

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 代表取締役社長執行役員 平野 正則
 問合せ先 企画財務部長 川崎 菜穂美
 TEL. 03-3669-8771

国内資産の取得に関するお知らせ（北浜一丁目平和ビル、北2条ビル）

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（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）を決定しましたので、お知らせ致します。

なお、取得予定資産の取得先である平和不動産株式会社は、金融商品取引法（以下「金商法」といいます。）並びに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加え、本資産運用会社の利益相反行為防止規程に定める利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、相手方との間で取引を行うにあたり、当該利益相反行為防止規程その他の規程に定める意思決定手続を経ています。

記

1. 本取得の概要

物件番号	物件名称	取得予定資産の種類	投資区分	投資エリア（注2）	取得予定価格（注3）	鑑定評価額
0f-55	北浜一丁目平和ビル	信託受益権 (準共有持分25%の追加取得)（注1）	オフィス	地方投資エリア (大阪府大阪市)	1,130百万円	1,210百万円
0f-59	北2条ビル	信託受益権	オフィス	地方投資エリア (北海道札幌市)	1,535百万円	1,610百万円
合 計					2,665百万円	2,820百万円

（注1）本追加取得により、1棟完全保有となります。

（注2）「第一投資エリア」とは東京23区、「第二投資エリア」とは第一投資エリアを除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県における主要市街地、「地方投資エリア」とは第一・第二投資エリアを除く大都市圏における主要市街地をいい、「大都市圏」とは、中心市及びこれに社会・経済的に結合している周辺市町村により構成されている都市地域をいい、大都市圏の「中心市」は、東京都特別区部及び政令指定都市とします。以下同じです。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

(注3)「取得予定価格」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、取得諸経費、固定資産税、都市計画税等を含みません。

Of-55 北浜一丁目平和ビル

- (1) 売買契約締結日：2024年5月20日
- (2) 取得（引渡）予定日：2024年6月6日
- (3) 取得先：平和不動産株式会社
- (4) 取得資金：投資口の発行による手取金（注）及び自己資金
- (5) 決済方法：引渡時一括
- (6) 媒介の有無：なし

Of-59 北2条ビル

- (1) 売買契約締結日：2024年5月20日
- (2) 取得（引渡）予定日：2024年6月6日
- (3) 取得先：平和不動産株式会社
- (4) 取得資金：投資口の発行による手取金（注）及び自己資金
- (5) 決済方法：引渡時一括
- (6) 媒介の有無：なし

（注）詳細については本日公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。

2. 本取得の理由

本投資法人は、基本理念である「運用資産の着実な成長（Steady Growth）」と「中長期的な安定収益の確保（Sustainable Profit）」を着実に遂行し、その両立（Steady Growth & Sustainable Profit）による投資主価値の最大化を目指しています。本投資法人は2024年1月に新中期目標「NEXT VISION II」を設定し、バリューアップ工事を通じた既存物件の内部成長、物件譲渡による含み益の顕在化、マーケット賃料とのギャップが大きく将来の収益向上余地がある物件の新規取得を軸に、サステナブルな投資主還元を目指してきました。今回の公募増資を将来の更なる内部成長に資する物件を確保する成長機会と捉え、本取得を決定しました。

(1) 北浜一丁目平和ビル（準共有持分25%の追加取得）

本取得予定資産は、スポンサーである平和不動産株式会社（以下、2.「本取得の理由」において「平和不動産」といいます。）による、大阪北浜エリアの再開発プロジェクトの一環として建設されたもので、大阪証券取引所ビル、ホテルブライトンシティ大阪北浜、The Kitahama Tower & Plaza、平和不動産北浜ビルに続き、2015年に竣工しました。本取得予定資産の所在する大阪北浜エリアは、古くより両替商等が集う金融の中心地として賑わい、現在も大阪取引所を中心に活気ある金融街を形成しています。本取得予定資産は証券関連企業が多く入居していた大阪証券会館本館跡地に建設され、また現在本取得予定資産が所在する土地は、かつて大久保利通、木戸孝允、板垣退助らによる大阪会議開催の舞台になった料亭が立地した場でもあり、現在もビル内にその居を構え、門前には石碑が残るなど日本の政治経済の中心地の一つとしての歴史の深さを感じることができます。2023年6月に取得済の準共有持分75%と合わせて、本取得により1棟完全保有となることから資産価値の向上と売買市

