

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 草加レジデンス、ファーレイーストビル）」

2021年9月24日



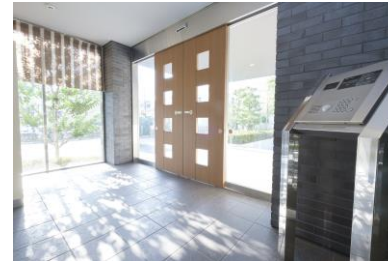
平和不動産リート投資法人

HF草加レジデンス



- 本取得物件は、東武スカイツリーライン「獨協大学前」駅から徒歩9分に位置しています。「獨協大学前」駅から「北千住」駅まで約15分、「大手町」駅までは約37分と都内へのアクセスに優れ、さらに東武スカイツリーラインは東京メトロ日比谷線・半蔵門線との直通運転を実施しており交通利便性が高いエリアです。獨協大学前駅周辺にはスーパーや飲食店等の生活利便施設が充実している一方、本取得物件の所在する西口エリアでは近年再開発が進んだことから、清潔感のある整備された街並みとなっています。近隣には獨協大学が所在し、また綾瀬川やまつばら綾瀬川公園等の豊かな自然環境にも恵まれた、活気のあるエリアです。
- 25.08㎡の1Kタイプ（98戸）、50.16㎡の2DKタイプ（1戸）の全99戸で構成されており、主に単身者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。また19台分の駐車場を有しており、車所有者のニーズに対応しています。

所在地	埼玉県草加市
延床面積	3,229.29㎡
建築時期	2010年2月18日
取得価格	1,300百万円
鑑定評価額（2021/9時点）	1,410百万円
取得予定日	2021年9月29日
NOI利回り（注）	5.0%
減価償却後NOI利回り（注）	3.9%



（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。

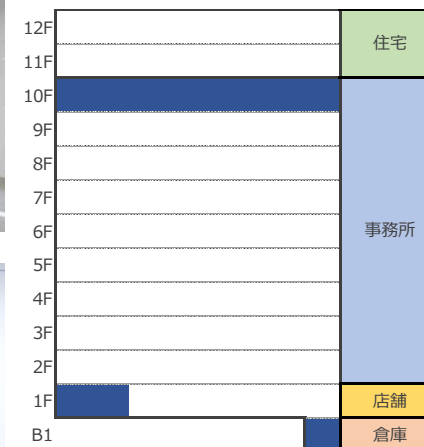
ファーレイストビル（区分所有権）



- 本取得物件が立地する「ファーレ立川」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大型百貨店の三越伊勢丹、高島屋、グランデュオ立川等の大型商業施設が点在し、生活利便施設が充実しています。
- 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。



<取得区画図>



■ 本取得区分 (12.81%)

所在地	東京都立川市
延床面積	16,206.34㎡ (持分部分：2,075.28㎡)
建築時期	1994年12月15日
取得価格	1,010百万円
鑑定評価額 (2021/9時点)	1,210百万円
取得予定日	2021年10月29日
NOI利回り (注)	5.5%
減価償却後NOI利回り (注)	4.8%



(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

																		本決算期														
取得物件																	PO	本取得														
三田平和ビル (底地)		HF仙台北町 ビルディング			HF仙台東 ビルディング			HF東札幌 レジデンス			HF仙台五橋 レジデンス			HF南砂町 レジデンス			兜町 ユニ・スクエア			HF福岡レジ デンス EAST												
三田平和ビル (底地)		HF日本橋浜町 ビルディング		HF丸段南 ビルディング		HF晩翠通 ビルディング		HF名駅北 レジデンス		HF博多東 レジデンス		アーク森ビル		HF門前仲町 レジデンス		HF仙台北町 レジデンス		HF博多東 レジデンス II	HF世田谷上町 レジデンス													
柴ノミナミ平和ビル		趣町HFビル		HF西公園 レジデンス		HF関内 レジデンス		千住ミルディス II 番館		HF八王子 レジデンス		サザンスカイタワー 八王子		HF三田 レジデンス II		HF正光寺赤羽 レジデンス		兜町 ユニ・スクエア	HF八広レジデ ンス													
茅場町平和ビル	広小路 アークアプレイス	神戸旧居留地 平和ビル	HF若松河田 レジデンス	HF授通 ビルディング	HF上野 ビルディング	HF神田小川町 ビルディング	日総第5ビル	アクロス新川ビル	HF田端 レジデンス	HF両国 レジデンス	日本橋姫留町 ファースト	浜町平和ビル	錦糸町 スクエアビル	HF仙台長町 レジデンス	HF大塚レジ デンス BAYSIDE	東薬ビルディング	大崎CNビル	HF草加 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	第35期 '19/05	第36期 '19/11	第37期 '20/05	第38期 '20/11	第39期 '21/05	第40期 '21/11												
三宮三和東洋ビ ル グレンパーク池田 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		安和司町ビ 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) ※準共有持分 50%		三田平和ビル (底地) ※準共有持分 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		

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