

2022年12月23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 代表取締役社長執行役員 平野 正則
 問合せ先 執行役員 企画財務部長 川村 淳一
 TEL. 03-3669-8771

資産の取得に関するお知らせ (HF中野坂上レジデンス 他2物件)

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(注4)	取得予定価格(注5)	鑑定評価額
Re-103	HF今池南レジデンス (注1)	不動産	レジデンス	地方投資エリア (愛知県名古屋市)	860百万円	942百万円
Re-104	HF伏見レジデンス (注2)	不動産	レジデンス	地方投資エリア (愛知県名古屋市)	610百万円	690百万円
Re-105	HF中野坂上レジデンス (注3)	不動産	レジデンス	第一投資エリア (東京都中野区)	1,050百万円	1,230百万円
合 計					2,520百万円	2,862百万円

(注1) 本日現在、本取得物件の物件名称は、「グレンパーク今池南 EAST&WEST」ですが、本投資法人による取得後、2023年9月1日付で「HF今池南レジデンス」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) 本日現在、本取得物件の物件名称は、「willDo 伏見」ですが、本投資法人による取得後、2023年9月1日付で「HF伏見レジデンス」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3) 本日現在、本取得物件の物件名称は、「ライオンズフォーシア中野坂上」ですが、本投資法人による取得後、2023年9月1日付で「HF中野坂上レジデンス」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4) 「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指し、「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。

(注5) 「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12月23日
- (2) 取得（引渡）予定日：2023年1月30日 HF今池南レジデンス
2023年1月31日 HF伏見レジデンス
2023年3月1日 HF中野坂上レジデンス
- (3) 取得先：非開示（注）
- (4) 取得資金：自己資金及び借入金
- (5) 決済方法：引渡時一括
- (6) 媒介の有無：HF今池南レジデンス及びHF伏見レジデンスは有り、HF中野坂上レジデンスは無し

（注）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、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。

(1) HF今池南レジデンス

本取得物件は、名古屋市営地下鉄東山線・桜通線「今池」駅から徒歩10分の距離に位置しています。「今池」駅から中部地方最大のターミナル駅である「名古屋」駅まで地下鉄で11分、名古屋を代表する繁華街を有する「栄」駅までは地下鉄で5分と、名古屋市中心部へのアクセスに優れています。また、「今池」駅周辺には大型スーパーマーケットや飲食店も充実しており、生活利便性の高いエリアです。

本取得物件は共通する土地の上に隣接するEAST棟とWEST棟の2棟で構成されており、EAST棟は26.69㎡の1Kタイプ（55戸）、WEST棟は29.90㎡の1Kタイプ（16戸）の全71戸と、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、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、宅配ボックスが備えられており、近隣物件と比較して十分な競争力を有しています。

取得価格及び鑑定NOIから計算したNOI利回りは4.9%、減価償却後NOI利回りは3.8%であり、鑑定評価額と取得価格から計算した含み益額は82百万円が見込まれます。

(2) HF伏見レジデンス

本取得物件は、名古屋市営地下鉄鶴舞線「大須観音」駅から徒歩4分、同線及び名古屋市営地下鉄東山線「伏見」駅からは徒歩9分の距離に位置しています。本取得物件から「名古屋」駅までは徒歩22分、また「伏見」駅から「名古屋」駅までは地下鉄で3分と、名古屋市中心部へのアクセスに優れています。本取得物件は栄エリアにも近接しており高い生活利便性を有する一方、近隣には公園内に名古屋市科学館と名古屋市美術館を有する白川公園が所在するなど、自然環境にも恵まれたエリアとなっています。

本取得物件は 29.89 m²の 1K タイプ (9 戸)、40.13~40.18 m²の 1DK タイプ (27 戸) の全 36 戸で構成されており、主に単身者、Dinks 世帯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、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、宅配ボックス、床暖房が備えられており、近隣物件と比較して十分な競争力を有しています。また 30 台分の駐車場を有しており、車所有者のニーズに対応しています。