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

場における流動性の改善が期待され、1棟全体の鑑定評価額（4,840百万円）からは約322百万円の含み益が見込まれます。

本取得予定資産は大阪メトロ堺筋線・京阪電鉄京阪本線「北浜」駅及び大阪メトロ御堂筋線・京阪電鉄京阪本線「淀屋橋」駅と地下道で直結しており、交通利便性に優れています。本取得予定資産の北側には土佐堀川を挟み中之島公園の優れた景観が広がり、また土佐堀川沿いにはテラスが設置されるなど、心地良いオフィス空間の提供が可能な洗練されたオフィスビルです。

本取得予定資産の設備水準は個別空調、制震装置（TMDダンパー及びオイルダンパー）に加えて、全館LED照明、太陽光発電パネルの設置、また環境性能評価認証であるCASBEE不動産評価認証で最高評価のS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。

(2) 北2条ビル

本取得予定資産は、札幌市営地下鉄南北線及び東豊線「さっぽろ」駅から徒歩4分、JR函館本線「札幌」駅から徒歩10分に位置しています。本取得予定資産が所在する「札幌」駅周辺エリアは札幌市全体のオフィス市場の約6割を占める業務集積度が高いエリアであり、またコロナ禍から現在に至るまで空室率が低水準で推移するなど良好な市場環境となっています。「札幌」駅周辺では現在多くの再開発計画が進められ、平和不動産も複数の再開発に参画するなど今後の更なる発展が期待されるエリアでもあり、今般、スポンサーサポートによるウェアハウジング機能の活用により取得を決定しました。

本取得予定資産の設備水準は個別空調の他、30台収容可能な駐車場を有しており、営業車利用を前提としたテナント需要に応えることが可能です。2021年に1階エントランス及び各階水回りのリニューアル工事を実施しており、また取得時点の賃料ギャップ率は-16.7%と、将来の賃料収入の増加が期待されます（注）。さらに本取得予定資産は最小区画が約8坪であり、小割区画を多く有していることから、オフィスポートフォリオのうち本投資法人の主たる投資対象である中小型オフィスの中でも特に需要の見込まれるテナント層に対する訴求力を有しています。

（注）本取得予定資産の「賃料ギャップ率」は、以下の計算式で算出しています。

賃料ギャップ率

= (本取得予定資産の月額坪単価契約賃料 - 市場賃料) ÷ 本取得予定資産の月額坪単価契約賃料 × 100

「市場賃料」は、シービーアールイー株式会社が、本取得予定資産を対象として、本取得予定資産の直近の成約状況や周辺同種用途の競合物件における成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、2024年3月時点における新規成約賃料水準として適正と査定する共益費込賃料単価の上限をいいます。

