

平成 29 年 1 月 26 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^{いつぱし}仙台五橋レジデンス)

平和不動産リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)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、資産の取得を行うこと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(注1)	Re-82 HF仙台五橋レジデンス
(2) 取得予定資産の種類	不動産
(3) 投資区分	レジデンス
(4) 投資エリア	地方投資エリア(宮城県仙台市)
(5) 取得予定価格(注2)	850,000 千円
(6) 売買契約締結日	平成 29 年 1 月 26 日
(7) 取得予定日(引渡日)	平成 29 年 2 月 23 日
(8) 取得先(注3)	非開示
(9) 取得資金	自己資金
(10) 決済方法	契約締結時に金 10 百万円を手付金として支払い、引渡日に残代金を支払います。

(注1) 本日現在、本物件の物件名称は、「アーバンフラッツ五橋」ですが、本投資法人による取得後、平成 29 年 6 月 1 日付で「HF 仙台五橋レジデンス」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。

(注3) 取得先の同意が得られないため非開示とします。

2. 取引の理由

本投資法人は、「安定成長軌道」をテーマに掲げ、運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保のため、継続的な物件取得による資産規模の拡大を目指しています。

本物件は、仙台市営地下鉄南北線「五橋」駅から徒歩4分の距離に位置し、「五橋」駅からビジネスの中心地であるJR仙石線「あおば通」駅まで1駅2分、商業の中心地である「広瀬通」駅まで2駅3分であることに加えて、仙台駅も徒歩圏にあることから各方面へのアクセスが非常に優れた立地の物件です。設備面の仕様は、下記のとおり本物件の需要層である単身者の高い要求に十分応えられる水準のものとなっています。

本投資法人のポートフォリオの規模の拡大、質の向上、キャッシュフローの拡大および安定化に寄与すると判断したこと等の理由から本物件の取得を決定しました。

今後も引き続き、本投資法人は外部成長と同時に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の改善及び質の向上を図り、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参ります。

3. 取得予定資産の特色及び内容

(1) 立地	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、仙台市営地下鉄南北線「五橋」駅から徒歩約4分に位置し、最寄駅からオフィス・商業施設等が集積する「仙台」駅まで1駅2分と主要ビジネス街へのアクセスに優れています。 本物件が位置する地域は東北大学・東北学院大学が所在し、更には大規模事務所ビルも近接していることから、通学・通勤アクセスを重視する単身者の入居需要があります。
(2) 建物	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は約34㎡の1DKタイプから構成されており、主に単身者層からのニーズが見込まれます。 設備水準については、オートロック、TVモニター付インターフォン等防犯面に配慮されているほか、バス・トイレ別、浴室乾燥機及び温水洗浄便座等が備えられています。また、本物件の主な需要層である単身者のニーズを満たしており、近隣物件と比較して競争力を十分に有しています。

物件番号・物件名称		Re-82 HF仙台五橋レジデンス
資産の種類		不動産
所在地 (注1)		(地番) 宮城県仙台市青葉区五橋2丁目518番 (住居表示) 宮城県仙台市青葉区五橋2丁目4-19
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	420.14㎡
	用途地域 (注2)	商業地域
	建蔽率 (注3)	80%
	容積率 (注3)	500%
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12階建
	延床面積 (注1)	2,049.77㎡
	建築時期 (注1)	平成18年11月15日
	建築主	株式会社サンシティ
	施工者	株式会社フジタ
	設計者	有限会社アル 一級建築士事務所
	構造設計会社	株式会社塩見
建築確認機関	日本ERI株式会社	

プロパティ・マネジメント会社 (予定)	株式会社長谷エライブネット	
マスターリース会社 (予定)	株式会社長谷エライブネット	
マスターリース種別	パス・スルー	
担保設定の有無 (注 4)	なし	
テナントの内容 (注 5)		
	賃貸可能住戸数	55 戸
	賃貸住戸数	54 戸
	賃料収入	51,513 千円
	敷金・保証金	7,967 千円
	賃貸面積	1,858.71 m ²
	賃貸可能面積	1,893.21 m ²
	稼働率 (面積ベース)	98.2%
NOI 利回り (注 6)	5.4%	
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	平成 28 年 12 月 20 日
	再調達価格	451,000 千円
	PML 値	2.0%
	長期修繕費 (15 年以内)	40,540 千円
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
	価格時点	平成 28 年 11 月 30 日
	鑑定評価額	877,000 千円
その他特筆すべき事項	特になし	

