

2020年7月6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9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 梅田レジデンスTOWER)

平和不動産リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する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、資産の譲渡について決定しましたので、お知らせ致します。

記

1. 譲渡の概要

物件番号・物件名称	Re-44 HF 梅田レジデンスTOWER
特定資産の種類	信託受益権
譲渡予定価格 (注1)	2,620,000 千円
帳簿価額見込額 (注2)	1,695,755 千円
譲渡予定価格と帳簿価額見込額との差額 (注3)	924,244 千円
売買契約締結日	2020年7月6日
譲渡予定日(引渡日)	2020年8月5日
譲渡先 (注4)	非開示

(注1)「譲渡価格」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、2020年5月31日時点の帳簿価額見込額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 譲渡予定価額と帳簿価額見込額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ります。

(注4) 譲渡先の同意が得られないため、非開示とします。

(注5) 以下、上記譲渡資産を「本物件」といいます。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、2009年のスポンサー交代以来、運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保のため、継続的な物件取得による資産規模の拡大、資産の入替えを通じたポートフォリオの収益性の改善及び質の向上を目指していますが、本取引もその一環として行うものです。

本件は所有するレジデンスの譲渡を行うことで、鑑定評価額に基づいた含み益額を上回る譲渡益の実現、内部留保の拡大とそれによる将来の分配原資の確保、併せて手許現金の拡大とそれによる投資余力の拡大を目指し、延いてはこれらの活用による将来の収益力強化と分配金増加を目的とするものです。

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い、リーマンショック後の不動産価格が低迷していた当時の時価で引き継いだ物件です。その後、アベノミクスによる景気回復と日銀による量的・質的金融緩和の影響から市況回復とともに不動産価格が上昇傾向を辿ってきたこと、所有期間の経過とともに減価償却が進んだことなどから本物件の含み益額は2020年5月期（第37期）末時点で484百万円、含み益率も28.6%と大幅に膨らみました。譲渡金額はこれをさらに上回り、実現益率は帳簿価額の54.5%となる見込みです。

昨今の新型コロナウイルス感染症拡大とともに不透明さを増す景況感の下では収益の安定しているレジデンスは貴重な資産ではありますが、しかし、本物件の立地するエリアは、商業性の高いエリアでありレジデンスであっても景気変動の影響を比較的強く受けやすい特徴を持ちます。本物件の運営においては、取得以来、修繕費を含む追加的な資本投下を行いながら収益水準の維持に努めてきましたが、足下では景気の不透明感が増していることに加えて、竣工後約17年が経過していること等から将来の収益力低下や修繕費用の増加等、資本効率の悪化リスクを強く意識するようになってきました。本投資法人においてはこのリスクの顕在化を未然に防ぐために、運用方針に複数の選択肢を持ちながら運営してきました。

本譲渡によって分配可能利益は約20.5百万円（20.2円/口）の減少が見込まれます。本譲渡によって約878百万円の譲渡益を得ることができそうですが、当該譲渡益全額を内部留保した場合には減少した利益分配の42.8期分（21.4年分）を補うことが可能です。また、本譲渡による譲渡代金2,620百万円は本物件の減価償却後NOIを1.87%の利回りで譲渡したことを意味していますが、本投資法人のこれまでの取引実績などから当該利回りを上回る水準での代替資産取得は十分に可能であると考えます。本物件を所有することによって将来生み出される利益の価値と、本譲渡によって将来の分配金を支える価値とを比較検討した結果、本物件については譲渡を行うことを選択しました。

本譲渡において発生する譲渡益については、2020年5月期（第37期）の兜町ユニ・スクエアの取得と関連付けることで租税特別措置法に規定されている「先行取得資産に係る買換えの特例」を活用した圧縮記帳が可能であることに加えて、過去の合併に起因する税務上と会計上の処理の差異が解消することによる課税所得の減少効果を活用することによって全額を内部留保することが可能ですが、投資主還元のためからその一部を2020年11月期（第38期）の分配金に充て、残額を将来の分配金支払のための原資として内部留保することとします。併せて本譲渡によって得られた現金については、本決算期および将来の分配金に充当するほか、物件取得あるいは自己投資口の取得等を通じた将来の収益力や投資主価値の向上のための取り組みに充てる方針です。