「月額坪単価契約賃料」は、本取得予定資産の2024年3月時点で有効な賃貸借契約で定められた月額賃料合計額を本取得予定資産の賃貸面積合計で除して算出しています。

3. 取得予定資産の内容

Of-55 北浜一丁目平和ビル

物件番号・物件名称	Of-55 北浜一丁目平和ビル
資産の種類	信託受益権（準共有持分割合25%）

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

信託受託者（予定）	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定期間（予定）	2023年6月6日～2023年6月30日	
所在地（注1）	（地番）大阪府大阪市中央区北浜一丁目29番1他7筆 （住居表示）大阪府大阪市中央区北浜一丁目1番14号	
土地	所有形態	所有権
	面積（注1）	敷地全体 651.63㎡ 持分部分 162.90㎡（注5） （本物件既存持分とあわせて651.63㎡）
	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）	事務所・店舗・駐車場
	構造・階層（注1）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	延床面積（注1）	建物全体 5,475.33㎡ 持分部分 1,368.83㎡（注5） （本物件既存持分とあわせて5,475.33㎡）
	建築時期（注1）	2015年2月28日
担保設定の有無	なし	
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産プロパティマネジメント株式会社	
マスターリース会社	平和不動産プロパティマネジメント株式会社	
マスターリース種別	パス・スルー	
テナントの内容（注6）		
	テナントの総数	18
	総賃料収入（注7）	51,911千円
	敷金・保証金（注7）	37,754千円
	賃貸面積（注7）	904.76㎡
	賃貸可能面積（注7）	904.76㎡
	稼働率（面積ベース）	100%（2024年3月31日時点）
NOI利回り（注8）	4.2%	
建物状況調査報告書の概要	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	調査時点	2024年3月13日
	再調達価格（注9）	329,750千円
	PML値	14.1%
	長期修繕費（15年以内）（注10）	40,705千円
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	価格時点	2024年4月1日
	鑑定評価額	1,210,000千円
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> 信託不動産の北側隣地である河川上に川床デッキを設置して使用しています。信託不動産を当該デッキ付きで譲渡する場合、河川管理者から占用許可を受けている北浜水辺協議会との間で、川床デッキの設置運用に関する覚書を締結する等の所定の手続きを履践する必要があります。 信託土地から東側隣地へ地下構造部の一部が越境しています。本件については、越境に関する確認書が締結されています。 	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

- (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。
- (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であって、 用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。 本取得予定資産は、 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であって、 用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- (注5) 持分部分については、 敷地面積又は1棟の建物の延床面積に準共有持分割合(25%)を乗じて算出した数値を小数点第3位以下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、 2024年3月末日時点における数値を記載し、 金額については千円未満を切り捨てて記載しています。 なお、「総賃料収入」の欄には、 本取得先と各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賃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)しています。
- (注7) 本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合25%に相当する数値を記載しています。
- (注8) 「NOI利回り」 については、 本取得予定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年間の運営純収益(NOI)を用いて算出したNOI利回りを記載しています。 また、 小数点第2位を四捨五入しています。
- (注9) 建物状況調査報告書記載の1棟の建物の再調達価格に準共有持分割合25%を乗じて算出した値を千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注10) 建物状況調査報告書記載の1棟の建物の長期修繕費(15年以内)に準共有持分割合25%を乗じて算出した値を千円未満を切り捨てて記載しています。

Of-59 北2条ビル

物件番号・物件名称		Of-59 北2条ビル
資産の種類		信託受益権
信託受託者(予定)		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託設定期間(予定)		2023年12月22日～2034年6月30日
所在地 (注1)		(地番) 北海道札幌市中央区北二条東一丁目2番9、2番10 (住居表示) 北海道札幌市中央区北二条東一丁目2番地9、2番地10
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	477.31 m ²
	用途地域 (注2)	商業地域
	建蔽率 (注3)	80%
	容積率 (注4)	600%
建物	所有形態	所有権
	用途 (注1)	事務所・店舗・駐車場
	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9階建
	延床面積 (注1)	2,887.33 m ²
	建築時期 (注1)	1990年2月21日
担保設定の有無		なし
プロパティ・マネジメント会社		大星ビル管理株式会社
マスターリース会社		平和不動産リート投資法人
マスターリース種別		パス・スルー
テナントの内容 (注5)		
	テナントの総数	40
	総賃料収入	77,322 千円
	敷金・保証金	25,623 千円
	賃貸面積	2,071.78 m ²

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

	賃貸可能面積	2,071.78 m ²
	稼働率 (面積ベース)	100% (2024年3月31日時点)
NOI 利回り (注6)		4.7%
建物状況調査 報告書の概要	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	調査時点	2024年3月18日
	再調達価格	869,000千円
	PML 値	0.2%
	長期修繕費 (15年以内)	127,500千円
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	2024年4月1日
	鑑定評価額	1,610,000千円
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・信託不動産から南側隣地へコンクリート土留の一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。 ・東側隣地から信託不動産へブロック塀、コンクリート土留及び上部ブロック塀の一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。 ・信託不動産から西側隣地へ大理縁石、C0縁石、フェンス止金具、コンクリート土留の一部が越境しています。また、西側隣地から信託不動産へ侵入防止柵 (扉) 及び金具の一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。 	