取得価格及び鑑定 NOI から計算した NOI 利回りは 5.1%、減価償却後 NOI 利回りは 4.0%と高い水準であり、鑑定評価額と取得価格から計算した含み益額は 80 百万円が見込まれます。

(3) HF 中野坂上レジデンス

本取得物件は、東京メトロ丸の内線・都営地下鉄大江戸線「中野坂上」駅から徒歩 5 分の距離に位置しています。「中野坂上」駅から「新宿」駅まで 7 分、「池袋」駅まで 14 分、「渋谷」駅まで 15 分、「東京」駅まで 23 分と、東京都心部及び主要オフィスエリアへのアクセスに優れています。「中野坂上」駅周辺には高層オフィスビルの他、商業施設やスーパーマーケット、飲食店等の生活利便施設が充実しており、交通利便性とあわせて立地条件が良好な物件です。

本取得物件は 31.54 m²~38.09 m²の 1R タイプ (12 戸)、31.54 m²~46.66 m²の 1K タイプ (15 戸)、41.92~65.13 m²の 1LDK タイプ (4 戸)、64.60 m²の 2DK タイプ (1 戸)、63.94 m²の 2LDK タイプ (1 戸) の全 33 戸で構成されており、単身者からファミリー層まで幅広いライフスタイルに対応しています。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、宅配ボックスが備えられており、近隣物件と比較して十分な競争力を有しています。

取得価格及び鑑定 NOI から計算した NOI 利回りは 4.5%、減価償却後 NOI 利回りは 3.8%と高い水準であり、鑑定評価額と取得価格から計算した含み益額は 180 百万円が見込まれます。

3. 取得予定資産の内容

Re-103 HF 今池南レジデンス

物件番号・物件名称		Re-103 HF 今池南レジデンス	
資産の種類		不動産	
所在地 (注 1)		(地 番) 愛知県名古屋市中種区今池南 902 番、903 番 (住居表示) (EAST 棟) 愛知県名古屋市中種区今池南九丁目 10 (WEST 棟) 愛知県名古屋市中種区今池南九丁目 20	
土地	所有形態	所有権	
	面積 (注 1)	899.17 m ²	
	用途地域 (注 2)	近隣商業地域	第一種住居地域
	建蔽率 (注 3)	80%	60%
	容積率 (注 4)	300%	200%
建物	所有形態	所有権	
	用途 (注 1)	共同住宅	
	構造・階層 (注 1)	(EAST 棟) 鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建 (WEST 棟) 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建	
	延床面積 (注 1)	(EAST 棟) 1,580.08 m ² (WEST 棟) 494.35 m ²	
	建築時期 (注 1)	(EAST 棟) 2006 年 11 月 8 日	

		(WEST棟) 2006年11月2日
担保設定の有無		なし
プロパティ・マネジメント会社		未定
マスターリース会社		未定
マスターリース種別		未定
テナントの内容 (注5)		
	賃貸可能住戸数	71戸
	賃貸住戸数	62戸
	総賃料収入	48,360千円
	敷金・保証金	3,932千円
	賃貸面積	1,702.93 m ²
	賃貸可能面積	1,946.35 m ²
	稼働率 (面積ベース)	87.5% (2022年11月30日時点)
NOI 利回り (注6)		4.9%
建物状況調査 報告書の概要	調査機関	大和不動産鑑定株式会社、株式会社 東京建築検査機構 (注7)
	調査時点	2022年11月16日
	再調達価格	481,000千円
	PML 値	11.8%
	長期修繕費 (15年以内)	77,970千円
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	2022年11月30日
	鑑定評価額	942,000千円
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。

(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、 2022年11月30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貸借契約に基づく2022年11月30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)しています。

(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。

(注7) 「調査機関」 については、 物件概況及び遵法性に関する調査を大和不動産鑑定株式会社が、 その他の調査を株式会社東京建築検査機構が実施したため、 二社を記載しています。

