

「資産の取得及び譲渡」に関する補足説明資料

2018年3月15日

平和不動産リート投資法人

平和不動産アセットマネジメント株式会社

1　スポンサー変更(2009年10月)以降の物件売買および入替の歴史

平和不動産リート投資法人

HEIWA

取得物件

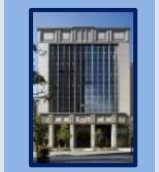
PO　PO　PO　PO


茅場町平和ビル


広小路アクアプレイス


三田平和ビル(底地)


栄ミナミ平和ビル


神戸旧居留地平和ビル


HF若松河田レジデンス


HF仙台本町ビルディング


HF日本橋浜町ビルディング


HF桜通ビルディング


HF仙台レジデンスEAST


HF九段南ビルディング


麹町HFビル


HF上野ビルディング


HF晩翠通レジデンス


HF西公園レジデンス


HF神田小川町ビルディング


HF東札幌レジデンス


HF名駅北レジデンス


HF関内レジデンス


日総第5ビル


HF仙台五橋レジデンス


HF博多東レジデンス


千住ミルディスⅡ番館


アクロス新川ビル


HF田端レジデンス


アーク森ビル


HF八王子レジデンス


HF両国レジデンス

16期　17期　19期　21期　23期　24期　25期　27期　28期　29期　30期　31期　32期　33期

三宮三和東洋ビル
グレンパーク池田山
ルネ東寺尾

HF南六条レジデンス
HF天神南レジデンス
HF南五条レジデンス

KCAビル

スーパーホテル大阪・天王寺
スーパーホテル京都・烏丸五条
スーパーホテル仙台・広瀬通り
スーパーホテルさいたま・大宮

渋谷AXヒルズ

HF中目黒ビルディング

安和司町ビル

HF新横浜ビルディング
HF虎ノ門ビルディング
HF天神東レジデンス

売却物件

(注)2010年10月1日の旧ジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併時に、同投資法人から承継した物件は除きます。

2 今回の資産入替の概要

- 資産入替によりポートフォリオの規模が拡大
- 低利回りの小規模ビル及び地方の小規模レジデンスを売却する一方、大規模ビルの区分所有権の取得によりポートフォリオの質が改善

HF虎ノ門ビルディング・HF天神東レジデンスの譲渡

物件名称	HF虎ノ門ビルディング	HF天神東レジデンス
		
所在地	東京都港区西新橋	福岡県福岡市 博多区古門戸町
帳簿価額見込額 （2018年3月末）	1,703百万円	418百万円
譲渡予定価格[1]	1,450百万円	810百万円
NOI[2] （NOI利回り[3]）	58.0百万円 （3.40%）	36.1百万円 （8.50%）
賃貸事業利益[4] （減価償却後NOI利回り[5]）	49.0百万円 （2.87%）	25.5百万円 （6.03%）
延床面積	1,489.21㎡	2,283.63㎡
建築時期 （築年数[6]）	1990年11月26 日 （27.34年）	2005年8月22 日 （12.60年）
譲渡予定日	2018年3月28日	2018年3月30日

資産入替

アーク森ビルの取得

物件名称	アーク森ビル（注1）
	
所在地	東京都港区赤坂
取得予定価格	3,085百万円
鑑定評価額	3,390百万円
鑑定NOI[7] （鑑定NOI利回り[8]）	131.7百万円 （4.27%）（注2）
賃貸事業利益[9] （減価償却後NOI利回り[10]）	125.4百万円 （4.06%）（注2）
延床面積	177,486.95㎡ （アーク森ビル全体）
建築時期 （築年数[11]）	1986年3月31日 （31.99年）
取得予定日	2018年3月28日

（注1）本投資法人が取得する部分は、30階及び31階の区分所有権の 準共有持分割合30%。
（注2）鑑定NOI利回りは鑑定評価における直接還元法上の運営純収益（鑑定NOI）を、減価償却後NOI利回りは鑑定NOIから本投資法人が耐用年数に応じて試算した1年間の減価償却額を減じて計算した賃貸事業利益を、それぞれ取得予定価格で除して計算しています。