(注1) 「所在地」、「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。なお、住居表示が実施されていないため、「(住居表示)」については不動産登記簿上の建物所在地を記載しています。

(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であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。本取得予定資産は、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であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

(注5) 「テナントの内容」については、2024年3月末日時点における数値を記載し、金額については千円未満を切り捨てて記載しています。なお、「総賃料収入」の欄には、本取得先と各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賃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) しています。

(注6) 「NOI 利回り」については、本取得予定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年間の運営純収益 (NOI) を用いて算出した NOI 利回りを記載しています。また、小数点第2位を四捨五入しています。

4. 取得先の概要

名 称	平和不動産株式会社
本 店 所 在 地	東京都中央区日本橋兜町1番10号
代表者の役職・氏名	代表執行役社長 土本清幸
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
資 本 金	21,492百万円 (注1)
設 立 年 月 日	1947年7月
純 資 産	125,645百万円 (注1)
総 資 産	405,979百万円 (注1)

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

大株主及び持株比率 (注2)	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 13.34% 三菱地所株式会社 11.89% CGML PB CLIENT ACCOUNT/COLLATERAL 10.85%
本投資法人・本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、2023年11月30日時点において、本投資法人の投資口を148,645口(発行済投資口総数の12.92%)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、金商法並びに投信法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2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	2023年11月期(第44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(2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。

(注1) 2024年3月31日時点の数値を記載しています。

(注2) 2023年9月30日時点の数値を記載しています。

5. 物件取得者等の状況

Of-55 北浜一丁目平和ビル

	現所有者	前所有者
名称	平和不動産株式会社(一部の土地につき、取得当時の株式会社大阪証券会館の地位を合併により承継)	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記4. 取得先の概要「本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係」をご参照下さい。	—
取得経緯・理由等	開発物件	—
取得価格	土地については、現所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。また、建物については、現所有者の開発物件であるため記載を省略します。	—
取得時期	1964年7月31日、2012年5月22日(土地) 2015年2月28日(建物竣工)	—

Of-59 北2条ビル

	現所有者	前所有者
名称	平和不動産株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記4. 取得先の概要「本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係」をご参照下さい。	—
取得経緯・理由等	ウェアハウジング目的の取得	—
取得価格	1,500,000,000円	—
取得時期	2023年12月22日	—

6. 媒介者の概要

該当事項はありません。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

7. 利害関係者との取引

本資産運用会社は、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に加え、利益相反行為防止規程において、本資産運用会社の総株主の議決権の100分の10超の議決権を保有している会社等、かかる会社等がその総株主等の議決権の100分の50超の議決権を保有している会社等並びにこれらの者がその資産の運用・管理に関して助言等を行っている会社等を併せて「利害関係者」と定め、利害関係者との間の利益相反取引を規制しています。

取得予定資産の取得先である平和不動産株式会社は利害関係人等に該当するため、当該利益相反行為防止規程その他の規程に従い、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会においてそれぞれ全会一致の承認を経たうえで、本日開催の本投資法人役員会において決議しました。

8. 今後の見通し

本取得による運用状況の予想については、本日公表の「2024年11月期（第46期）の運用状況の予想の修正及び2025年5月期（第47期）の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

9. 鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	Of-55 北浜一丁目平和ビル	
鑑定評価額（注1）	1,210,000 千円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2024年4月1日	
項目	内容（千円） （注1）（注2）	概要等
収益価格	1,210,000	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格にて検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	1,247,500	
運営収益	63,342	
可能総収益	65,981	現在の賃料水準や周辺の賃貸事例等を参考にした市場賃料等を基に査定。
空室等損失	2,638	中長期的に平準化した空室率を基に査定。
運営費用	16,138	
維持管理費	3,607	建物総合管理業務委託契約書及び実績に基づき計上。
PMフィー	1,177	収益事例及び実績等に基づき計上。
水道光熱費	4,414	実績等に基づき計上。
修繕費	660	建物状況調査報告書及び類似事例に基づく数値を修繕費：資本的支出=3：7に配分して査定。
テナント募集費用等	552	年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定し査定。
公租公課	5,054	実績に基づき計上。
損害保険料	37	収益事例に基づき計上。
その他費用	633	実績等に基づき計上。
運営純収益（NOI）	47,204	
一時金の運用益	405	運用利回りを1.0%と査定し、計上。
資本的支出	1,485	建物状況調査報告書及び類似事例に基づく数値を修繕費：資本的支出=3：7に配分して査定。
純収益（NCF）	46,124	
還元利回り	3.7%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

