

平成 30 年 5 月 24 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 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 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湯島ビルディング：土地部分の追加取得）

平和不動産リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する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、運用資産であるHF湯島ビルディングの土地部分の追加取得（以下「本追加取得」といいます。）を決定しましたので、お知らせ致します。

記

1. 取得予定資産の概要

(1) 物件番号・物件名称	0f-24 HF湯島ビルディング
(2) 取得予定資産の種類	土地（借地権部分：260.15 m ² ）
(3) 投資区分	オフィス
(4) 投資エリア	第一投資エリア（東京都文京区）
(5) 取得予定価格（注1）	190,000 千円
(6) 売買契約締結日	平成 30 年 5 月 28 日
(7) 取得予定日（引渡日）	平成 30 年 5 月 28 日
(8) 取得先	個人
(9) 取得資金	自己資金
(10) 決済方法	引渡時一括
(11) その他	本追加取得前の本投資法人の土地の所有形態は、一部が借地権、一部が所有権です。本投資法人の借地部分及び所有権部分の地積はそれぞれ 260.15 m ² 及び 140.71 m ² です。本追加取得により 1 棟完全所有となります。

（注 1）「取得予定価格」については、本件土地に係る売買契約に記載された売買代金であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税等を含みません。

2. 取引の理由

本投資法人は、平成20年3月7日にHF湯島ビルディング（以下「本物件」といいます。）の建物及び土地の一部を取得しています。今回、本物件の借地権部分であった未取得の土地260.15㎡を取得し、建物及び土地の全ての所有権を本投資法人が保有することで、本物件の資産価値向上と運営の効率化及び売買市場における流動性の改善が見込まれることから本追加取得を決定しました。

本物件の平成29年11月期（第32期）末時点での不動産鑑定評価額は1,420百万円であり、帳簿価格の1,440百万円を20百万円下回っていましたが、本追加取得により不動産評価額は1,640百万円へと改善し、平成30年4月末時点の帳簿価格に本追加取得分の取得価格を加えた1,624万円と比較して約15百万円の含み益へ転じる見込みになります。

今後も引き続き、本投資法人は投資主価値の向上といった視点に立ち、ポートフォリオの収益性とクオリティの改善を図り、運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保を目指していきます。

3. 取得資産の概要（本物件と本追加取得部分を加えた1棟全体の内容）

物件番号・物件名称		0f-24 HF湯島ビルディング	
資産の種類		不動産	
所在地 (注1)		(住居表示) 東京都文京区湯島三丁目37番4号 (地番) 東京都文京区湯島三丁目6番1他5筆	
土地	所有形態	所有権	
	面積 (注1)	400.86㎡ (敷地全体、本追加取得面積: 260.15㎡)	
	用途地域 (注2)	商業地域	
	建蔽率 (注3)	80%	
	容積率 (注3)	600%	
建物	所有形態	所有権	
	用途 (注1)	事務所	
	構造階層 (注1)	鉄骨造陸屋根9階建	
	延床面積 (注1)	2,393.53㎡ (建物全体)	
	建築時期 (注1)	平成元年7月26日	
	建築主	東急不動産株式会社	
	施工者	東急建設株式会社	
	設計者	株式会社東急設計コンサルタント	
	構造設計会社	株式会社東急設計コンサルタント	
建築確認機関	東京都文京区		
プロパティ・マネジメント会社		BMS株式会社	
マスターリース会社		-	
担保設定の有無		なし	
テナントの内容 (注4)			
	テナントの総数	9	
	総賃料収入	92,466千円	
	敷金・保証金	77,476千円	
	賃貸面積	1,771.66㎡	
	賃貸可能面積	1,771.66㎡	
	稼働率 (面積ベース)	100.0%	
不動産鑑定評価書の概要 (注5)		鑑定評価機関	インリックス株式会社
		価格時点	平成30年4月30日
		鑑定評価額	201,000千円
その他特筆すべき事項		・北西側隣地との境界上に設置された進入防火扉が、相互に越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。	

	・本件土地と北側隣地境界上の基礎及びフェンスは北側隣地地権者との間で資産区分に関する取決めがなされていません。
--	---

(注1)「所在地」(住居表示を除きます。)、**「用途」**、**「面積」**、**「構造階層」**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。

(注4)「テナントの内容」については、平成30年4月30日時点における数値を記載しています。

なお、「賃料収入」の欄には、本物件の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平成30年4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5)「不動産鑑定評価書の概要」については、本追加取得部分について記載しています。

4. 取得先の概要

個人

取得先からの同意が得られないため、氏名及び住所を開示していません。

また、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. 媒介の概要

該当なし。

6. 決済の方法

前記「1. 取得予定資産の概要」をご参照下さい。

7. 取得の日程

前記「1. 取得予定資産の概要」をご参照下さい。

8. 今後の見通し

本追加取得について、平成30年5月8日付「平成30年5月期(第33期)及び平成30年11月期(第34期)における運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において公表した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	0f-24 HF湯島ビルディング(本追加取得部分)
鑑定評価額	201,000千円
鑑定評価機関の名称	インリックス株式会社
価格時点	平成30年4月30日
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	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が、対象不動産上の建物と、対象不動産と一体として敷地を構成している隣接地の双方の所有者であり、本追加取得により1棟完全所有となることから、市場性の回復及び経済価値の増分が生ずるため、限定価格で算出しています。 ・底地及び借地権の正常価格を求め、次いで更地価格から底地及び借地権の正常価格を控除して増分価値を算出し、さらに、当該増分価値のうち借地権者が享受する部分を底地の正常価格に加算して、底地の限定価格を求めています。

