

平成 25 年 9 月 10 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都港区愛宕二丁目 5 番 1 号  
 平和不動産リート投資法人  
 代表者名 執行役員 東原 正明  
 (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 I R 部長 戸田 裕久  
 TEL. 03-5402-8731

### 資産の取得に関するお知らせ (HF 若松河田レジデンス)

平和不動産リート投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) は、本日、下記の通り、資産の取得を行うことについて決定しましたので、お知らせ致します。

#### 記

#### 1. 取得の概要

(1) 物件番号	Re-74
(1) 物件名称 (注 1)	HF 若松河田レジデンス
(2) 取得予定資産の種類	信託受益権 (国内不動産)
(3) 投資区分	レジデンス
(4) 投資エリア	第一投資エリア (東京都新宿区)
(5) 取得予定価格 (注 2)	1, 158, 000, 000 円
(6) 売買契約締結日	平成 25 年 9 月 13 日
(7) 取得予定日 (引渡日)	平成 25 年 9 月 13 日
(8) 取得先	合同会社マイレージワン
(9) 取得資金	自己資金及び借入金による取得
(10) 決済方法	引渡時一括
(11) 信託受託者 (予定)	みずほ信託銀行株式会社
(12) 信託期間 (予定)	平成 25 年 9 月 13 日から平成 35 年 9 月 30 日まで

(注 1) 本日現在、物件名称は、「アパートメンツ若松河田」ですが、物件取得後の平成 25 年 12 月 1 日付で「HF 若松河田レジデンス」に変更する予定のため、変更後の物件名称を記載しています。以下同じです。

(注 2) 「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。

#### 2. 取得の理由

本投資法人は、現在、「安定成長軌道へ」をテーマに継続的な物件取得による資産規模の拡大を目指しているほか、運用資産の入替え等も検討し、ポートフォリオの収益性の改善及び質の向上への取組みを行っています。

今般、その取組みの一環として、また、本投資法人の基本方針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図るため、本物件を取得します。

### 3. 取得予定資産の特色及び内容

①取得予定資産の特色については以下の通りです。

物件の特色	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件は、都営大江戸線「若松河田」駅まで徒歩約3分の位置にあり、当該駅から「新宿」、「六本木」駅をはじめとする都心各所にアクセスが可能であることから、交通の利便性は良好です。</li> <li>・周辺地域には大学・病院等が複数存することから、当該関係者をはじめ、交通利便性等の立地条件を重視する通勤世帯、緑豊かな環境や充実した教育施設に魅力を感じるファミリー層等、幅広い需要者から安定的な需要が見込まれます。</li> <li>・本物件の各住戸部分は、1LDKタイプ及び2LDKタイプによって構成されており、ファミリー層やDINKS等からの需要が見込まれます。</li> </ul>
-------	---

②取得予定資産の内容については以下の通りです。

物件名称		HF若松河田レジデンス	
所在地（注1）		（住居表示）東京都新宿区余丁町9-4 （地番）東京都新宿区余丁町109番2	
土地（注4）	所有形態	所有権	
	面積（注1）	412.42㎡	
	用途地域（注2）	近隣商業地域	第1種住居地域
	建蔽率（注3）	80%	60%
	容積率（注3）	400%	300%
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12階建	
	延床面積（注1）	1,858.51㎡	
	建築時期（注1）	平成16年2月	
	建築主	東京建物株式会社	
	施工者	相鉄建設株式会社	
	設計者	相鉄建設株式会社一級建築士事務所	
	構造設計会社	相鉄建設株式会社一級建築士事務所	
	建築確認機関	ビューローベリタスジャパン株式会社	
プロパティ・マネジメント会社（予定）		株式会社東急コミュニティー	
マスターリース会社（予定）		株式会社東急コミュニティー	
マスターリース種別（予定）		パス・スルー	
担保設定の有無	現状	なし	
	取得後	あり（根質権設定予定）	
賃貸借の状況（注5）	テナントの総数	1	
	賃貸可能住戸	33戸	
	賃貸住戸	31戸	
	賃貸可能面積	1,607.43㎡	
	賃貸面積	1,495.92㎡	
	月額賃料（共益費込）	5,589,000円	
	敷金・保証金	9,205,000円	
	稼働率（面積ベース）	93.06%	
NOI利回り（注6）		5.1%	
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	平成25年7月29日	
	再調達価格	421,000,000円	
	PML値	5.0%	
	長期修繕費（15年以内）	45,290,000円	