	DCF 法による収益価格	1,192,500	
	割引率	3.8%	金融商品の利回りを基にした積上法等によりオフィスビルのベース利回りを定め、本取得予定資産に係る個別リスクを勘案して査定。
	最終還元利回り	3.9%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格		942,500	
	土地比率	70.3%	
	建物比率	29.7%	
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) 「鑑定評価額」は、今回の追加取得により1棟完全保有となることから、経済価値の増分が生じるため、鑑定評価書に記載された限定価格を記載しています。なお、今回の追加取得後の1棟全体の鑑定評価額は48.4億円になります。また、「内容」は、鑑定評価書に記載された完全所有権を前提とした1棟の建物及び敷地に関する数値に本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合25%を乗じた数値を、それぞれ記載しています。

(注2) 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。以下同じです。

物件番号・物件名称	Of-59 北2条ビル		
鑑定評価額	1,610,000 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	2024年4月1日		
項目	内容(千円)	概要等	
収益価格	直接還元法による収益価格	1,610,000	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にて検証を行って査定。
	運営収益	103,072	
	可能総収益	108,524	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計上。
	空室等損失	5,452	類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して計上。
	運営費用	30,516	
	維持管理費	4,586	類似不動産の維持管理費及び予定契約額を参考に査定。
	PMフィー	2,303	類似不動産の水準及び予定契約を参考に計上。
	水道光熱費	12,780	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
	修繕費	802	エンジニアリング・レポートの修繕費に基づき、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い、計上。また、テナント入替費用はテナントの原状回復義務を考慮して非計上。
	テナント募集費用等	627	類似不動産の水準及び実績額等に基づき査定。
	公租公課	7,701	実績額に基づき査定し、地価動向や負担水準等を考慮して計上。
	損害保険料	173	類似不動産の保険料を参考に、建物再調達価格の0.02%相当額と査定し、計上。
	その他費用	1,542	類似不動産の水準を参考にその他雑費の予備費を計上した上で、警備機器通信回線料及び除雪費を実績額に基づき計上。
	運営純収益 (NOI)	72,555	
	一時金の運用益	300	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	7,902	エンジニアリング・レポート記載の修繕更新費のうち更新費部分の年平均額について類似不動産の更新費の水準による検証を行い、CMフィー相当額を加算し、計上。	
純収益 (NCF)	64,954		

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

	還元利回り	3.9%	対象不動産の立地条件、建物条件等及び類似不動産の取引事例を総合的に勘案して査定。
	DCF 法による収益価格	1,580,000	
	割引率	3.7%	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	4.1%	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		1,290,000	
	土地比率	88.0%	
	建物比率	12.0%	
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		—	

