

2019年12月26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 市川 隆也
 問合せ先 企画財務部長 伊東 芳男
 TEL. 03-3669-8771

資産の取得に関するお知らせ (HF 仙台北町レジデンス)

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。

記

1. 本取得物件の概要

(1) 物件名称(注1)	HF 仙台北町レジデンス
(2) 取得予定資産の種類	不動産
(3) 投資区分	レジデンス
(4) 投資エリア	地方投資エリア(宮城県仙台市)
(5) 取得予定価格(注2)	1,070,000 千円
(6) 売買契約締結日	2019年12月26日
(7) 取得予定日(引渡日)(注3)	2020年4月24日
(8) 取得先(注4)	非開示
(9) 取得資金	自己資金又は借入金(予定)
(10) 決済方法	引渡時一括

(注1) 本日現在、本取得物件は竣工していないため、本投資法人の取得時における予定物件名称を記載しています。

(注2) 「取得予定価格」については、不動産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。

(注3) 現時点での取得予定日を2020年4月24日としていますが、工事の進捗によっては2020年4月24日以降の取得になる可能性があります。新たな日程が確定しましたら改めて開示致します。

(注4) 取得先の同意が得られないため非開示とします。

2. 本取得の理由

本投資法人は、「安定成長軌道」をテーマに掲げ、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を目指しています。

本取得物件のNOI利回りは5.01%と十分に高い水準であり、1口当たり分配金の向上（想定巡航分配金：+12.2円/期、借入金による取得を想定）に資するうえ、以下に記載の通り、優れた交通利便性や良好な住環境を背景に安定した需要を見込むことができる物件であることから、本投資法人の収益の安定化にも資すると考えます。また、本取得は物件の竣工直後を予定しており、ポートフォリオの平均築年数の低下に寄与します。

以上から、本取得は、ポートフォリオの収益性の向上及び安定化、築年数の改善とともに資産規模の拡大に寄与すると判断し、取得を決定しました。

今後も引き続き、本投資法人は外部成長と同時に投資主価値の向上といった視点に立ち、ポートフォリオの収益性の改善及び質の向上を図り、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参ります。

3. 本取得物件の特色及び内容

(1) 立地	<ul style="list-style-type: none"> 本取得物件は、仙台市営地下鉄南北線「広瀬通」駅から徒歩4分、オフィス・商業施設等が集積するJR「仙台」駅から徒歩10分の距離に位置しています。また、スーパー、コンビニエンスストア、公園、病院及び市役所等が徒歩圏内にあり、生活利便性に優れ、住宅立地として良好です。 本取得物件は、青葉通、広瀬通といったオフィス街への接近性に優れ、一番町、中央通り商店街といった繁華街への接近性も優れているため、通勤アクセスを重視する単身者の入居需要が見込まれます。
(2) 建物	<ul style="list-style-type: none"> 本取得物件は23.94㎡の1Kタイプ（60戸）、24.22㎡の1Kタイプ（9戸）の全69戸で構成されており、主に単身者からの需要が見込まれます。 設備水準については、オートロック、宅配ボックス、TVモニター付インターフォン等防犯面に配慮されているほか、バス・トイレ別、エアコン、IHコンロシステムキッチン及び温水洗浄便座等が備えられています。また、本取得物件の主な需要層である単身者のニーズを満たしており、近隣物件と比較して競争力を十分に有しています。

物件名称		HF仙台北町レジデンス
資産の種類		不動産
所在地 (注1)		(地番) 宮城県仙台市青葉区本町二丁目9番12号 (住居表示) 宮城県仙台市青葉区本町二丁目 (以下未定)
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	719.06㎡
	用途地域 (注2)	商業地域
	建蔽率 (注3)	80%
	容積率 (注3)	500%
建物	所有形態	所有権
	用途 (注1)	共同住宅
	構造階層 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	延床面積 (注1)	1,917.04㎡
	建築時期	2020年4月 竣工予定
	建築主 (注4)	非開示
	施工者	株式会社佐元工務店
	設計者	株式会社佐元工務店 一級建築士事務所
構造設計会社	株式会社佐元工務店 一級建築士事務所	

	建築確認機関	一般財団法人 宮城県建築住宅センター	
担保設定の有無	なし		
プロパティ・マネジメント会社	株式会社長谷エライブネット		
マスターリース会社	株式会社長谷エライブネット		
マスターリース種別	パス・スルー		
テナントの内容 (注5)			
	賃貸可能住戸数	69 戸	
	賃貸住戸数	-	
	賃料収入	64,248 千円	
	敷金・保証金	-	
	賃貸面積	-	
	賃貸可能面積	1,654.38 ㎡	
	稼働率 (面積ベース)	-	
NOI 利回り (注6)	5.0%		
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	2019年11月6日	
	再調達価格	339,000 千円	
	PML 値	1.2%	
	長期修繕費 (15年以内)	2,820 千円	
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社	
	価格時点	2019年10月31日	
	鑑定評価額	1,140,000 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又は建物状況調査報告書に表示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、「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4) 建築主は取得先と同一であり、取得先から同意が得られないため非開示とします。

