

2021年11月9日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都中央区日本橋兜町5番1号
 平和不動産リート投資法人
 代表者名 執行役員 本村 彩
 (コード番号: 8966)

資産運用会社名
 平和不動産アセットマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 平野 正則
 問合せ先 企画財務部長 伊東 芳男
 TEL. 03-3669-8771

資産の譲渡に関するお知らせ (HF 九大病院前レジデンス)

平和不動産リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記の通り、資産の譲渡(以下「本譲渡」といいます。)を決定しましたので、お知らせ致します。

記

1. 本譲渡の概要

物件番号	物件名称	譲渡予定資産の種類	譲渡予定価格 (注1)	帳簿価額 (注2)	譲渡益見込額 (注3)
Re-67	HF 九大病院前レジデンス	信託受益権	641 百万円	363 百万円	244 百万円

(注1)「譲渡予定価格」については、信託受益権売買契約書に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)であり、固定資産税、都市計画税等の精算分を含みません。

(注2)「帳簿価額」については、2021年11月30日時点の見込額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用の差額として算定された参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。

(注4) 以下、上記譲渡資産を「本物件」といいます。

- (1) 売買契約締結日：2021年11月9日
- (2) 譲渡日(引渡日)：2021年11月29日(予定)
- (3) 決済方法：引渡時一括

2. 本譲渡の理由

本件は、福岡県福岡市博多区に所在する総戸数47戸(うち店舗1戸)、築15年のレジデンスを譲渡することで効率的なポートフォリオ運営、譲渡益の実現及び手許現金の拡充を通じた将来の物件取得余力の拡大を目的とするものです。

本物件は取得価格が426百万円と本投資法人のポートフォリオの中で最も小規模な物件であることから、効率的なポートフォリオ運営の観点から譲渡のタイミングを計ってきました。また、本物件は2010年のジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併に伴って当時の時価で取得した物件ですが、その後の収益力改善に向けた取り組み及び不動産市況の回復によって資産価値が増加してきました。2021年5月期（第39期）末時点の鑑定評価額は、帳簿価額を173百万円上回る536百万円（含み益率 47.3%）ですが、本譲渡価格はこれをさらに上回る641百万円（譲渡関連諸費用考慮後の実現益見込額244百万円、実現益率67.1%）となる見込みです。

本譲渡益については、当期の分配金に充てることで投資主の皆様へ還元するとともに、譲渡代金の残額を手許に留保することで将来の物件取得等、本投資法人の成長のための資源として活用する方針です。

3. 譲渡資産の内容

物件番号・物件名称		Re-67 HF 九大病院前レジデンス				
資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権				
所在地 (注1)		(住居表示) 福岡県福岡市博多区千代四丁目30番8号 (地番) 福岡県福岡市博多区千代四丁目9番1				
土地	所有形態	所有権				
	面積 (注1)	400.00 m ²				
	用途地域 (注2)	商業地域				
	建蔽率 (注3)	80%				
	容積率 (注4)	400%				
建物	所有形態	所有権				
	用途 (注1)	共同住宅、店舗				
	構造階層 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建				
	延床面積 (注1)	1,650.19 m ²				
	建築時期 (注1)	2007年1月30日				
帳簿価額 (注5)		363,870千円				
テナントの内容 (注6)						
	賃貸可能戸数	47戸 (うち店舗1戸)				
	賃貸戸数	45戸				
	賃料収入	35,868千円				
	敷金・保証金	4,717千円				
	総賃貸面積	1,462.00 m ²				
	総賃貸可能面積	1,525.09 m ²				
	稼働率の推移	2019年 5月	2019年 11月	2020年 5月	2020年 11月	2021年 5月
		92.59%	100.00%	92.60%	100.00%	94.97%
不動産鑑定評価書の概要		鑑定評価機関		株式会社中央不動産鑑定		
		価格時点		2021年5月31日		
		鑑定評価額		536,000千円		
その他特筆すべき事項		特になし				

(注1)「所在地」(住居表示を除きます。)、「面積」、「用途」、「構造階層」、「延床面積」及び「建築時期」については、不動産登記簿上に記載されているものを記載しています。

(注2)「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

(注3)「建蔽率」については、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。

(注4)「容積率」については、建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を記載しています。

(注5)「帳簿価額」については、2021年11月30日時点の見込額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注6)「テナントの内容」については、2021年9月30日時点における数値を記載しています。

なお、「賃料収入」の欄には、マスターリース会社とテナントとの間で締結されている転貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てて記載しています。

4. 譲渡先の概要

本物件の譲渡先は、国内の事業法人ですが、譲渡先の同意が得られないため非開示とします。なお、当該譲渡先は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