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】

(添付資料 1) 取得予定資産の写真及び位置図

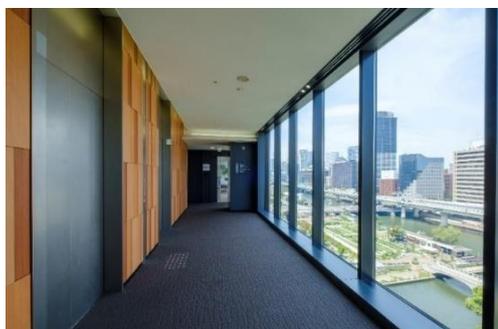
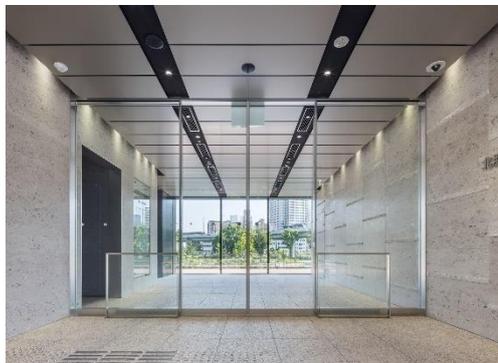
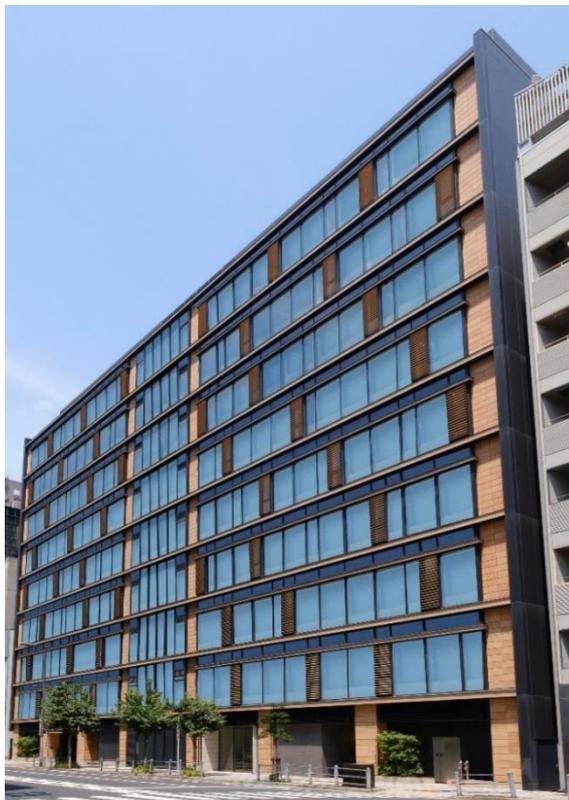
(添付資料 2) 本取得及び進和江坂ビルの取得並びにHF 日本橋浜町ビルディングの譲渡後のポートフォリオ一覧

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

(添付資料 1) 取得予定資産の写真及び位置図

Of-55 北浜一丁目平和ビル

<物件写真>



<位置図>



ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

Of-59 北2条ビル

<物件写真>



<位置図>



ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

(添付資料 2) 本取得及び進和江坂ビルの取得並びにHF日本橋浜町ビルディングの譲渡後のポートフォリオ一覧

	物件番号	物件名称 (注 1)	所在地	投資エリア (注 2)	取得 (予定) 価格 (注 3) (百万円)	投資比率 (注 3) (%)
オフィス	0f-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	0.65
	0f-06	HF 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.05
	0f-07	HF 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.64
	0f-08	HF 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.14
	0f-11	HF 日本橋大伝馬町ビルディング	東京都中央区	I	2,150	0.90
	0f-12	HF 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.30
	0f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.47
	0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.44
	0f-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	II	3,900	1.64
	0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.27
	0f-23	HF 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.55
	0f-24	HF 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.68
	0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.02
	0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	0.97
	0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	0.66
	0f-30	HF 桜通ビルディング	愛知県名古屋	III	4,900	2.06
	0f-32	HF 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.14
	0f-33	HF 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.43
	0f-34	麹町HFビル	東京都千代田区	I	1,350	0.57
	0f-35	HF 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.14
	0f-36	HF 神田小川町ビルディング	東京都千代田区	I	3,150	1.33
	0f-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.30
	0f-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,750	1.58
	0f-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.69
	0f-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.30
	0f-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	0.90
	0f-42	サザンスカイタワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.67
	0f-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.30
	0f-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.19
	0f-45	HF 日本橋兜町ビルディング	東京都中央区	I	3,580	1.51
	0f-46	HF 仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,501	1.05
	0f-47	大崎CNビル	東京都品川区	I	5,160	2.17
	0f-48	ファーレーストビル	東京都立川市	II	1,610	0.68
	0f-49	HF 江坂ビルディング	大阪府吹田市	III	2,500	1.05
0f-50	心斎橋フロントビル	大阪府大阪市	III	7,300	3.07	
0f-51	栄センタービル	愛知県名古屋	III	4,000	1.68	
0f-52	岩本町ツインビル	東京都千代田区	I	3,380	1.42	
0f-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	I	400	0.17	
0f-54	HF 名古屋錦ビルディング	愛知県名古屋	III	2,100	0.88	
0f-55	北浜一丁目平和ビル	大阪府大阪市	III	4,500	1.89	
0f-56	平和不動産北浜ビル	大阪府大阪市	III	1,650	0.69	
0f-57	プライムタワー横浜	神奈川県横浜市	II	3,800	1.60	
0f-58	進和江坂ビル (注 4)	大阪府吹田市	III	5,001	2.10	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