3 今回の資産入替の効果

- 資産入替によりポートフォリオの質が改善：利回りが改善し、1口当たり分配金の増額に寄与。また、オフィス比率、東京都区部比率も上昇

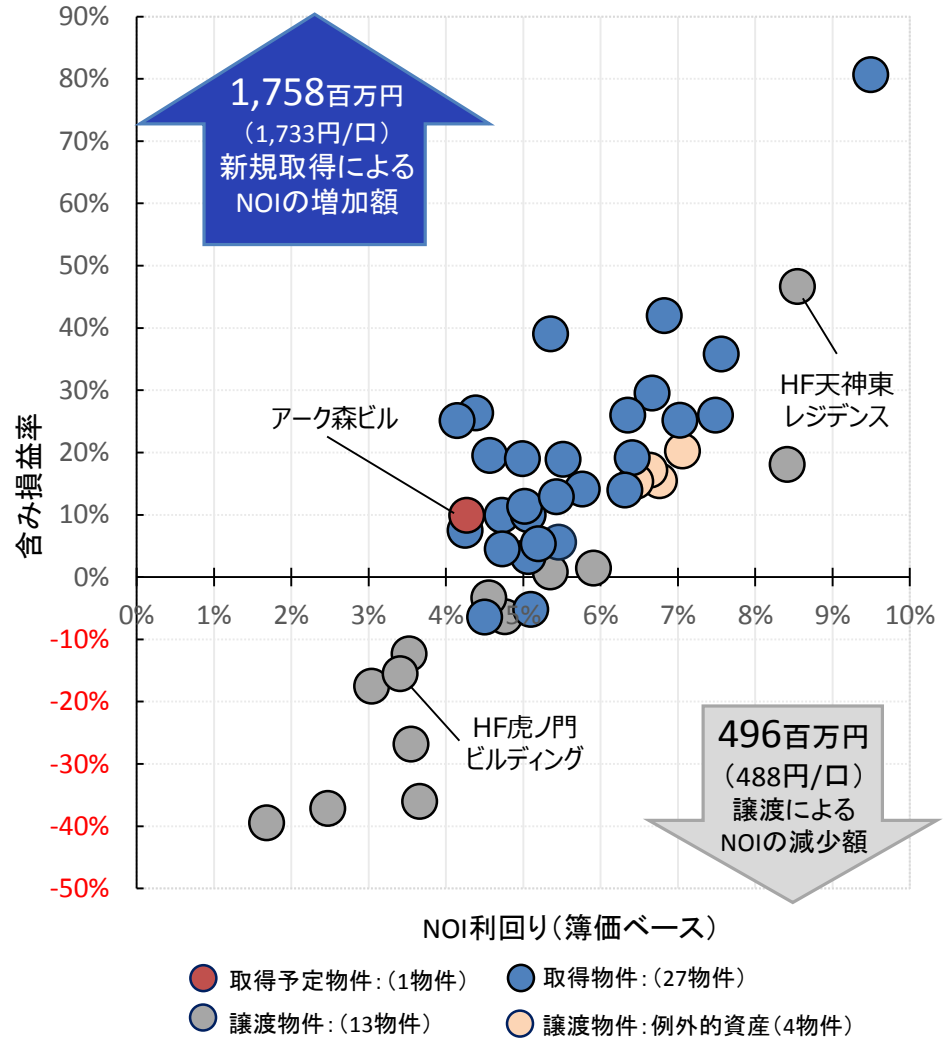
資産入替の効果

（単位：百万円）

	入替前 2018/2/28	取得物件 アーク森ビル 2018/3/28	譲渡物件 HF虎ノ門ビルディング 2018/3/28	譲渡物件 HF天神東レジデンス 2018/3/30	入替後 2018/3/30
物件数	101物件	1物件	▲1物件	▲1物件	100物件
取得（予定）価格	167,323[12]	3,085	1,675	502	168,231
譲渡（予定）価格	-	-	1,450	810	-
鑑定評価額	188,188[13]	3,390	1,443	623	189,512
含み損益	26,434[14]	305	▲260	204	26,795[15]
実現損益	-	-	▲265[16]	364[16]	99
NOI利回り	5.36%[17]	4.27%（注）	3.40%	8.50%	5.37%[18]
減価償却後NOI利回り	4.17%[19]	4.06%（注）	2.87%	6.03%	4.21%[20]
1口当たり分配金への影響[21]	-	＋32.8円	▲14.8円	▲8.5円	＋9.5円
有利子負債残高	80,761	900[22]	-	-	81,661
鑑定LTV[23]	42.92%	-	-	-	43.09%
オフィス比率[24]	42.73%	-	-	-	43.33%
東京都区部比率	68.78%	-	-	-	69.25%

（注）鑑定NOI利回りは鑑定評価における直接還元法上の運営純収益（鑑定NOI）を、減価償却後NOI利 回りは鑑定NOIから本投資法人が耐用年数に応じて試算した1年間の減価償却額を減じて計算した賃貸事業利益を、それぞれ取得予定価格で除して、小数第3位を四捨五入しています。

スポンサー変更以降取得した物件と売却した物件のパフォーマンス[25、26]



