

2020年10月27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 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（東菱ビルディング）

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)	鑑定評価額
0f-46	東菱ビルディング	不動産	オフィス	地方投資エリア (宮城県仙台市)	2,501百万円	2,670百万円

(注) 「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。

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。

- ・ 本取得物件の立地は、仙台市の商業エリアの中心である青葉通の至近に位置し、東二番丁通りに面しており数多くのオフィスビルや商業施設に加えて、仙台中央郵便局や仙台中央警察署といった公の施設が建ち並ぶ非常に利便性の高いエリアであること。
- ・ 本取得物件は、仙台市地下鉄東西線「仙台」駅から徒歩6分、同南北線「仙台」駅及びJR「あおば通」

駅から徒歩7分、JR「仙台」駅から徒歩9分に位置しており、仙台市内を走る全路線が徒歩圏内で利用可能であることに加え、主要幹線道路に面していることから交通アクセス及び視認性に優れていること。

- ・ 本取得物件の基準階貸室面積は131坪で分割対応が可能であることから様々な需要に対応でき、また、天井高2.6m、個別空調、0Aフロア等、競争力のある仕様・設備水準を有していること。
- ・ 取得価格及び鑑定NOIから計算したNOI利回りは5.0%と高い水準であり、本取得による1口当たり利益は想定巡行ペースで33円/期の増加が見込まれること、また鑑定評価額に基づいた1口当たり純資産額は40円の増加が見込まれること。

3. 本取得資産の内容

物件番号・物件名称		0f-46 東菱ビルディング
資産の種類		不動産
所在地 (注1)		(地番) 宮城県仙台市青葉区一番町一丁目8番1 (住居表示) 宮城県仙台市青葉区一番町一丁目8番1号
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	808.01 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)	事務所・車庫
	構造階層 (注1)	事務所：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建 車庫：鉄骨造陸屋根平家建
	延床面積 (注1)	4,944.22 m ² (付属建物(車庫) 51.57 m ² を含む)
	建築時期 (注1)	1996年3月25日
	建築主	東京産業株式会社
	施工者	三菱建設株式会社 東北支店
	設計者	三菱地所株式会社 東北支店 一級建築士事務所
	構造設計会社	三菱地所株式会社 東北支店 一級建築士事務所
建築確認機関	宮城県仙台市	
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)		
	テナントの総数	12
	総賃料収入	131,698 千円
	敷金・保証金	99,275 千円
	賃貸面積	3,046.14 m ²
	賃貸可能面積	3,212.06 m ²
	稼働率(面積ベース)	94.8% (2020年9月30日時点)
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	2020年9月11日
	再調査価格	1,317,000 千円
	PML 値	1.6%

	長期修繕費（15年以内）	181,270千円
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	2020年9月30日
	鑑定評価額	2,670,000千円
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を記載しています。

(注5)「テナントの内容」については、2020年9月30日時点における数値を記載しています（同日時点において本取得先が2階60.03㎡、7階197.85㎡を使用していますが、引渡日に本取得先との間で賃貸借契約を締結予定であるため当該区画を含めています）。

なお、「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2020年9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、千円未満を切り捨てて記載しています。

(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の特別な利害関係に該当しません。

7. 決済の方法

取得資金：自己資金又は借入金

決済方法：契約締結時に金250百万円を手付金として支払い、引渡時に残代金を支払います。

8. 取得の日程

売買契約締結日：2020年10月27日

取得日（引渡日）：2020年12月17日（予定）

9. 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。

10. 今後の見通し

本取得による2020年7月15日付「2020年5月期 決算短信」において公表した2020年11月期（第38期）及び2021年5月期（第39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。

11. 鑑定評価書の概要

物件名称	東菱ビルディング	
鑑定評価額	2,670,000 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	2020年9月30日	
項目	内容（千円） （注1）	概要等
収益価格	2,670,000	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行って収益価格を計上。
直接還元法による収益価格	2,750,000	
運営収益	178,441	
可能総収益	188,384	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案して査定。
空室等損失	9,943	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき計上。
運営費用	52,982	
維持管理費	14,575	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上。
PMフィー	3,181	類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上。
水道光熱費	15,041	類似不動産の水準及び過年度実績額に基づき査定し、計上。
修繕費	1,076	ER記載の修繕費年平均額を計上。また、テナント入替費用は入替率及び空室率を考慮して査定、計上。
テナント募集費用等	1,023	類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上。
公租公課	16,656	実績に基づき計上。
損害保険料	263	類似不動産の保険料を参考に、建物再調達価格0.02%相当額を計上。
その他費用	1,166	過年度実績等を参考に計上。
運営純収益（NOI）	125,458	
一時金の運用益	1,147	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	11,250	ER記載の更新費年平均額を計上。
純収益（NCF）	115,356	
還元利回り	4.2%	対象不動産の立地条件、建物条件等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	2,640,000	
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	2,470,000	
土地比率	81.9%	

