第41期 '22/05 第42期 '22/11 第43期 '23/5

譲渡物件 三田平和ビル (底地の50%) HF五反田ビルディング HF麻布十番レジデンス HF梅田レジデンスTOWER HF高輪レジデンス HF丸森前レジデンス HF丸森前レジデンス HF芝公園レジデンス HF芝公園レジデンス HF三田レジデンス グレイズビル泉岳寺前 (準共有持分50%) グレイズビル泉岳寺前 (準共有持分50%)

(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、投資口等の市場価格が下落または分配金の額が減少することで、本投資法人の投資口または投資法人債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