以上から本譲渡は分配資源の拡充及び将来的なポートフォリオの収益力強化を通じた投資主価値の向上につながるものと考えます。今後も投資主価値の向上といった視点に立ち、本投資法人の基本理念である「運用資産の着実な成長」と「中長期的な安定収益の確保」を目指していきます。

3. 譲渡資産の内容

物件番号・物件名称		Re-44 HF 梅田レジデンス TOWER				
資産の種類		信託受益権				
所在地 (注1)		(住居表示) 大阪府大阪市北区曽根崎一丁目3番6号 (地番) 大阪府大阪市北区曽根崎一丁目65番1				
土地	所有形態	所有権				
	面積 (注1)	631.79 m ²				
	用途地域 (注2)	商業地域				
	建蔽率 (注3)	80%				
	容積率 (注4)	800%				
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・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付25階建				
	延床面積 (注1)	7,105.00 m ²				
	建築時期 (注1)	2003年8月29日				
譲渡予定価額		2,620,000 千円				
帳簿価額見込額 (注5)		1,695,755 千円				
譲渡予定価額と帳簿価額見込額との差額 (注6)		924,244 千円				
テナントの内容 (注7)						
	賃貸可能戸数	147 戸				
	賃貸戸数	139 戸				
	賃料収入	151,956 千円				
	敷金・保証金	20,580 千円				
	総賃貸面積	4,262.89 m ²				
	総賃貸可能面積	4,469.53 m ²				
	稼働率の推移	2018年 5月	2018年 11月	2019年 5月	2019年 11月	2020年 5月
		96.96%	96.96%	97.96%	95.97%	95.38%
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社			
	価格時点		2020年5月31日			
	鑑定評価額		2,180,000 千円			
その他特筆すべき事項		<ul style="list-style-type: none"> ・信託不動産の西側隣地からブロック塀の倒壊を防ぐための工作物の一部が信託不動産に越境しています。本件については、越境に関する確約書が締結されています。 ・信託建物は、建築物における駐車施設の附置等に関する条例及び大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱に基づき43台分の駐車場が必要ですが、大阪市長との確認に基づき32台分のみの駐車場を設置しています。 				

(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。また、「延床面積」には付属建物(駐車場39.69 m²)が含まれます。

(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。また、本物件は商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。

(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)「帳簿価額見込額」については、2020年5月31日時点の帳簿価額見込額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注6)譲渡予定価額と帳簿価額見込額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ります。

(注7)「テナントの内容」については、2020年5月31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、信託受託者又はマスターリース会社とテナントとの間でそれぞれ締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく2020年5月31日時点の月額賃料(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、国内の特定目的会社ですが、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

本物件の媒介者は、国内の事業法人ですが、先方の同意が得られないため非開示とします。なお、当該媒介者は、本投資法人及び本資産運用会社との特別な利害関係に該当しません。

6. 決済の方法

引渡日に一括決済を行います。

7. 譲渡の日程

前記「1. 譲渡の概要」をご参照下さい。

8. 今後の見通し

本投資法人では、現在、2020年7月15日に予定している2020年5月期決算短信の提出、決算および業績予想の発表に向けて作業を行っています。2020年11月期以降の運用状況の予想が確定しない状況下で、本譲渡が業績に与える影響を重ねて予想をすることが難しい状況です。本譲渡後の運用状況の予想につきましては決算短信にて公表させていただきます。