Re-104 HF 伏見レジデンス

物件番号・物件名称	Re-104 HF 伏見レジデンス	
資産の種類	不動産	
所在地 (注1)	(地 番) 愛知県名古屋市中区栄一丁目2524番、 2525番2、 2525番3、 2525番4 (住居表示) 愛知県名古屋市中区栄一丁目25番23号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	312.14 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)	共同住宅、駐車場
	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) (注 5)	1,713.50 m ²
	建築時期 (注 1)	2006 年 8 月 10 日
担保設定の有無		なし
プロパティ・マネジメント会社		未定
マスターリース会社		未定
マスターリース種別		未定
テナントの内容 (注 6)		
	賃貸可能住戸数	36 戸
	賃貸住戸数	33 戸
	総賃料収入	34,236 千円
	敷金・保証金	1,788 千円
	賃貸面積	1,253.46 m ²
	賃貸可能面積	1,353.42 m ²
	稼働率 (面積ベース)	92.6% (2022 年 11 月 30 日時点)
NOI 利回り (注 7)		5.1%
建物状況調査 報告書の概要	調査機関	大和不動産鑑定株式会社、株式会社 東京建築検査機構 (注 8)
	調査時点	2022 年 11 月 16 日
	再調達価格	494,000 千円
	PML 値	11.8%
	長期修繕費 (15 年以内)	66,870 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	2022 年 11 月 30 日
	鑑定評価額	690,000 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。

(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) 「延床面積」 については、附属建物 (駐車場: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 41.72 m²) が含まれます。

(注 6) 「テナントの内容」 については、2022 年 11 月 30 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貸借契約に基づく 2022 年 11 月 30 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) しています。

(注 7) 「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。

(注 8) 「調査機関」 については、遵法性調査を大和不動産鑑定株式会社が、その他の調査を株式会社東京建築検査機構が実施したため、二社を記載しています。

Re-105 HF 中野坂上レジデンス

物件番号・物件名称	Re-105 HF 中野坂上レジデンス
資産の種類	不動産

所在地	(注 1)	(地 番) 東京都中野区中央一丁目 31 番 23 (住居表示) 東京都中野区中央一丁目 29 番 17 号
土地	所有形態	所有権
	面積 (注 1)	602.44 m ²
	用途地域 (注 2)	第一種中高層住居専用地域
	建蔽率 (注 3)	70%
	容積率 (注 4)	200%
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地下 1 階付き 5 階建
	延床面積 (注 1)	1,760.28 m ²
	建築時期 (注 1)	2008 年 3 月 14 日
担保設定の有無		なし
プロパティ・マネジメント会社		未定
マスターリース会社		未定
マスターリース種別		未定
テナントの内容 (注 5)		
	賃貸可能住戸数	33 戸
	賃貸住戸数	33 戸
	総賃料収入	58,728 千円
	敷金・保証金	5,839 千円
	賃貸面積	1,289.94 m ²
	賃貸可能面積	1,289.94 m ²
	稼働率 (面積ベース)	100% (2022 年 11 月 30 日時点)
NOI 利回り (注 6)		4.5%
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	2022 年 12 月 5 日
	再調達価格	389,000 千円
	PML 値	5.3%
	長期修繕費 (15 年以内)	61,100 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	2022 年 11 月 30 日
	鑑定評価額	1,230,000 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。

(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、 2022 年 11 月 30 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 2022 年 11 月 30 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) しています。