物件番号	物件名称 (注1)	所在地	投資エリア (注2)	取得(予定)価格 (注3)(百万円)	投資比率 (注3) (%)
Of-59	北2条ビル	北海道札幌市	Ⅲ	1,535	0.65
オフィス 計				122,718	51.63
Re-03	HF市川レジデンス	千葉県市川市	Ⅱ	430	0.18
Re-05	HF目黒レジデンス	東京都目黒区	Ⅰ	660	0.28
Re-09	HF葛西レジデンス	東京都江戸川区	Ⅰ	650	0.27
Re-11	HF若林公園レジデンス	東京都世田谷区	Ⅰ	3,610	1.52
Re-12	HF碑文谷レジデンス	東京都目黒区	Ⅰ	1,560	0.66
Re-14	HF南麻布レジデンス	東京都港区	Ⅰ	1,370	0.58
Re-16	HF学芸大学レジデンス	東京都目黒区	Ⅰ	1,000	0.42
Re-17	HF東神田レジデンス	東京都千代田区	Ⅰ	1,100	0.46
Re-18	HF東日本橋レジデンス	東京都中央区	Ⅰ	1,210	0.51
Re-19	HF練馬レジデンス	東京都練馬区	Ⅰ	690	0.29
Re-20	HF白金高輪レジデンス	東京都港区	Ⅰ	4,030	1.70
Re-21	HF明大前レジデンス	東京都世田谷区	Ⅰ	1,070	0.45
Re-22	HF日本橋レジデンス	東京都中央区	Ⅰ	1,130	0.48
Re-23	HF上石神井レジデンス	東京都練馬区	Ⅰ	950	0.40
Re-24	HF錦糸町レジデンス	東京都墨田区	Ⅰ	1,100	0.46
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	東京都中央区	Ⅰ	5,940	2.50
Re-26	HF新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	Ⅱ	3,350	1.41
Re-30	HF馬込レジデンス	東京都大田区	Ⅰ	1,630	0.69
Re-31	HF学芸大学レジデンスⅡ	東京都目黒区	Ⅰ	1,650	0.69
Re-33	HF亀戸レジデンス	東京都江東区	Ⅰ	1,050	0.44
Re-34	HF田無レジデンス	東京都西東京市	Ⅱ	911	0.38
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	Ⅰ	730	0.31
Re-39	HF銀座レジデンスEASTⅡ	東京都中央区	Ⅰ	1,460	0.61
Re-40	HF八丁堀レジデンスⅡ	東京都中央区	Ⅰ	1,890	0.80
Re-42	HF銀座レジデンス	東京都中央区	Ⅰ	944	0.40
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	Ⅰ	6,520	2.74
Re-47	HF丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	624	0.26
Re-48	HF平尾レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	1,780	0.75
Re-49	HF河原町二条レジデンス	京都府京都市	Ⅲ	534	0.22
Re-53	HF四条河原町レジデンス	京都府京都市	Ⅲ	1,820	0.77
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	Ⅰ	820	0.34
Re-55	HF千駄木レジデンス	東京都文京区	Ⅰ	870	0.37
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	Ⅰ	615	0.26
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	東京都品川区	Ⅰ	842	0.35
Re-58	HF国分寺レジデンス	東京都国分寺市	Ⅱ	839	0.35
Re-59	HF久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	1,080	0.45
Re-60	HF烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	Ⅲ	572	0.24
Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	東京都新宿区	Ⅰ	1,990	0.84
Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	東京都新宿区	Ⅰ	1,170	0.49
Re-63	HF東新宿レジデンス	東京都新宿区	Ⅰ	1,360	0.57
Re-64	HF東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	Ⅲ	566	0.24
Re-65	HF北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	809	0.34
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	684	0.29

