

# 本日付公表の適時開示に関する補足説明資料

・「国内資産の取得に関するお知らせ（H F 曳舟レジデンスE A S T、H F 大森レジデンス）」

2025年7月8日



平和不動産リート投資法人

## HF曳舟レジデンスEAST



- 本取得予定資産は京成押上線「京成曳舟」駅から徒歩4分に位置します。また東武伊勢崎線・亀戸線「曳舟」駅からは徒歩7分に位置し、「曳舟」駅から「大手町」駅までは直通で約19分と、都心部へのアクセスが良好であり、2駅3路線が利用可能なことから高い交通利便性を有しています。「曳舟」駅及び本取得予定資産周辺には商業施設や地域密着型の商店街が所在し、飲食店や日用品等を扱う店舗が充実した、生活利便性に優れたエリアです。
- 本取得予定資産は25.02㎡～25.60㎡の1DKタイプ（19戸）、40.34㎡～41.45㎡の1LDKタイプ（9戸）の全28戸で構成されており、主に単身、DINKs層を中心とした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、浴室乾燥機、温水洗浄便座、宅配ボックス等が備えられています。また2021年竣工の築浅物件であり、他の物件と比較して競争力を有しています。



所在地	東京都墨田区
延床面積	915.23㎡
建築時期	2021年9月10日
取得予定価格	970百万円
鑑定評価額（2025/7時点）	1,190百万円
取得予定日	2025年8月7日
NOI利回り（注）	4.1%
減価償却後NOI利回り（注）	3.5%



（注）NOI利回り = 運用純収益（NOI）÷ 取得予定価格 / 減価償却後NOI利回り = （NOI - 減価償却費）÷ 取得予定価格  
 NOIは取得予定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大森レジデンス



- 本取得予定資産は、JR京浜東北線「大森」駅徒歩8分の距離に位置し、「品川」駅、「東京」駅をはじめとした主要ビジネスエリアや羽田空港へのアクセスが良好であり、交通利便性に優れています。「大森」駅周辺には「アトレ大森」等の大型商業施設を中心に店舗ビルが集積する駅前商業地域が形成され、また本取得予定資産周辺には多くの店舗が立ち並び「大森銀座商店街 (Milpa)」が所在するなど、高い繁华性及び生活利便性を有しています。
- 本取得予定資産は25.66㎡及び29.88㎡の1DKタイプ (37戸)、50.62㎡の2LDKタイプ (1戸) の全38戸で構成されており、主に単身層を中心とした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、浴室乾燥機、温水洗浄便座、宅配ボックス等が備えられており、また、2024年竣工の築浅物件であり、他の物件と比較して高い競争力を有しています。



所在地	東京都大田区
延床面積	1,208.57㎡
建築時期	2024年2月15日
取得予定価格	1,300百万円
鑑定評価額 (2025/7時点)	1,610百万円
取得予定日	2025年8月8日
NOI利回り (注)	4.2%
減価償却後NOI利回り (注)	3.3%

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