

2022年2月2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 平野 正則
 問合せ先 企画財務部長 伊東 芳男
 TEL. 03-3669-8771

資産の取得に関するお知らせ (HF 辻堂レジデンス)

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	取得予定価格(注2)	鑑定評価額
Re-100	HF 辻堂レジデンス (注1)	不動産	レジデンス	第二投資エリア (神奈川県藤沢市)	1,870 百万円	2,010 百万円

(注1) 本日現在、本取得物件の物件名称は、「TS レジデンス」ですが、本投資法人による取得後、2022年6月1日付で「HF 辻堂レジデンス」に変更する予定であるため、変更後の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。

- (1) 売買契約締結日: 2022年2月2日
- (2) 取得(引渡)予定日: 2022年2月28日
- (3) 取得資金: 自己資金及び借入金
- (4) 決済方法: 契約締結時に金192百万円を手付金として支払い、引渡時に残代金を支払います。

2. 本取得の理由

本投資法人は、規約の「資産運用の対象及び方針」において運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保の実現を定めており、これに基づき継続的な物件取得による資産規模の拡大及び資産入替えを通じたポートフォリオの質と収益性の改善を目指しています。本資産運用会社は、本取得物件の以下の点を評価し、当該方針の実現及び投資主価値の向上に資するものと判断したことから本取得を決定しました。

本取得物件は、JR東海道本線「辻堂」駅から徒歩8分に位置しています。辻堂駅からは東海道本線及び上野東京ラインで横浜駅へ24分、東京駅へ51分、湘南新宿ラインの利用で渋谷駅へ49分、新宿駅まで54分と神奈川県内及び東京都心の主要ビジネスエリアへのダイレクトアクセスが可能であり交通利便性に優れています。

本取得物件は全住戸80㎡超の3LDKタイプからなり、本エリアの賃貸マンションの中ではファミリー層の需要を獲得できる貴重な物件です。本取得物件が存する辻堂駅の北口は2013年に完了した工場跡地再開発事業により湘南C-X（シークロス）の名称で街が整備され、公園、大通り、大型商業施設のテラスモール湘南を始めとした複数の商業施設、子育て教育関連施設が充実したココテラス湘南、湘南藤沢徳洲会病院といったファミリー層のニーズを満たす施設が集積しています。

3. 本取得資産の内容

Re-100 HF 辻堂レジデンス

物件番号・物件名称		Re-100 HF 辻堂レジデンス	
資産の種類		不動産	
所在地 (注1)		(地 番) 神奈川県藤沢市辻堂神台二丁目 21 番 5 (住居表示) 神奈川県藤沢市辻堂神台二丁目 2 番 26 号	
土地	所有形態	所有権 (敷地権)	
	面積 (注1)	1,773.15 ㎡	
	用途地域 (注2)	準工業地域	
	建蔽率 (注3)	70%	
	容積率 (注3)	200%	
建物	所有形態	区分所有権 (持分 100%)	
	用途 (注1)	店舗、管理室、ポンプ室、物置、倉庫、居宅、集会室、電気室、ゴミ置場	
	構造階層 (注1)	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造 地上 14 階建	
	延床面積 (注1)	3,604.50 ㎡	
	建築時期 (注1)	2011 年 3 月 7 日	
担保設定の有無		なし	
プロパティ・マネジメント会社		Apaman Property 株式会社	
マスターリース会社		Apaman Property 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4)			
	賃貸可能戸数	39 戸	
	賃貸戸数	37 戸	
	総賃料収入	92,976 千円	
	敷金・保証金	14,690 千円	
	賃貸面積	3,110.95 ㎡	
	賃貸可能面積	3,272.90 ㎡	
	稼働率 (面積ベース)	95.05% (2021 年 12 月 31 日時点)	
NOI 利回り (注5)		4.8%	
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	2021 年 12 月 20 日	
	再調達価格	806,000 千円	
	PML 値	10.3%	
	長期修繕費 (15 年以内)	73,700 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	2021 年 12 月 31 日	
	鑑定評価額	2,010,000 千円	