5. 媒介の概要

① 名 称	平和不動産株式会社
② 本 店 所 在 地	東京都中央区日本橋兜町1番10号
③ 代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 土本 清幸
④ 事 業 内 容	1. ビルディング事業 2. アセットマネジメント事業
⑤ 資 本 金	21,492百万円（注）
⑥ 設 立 年 月 日	1947年7月
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	平和不動産株式会社は、2021年5月31日時点において、本投資法人の投資口を135,845口（発行済投資口総数の13.59%）保有しています。また、本資産運用会社の株式を4,968株（発行済株式総数の100%）保有しており、金融商品取引法（以下「金商法」といいます。）及び投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に定める利害関係人等に該当します。
人 的 関 係	本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち4名（非常勤役員を除きます。）が、平和不動産株式会社からの出向者です。
取 引 関 係	2021年5月期（第39期）において、平和不動産株式会社をマスターリース兼プロパティ・マネジメント業務の委託先とした資産の取得（2物件）を行っています。なお、当該業務は2021年10月1日付で平和不動産プロパティマネジメント株式会社へ委託先を変更しています。また、2021年11月期（第40期）において、平和不動産株式会社を売主とした資産の取得（4物件）を行っています。
関連当事者への該当状況	平和不動産株式会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、本資産運用会社の利害関係人等に該当します。
⑧ 媒 介 手 数 料	19.23百万円（消費税を除きます。）

（注）2021年3月31日時点の数値を記載しています。

6. 今後の見通し

本譲渡による2021年7月20日付「2021年5月期 決算短信」において公表した2021年11月期（第40期）における運用状況の予想に与える影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	Re-67 HF 九大病院前レジデンス	
鑑定評価額	536,000 千円	
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定	
価格時点	2021年5月31日	
項目	内容(千円) (注1)	概要等
収益価格	536,000	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による収益価格も関連づけ計上。
直接還元法による収益価格	537,000	
運営収益	36,622	
可能総収益	38,559	現行の賃貸借契約等に基づく賃料・共益費や類似不動産の賃料・共益費水準等を勘案して、対象不動産を新たに賃貸した場合に想定される新規賃料・共益費(新規賃料等)を査定。
空室等損失	1,937	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率(空室率)等を査定。
運営費用	8,654	
維持管理費	2,379	現行の契約条件を基に、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
PMフィー	728	現行PM契約条件を基に、類似不動産の費用水準や想定したテナントの更改率等を勘案して査定。
水道光熱費	528	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
修繕費	1,106	過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
テナント募集費用等	552	現行のPM契約条件や過去の実績を基に、類似不動産の費用水準や想定したテナントの更改率(平均回転期間)等を勘案して査定。
公租公課	2,720	直近の実額を採用。
損害保険料	77	直近の実額を採用。
その他費用	564	
運営純収益(NOI)	27,968	
一時金の運用益	45	運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	2,789	今後発生が見込まれる大規模修繕費用や設備更新費用等を年単位で平準化して計上するものとし、ERによる更新費用見積額の年平均額を計上。
純収益(NCF)	25,224	
還元利回り	4.7%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定。
DCF法による収益価格	535,000	
割引率	4.5%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準として、金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法も勘案し査定。
最終還元利回り	4.9%	売却時点までの経年劣化による資産価値下落リスク等を考慮して査定。
積算価格	376,000	
土地比率	41.5%	
建物比率	58.5%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	—	

(注1) 上記は鑑定評価書に基づく収支であり、本投資法人又は本資産運用会社が予測する収支ではありません。

以上

* 本投資法人のホームページアドレス : <https://www.heiwa-re.co.jp/>

【添付資料】本譲渡後のポートフォリオ一覧

	物件 番号	物件名称	所在地	投資エリア (注1)	取得価格 (注2) (百万円)	投資比率 (注2) (%)
オフィス	Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	0.79
	Of-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.28
	Of-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.78
	Of-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.38
	Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.62
	Of-11	H F 日本橋大伝馬町ビルディング	東京都中央区	I	2,150	1.10
	Of-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.58
	Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.57
	Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.75
	Of-20	船橋F a c eビル	千葉県船橋市	II	3,900	2.00
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.33
	Of-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.67
	Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.83
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.46
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.18
	Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	III	1,580	0.81
	Of-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋市	III	4,900	2.51
	Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	0.97
	Of-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.38
	Of-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.74
	Of-34	麴町H Fビル	東京都千代田区	I	1,350	0.69
	Of-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.39
	Of-36	H F 神田小川町ビルディング	東京都千代田区	I	3,150	1.61
	Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.59
	Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,750	1.92
	Of-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.85
	Of-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.58
	Of-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	1.10
Of-42	サザンスカイトワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.82	
Of-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.59	
Of-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.45	
Of-45	兜町ユニ・スクエア	東京都中央区	I	3,580	1.83	
Of-46	東菱ビルディング	宮城県仙台市	III	2,501	1.28	
Of-47	大崎CNビル	東京都品川区	I	5,160	2.64	
Of-48	ファーレイーストビル	東京都立川市	II	1,010	0.52	
オフィス 計					89,072	45.73
レジデンス	Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	II	430	0.22
	Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.34
	Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.33
	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	1.85
	Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.80
	Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.70
	Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.51
	Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.56
	Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.62
	Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.35
	Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	2.06