建物比率	18.1%
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。

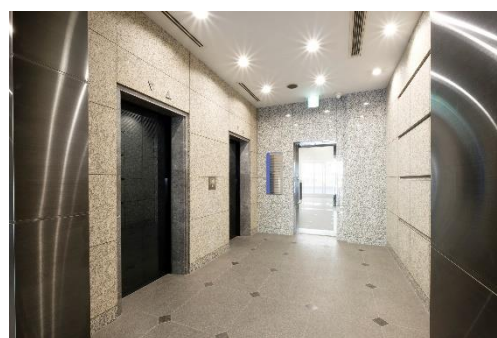
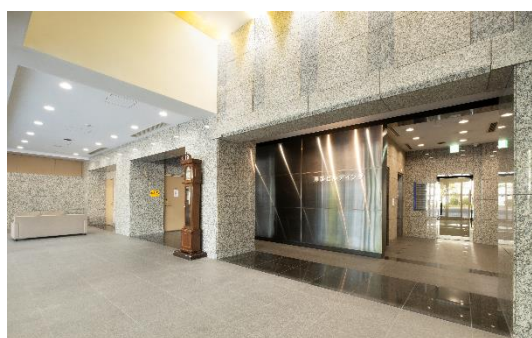
以 上

* 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
＜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	Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	0.86
	Of-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.38
	Of-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.85
	Of-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.50
	Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.68
	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	1.19
	Of-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.71
	Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.61
	Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	1.89
	Of-20	船橋F a c eビル	千葉県船橋市	II	3,900	2.16
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.35
	Of-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.73
	Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.90
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.66
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.28
	Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	0.88
	Of-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋	III	4,900	2.71
	Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	1.05
	Of-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.50
	Of-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	1.88
	Of-34	麴町H Fビル	東京都千代田区	I	1,350	0.75
	Of-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.51
	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	1.74
	Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.72
	Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,250	1.80
	Of-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.91
	Of-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.71
	Of-41	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	I	2,140	1.19
	Of-42	サザンスカイトワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.89
	Of-43	浜町平和ビル	東京都中央区	I	3,100	1.72
Of-44	錦糸町スクエアビル	東京都墨田区	I	2,840	1.57	
Of-45	兜町ユニ・スクエア	東京都中央区	I	2,100	1.16	
Of-46	東菱ビルディング	宮城県仙台市	III	2,501	1.39	
オフィス 計					80,922	44.83
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	0.36
	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	2.00
	Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.86
	Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.76
	Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.55
	Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.61
	Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.67
	Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.38
	Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	2.23
	Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.59
	Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.63

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-23	HF上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.53
Re-24	HF錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.61
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	東京都中央区	I	5,940	3.29
Re-26	HF新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.86
Re-29	HF白山レジデンス	東京都文京区	I	2,350	1.30
Re-30	HF馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.90
Re-31	HF学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.91
Re-33	HF亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.58
Re-34	HF田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.50
Re-35	HF芝公園レジデンス	東京都港区	I	836	0.46
Re-36	HF三田レジデンス	東京都港区	I	1,080	0.60
Re-37	HF高輪レジデンス	東京都港区	I	749	0.41
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.40
Re-39	HF銀座レジデンスEASTII	東京都中央区	I	1,460	0.81
Re-40	HF八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	1.05
Re-41	HF八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	I	793	0.44
Re-42	HF銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.52
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	3.61
Re-45	HF中之島レジデンス	大阪府大阪市	III	453	0.25
Re-46	HF阿波座レジデンス	大阪府大阪市	III	577	0.32
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	0.99
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	1.01
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.45
Re-55	HF千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.48
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.34
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.47
Re-58	HF国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.46
Re-59	HF久屋大通レジデンス	愛知県名古屋	III	1,080	0.60
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	1.10
Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	東京都新宿区	I	1,170	0.65
Re-63	HF東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.75
Re-64	HF東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.31
Re-65	HF北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.45
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.38
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	0.43
Re-69	HF一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.46
Re-70	HF東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.52
Re-72	HF早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	1.16
Re-73	HF早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.48
Re-74	HF若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.64
Re-75	HF仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市	III	1,638	0.91
Re-76	HF西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.73
Re-77	HF晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	III	790	0.44
Re-78	HF関内レジデンス	神奈川県横浜市	II	1,800	1.00
Re-79	HF名駅北レジデンス	愛知県名古屋	III	2,160	1.20

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	0.86
Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	880	0.49
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	850	0.47
Re-83	H F 田端レジデンス	東京都北区	I	1,100	0.61
Re-84	H F 両国レジデンス	東京都墨田区	I	1,400	0.78
Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都八王子市	Ⅱ	1,120	0.62
Re-86	H F 三田レジデンスⅡ	東京都港区	I	1,210	0.67
Re-87	H F 門前仲町レジデンス	東京都江東区	I	945	0.52
Re-88	H F 南砂町レジデンス	東京都江東区	I	900	0.50
Re-89	H F 仙台北長町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,030	0.57
Re-90	H F 正光寺赤羽レジデンス	東京都北区	I	1,150	0.64
Re-91	H F 仙台北町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	1,070	0.59
Re-92	H F 大濠レジデンス BAYSIDE	福岡県福岡市	Ⅲ	1,150	0.64
レジデンス 計				99,605	55.17
ポートフォリオ 計				180,527	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。