(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

本取得は、 それぞれ別の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

Re-103 HF 今池南レジデンス

上記物件の媒介者は、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の特別な利害関係に該当しません。

Re-104 HF 伏見レジデンス

名 称	株式会社 I C H I
本 店 所 在 地	名古屋市中区栄二丁目 10 番 19 号名古屋商工会議所ビルディング内
代表者の役職・氏名	代表取締役 河村 洋一
事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の有効利用に関する調査及び企画並びにコンサルティング業務 2. 不動産の鑑定及び評価業務 3. 第二種金融商品取引業 4. 投資顧問契約に基づき助言を行う業務 5. 投資顧問契約又は投資一任契約の締結の代理又は媒介を行う業務 6. 不動産投資顧問業 7. 日本国内における地域開発、都市開発、及び都市再開発などに関する企画、調査、研究、評価、立案、設計、助言並びに建設コンサルティング業務 8. 建築、土木及び設計、施工、監理並びにコンサルティング業務 9. 土地区画整理事業及び土地造成事業並びにコンサルティング業務 10. 不動産並びに公共補償に関するコンサルティング業務 11. 不動産の調査、測量 12. 不動産の管理及び賃貸借に関するコンサルティング業務 13. 経営コンサルティング業務 14. 不動産の売買、賃貸、仲介及び管理業務 15. 造園工事業 16. 損害保険の代理業 17. 書籍の販売 18. 他の事業に対する資金の供給、動産、有価証券の取得 19. 上記に附帯する一切の業務
資 本 金	3,000 百万円 (注)
設 立 年 月 日	1979 年 1 月 22 日
純 資 産	-
総 資 産	-
大株主及び持ち株比率	-
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・本資産運用会社との資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社との人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社との取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社との関連当事者に該当しません。

(注) 2022年11月7日時点の数値を記載しています。

Re-105 HF 中野坂上レジデンス

該当事項はありません。

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を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. 今後の見通し

本取得による2022年7月14日付「2022年5月期 決算短信」において公表した2023年5月期（第43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。

9. 鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	Re-103 HF 今池南レジデンス	
鑑定評価額	942,000 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	2022年11月30日	
項目	内容（千円） （注）	概要等
収益価格	942,000	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	959,000	
運営収益	56,636	
可能総収益	59,466	
空室等損失	2,829	現行空室率及び市場空室率等を考慮して査定し、計上。
運営費用	14,509	
維持管理費	2,461	見積額に基づき計上。
PMフィー	1,102	予定契約に基づき、計上。
水道光熱費	1,977	実績額を参考に、賃貸可能面積当り月額280円/坪と査定。
修繕費	1,603	建物状況調査報告書に基づき査定。またテナント入替費用は賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を7,000円/坪と査定し、入替率、空室率を考慮して査定。
テナント募集費用等	1,896	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	3,785	実績に基づき計上。
損害保険料	144	想定金額に基づき計上。
その他費用	1,537	CATV、UCOM光レジデンスほか、その他雑費の予備費について賃貸可能面積当り月額50円/坪と査定し、計上。
運営純収益（NOI）	42,127	
一時金の運用益	40	運用及び調達双方の金利水準を総合的に勘案の上、運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	4,780	ER記載の中長期修繕更新計画（15年間）の修繕更新費用のうち、大規模修繕費部分及び更新費部分の年平均額を計上。
純収益（NCF）	37,387	

	還元利回り	3.9%	対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件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	935,000	
	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%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格		867,000	
	土地比率	70.1%	
	建物比率	29.9%	
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。以下同じです。

物件番号・物件名称	Re-104 HF 伏見レジデンス		
鑑定評価額	690,000 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	2022年11月30日		
項目	内容 (千円) (注)	概要等	
収益価格	690,000	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	703,000	
	運営収益	42,264	
	可能総収益	44,356	
	空室等損失	2,092	現行空室率及び市場空室率等を考慮して査定し、計上。
	運営費用	11,065	
	維持管理費	2,520	見積額に基づき計上。
	PM フィー	842	予定契約に基づき、計上。
	水道光熱費	785	実績額を参考に、賃貸可能面積当月額 160 円/坪と査定。
	修繕費	1,453	建物状況調査報告書に基づき査定。またテナント入替費用は賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を 7,000 円/坪と査定し、入替率、空室率を考慮して査定。
	テナント募集費用等	1,483	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	3,291	実績に基づき計上。
	損害保険料	148	想定金額に基づき計上。
	その他費用	540	CATV、UCOM 光レジデンスほか、その他雑費の予備費について賃貸可能面積当月額 110 円/坪と査定し、計上。
	運営純収益 (NOI)	31,198	
	一時金の運用益	32	運用及び調達双方の金利水準を総合的に勘案の上、運用利回りを 1.0%と査定。
	資本的支出	3,829	ER 記載の中長期修繕更新計画 (15 年間) の修繕更新費用のうち、大規模修繕費部分及び更新費部分の年平均額を計上。
	純収益 (NCF)	27,402	
	還元利回り	3.9%	対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件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	685,000	
	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%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格		767,000	
	土地比率	70.1%	
	建物比率	29.9%	
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	
------------	--

