

本日付公表の適時開示に関する補足説明資料

「国内資産の取得に関するお知らせ（H F 北千住レジデンス、進和江坂ビル）」

2024年1月30日



平和不動産リート投資法人

HF北千住レジデンス



- 本取得物件は、平和不動産がそのレーショニング及びノウハウを提供する形で開発に関与した、普通借地権を活用したレジデンス物件です。2023年6月に竣工し、今般、平和不動産の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。本取得物件はJR常磐線、東京メトロ千代田線・日比谷線、東武伊勢崎線及びつくばエクスプレス「北千住」駅徒歩9分の距離に位置します。また「北千住」駅周辺には大型商業施設が立地するなど、生活利便施設が充実したエリアです。
- 本取得物件は30.26～40.62㎡の1LDKタイプ全90戸で構成されており、主に単身・DINKs層を中心とした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、浴室乾燥機、温水洗浄便座、宅配ボックス、無料インターネット等が備えられており、高い競争力を有しています。



所在地	東京都足立区
延床面積	3,636.49㎡
建築時期	2023年6月2日
取得予定価格	2,510百万円
鑑定評価額（2024/1時点）	3,030百万円
取得予定日	2024年2月29日
NOI利回り（注）	4.9%
減価償却後NOI利回り（注）	3.7%

（注）NOI利回り = 運用純収益（NOI）÷ 取得予定価格 / 減価償却後NOI利回り = （NOI - 減価償却費）÷ 取得予定価格
NOIは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。

進和江坂ビル



- 本取得物件は、大阪メトロ御堂筋線と北大阪急行電鉄南北線「江坂」駅徒歩1分であり、最寄り駅至近のオフィス物件です。また本取得物件は新御堂筋に接道しており、車による新大阪、梅田及び難波等の大阪市内の主要ビジネスエリア及び商業中心地へのアクセスに優れています。名神高速道路へのアクセスも良いことから、神戸から京都及び滋賀に至るまでの広範囲をビジネスエリアに収めることができます。
- 本取得物件の延床面積は約3,000坪、基準階の賃貸可能面積は約270坪と本取得物件が存するエリアにおいては優位性のある規模を誇りながらも、貸室は分割対応が可能なレイアウトとなっており、全館空調から個別空調への更新も行っていることから、多様な面積帯の区画を提供できる点において高い競争力を有しています。また65台収容可能な大型駐車場（機械式62台、平置き2台、来客用1台）を有しており、営業車利用を前提としたテナントに対する高い訴求力を有しています。本取得物件は2020年に空調設備改修工事及び1階エントランス等のリニューアル工事、2023年には外壁補修工事を実施しており、取得時点の賃料ギャップは53.7%と、将来の賃料収入の増加が期待されます（注1）。



所在地	大阪府吹田市
延床面積	9,979.52㎡
建築時期	1990年1月12日
取得予定価格	5,001百万円
鑑定評価額（2024/1時点）	5,630百万円
取得予定日	2024年6月14日
NOI利回り（注2）	5.4%
減価償却後NOI利回り（注2）	4.9%

（注1）賃料ギャップ = (市場賃料 - 取得予定資産の月額坪単価契約賃料) ÷ 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、取得予定資産を対象として、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1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、取得予定資産の2024年1月時点で有効な賃貸借契約で定められた月額賃料および締結予定である賃貸借契約で定められた月額賃料の合計額を取得予定資産の賃貸面積合計で除して算出しています。

（注2）NOI利回り = 運用純収益（NOI） ÷ 取得予定価格 / 減価償却後NOI利回り = (NOI - 減価償却費) ÷ 取得予定価格

NOIは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	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
取得物件	茅場町平和ビル	三田平和ビル (底地)	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	広小路 アクアプレイス	三田平和ビル (底地) 栄ミナミ平和ビル	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	HF若松河田 レジデンス	KCAビル	HF晩翠通 レジデンス	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多東 レジデンス	安和司町ビル	HF湯島ビルディング (底地) (追加取得)	三田平和ビル (底地の50%)
譲渡物件															

取得物件	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	第41期 '22/05	第42期 '22/11	第43期 '23/5	第44期 '23/11	第45期 '24/5
取得物件	HF門前仲町 レジデンス	HF三田 レジデンス II	浜町平和ビル	HF南砂町 レジデンス	HF門前仲町 レジデンス (追加取得)	HF三田 レジデンス II (追加取得)	HF江坂 ビルディング	HF白山レジデンス HF芝公園レジデンス HF三田レジデンス	HF伏見レジデンス	HF八丁堀レジデンス III HF阿波座レジデンス	HF中之島レジデンス
譲渡物件	三田平和ビル (底地の50%)	HF五反田 ビルディング	HF麻布十番 ビルディング	HF梅田 レジデンス TOWER	HF高輪 ビルディング	HF九大病院前 レジデンス	HF豊加 レジデンス	グレイスビル泉岳寺前 (準共有持分50%)	グレイスビル泉岳寺前 (準共有持分50%)		

(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、投資口等の市場価格が下落または分配金の額が減少することで、本投資法人の投資口または投資法人債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