4　今回の資産入替について：取得物件の紹介

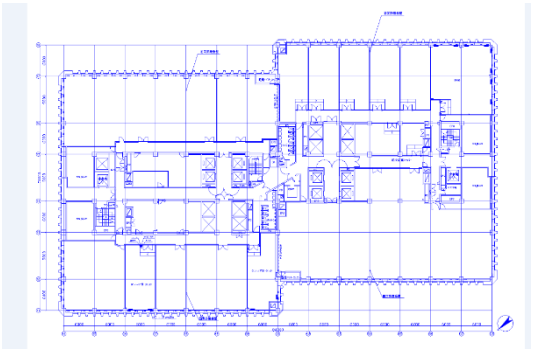
（アーク森ビル全景）



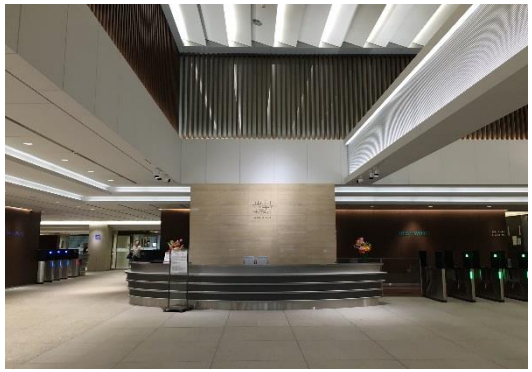
（アーク・カラヤン広場）



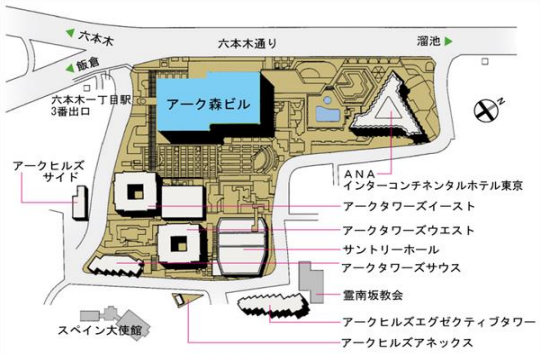
（30階平面図）



（エントランス）



（施設案内図）



アーク森ビルの特徴

- 東京都心部の主要幹線道路である「六本木通り」沿いに立地し、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩約2分、東京メトロ銀座線及び南北線「溜池山王」駅から徒歩約3分、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅、「六本木」駅や東京メトロ千代田線及び丸の内線「国会議事堂前」駅などの地下鉄の駅からも徒歩圏の距離にあるなど、最寄り駅からの接近性及び交通利便性は良好です。
- 「アーク森ビル」は、地上37階・地下4階、延床面積177,486㎡の大規模オフィスビルであり、同ビル、住宅、商業施設、テレビスタジオ、「サントリーホール」、「ANAインターコンチネンタルホテル東京」などから構成される「アークヒルズ」のシンボル的な物件です。
- 事務所部分の基準階貸室面積は約929坪で、グリッド型システム天井の採用により分割対応可能なレイアウトしやすい形状となっています。設備面を見ると、OAフロア（50mm）、天井高2,590mm、個別空調、OA電源容量40VA/㎡、床荷重300kg/㎡（重荷重ゾーン500kg/㎡）などのスペックを備えており、テナント訴求力を十分有しています。
- 本投資法人が取得する部分は、「アーク森ビル」の30階（床面積3,504.83㎡）、31階（同3,292.22㎡）の区分所有権を信託する信託受益権のうち、準共有持分割合30%になります。