不動産鑑定 評価書の概要（注7）	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	平成25年7月31日
	鑑定評価額	1,170,000,000円
特記事項	新宿区において平成18年3月より建築物の絶対高さ制限を定めるための高度地区変更が施行されていますが、本物件は当該条例施行前に確認申請等がなされているため、当該条例の規制対象外となっています。よって、本物件は現行の建築基準法に定められた基準を満たしておらず、いわゆる既存不適格建物となっています。	

- (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。
- (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。  
なお、「建蔽率」及び「容積率」については、それぞれ北西側都市計画道路計画線から30mまでの区域が80%及び400%、30mを超える区域が60%及び300%であり、両区域のそれぞれの加重平均は、95.25%及び384.17%となります。
- (注4) 本件土地の北側計画道路計画線より30mまでの区域が近隣商業地域、防火地域、第2種中高層階住居専用地区、30m高度地域となり、北側計画道路計画線より30mを超える区域については、第1種住居地域、準防火地域、20m第2種高度地域となります。
- (注5) 「賃貸借の状況」については、平成25年9月10日時点における数値を記載しています。
- (注6) 「NOI利回り」については、本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。
- (注7) 詳細については、（添付資料1）「不動産鑑定評価書の概要」をご参照下さい。

#### 4. 売主の概要

(1) 名称	合同会社マイレージワン
(2) 本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号 日本橋一丁目ビルディング
(3) 代表者	業務執行役員 一般社団法人マイレージホールディングス 職務執行者 三品 貴仙
(4) 事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. 債権の取得、保有及び処分 4. その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
(5) 資本金	30万円
(6) 設立年月日	平成21年7月17日
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

#### 5. 物件取得者等の状況

本物件は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

## 6. 媒介の概要

(1) 名 称	みずほ信託銀行株式会社
(2) 本 店 所 在 地	東京都中央区八重洲1丁目2番1号
(3) 代 表 者	代表取締役 中野 武夫
(4) 事 業 内 容	信託業務、銀行業務、その他の業務（信託受益権売買等業務、不動産売買の媒介等）
(5) 資 本 金	2,473億円（平成25年3月31日現在）
(6) 設 立 年 月 日	大正14年5月9日
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人と当該会社との間には、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関の取引関係があります。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。
(8) 媒 介 手 数 料	媒介先より開示の同意が得られていないため非開示とします。

## 7. 今後の見通し

本物件の取得による、平成25年7月17日付「平成25年5月期決算短信」において公表した平成25年11月期（第24期：平成25年6月1日～平成25年11月30日）における運用状況の予想に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

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： <http://www.heiwa-re.co.jp/>

### 【添付資料】

- (添付資料1) 不動産鑑定評価書の概要
- (添付資料2) 本物件の写真及び位置図
- (添付資料3) 本物件取得後のポートフォリオ一覧

## (添付資料 1) 不動産鑑定評価書の概要

(単位：円)

物件番号 物件名称	Re-74 HF 若松河田レジデンス
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 25 年 7 月 31 日
鑑定評価額	1,170,000,000
収益価格	1,170,000,000
直接還元法による収益価格	1,180,000,000
運営収益	72,017,489
貸室賃料収入	71,324,808
その他収入	692,681
運営費用	13,148,282
運営純収益 (NOI)	58,869,207
敷金等の運用益	208,537
資本的支出	2,498,000
純収益 (NCF)	56,579,744
還元利回り	4.8%
DCF 法による収益価格	1,170,000,000
割引率	4.6%
最終還元利回り	5.0%
積算価格	883,000,000
土地割合	64.9%
建物割合	35.1%