その他特筆すべき事項	-
------------	---

- (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)「テナントの内容」については、2021年12月31日時点における数値を記載しています。「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貸借契約に基づく2021年12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。
- (注5)「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

本取得物件の取得先は、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

本取得物件の取得は、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等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特別な利害関係にある者に該当しません。

7. 今後の見通し

本取得による2022年1月18日付「2021年11月期 決算短信」において公表した2022年5月期(第41期)及び2022年11月期(第42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。

8. 鑑定評価書の概要

物件名称	HF 辻堂レジデンス	
鑑定評価額	2,010,000 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	2021年12月31日	
項目	内容(千円) (注)	概要等
収益価格	2,010,000	
	直接還元法による収益価格	2,060,000
	運営収益	109,397
	可能総収益	113,666
	空室等損失	4,269
	運営費用	18,850
	維持管理費	3,802
	PMフィー	2,012
	水道光熱費	1,188
		類似不動産の維持管理費及び予定契約額を参考に、賃貸可能床面積当り月額320円/坪と査定。
		予定契約を妥当と判断し、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上。
		過年度の実績額等に基づき空室率を考慮の上、賃貸可能面積当り月額100円/坪と査定

	修繕費	1,657	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。 賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を、過年度の実績額及び類似不動産の水準を参考に5,000円/坪と査定し、入替率を考慮して計上。
	テナント募集費用等	893	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.5ヶ月分と査定し、計上。
	公租公課	7,034	実績額に基づき負担水準等を考慮の上、査定。
	損害保険料	161	類似不動産の実績額を参考に建物再調達価格の0.02%相当額と査定。
	その他費用	594	予備費について賃貸可能面積当月額50円/坪と査定。
	運営純収益 (NOI)	90,546	
	一時金の運用益	153	一時金の運用実績等について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うえ運用利回り1.0%と査定。
	資本的支出	4,148	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年間平均額を計上。
	純収益 (NCF)	86,551	
	還元利回り	4.2%	
	DCF法による収益価格	1,990,000	
	割引率	4.0%	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	4.4%	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		2,040,000	
	土地比率	73.3%	
	建物比率	26.7%	
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) 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】

- (添付資料1) 本取得物件の写真及び位置図
- (添付資料2) 本取得後のポートフォリオ一覧

(添付資料 1) 本取得物件の写真及び位置図
Re-100 HF 辻堂レジデンス
<物件写真>



<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) (%)
オフィス	0f-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	0.77
	0f-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.25
	0f-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.76
	0f-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.35
	0f-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.61
	0f-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	1.07
	0f-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.54
	0f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.55
	0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.70
	0f-20	船橋F a c eビル	千葉県船橋市	II	3,900	1.94
	0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.32
	0f-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.65
	0f-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.81
	0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.39
	0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.15
	0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	0.79
	0f-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋	III	4,900	2.44
	0f-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	0.95
	0f-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.35
	0f-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.69
	0f-34	麴町H Fビル	東京都千代田区	I	1,350	0.67
	0f-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.36
	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	1.57
	0f-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.54
	0f-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,750	1.87
	0f-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.82
	0f-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.54
	0f-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	1.07
	0f-42	サザンスカイトワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.80
0f-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.54	
0f-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.42	
0f-45	兜町ユニ・スクエア	東京都中央区	I	3,580	1.78	
0f-46	東菱ビルディング	宮城県仙台市	III	2,501	1.25	
0f-47	大崎C Nビル	東京都品川区	I	5,160	2.57	
0f-48	ファーレイーストビル	東京都立川市	II	1,610	0.80	
0f-49	インタープラネット江坂ビル	大阪府吹田市	III	2,500	1.25	
オフィス 計					92,172	45.93
レジデンス	Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	II	430	0.21
	Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.33
	Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.32
	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	1.80
	Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.78
	Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.68
	Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.50
	Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.55
	Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.60
Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.34	

