

本日付公表の適時開示に関する補足説明資料

「資産の取得に関するお知らせ（H F 中野坂上レジデンス 他2物件）」

2022年12月23日



平和不動産リート投資法人

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㎡～38.09㎡の1Rタイプ（12戸）、31.54㎡～46.66㎡の1Kタイプ（15戸）、41.92～65.13㎡の1LDKタイプ（4戸）、64.60㎡の2DKタイプ（1戸）、63.94㎡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。

所在地	東京都中野区
延床面積	1,760.28㎡
建築時期	2008年3月14日
取得価格	1,050百万円
鑑定評価額（2022/11時点）	1,230百万円
取得予定日	2023年3月1日
NOI利回り（注）	4.5%
減価償却後NOI利回り（注）	3.8%



（注）NOI利回り = 運用純収益（NOI）÷ 取得価格 / 減価償却後NOI利回り = (NOI - 減価償却費) ÷ 取得価格
 「鑑定評価額」については、物件取得時に取得した鑑定評価額を記載しています。NOIは各取得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。

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。

所在地	愛知県名古屋市
延床面積	(EAST棟) 1,580.08㎡ (WEST棟) 494.35㎡
建築時期	(EAST棟) 2006年11月8日 (WEST棟) 2006年11月2日
取得価格	860百万円
鑑定評価額（2022/11時点）	942百万円
取得予定日	2023年1月30日
NOI利回り（注）	4.9%
減価償却後NOI利回り（注）	3.8%



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

「鑑定評価額」については、物件取得時に取得した鑑定評価額を記載しています。NOIは各取得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。

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㎡の1Kタイプ（9戸）、40.13～40.18㎡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。

所在地	愛知県名古屋市
延床面積	1,713.50㎡
建築時期	2006年8月10日
取得価格	610百万円
鑑定評価額（2022/11時点）	690百万円
取得予定日	2023年1月31日
NOI利回り（注）	5.1%
減価償却後NOI利回り（注）	4.0%



（注）NOI利回り = 運用純収益（NOI）÷ 取得価格 / 減価償却後NOI利回り = (NOI - 減価償却費) ÷ 取得価格
 「鑑定評価額」については、物件取得時に取得した鑑定評価額を記載しています。NOIは各取得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。

- 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、本投資証券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