(添付資料 2) 本物件の写真及び位置図

Re-74 HF 若松河田レジデンス  
外観



位置図



## (添付資料 3) 本物件取得後のポートフォリオ一覧

	物件番号	物件名	所在地	投資エリア (注1)	取得(予定) 価格 (注2) (百万円)	投資比率 (注2) (%)	
オフィス	Of-01	朝日生命五反田ビル	東京都品川区	I	1,290	0.93	
	Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	1.11	
	Of-06	N V 富岡ビル	東京都江東区	I	2,500	1.79	
	Of-07	浜松町 S S ビル	東京都港区	I	1,530	1.10	
	Of-08	国際溜池ビル	東京都港区	I	2,700	1.94	
	Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.87	
	Of-10	H F 新横浜ビルディング	神奈川県横浜市	II	1,550	1.11	
	Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	I	2,150	1.54	
	Of-12	八丁堀 S F ビル	東京都中央区	I	3,092	2.22	
	Of-13	渋谷 A X ヒルズ	東京都渋谷区	I	1,860	1.33	
	Of-14	K C A ビル	東京都千代田区	I	1,730	1.24	
	Of-15	H F 中目黒ビルディング	東京都目黒区	I	2,870	2.06	
	Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区	I	1,385	0.99	
	Of-17	八丁堀 M F ビル	東京都中央区	I	1,110	0.80	
	Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	2.45	
	Of-20	船橋 F a c e ビル	千葉県船橋市	II	3,900	2.80	
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.46	
	Of-22	H F 虎ノ門ビルディング	東京都港区	I	1,675	1.20	
	Of-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.94	
	Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,434	1.03	
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	3.44	
	Of-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋市	III	2,930	2.10	
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.66	
	Of-28	三田平和ビル(底地)	東京都港区	I	2,230	1.60	
	Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	III	1,580	1.13	
	オフィス 計					52,766	37.84
	レジデンス	Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	II	430	0.31
		Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.47
		Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.47
Re-11		H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	2.59	
Re-12		H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	1.12	
Re-14		H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.98	
Re-15		H F 麻布十番レジデンス	東京都港区	I	1,260	0.90	
Re-16		H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.72	
Re-17		H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.79	
Re-18		H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.87	
Re-19		H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.49	
Re-20		H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	2.89	
Re-21		H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.77	
Re-22		H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.81	
Re-23		H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.68	
Re-24		H F 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.79	
Re-25	H F 銀座レジデンス E A S T	東京都中央区	I	5,940	4.26		
Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	2.40		
Re-29	H F 白山レジデンス	東京都文京区	I	2,350	1.69		
Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	1.17		
Re-31	H F 学芸大学レジデンス II	東京都目黒区	I	1,650	1.18		
Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.75		

レ ジ デ ン ス	Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.65
	Re-35	H F 芝公園レジデンス	東京都港区	I	836	0.60
	Re-36	H F 三田レジデンス	東京都港区	I	1,080	0.77
	Re-37	H F 高輪レジデンス	東京都港区	I	749	0.54
	Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.52
	Re-39	H F 銀座レジデンスE A S T II	東京都中央区	I	1,460	1.05
	Re-40	H F 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	1.36
	Re-41	H F 八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	I	793	0.57
	Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.68
	Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	4.68
	Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	大阪府大阪市	III	1,920	1.38
	Re-45	H F 中之島レジデンス	大阪府大阪市	III	453	0.32
	Re-46	H F 阿波座レジデンス	大阪府大阪市	III	577	0.41
	Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	III	624	0.45
	Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	1.28
	Re-49	H F 河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.38
	Re-50	H F 南六条レジデンス	北海道札幌市	III	229	0.16
	Re-51	H F 天神南レジデンス	福岡県福岡市	III	631	0.45
	Re-52	H F 天神東レジデンス	福岡県福岡市	III	502	0.36
	Re-53	H F 四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	1.31
	Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.59
	Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.62
	Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.44
	Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.60
	Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.60
	Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	III	1,080	0.77
	Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.41
	Re-61	H F 西新宿レジデンスW E S T	東京都新宿区	I	1,990	1.43
	Re-62	H F 西新宿レジデンスE A S T	東京都新宿区	I	1,170	0.84
	Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.98
	Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.41
	Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.58
	Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.49
	Re-67	H F 九大病院前レジデンス	福岡県福岡市	III	426	0.31
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.55	
Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.60	
Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.68	
Re-71	H F 南五条レジデンス	北海道札幌市	III	408	0.29	
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	1.50	
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.63	
Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.83	
<b>レジデンス 計</b>					<b>82,491</b>	<b>59.16</b>
ホ テ ル	Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	III	1,080	0.77
	Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	III	900	0.65
	Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	II	1,050	0.75
	Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	III	1,150	0.82
<b>ホテル 計</b>					<b>4,180</b>	<b>3.00</b>
<b>ポートフォリオ 計</b>					<b>139,437</b>	<b>100.00</b>

(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。