

本日付公表の適時開示に関する補足説明資料

2020年9月29日



平和不動産リート投資法人

HEIWA



平和不動産アセットマネジメント株式会社

HEIWA

HF大濠レジデンスBAYSIDE



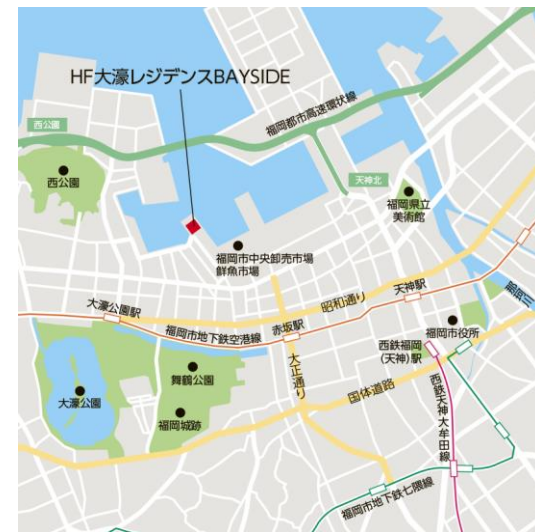
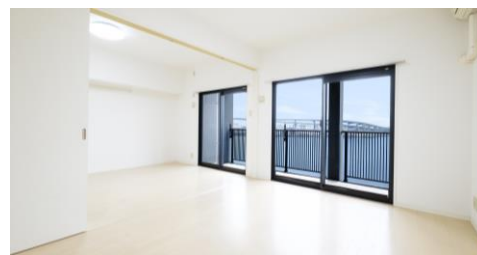
| | |
|------------------|-------------|
| 所在地 | 福岡県福岡市中央区 |
| 延床面積 | 3,420.89㎡ |
| 建築時期 | 2007年11月29日 |
| 取得価格 | 1,150百万円 |
| 鑑定評価額 (2020/8時点) | 1,250百万円 |
| NOI利回り (注) | 5.27% |
| 減価償却後NOI利回り (注) | 4.35% |

物件の特徴

本物件は、福岡市地下鉄空港線「大濠公園」駅から徒歩約10分の距離に位置しています。最寄り駅である「大濠公園」駅は、「天神」駅まで約4分、「博多」駅まで約10分、「福岡空港」駅まで約16分と福岡市内の主要エリアへのアクセスに優れています。また、本取得物件は天神まで約2kmの立地であることから、バス・自転車での通勤も可能であるなど非常に優れた立地特性を有しています。

本物件が所在する赤坂・大濠公園エリアは、共同住宅を中心に店舗・事務所等が混在する地域であり、天神や博多へのアクセスが良好なことから、福岡市内でも人気の高いエリアです。また、本取得物件から徒歩4分の立地に商業施設が建設中であることから、利便性の向上が見込まれます。また、本物件は内廊下、全ての貸室がオーシャンビューとなっており、快適な住空間と抜群の眺望を有しています。

本取得物件は39.51㎡の1LDKタイプ（8戸）、40.04㎡の1LDKタイプ（56戸）及び店舗3区画の全67戸で構成されており、主に単身者やDINKsからの需要が見込まれます。



(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。

第38期の一連の取り組みについて

2020年7月6日リリース HF梅田レジデンスTOWERの譲渡

| | |
|-------------|----------|
| 譲渡益の計上 | 878百万円 |
| 帳簿価格（第37期末） | 1,695百万円 |
| 譲渡代金 | 2,620百万円 |
| 内部留保の拡大 | 642百万円 |
| EPUへの寄与 | -20.2円 |



2020年7月15日リリース 自己投資口の取得（2020年7月16日 - 2020年9月15日）

| | |
|-------------|----------|
| 取得した投資口の総数 | 14,914口 |
| 投資口の取得価額の総額 | 1,699百万円 |
| 消却後の投資口数 | 999,933口 |
| EPUへの寄与 | +33.9円 |



2020年9月29日リリース HF大塚レジデンスBAYSIDEの取得

| | |
|----------------|----------|
| 資産規模の拡大 | 1,150百万円 |
| NOIの増加（巡行）（注1） | 年間 60百万円 |
| NAVの向上（注2） | 100百万円 |
| EPUへの寄与 | +19.3円 |



（注1）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NOIを記載しています。

（注2）NAVの増加額は取得時点の鑑定評価額から取得価格を減じて計算しています。

目的・効果

1 安定収益の確保と収益変動リスクの低減

2 築年数の若返り
取得物件と譲渡物件の築年数差

-4.3年

3 EPUの向上
発行済み口数の減少、新規物件取得

+33円/口

4 1口当たりNAVの向上
内部留保の増加、発行済み口数の減少、
新規物件取得

+497円/口

5 譲渡益の計上

+878百万円

6 内部留保の拡大
税会不一致、先行取得資産に係る買換え特例

+642百万円

7 ROEの改善
発行済み口数の減少、新規物件取得

1.015倍

取得物件

| 取得物件 | | | | | | | | | | | | | | | | 本決算期 | | | |
|------|--------------------------------|--|-------------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|
| | 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仙台レジデンス EAST | HF東札幌 レジデンス | HF名駅北 レジデンス | HF九段南 ビルディング | HF丸の内 レジデンス | HF丸の内 レジデンス | HF丸の内 レジデンス | HF丸の内 レジデンス | HF丸の内 レジデンス | HF丸の内 レジデンス | HF丸の内 レジデンス | HF丸の内 レジデンス | HF丸の内 レジデンス | HF丸の内 レジデンス | HF丸の内 レジデンス | | |
| | 栄ミナミ平和ビル | HF日本橋浜町 ビルディング | HF日本橋浜町 ビルディング | HF日本橋浜町 ビルディング | HF日本橋浜町 ビルディング | HF日本橋浜町 ビルディング | HF日本橋浜町 ビルディング | HF日本橋浜町 ビルディング | HF日本橋浜町 ビルディング | HF日本橋浜町 ビルディング | HF日本橋浜町 ビルディング | HF日本橋浜町 ビルディング | HF日本橋浜町 ビルディング | HF日本橋浜町 ビルディング | HF日本橋浜町 ビルディング | HF日本橋浜町 ビルディング | HF日本橋浜町 ビルディング | | |
| | 茅場町平和ビル | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 レジデンス | | |
| | 神戶旧居留地 平和ビル | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 レジデンス | HF若松河田 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 |
| | 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 | HF中目黒 ビルディング | 安和司町ビル | HF新横浜 ビルディング HF虎ノ門 ビルディング 広小路 アクアプレイス 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 | | | | | | |

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