(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) 現時点では、 抵当権の設定がされておりますが、 引渡日において解除する予定です。

(注 5) 「テナントの内容」 については、 平成 29 年 1 月 10 日時点における数値を記載しています。

なお、「総賃料収入」の欄には、本物件の取得先とエンド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 29 年 1 月 10 日時点の月額賃料 (共益費を含みますが、駐車場使用料、その他自動販売機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からの取得に該当しないため、記載を省略いたします。

6. 媒介者の概要

本物件の媒介者は、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

本物件の取得による平成29年5月期（第31期）及び平成29年11月期（第32期）における運用状況の見通しに対す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

物件番号・物件名称	Re-82 HF 仙台五橋レジデンス	
鑑定評価額	877,000 千円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成28年11月30日	
項目	内容（千円） （注1）	概要等
収益価格	877,000	
直接還元法による収益価格	888,000	
運営収益	57,315	
可能総収益	59,724	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき査定。
空室等損失	2,409	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、これに基づく空室等損失を計上。
運営費用	11,083	
維持管理費	1,714	建物管理契約及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
PMフィー	1,094	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
水道光熱費	1,200	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
修繕費	1,384	過年度実績額、類似不動産の水準及び建物状況調査報告書における修繕費の年平均額等を考慮して計上。
テナント募集費用等	2,073	契約条件や類似不動産の賃貸条件等を参考に、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
公租公課	3,549	公租公課関係資料に基づき査定。
損害保険料	69	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	
運営純収益（NOI）	46,232	
一時金の運用益	81	運用利回りを1.0%として査定。
資本的支出	1,892	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及び建物状況調査報告書における修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益（NCF）	44,421	
還元利回り	5.0%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回りを勘案のうえ査定。
DCF法による収益価格	865,000	
割引率	4.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	5.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	779,000	
土地比率	55.1%	
建物比率	44.9%	
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

- * 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】

- (添付資料 1) 取得予定資産の写真及び位置図
- (添付資料 2) 取得後のポートフォリオ一覧

【添付資料】

(添付資料 1) 取得予定資産の写真及び位置図

Re-82 HF 仙台五橋レジデンス



<地図>



(添付資料2) 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-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	0.93	
	Of-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.50	
	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	国際溜池ビル	東京都港区	I	2,700	1.62	
	Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.73	
	Of-10	H F 新横浜ビルディング	神奈川県横浜市	II	1,550	0.93	
	Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	I	2,150	1.29	
	Of-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.86	
	Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区	I	1,385	0.83	
	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	2.05	
	Of-20	船橋F a c eビル	千葉県船橋市	II	3,900	2.34	
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.38	
	Of-22	H F 虎ノ門ビルディング	東京都港区	I	1,675	1.01	
	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	1,434	0.86	
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.88	
	Of-26	広小路アクアブレイス	愛知県名古屋	III	2,930	1.76	
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.39	
	Of-28	三田平和ビル(底地)	東京都港区	I	2,230	1.34	
	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	2.94	
	Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	1.14	
	Of-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.62	
	Of-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	2.04	
	Of-34	麴町H Fビル	東京都千代田区	I	1,350	0.81	
	Of-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.63	
	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	1.89	
	Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.86	
	Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,250	1.95	
	Of-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.99	
	オフィス 計					74,426	44.66
	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	2.17
		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	0.82
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	0.41	
Re-20		H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	2.42	
Re-21		H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.64	
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	

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-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	3.56
Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	2.01
Re-29	H F 白山レジデンス	東京都文京区	I	2,350	1.41
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	0.99
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	0.50
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E A S T II	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	1.13
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	3.91
Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	大阪府大阪市	III	1,920	1.15
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	0.37
Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	1.07
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-52	H F 天神東レジデンス	福岡県福岡市	III	502	0.30
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	1.09
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.49
Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.52
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	0.50
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	0.34
Re-61	H F 西新宿レジデンスW E S T	東京都新宿区	I	1,990	1.19
Re-62	H F 西新宿レジデンスE A S T	東京都新宿区	I	1,170	0.70
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	0.46
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	1.25
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.52
Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.69
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	宮城県仙台市	III	1,638	0.98
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	0.47
Re-78	H F 関内レジデンス	神奈川県横浜市	II	1,800	1.08
Re-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	III	2,160	1.30

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	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
レジデンス 計				92,212	55.34
ポートフォリオ 計				166,638	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。