物件番号・物件名称	Re-105 HF 中野坂上レジデンス	
鑑定評価額	1,230,000 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	2022年11月30日	
項目	内容(千円) (注)	概要等
収益価格	1,230,000	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	1,260,000	
運営収益	61,735	
可能総収益	64,868	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	3,133	中長期的に平準化した空室率を基に査定。
運営費用	14,457	
維持管理費	2,880	建物管理業務委託契約書等に基づき査定。
PMフィー	1,204	現行契約及び依頼者ヒアリングにより査定。
水道光熱費	773	過年度実績額に基づき査定し計上。
修繕費	2,263	ER及び類似事例等を勘案して求めた額を修繕費：資本的支出=3：7で配分し査定。原状回復費（入替率、空室率を考慮）を含む。
テナント募集費用等	2,871	入替率（40㎡未満は25%/年、40㎡以上は20%/年）を考慮し査定。更新手数料0.5ヶ月分を含む。
公租公課	3,847	実績に基づき計上。
損害保険料	120	類似事例を参考に計上。
その他費用	493	収益事例等に基づき計上。
運営純収益（NOI）	47,278	
一時金の運用益	45	運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	3,112	ER及び類似事例等を勘案して求めた額を修繕費：資本的支出=3：7で配分し査定。
純収益（NCF）	44,211	
還元利回り	3.5%	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、将来の純収益の変動予測を勘案して査定。
DCF法による収益価格	1,220,000	
割引率	3.6%	金融商品の利回りを基にした積上法等によるマンションのベース利回りを定め、本取得物件に係る個別リスクを勘案して査定。
最終還元利回り	3.7%	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	1,190,000	
土地比率	80.5%	
建物比率	19.5%	
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) 本取得後のポートフォリオ一覧