(注5)「賃料収入」の欄には、鑑定評価等の想定数値を及び情報をもとに月額賃料(共益費を含みますが、駐車場使用料、その他自動販売機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。なお、取得時点においては上記賃料収入の前提となる稼働率に達していない可能性があります。取得先にて引渡しに向けたリーシング活動を予定しており、仙台市内の新築マンションの需給環境等からテナント確保は十分可能と見込んでいます。また、本投資法人は仙台市内に8棟(2020年1月取得予定物件を含みます。)のレジデンスを保有しており、当該エリアのマーケットを熟知していることから、取得後早期の高稼働率を実現する計画です。

(注6)「NOI 利回り」については、本取得物件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

本取得物件は国内の事業会社からの取得ですが、同意が得られないため非開示とします。なお、当該取得先は、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. 物件取得者等の状況

本取得は、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からの取得に該当しません。

6. 媒介者の概要

本取得物件の媒介者は、国内の事業会社ですが、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特別な利害関係にある者に該当しません。

7. フォワード・コミットメント等に関する事項

本取得物件に係る不動産売買契約（以下「本契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（注）に該当します。

本契約において、本投資法人又は相手方の責めに帰すべき事由に基づき本契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として売買対象である不動産売買代金の10%相当額を違約金として支払うことになっています。

本投資法人は、本取得物件の取得資金について自己資金又は借入金で充当することを予定していますが、本日現在、本投資法人が保有する現預金及び本投資法人のキャッシュ・フロー等に鑑みると、取得物件を自己資金で取得するに当たっての懸念はないものと思料されることから、本取得に関して、本投資法人の財務及び分配金の支払い等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

（注）投資法人が行う不動産等の売買契約のうち、先日付での売買契約であって、契約締結から1ヵ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

8. 決済の方法

前記「1. 本取得物件の概要」をご参照下さい。

9. 取得の日程

前記「1. 本取得物件の概要」をご参照下さい。

10. 今後の見通し

本取得による2019年7月17日付「2019年5月期 決算短信」において公表した2020年5月期（第37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。なお、本取得が行われる2020年5月期（第37期）の運用状況の予想は、2020年1月に公表予定である第36期決算短信にて掲載する予定です。

1.1. 鑑定評価書の概要

物件名称	HF 仙台北町レジデンス	
鑑定評価額	1,140,000 千円	
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社	
価格時点	2019年10月31日	
項目	内容(千円) (注1)	概要等
収益価格	1,140,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて、収益価格を計上。
直接還元法による収益価格	1,160,000	
運営収益	65,041	
可能総収益	68,642	類似不動産の賃貸事例を基に査定。
空室等損失	3,601	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
運営費用	11,091	
維持管理費	1,536	類似不動産の水準を参考に査定。
PMフィー	1,252	類似不動産の水準を参考に査定。
水道光熱費	781	類似不動産の水準を参考に査定。
修繕費	1,039	エンジニアリングレポートの見積もりを妥当と判断し、再調達原価の0.1%及び原状回復費用を計上。
テナント募集費用等	2,213	契約条件や類似不動産の賃貸条件等を参考に、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
公租公課	3,544	地価動向等を考慮のうえ査定。
損害保険料	66	再調達原価の0.02%相当を計上。
その他費用	660	
運営純収益(NOI)	53,950	
一時金の運用益	47	運用利回りを1.0%として査定。
資本的支出	678	エンジニアリングレポートの見積もりを妥当と判断し、再調達原価の0.2%を計上。
純収益(NCF)	53,319	
還元利回り	4.6%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF法による収益価格	1,110,000	
割引率	4.4%	対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.8%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定。
積算価格	933,000	
土地比率	58.2%	
建物比率	41.8%	
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。

(注2) 価格時点において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、本物件建物について価格時点において設計図書等の通り建物建築工事が完了し、使用収益が可能なものとなっていること等を前提とした鑑定評価が行われています。

以上

* 資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 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) 本取得物件の外観予定図及び位置図

(添付資料2) 本取得後のポートフォリオ一覧

(添付資料1) 本取得物件の外観予定図及び位置図

H F 仙台北町レジデンス

<外観予定図>



<位置図>



(添付資料2) 本取得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) (%)
	0f-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	0.88
	0f-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.41
	0f-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.87
	0f-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.53
	0f-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.69
	0f-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	I	2,150	1.22
	0f-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.75
	0f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.63
	0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.93
	0f-20	船橋F a c eビル	千葉県船橋市	II	3,900	2.21
	0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.36
	0f-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.74
	0f-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.92
	0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.71
	0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.31
	0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	III	1,580	0.89
	0f-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋市	III	4,900	2.77
	0f-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
	0f-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.53
	0f-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.92
	0f-34	麴町H Fビル	東京都千代田区	I	1,350	0.76
	0f-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.54
	0f-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
	0f-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.75
	0f-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,250	1.84
	0f-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.93
	0f-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.74
	0f-41	イトーピア日本橋SAビル	東京都中央区	I	2,140	1.21
	0f-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
	0f-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.75
	0f-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.61
	オフィス 計				76,321	43.17
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	0.78
	Re-15	H F 麻布十番レジデンス	東京都港区	I	1,260	0.71
	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	0.61
	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	1,920	1.09
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	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	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	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
	H F 仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,030	0.58
	H F 仙台北町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,070	0.61
レジデンス 計				100,485	56.83
ポートフォリオ 計				176,806	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（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。