(参考：本追加取得後の不動産調査報告書)

物件番号・物件名称	Of-24 HF湯島ビルディング（全体）	
調査価格	1,640,000 千円	
調査機関の名称	インリックス株式会社	
価格時点	平成30年4月30日	
項目	内容（千円） （注1）	概要等
収益価格	1,640,000	
直接還元法による収益価格	1,690,000	
運営収益	96,868	中長期的に安定的な収益と判断し、採用。
可能総収益	100,824	
空室等損失	3,956	
運営費用	22,679	中長期的に安定的な費用と判断し、採用。
維持管理費	6,255	
PMフィー	2,276	
水道光熱費	5,076	
修繕費	382	
テナント募集費用等	956	
公租公課	7,531	
損害保険料	83	
その他費用	120	
運営純収益（NOI）	74,189	
一時金の運用益	750	運用利回りを1.0%として査定。
資本的支出	5,611	エンジニアリング・レポートに基づき査定。
純収益（NCF）	69,328	
還元利回り	4.1%	割引率に収益及び元本変動リスクを加味して、還元利回りを査定。
DCF法による収益価格	1,640,000	
割引率	4.0%	
最終還元利回り	4.2%	

(注1) 上記は不動産調査報告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。また、不動産調査報告書は不動産鑑定評価基準に則っていないため、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合には結果が異なる可能性があります。

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】 本追加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-01	H F 五反田ビルディング	東京都品川区	I	1,290	0.78
	Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	0.94
	Of-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.51
	Of-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.92
	Of-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.63
	Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.74
	Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	I	2,150	1.30
	Of-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.87
	Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.67
	Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	2.07
	Of-20	船橋F a c eビル	千葉県船橋市	II	3,900	2.36
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.39
	Of-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.79
	Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.98
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.90
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.40
	Of-28	三田平和ビル (底地)	東京都港区	I	2,230	1.35
	Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	0.95
	Of-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋	III	4,900	2.96
	Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	1.15
	Of-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.63
	Of-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	2.05
	Of-34	麴町H Fビル	東京都千代田区	I	1,350	0.82
	Of-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.64
	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	1.90
Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.87	
Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,250	1.96	
Of-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	1.00	
Of-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.86	
オフィス 計					70,161	42.40
レジデンス	Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	II	430	0.26
	Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.40
	Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.39
	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	2.18
	Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.94
	Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.83
	Re-15	H F 麻布十番レジデンス	東京都港区	I	1,260	0.76
	Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.60
	Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.66
	Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.73
	Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.42
	Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	2.44
	Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.65
	Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.68
	Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.57
	Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.66
	Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	東京都中央区	I	5,940	3.59

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-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	2.02
Re-29	H F 白山レジデンス	東京都文京区	I	2,350	1.42
Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.98
Re-31	H F 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	1.00
Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.63
Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.55
Re-35	H F 芝公園レジデンス	東京都港区	I	836	0.51
Re-36	H F 三田レジデンス	東京都港区	I	1,080	0.65
Re-37	H F 高輪レジデンス	東京都港区	I	749	0.45
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.44
Re-39	H F 銀座レジデンスEASTII	東京都中央区	I	1,460	0.88
Re-40	H F 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	1.14
Re-41	H F 八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	I	793	0.48
Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.57
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	3.94
Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	大阪府大阪市	III	1,920	1.16
Re-45	H F 中之島レジデンス	大阪府大阪市	III	453	0.27
Re-46	H F 阿波座レジデンス	大阪府大阪市	III	577	0.35
Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	III	624	0.38
Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	1.08
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.32
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	1.10
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.50
Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.53
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.37
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.51
Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.51
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	III	1,080	0.65
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.35
Re-61	H F 西新宿レジデンスWEST	東京都新宿区	I	1,990	1.20
Re-62	H F 西新宿レジデンスEAST	東京都新宿区	I	1,170	0.71
Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.82
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.34
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.49
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.41
Re-67	H F 九大病院前レジデンス	福岡県福岡市	III	426	0.26
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.47
Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.50
Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.57
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	1.26
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.53
Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.70
Re-75	H F 仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市	III	1,638	0.99
Re-76	H F 西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.79
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	III	790	0.48
Re-78	H F 関内レジデンス	神奈川県横浜市	II	1,800	1.09
Re-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	III	2,160	1.31
Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道札幌市	III	1,560	0.94
Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県福岡市	III	880	0.53
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	III	850	0.51

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-83	H F 田端レジデンス	東京都北区	I	1,100	0.66
Re-84	H F 両国レジデンス	東京都墨田区	I	1,400	0.85
Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都八王子市	II	1,120	0.68
レジデンス 計				95,330	57.60
ポートフォリオ 計				165,491	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、千葉県及び埼玉県的主要市街地）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。