(添付資料1) 取得予定資産の写真及び位置図

Re-103 HF今池南レジデンス

<物件写真>



<位置図>



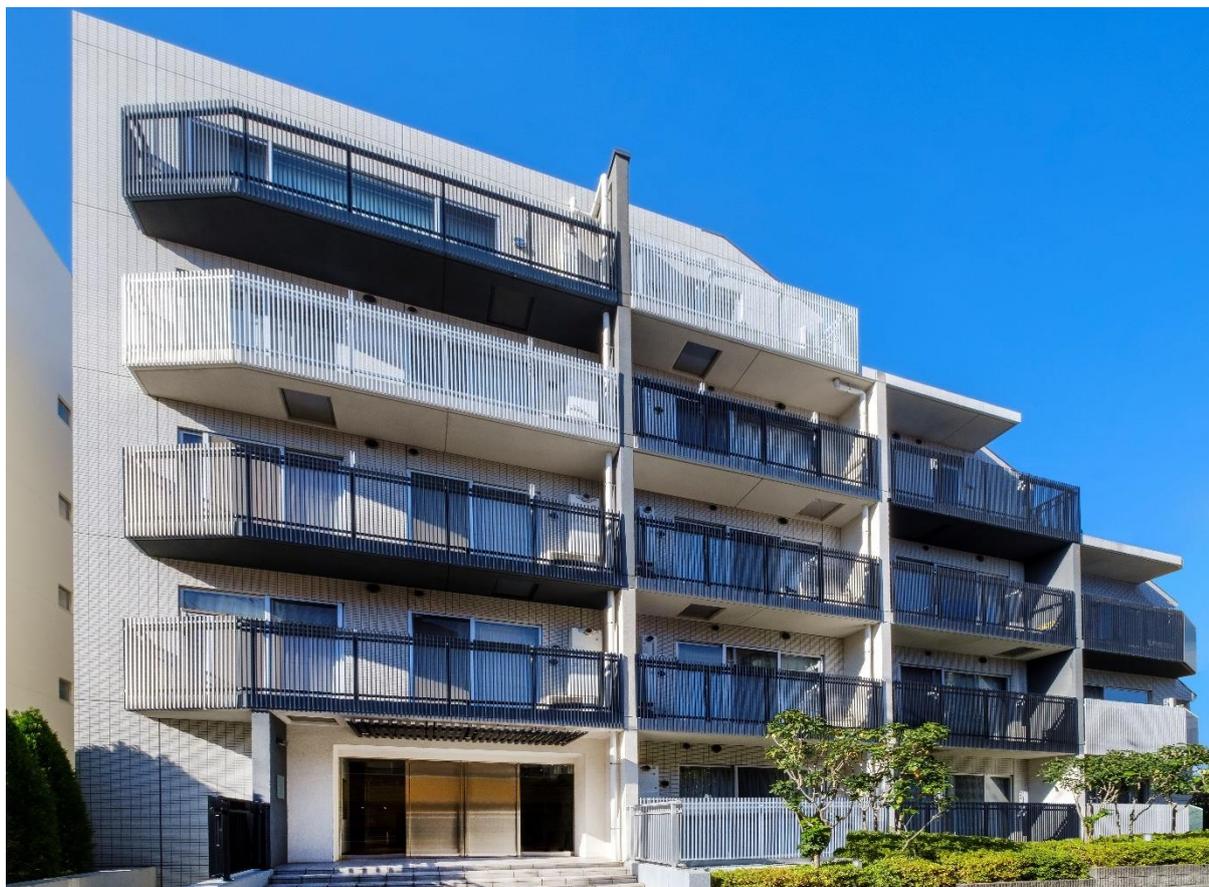
Re-104 HF伏見レジデンス
<物件写真>



<位置図>



Re-105 HF 中野坂上レジデンス
<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(予定)価格 (注2)(百万円)	投資比率 (注2) (%)
オフィス	Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	0.72
	Of-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.16
	Of-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.71
	Of-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.25
	Of-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	1.00
	Of-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.44
	Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.52
	Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.59
	Of-20	船橋F a c eビル	千葉県船橋市	II	3,900	1.81
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.30
	Of-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.61
	Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.75
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.23
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.07
	Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	III	1,580	0.73
	Of-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋市	III	4,900	2.28
	Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	0.88
	Of-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.25
	Of-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.58
	Of-34	麴町HFビル	東京都千代田区	I	1,350	0.63
	Of-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.26
	Of-36	H F 神田小川町ビルディング	東京都千代田区	I	3,150	1.46
	Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.44
	Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,750	1.74
	Of-39	千住ミルデイスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.77
	Of-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.43
	Of-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	0.99
	Of-42	サザンスカイトワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.74
	Of-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.44
	Of-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.32
	Of-45	兜町ユニ・スクエア	東京都中央区	I	3,580	1.66
	Of-46	H F 仙台一番町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,501	1.16
	Of-47	大崎CNビル	東京都品川区	I	5,160	2.40
Of-48	ファーレイーストビル	東京都立川市	II	1,610	0.75	
Of-49	インタープラネット江坂ビル	大阪府吹田市	III	2,500	1.16	
Of-50	心齋橋フロントビル	大阪府大阪市	III	7,300	3.39	
Of-51	栄センタービル	愛知県名古屋市	III	4,000	1.86	
Of-52	岩本町ツインビル	東京都千代田区	I	3,380	1.57	
Of-53	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区	I	400	0.19	
オフィス 計					106,032	49.26
レジデンス	Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	II	430	0.20
	Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.31
	Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.30
	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	1.68
	Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.72
	Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.64
	Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.46
Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.51	