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-20	HF 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	2.01
Re-21	HF 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.53
Re-22	HF 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.56
Re-23	HF 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.47
Re-24	HF 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.55
Re-25	HF 銀座レジデンスEAST	東京都中央区	I	5,940	2.96
Re-26	HF 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.67
Re-29	HF 白山レジデンス	東京都文京区	I	2,350	1.17
Re-30	HF 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.81
Re-31	HF 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.82
Re-33	HF 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.52
Re-34	HF 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.45
Re-35	HF 芝公園レジデンス	東京都港区	I	836	0.42
Re-36	HF 三田レジデンス	東京都港区	I	1,080	0.54
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.36
Re-39	HF 銀座レジデンスEASTII	東京都中央区	I	1,460	0.73
Re-40	HF 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	0.94
Re-41	HF 八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	I	793	0.40
Re-42	HF 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.47
Re-43	HF 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	3.25
Re-45	HF 中之島レジデンス	大阪府大阪市	III	453	0.23
Re-46	HF 阿波座レジデンス	大阪府大阪市	III	577	0.29
Re-47	HF 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	III	624	0.31
Re-48	HF 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	0.89
Re-49	HF 河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.27
Re-53	HF 四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	0.91
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.41
Re-55	HF 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.43
Re-56	HF 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.31
Re-57	HF 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.42
Re-58	HF 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.42
Re-59	HF 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	III	1,080	0.54
Re-60	HF 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.29
Re-61	HF 西新宿レジデンスWEST	東京都新宿区	I	1,990	0.99
Re-62	HF 西新宿レジデンスEAST	東京都新宿区	I	1,170	0.58
Re-63	HF 東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.68
Re-64	HF 東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.28
Re-65	HF 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.40
Re-66	HF 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.34
Re-68	HF 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.38
Re-69	HF 一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.42
Re-70	HF 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.47
Re-72	HF 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	1.04
Re-73	HF 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.43
Re-74	HF 若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.58
Re-75	HF 仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市	III	1,638	0.82
Re-76	HF 西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.65
Re-77	HF 晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	III	790	0.39
Re-78	HF 関内レジデンス	神奈川県横浜市	II	1,800	0.90

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-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	2,160	1.08
Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道札幌市	Ⅲ	1,560	0.78
Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	880	0.44
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	850	0.42
Re-83	H F 田端レジデンス	東京都北区	I	1,100	0.55
Re-84	H F 両国レジデンス	東京都墨田区	I	1,400	0.70
Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都八王子市	Ⅱ	1,120	0.56
Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	東京都港区	I	1,210	0.60
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	東京都江東区	I	945	0.47
Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都江東区	I	900	0.45
Re-89	H F 仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,030	0.51
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	I	1,150	0.57
Re-91	H F 仙台本町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,070	0.53
Re-92	H F 大濠レジデンス BAYSIDE	福岡県福岡市	Ⅲ	1,150	0.57
Re-93	H F 博多東レジデンスⅡ	福岡県福岡市	Ⅲ	1,198	0.60
Re-94	H F 福岡レジデンス EAST	福岡県福岡市	Ⅲ	1,180	0.59
Re-95	H F 正光寺赤羽レジデンスⅡ	東京都北区	I	1,690	0.84
Re-96	H F 八広レジデンス	東京都墨田区	I	1,220	0.61
Re-97	H F 世田谷上町レジデンス	東京都世田谷区	I	700	0.35
Re-98	H F 草加レジデンス	埼玉県草加市	Ⅱ	1,300	0.65
Re-99	H F 上野入谷レジデンス	東京都台東区	I	900	0.45
Re-100	H F 辻堂レジデンス	神奈川県藤沢市	Ⅱ	1,870	0.93
レジデンス 計				108,488	54.07
ポートフォリオ 計				200,660	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。