

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 上野レジデンスE A S T）」

2023年2月17日



平和不動産リート投資法人

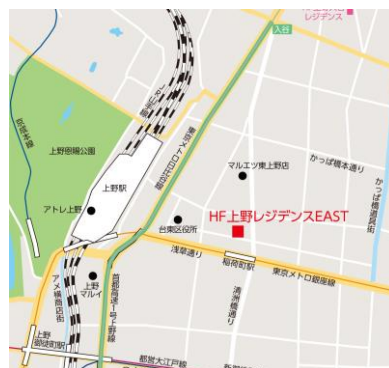
HF 上野レジデンスEAST



- 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。



所在地	東京都台東区
延床面積	2,964.00㎡
建築時期	2017年9月5日
取得価格	2,500百万円
鑑定評価額（2022/12時点）	2,740百万円
取得予定日	2023年2月28日
NOI利回り（注）	4.1%
減価償却後NOI利回り（注）	3.5%



(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
 NOIは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。

- 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