物件番号	物件名称	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) (%)
Re-18	HF 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.56
Re-19	HF 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.32
Re-20	HF 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	1.87
Re-21	HF 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.50
Re-22	HF 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.52
Re-23	HF 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.44
Re-24	HF 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.51
Re-25	HF 銀座レジデンスEAST	東京都中央区	I	5,940	2.76
Re-26	HF 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.56
Re-30	HF 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.76
Re-31	HF 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.77
Re-33	HF 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.49
Re-34	HF 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.42
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.34
Re-39	HF 銀座レジデンスEAST II	東京都中央区	I	1,460	0.68
Re-40	HF 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	0.88
Re-41	HF 八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	I	793	0.37
Re-42	HF 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.44
Re-43	HF 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	3.03
Re-45	HF 中之島レジデンス	大阪府大阪市	III	453	0.21
Re-46	HF 阿波座レジデンス	大阪府大阪市	III	577	0.27
Re-47	HF 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	III	624	0.29
Re-48	HF 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	0.83
Re-49	HF 河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.25
Re-53	HF 四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	0.85
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.38
Re-55	HF 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.40
Re-56	HF 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.29
Re-57	HF 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.39
Re-58	HF 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.39
Re-59	HF 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	III	1,080	0.50
Re-60	HF 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.27
Re-61	HF 西新宿レジデンスWEST	東京都新宿区	I	1,990	0.92
Re-62	HF 西新宿レジデンスEAST	東京都新宿区	I	1,170	0.54
Re-63	HF 東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.63
Re-64	HF 東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.26
Re-65	HF 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.38
Re-66	HF 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.32
Re-68	HF 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.36
Re-69	HF 一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.39
Re-70	HF 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.44
Re-72	HF 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	0.97
Re-73	HF 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.41
Re-74	HF 若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.54
Re-75	HF 仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市	III	1,638	0.76
Re-76	HF 西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.61
Re-77	HF 晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	III	790	0.37
Re-78	HF 関内レジデンス	神奈川県横浜市	II	1,800	0.84
Re-79	HF 名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	III	2,160	1.00

物件番号	物件名称	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) (%)
Re-80	HF 東札幌レジデンス	北海道札幌市	Ⅲ	1,560	0.72
Re-81	HF 博多東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	880	0.41
Re-82	HF 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	850	0.39
Re-83	HF 田端レジデンス	東京都北区	I	1,100	0.51
Re-84	HF 両国レジデンス	東京都墨田区	I	1,400	0.65
Re-85	HF 八王子レジデンス	東京都八王子市	Ⅱ	1,120	0.52
Re-86	HF 三田レジデンスⅡ	東京都港区	I	1,210	0.56
Re-87	HF 門前仲町レジデンス	東京都江東区	I	945	0.44
Re-88	HF 南砂町レジデンス	東京都江東区	I	900	0.42
Re-89	HF 仙台長町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,030	0.48
Re-90	HF 正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	I	1,150	0.53
Re-91	HF 仙台本町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,070	0.50
Re-92	HF 大濠レジデンスBAYSIDE	福岡県福岡市	Ⅲ	1,150	0.53
Re-93	HF 博多東レジデンスⅡ	福岡県福岡市	Ⅲ	1,198	0.56
Re-94	HF 福岡レジデンスEAST	福岡県福岡市	Ⅲ	1,180	0.55
Re-95	HF 正光寺赤羽レジデンスⅡ	東京都北区	I	1,690	0.79
Re-96	HF 八広レジデンス	東京都墨田区	I	1,220	0.57
Re-97	HF 世田谷上町レジデンス	東京都世田谷区	I	700	0.33
Re-98	HF 草加レジデンス	埼玉県草加市	Ⅱ	1,300	0.60
Re-99	HF 上野入谷レジデンス	東京都台東区	I	900	0.42
Re-100	HF 辻堂レジデンス	神奈川県藤沢市	Ⅱ	1,870	0.87
Re-101	HF 川口駅前レジデンス	埼玉県川口市	Ⅱ	1,260	0.59
Re-102	HF 東尾久レジデンス	東京都荒川区	I	1,210	0.56
Re-103	HF 今池南レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	860	0.40
Re-104	HF 伏見レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	610	0.28
Re-105	HF 中野坂上レジデンス	東京都中野区	I	1,050	0.49
レジデンス 計				109,212	50.74
ポートフォリオ 計				215,244	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。

(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。