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

	物件 番号	物件名称 (注1)	所在地	投資エリア (注2)	取得(予定)価格 (注3)(百万円)	投資比率 (注3) (%)
レ ジ デ ン ス	Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.32
	Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.35
	Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.40
	Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	0.88
	Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.37
	Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.49
	Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	宮城県仙台市	III	1,638	0.69
	Re-76	H F 西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.55
	Re-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	III	790	0.33
	Re-78	H F 関内レジデンス	神奈川県横浜市	II	1,800	0.76
	Re-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県名古屋	III	2,160	0.91
	Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道札幌市	III	1,560	0.66
	Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県福岡市	III	880	0.37
	Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	III	850	0.36
	Re-83	H F 田端レジデンス	東京都北区	I	1,100	0.46
	Re-84	H F 両国レジデンス	東京都墨田区	I	1,400	0.59
	Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都八王子市	II	1,120	0.47
	Re-86	H F 三田レジデンスII	東京都港区	I	1,210	0.51
	Re-87	H F 門前仲町レジデンス	東京都江東区	I	945	0.40
	Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都江東区	I	900	0.38
	Re-89	H F 仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	III	1,030	0.43
	Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	I	1,150	0.48
	Re-91	H F 仙台北町レジデンス	宮城県仙台市	III	1,070	0.45
	Re-92	H F 大濠レジデンスB A Y S I D E	福岡県福岡市	III	1,150	0.48
	Re-93	H F 博多東レジデンスII	福岡県福岡市	III	1,198	0.50
	Re-94	H F 福岡レジデンスE A S T	福岡県福岡市	III	1,180	0.50
	Re-95	H F 正光寺赤羽レジデンスII	東京都北区	I	1,690	0.71
	Re-96	H F 八広レジデンス	東京都墨田区	I	1,220	0.51
	Re-97	H F 世田谷上町レジデンス	東京都世田谷区	I	700	0.29
	Re-98	H F 草加レジデンス	埼玉県草加市	II	1,300	0.55
Re-99	H F 上野入谷レジデンス	東京都台東区	I	900	0.38	
Re-100	H F 辻堂レジデンス	神奈川県藤沢市	II	1,870	0.79	
Re-101	H F 川口駅前レジデンス	埼玉県川口市	II	1,260	0.53	
Re-102	H F 東尾久レジデンス	東京都荒川区	I	1,210	0.51	
Re-103	H F 今池南レジデンス	愛知県名古屋	III	860	0.36	
Re-104	H F 伏見レジデンス	愛知県名古屋	III	610	0.26	
Re-105	H F 中野坂上レジデンス	東京都中野区	I	1,050	0.44	
Re-106	H F 上野レジデンスE A S T	東京都台東区	I	2,500	1.05	
Re-107	H F 大森町レジデンス	東京都大田区	I	1,200	0.50	
Re-108	H F 北千住レジデンス	東京都足立区	I	2,510	1.06	
Re-109	H F 曳舟レジデンス	東京都墨田区	I	1,380	0.58	
レジデンス 計					114,979	48.37
ポートフォリオ 計					237,697	100.00

(注1) Re-109 H F 曳舟レジデンスについては、2024年9月1日付で旧名称から変更予定です。

(注2) 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、千葉県及び埼玉県における主要市街地)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大都市圏における主要市街地をいい、「大都市圏」とは、中心市及びこれに社会・経済的に結合している周辺市町村により構成されている都市地域をいい、大都市圏の「中心市」は、東京都特別区部及び政令指定都市とします。)への投資については「III」と記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

- (注3) 取得（予定）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。
- (注4) Of-58 進和江坂ビルについては、2024年6月14日付で取得予定です。詳細については、2024年1月30日付「国内資産の取得に関するお知らせ（HF北千住レジデンス、進和江坂ビル）」をご参照下さい。
- (注5) Of-31 日本橋浜町ビルディングについては、2024年4月12日付で信託受益権の準共有持分の50%を譲渡済みであり、2024年6月3日付で残りの信託受益権の準共有持分を譲渡予定のため、上記ポートフォリオ一覧からは除外しています。詳細については、2024年3月25日付「国内資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」をご参照下さい。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。