9. 鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	Re-44 HF 梅田レジデンス TOWER	
鑑定評価額	2,180,000 千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2020年5月31日	
項目	内容(千円) (注1)	概要等
収益価格	2,180,000	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行って収益価格を計上。
直接還元法による収益価格	2,190,000	
運営収益	157,384	
可能総収益	166,249	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案して査定。
空室等損失	8,865	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき査定。
運営費用	45,960	
維持管理費	14,921	現行の建物管理委託費等に基づき査定。
PMフィー	3,142	現行PM契約に基づき査定。
水道光熱費	4,379	実績に基づき査定。
修繕費	4,365	ER記載の修繕更新費用のうち、修繕費部分の15年間年平均額を計上。また、賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用、入替率、空室率を考慮して査定。
テナント募集費用等	4,753	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定。
公租公課	13,423	2020年度実績額に基づき査定。
損害保険料	326	実績に基づき査定。
その他費用	648	
運営純収益 (NOI)	111,424	
一時金の運用益	153	運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	8,554	ER記載の修繕更新費用のうち大規模修繕費及び更新費部分の15年間年平均額を計上。
純収益 (NCF)	103,023	
還元利回り	4.7%	対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準等を勘案して査定。
DCF法による収益価格	2,170,000	
割引率	4.5%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	4.9%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	2,120,000	
土地比率	61.6%	
建物比率	38.4%	
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】本物件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	0.88
	Of-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.41
	Of-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.87
	Of-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.53
	Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.69
	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	1.22
	Of-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.75
	Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.63
	Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.93
	Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	II	3,900	2.20
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.36
	Of-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.74
	Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.92
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.71
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.31
	Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	III	1,580	0.89
	Of-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋市	III	4,900	2.77
	Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	1.07
	Of-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.53
	Of-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.92
	Of-34	麹町HFビル	東京都千代田区	I	1,350	0.76
	Of-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.54
	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	1.78
	Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.75
	Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,250	1.84
	Of-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.93
	Of-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.74
	Of-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	1.21
	Of-42	サザンスカイトワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.90
	Of-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.75
	Of-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.61
Of-45	兜町ユニ・スクエア	東京都中央区	I	2,100	1.19	
オフィス 計					78,421	44.34
レジデンス	Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	II	430	0.24
	Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.37
	Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.37
	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	2.04
	Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.88
	Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.77
	Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.57
	Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.62
	Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.68
	Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.39
	Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	2.28
	Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.60
	Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.64
	Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.54

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-24	HF 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.62
Re-25	HF 銀座レジデンスEAST	東京都中央区	I	5,940	3.36
Re-26	HF 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.89
Re-29	HF 白山レジデンス	東京都文京区	I	2,350	1.33
Re-30	HF 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.92
Re-31	HF 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.93
Re-33	HF 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.59
Re-34	HF 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.52
Re-35	HF 芝公園レジデンス	東京都港区	I	836	0.47
Re-36	HF 三田レジデンス	東京都港区	I	1,080	0.61
Re-37	HF 高輪レジデンス	東京都港区	I	749	0.42
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.41
Re-39	HF 銀座レジデンスEASTII	東京都中央区	I	1,460	0.83
Re-40	HF 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	1.07
Re-41	HF 八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	I	793	0.45
Re-42	HF 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.53
Re-43	HF 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	3.69
Re-44	HF 梅田レジデンスTOWER	大阪府大阪市	III	-	-
Re-45	HF 中之島レジデンス	大阪府大阪市	III	453	0.26
Re-46	HF 阿波座レジデンス	大阪府大阪市	III	577	0.33
Re-47	HF 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	III	624	0.35
Re-48	HF 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	1.01
Re-49	HF 河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.30
Re-53	HF 四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	1.03
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.46
Re-55	HF 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.49
Re-56	HF 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.35
Re-57	HF 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.48
Re-58	HF 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.47
Re-59	HF 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	III	1,080	0.61
Re-60	HF 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.32
Re-61	HF 西新宿レジデンスWEST	東京都新宿区	I	1,990	1.13
Re-62	HF 西新宿レジデンスEAST	東京都新宿区	I	1,170	0.66
Re-63	HF 東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.77
Re-64	HF 東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.32
Re-65	HF 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.46
Re-66	HF 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.39
Re-67	HF 九大病院前レジデンス	福岡県福岡市	III	426	0.24
Re-68	HF 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.44
Re-69	HF 一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.47
Re-70	HF 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.53
Re-72	HF 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	1.18
Re-73	HF 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.49
Re-74	HF 若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.65
Re-75	HF 仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市	III	1,638	0.93
Re-76	HF 西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.74
Re-77	HF 晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	III	790	0.45
Re-78	HF 関内レジデンス	神奈川県横浜市	II	1,800	1.02
Re-79	HF 名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	III	2,160	1.22

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-80	H F 東札幌レジデンス	北海道札幌市	Ⅲ	1,560	0.88
Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	880	0.50
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	850	0.48
Re-83	H F 田端レジデンス	東京都北区	I	1,100	0.62
Re-84	H F 両国レジデンス	東京都墨田区	I	1,400	0.79
Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都八王子市	Ⅱ	1,120	0.63
Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	東京都港区	I	1,210	0.68
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	東京都江東区	I	945	0.53
Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都江東区	I	900	0.51
Re-89	H F 仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,030	0.58
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	I	1,150	0.65
Re-91	H F 仙台北町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,070	0.60
レジデンス 計				98,455	55.66
ポートフォリオ 計				176,876	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。