アーク森ビルの位置図



注記：

1. 譲渡予定価格には仲介手数料とその他の譲渡関連費用は含まれていません。なお、仲介手数料は、HF虎ノ門ビルディングについて7.25百万円、HF天神東レジデンスについて24.3百万円が発生する見込みです。
2. HF虎ノ門ビルディング及びHF天神東レジデンスのNOIは、第32期（2017年11月期）の実績値を年換算した数値を記載しています。
3. HF虎ノ門ビルディング及びHF天神東レジデンスのNOI利回りは、上記2で計算したNOIを、第32期の帳簿価額で除しています。
4. HF虎ノ門ビルディング及びHF天神東レジデンスの賃貸事業利益は、上記2で計算したNOIから第32期の減価償却費を減じて計算しています。
5. HF虎ノ門ビルディング及びHF天神東レジデンスの償却後利回りは、上記4で計算した賃貸事業利益を第32期の帳簿価額で除しています。
6. HF虎ノ門ビルディング及びHF天神東レジデンスの築年数は、譲渡予定日における築年数を示しています。
7. アーク森ビルの鑑定NOIは、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年間の運営純収益に、準共有持分割合30%を乗じた金額を記載しています。
8. アーク森ビルの鑑定NOI利回りは、上記7で計算した鑑定NOIを取得予定価格で除しています。
9. アーク森ビルの賃貸事業利益は、上記7で計算した鑑定NOIから、本投資法人が耐用年数に応じて試算した1年間の減価償却額を減じて計算しています。
10. アーク森ビルの償却後利回りは、上記7で計算した賃貸事業利益を取得予定価格で除しています。
11. アーク森ビルの築年数は、取得予定日における築年数を示しています。
12. 入替前における取得価格は、第32期末時点の取得価格合計（166,353百万円）に、2017年12月15日付で取得した「HF両国レジデンス」の取得価格（1,400百万円）及び「HF八王子レジデンス」の取得価格（1,120百万円）を加算し、同年12月22日に譲渡した「HF新横浜ビルディング」の取得価格（1,550百万円）を控除した数値です。
13. 入替前の鑑定評価額は、第32期末時点の鑑定評価額合計（186,610百万円）に、「HF両国レジデンス」の鑑定評価額（1,580百万円）及び「HF八王子レジデンス」の鑑定評価額（1,180百万円）を加算し、「HF新横浜ビルディング」の譲渡価格から処分費用見込額を控除した金額（1,182百万円）を控除した試算値です。
14. 入替前の含み損益は、第32期末時点の含み益（26,194百万円）に、「HF両国レジデンス」の含み益見込額（180百万円）と「HF八王子レジデンス」の含み益見込み額（60百万円）を加算した試算値です。なお、これら2物件の含み益見込額は、取得時点の鑑定評価額から取得価格を減じて計算しています。
15. 入替後の含み損益は、上記14で計算した入替前の含み損益（26,434百万円）に、取得予定の「アーク森ビル」の含み益見込額（305百万円）を加算する一方で、譲渡予定の「HF虎ノ門ビルディング」の2018年3月末時点の含み損見込み額（▲260百万円）、及び、「HF天神東レジデンス」 の2018年3月末時点の含み益見込み額（204百万円）控除した試算値です。
16. 「HF虎ノ門ビルディング」の譲渡に際して約265百万円の譲渡損失を、「HF天神東レジデンス」の譲渡に際して約364百万円の譲渡益を第33期に計上する見込みです。
17. 入替前のNOI利回りは、第32期末時点のNOI（実績値）を年換算した数値に、「HF両国レジデンス」と「HF八王子レジデンス」の取得時鑑定NOIを加算した一方、「HF新横浜ビルディング」のNOI（実績値）を年換算した数値を控除して算出した入替前のNOIを、帳簿価格合計で除して求めた試算値です。
18. 入替後のNOI利回りは、上記17で計算した入替前のNOIから、「HF虎ノ門ビルディング」と「HF天神東レジデンス」の第32期におけるNOI（実績値）を年換算した数値を控除する一方で、「アーク森ビル」の取得時鑑定NOIを加算して算出した入替後のNOIを、帳簿価格合計で除して求めた試算値です。
19. 入替前の償却後利回りは、第32期末時点の賃貸事業利益（実績値）を年換算した数値に、「 HF両国レジデンス」と「HF八王子レジデンス」の鑑定評価上の賃貸事業利益を加算し、「HF新横浜ビルディング」の賃貸事業利益（実績値）を年換算した数値を控除して算出した入替前の賃貸事業利益を、帳簿価格合計で除して求めた試算値です。なお、「HF両国レジデンス」と「HF八王子レジデンス」の鑑定評価上の賃貸事業利益は、鑑定評価上のNOIから、本投資法人が耐用年数に応じて試算した1年間の減価償却額を控除して算出しています。
20. 入替後の償却後利回りは、上記19で計算した入替前の賃貸事業利益から、「HF虎ノ門ビルディング」と「HF天神東レジデンス」の第32期における賃貸事業利益（実績値）を年換算した数値を控除する一方で、「アーク森ビル」の賃貸事業利益見込み額を加算して算出した入替後の賃貸事業利益を、帳簿価格合計で除して求めた試算値です。
21. 1口当たり分配金への影響は、本投資法人による試算値です。
22. 本入替においては、「アーク森ビル」の取得資金の一部として900百万円の借入金を調達する予定です。借入金の詳細については、2018年3月15日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。
23. 鑑定LTV＝鑑定評価額÷有利子負債残高
24. オフィス比率及び東京都区部の比率は、取得価格ベースで計算しています。
25. 2010年10月1日の旧ジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併時に、同投資法人から承継した物件は除きます。
26. 今回入替で取得予定の「アーク森ビル」については、現時点において本投資法人における運用実績がないことから、グラフでは巡航ベースのNOI利回りを示すため、取得時における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年間の運営収益（NOI）を取得価格で除した数値を掲載しています。