

本日付公表の適時開示に関する補足説明資料

「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」

2022年4月6日



平和不動産リート投資法人

▶ 資産入替の概要

取得予定物件

心斎橋フロントビル



所在地	大阪府大阪市中央区
延床面積	6,201.98㎡
建築時期	1986年11月27日
取得予定価格	7,300百万円
鑑定評価額 (2022/3時点)	7,830百万円
NOI利回り (注1)	4.35%
減価償却後NOI利回り (注1)	4.11%

譲渡予定物件

H F 白山レジデンス



H F 芝公園レジデンス



H F 三田レジデンス



	H F 白山レジデンス	H F 芝公園レジデンス	H F 三田レジデンス
所在地	東京都文京区	東京都港区	東京都港区
延床面積	3,998.98㎡	1,362.79㎡	1,705.22㎡
建築時期	2000年1月31日	2003年8月8日	2004年3月4日
帳簿価額 (注2)	2,192百万円	779百万円	999百万円
鑑定評価額 (2021/11時点)	2,150百万円	928百万円	1,330百万円
譲渡予定価格	4,508百万円		
譲渡益合計 (注3)	465百万円		
譲渡予定価格合計に基づいたNOI利回り (注4)	3.78%		

(注1) 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

「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。

(注2) 帳簿価額は譲渡予定日の想定帳簿価額を示しています。

(注3) 譲渡益は譲渡予定価格から譲渡予定日時点の帳簿価額見込み額と売買関連費用の見込み額を控除した概算額です。

(注4) 第39期 (2021年5月期) と第40期 (2021年11月期) のNOI合計額を譲渡予定価格で除した利回りです。

▶ 本取引の目的・効果

1 大阪市中心部のオフィス物件を取得

2 資産規模の拡大

本取引後、資産規模が203,694百万円に拡大

+2,792百万円

3 譲渡益の計上

鑑定評価額を上回る価格での譲渡

+465百万円

4 賃貸事業利益の増加

通期寄与、公租公課費用化後の概算

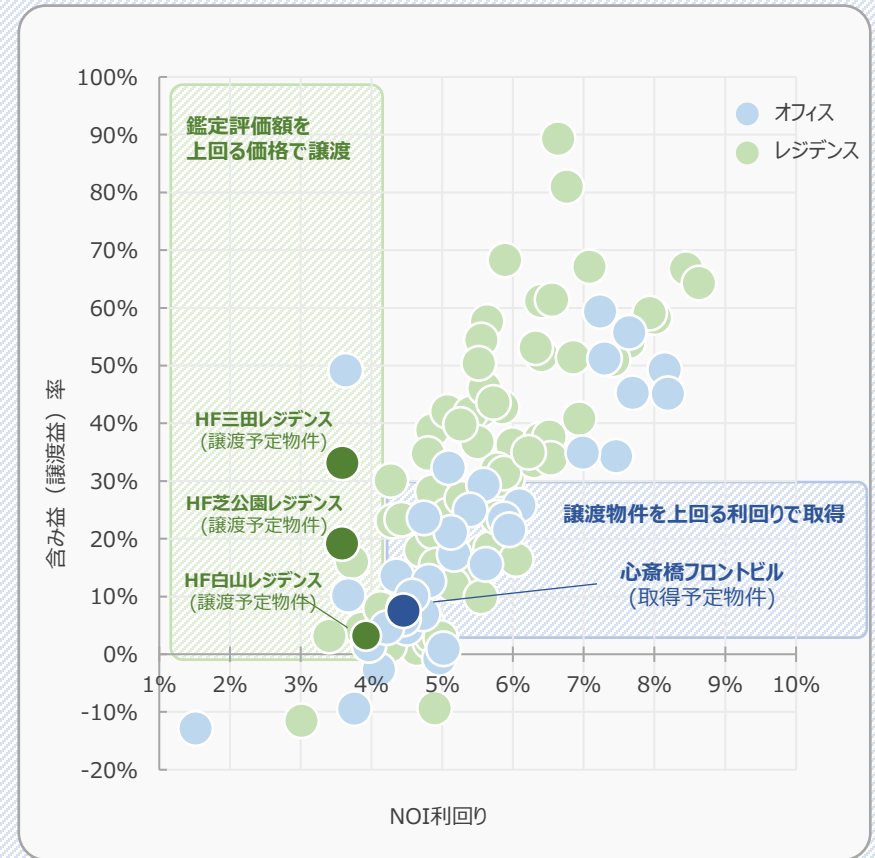
年間 **+58百万円**

5 1口当たりNAVの向上

譲渡益の計上と含み益額の増加

+527円/口

▶ 含み益(譲渡益)率とNOI利回り



(注1) 譲渡益は譲渡予定価格から譲渡予定日時点の帳簿価格見込み額と売買関連費用の見込み額を控除した概算額です。

(注2) NAVの増加額は譲渡益額に、取得予定物件の鑑定評価額と取得予定価格の差額を加算し、発行済投資口数で除して計算しています。

(注3) NOI利回りは、取得予定物件については鑑定評価書に記載の運用純収益(NOI)と取得予定価格で除して計算し、譲渡物件については2021年5月期(第39期)と2021年11月期(第40期)のNOI合計額を譲渡予定価格で除して計算、既存物件については第40期決算資料に記載の数値を載せています。

(注4) 含み益(譲渡益)率は、取得予定物件については物件取得時に取得した鑑定評価額と取得予定価格の差額を取得予定価格で除して計算し、譲渡予定物件については譲渡益を譲渡予定日の帳簿価格見込み額で除して計算しています。既存物件については2021年11月末の実績値を記載しています。

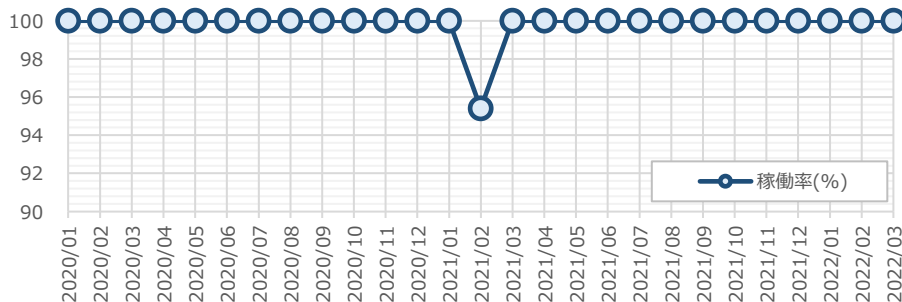
心齋橋フロントビル



- 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2,600mm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。



コロナ禍でも稼働率は高位安定



物件売買及び資産入替の歴史 (スポンサー変更後)



(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