物件番号	物件名称	所在地	投資エリア (注1)	取得価格 (注2) (百万円)	投資比率 (注2) (%)
Re-21	HF明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.55
Re-22	HF日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.58
Re-23	HF上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.49
Re-24	HF錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.56
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	東京都中央区	I	5,940	3.04
Re-26	HF新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.72
Re-29	HF白山レジデンス	東京都文京区	I	2,350	1.20
Re-30	HF馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.83
Re-31	HF学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.85
Re-33	HF亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.54
Re-34	HF田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.47
Re-35	HF芝公園レジデンス	東京都港区	I	836	0.43
Re-36	HF三田レジデンス	東京都港区	I	1,080	0.55
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.37
Re-39	HF銀座レジデンスEASTII	東京都中央区	I	1,460	0.75
Re-40	HF八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	0.97
Re-41	HF八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	I	793	0.41
Re-42	HF銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.48
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	3.34
Re-45	HF中之島レジデンス	大阪府大阪市	III	453	0.23
Re-46	HF阿波座レジデンス	大阪府大阪市	III	577	0.30
Re-47	HF丸の内レジデンス	愛知県名古屋	III	624	0.32
Re-48	HF平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	0.91
Re-49	HF河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.27
Re-53	HF四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	0.93
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.42
Re-55	HF千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.45
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.32
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.43
Re-58	HF国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.43
Re-59	HF久屋大通レジデンス	愛知県名古屋	III	1,080	0.55
Re-60	HF烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.29
Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	東京都新宿区	I	1,990	1.02
Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	東京都新宿区	I	1,170	0.60
Re-63	HF東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.70
Re-64	HF東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.29
Re-65	HF北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.41
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.35
Re-67	HF九大病院前レジデンス	福岡県福岡市	III	-	-
Re-68	HF浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.39
Re-69	HF一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.43
Re-70	HF東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.48
Re-72	HF早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	1.07
Re-73	HF早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.45
Re-74	HF若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.59
Re-75	HF仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市	III	1,638	0.84
Re-76	HF西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.67
Re-77	HF晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	III	790	0.40
Re-78	HF関内レジデンス	神奈川県横浜市	II	1,800	0.92

物件番号	物件名称	所在地	投資エリア (注1)	取得価格 (注2) (百万円)	投資比率 (注2) (%)
Re-79	HF名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	2,160	1.11
Re-80	HF東札幌レジデンス	北海道札幌市	Ⅲ	1,560	0.80
Re-81	HF博多東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	880	0.45
Re-82	HF仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	850	0.44
Re-83	HF田端レジデンス	東京都北区	I	1,100	0.56
Re-84	HF両国レジデンス	東京都墨田区	I	1,400	0.72
Re-85	HF八王子レジデンス	東京都八王子市	Ⅱ	1,120	0.57
Re-86	HF三田レジデンスⅡ	東京都港区	I	1,210	0.62
Re-87	HF門前仲町レジデンス	東京都江東区	I	945	0.48
Re-88	HF南砂町レジデンス	東京都江東区	I	900	0.46
Re-89	HF仙台北町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,030	0.53
Re-90	HF正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	I	1,150	0.59
Re-91	HF仙台本町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,070	0.55
Re-92	HF大濠レジデンスBAYSIDE	福岡県福岡市	Ⅲ	1,150	0.59
Re-93	HF博多東レジデンスⅡ	福岡県福岡市	Ⅲ	1,198	0.61
Re-94	HF福岡レジデンスEAST	福岡県福岡市	Ⅲ	1,180	0.60
Re-95	HF正光寺赤羽レジデンスⅡ	東京都北区	I	1,690	0.87
Re-96	HF八広レジデンス	東京都墨田区	I	1,220	0.62
Re-97	HF世田谷上町レジデンス	東京都世田谷区	I	700	0.36
Re-98	HF草加レジデンス	埼玉県草加市	Ⅱ	1,300	0.67
レジデンス 計				105,718	54.27
ポートフォリオ 計				194,790	100.00

(注1) 投資エリアの欄には、以下の基準により記載しています。

第一投資エリア（東京23区）への投資については「Ⅰ」、第二投資エリア（第一投資エリアを除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県の主要市街地）への投資については「Ⅱ」、地方投資エリア（第一・第二投資エリアを除く政令指定都市の主要市街地）への投資については「Ⅲ」と記載しています。

(注2) 取得価格については単位未満を切り捨てて記載し、投資比率については、小数点第3位を四捨五入した数値を記載しています。従って、合計が一致しない場合があります。