

平成 30 年 5 月 8 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

資産の譲渡に関するお知らせ (広小路アクアプレイス)

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、資産の譲渡について決定しましたので、お知らせ致します。

記

1. 譲渡の概要

(1) 物件番号・物件名称	0f-26 広小路アクアプレイス
(2) 特定資産の種類	信託受益権
(3) 譲渡予定価格 (注1)	5,520,000 千円
(4) 帳簿価額見込額 (注2)	2,666,795 千円
(5) 譲渡予定価格と帳簿価額見込額との差額 (注3)	2,853,204 千円
(6) 売買契約締結日	平成 30 年 5 月 8 日
(7) 譲渡予定日 (引渡日)	平成 30 年 5 月 31 日
(8) 譲渡先 (注4)	非開示

(注1)「譲渡価格」については、信託受益権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、固定資産税、都市計画税等の精算分を含みません。

(注2)「帳簿価額」については、平成 30 年 5 月 31 日時点の帳簿価額見込額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 譲渡予定価額と帳簿価額見込額の差額として算定された参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なります。

(注4) 譲渡先の同意が得られないため、非開示とします。

(注5) 以下、上記譲渡資産を「本物件」といいます。

2. 譲渡の理由

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。

また、不動産市場動向や将来にわたる収益性、ポートフォリオ構築方針等を総合的に勘案し、運用資産の入替え等を行うことによるポートフォリオの収益性の改善及び質の向上を目指しています。

本投資法人は、本物件を平成 24 年 3 月 30 日に取得しました。当時の日本経済はリーマンショック及び東日本大震災の影響から抜け出せておらず、オフィス市況の回復の遅れと先行きの見通しに懸念があったこと等もあり、不動産価格は低迷していました。その後、アベノミクスによる景気回復と日銀による量的・質的金融緩和の影響から不動産市況の回復とともに不動産の鑑定評価額が上昇傾向となり、本物件の含み益も大幅に膨らみ、平成 29 年 11 月期（第 32 期）末時点で 2,174 百万円、含み益率も同 80.67%となりました。そこで、鑑定価格を上回る譲渡価格が得られる可能性と、将来における不動産市況悪化時の収益予想及び鑑定評価額の下落リスク等を総合的に勘案しながら本物件を譲渡候補物件と位置づけて検討を進めてきました。

一方、本投資法人は、内部留保のためのツールとして税務上の繰越欠損金（平成 29 年 11 月期（第 32 期）末時点：約 44.5 億円）及び租税特別措置法第 66 条の 2 に規定されている「平成 21 年及び平成 22 年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用した圧縮記帳（土地の譲渡益の 60%）を適用することによって、平成 32 年 5 月期（第 37 期）までを期限として、課税所得を相殺できる範囲内で税負担を生じさせることなく内部留保することが可能です。更に、過去の合併に起因する税務上と会計上の処理の差異が解消することに伴って課税所得を減少させる効果が期待できます。そのため、本物件による譲渡益を前述の方法により内部留保するとともに、将来の分配金支払原資として投資主に還元することも併せて検討してきました。

そのような状況下において、今回、譲渡先から帳簿価額及び鑑定評価額を大幅に上回る価格の提示を受けたことから本物件の譲渡を決定しました。なお、本譲渡によって減少する NOI については、平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）のパイプラインを中心とした新規物件取得によってカバーすることを検討しています。

本譲渡によって譲渡益（約 2,700 百万円）が生じる見込みですが、この譲渡益から譲渡及び借入金の返済に関連して生じる費用等を控除した利益の一部について内部留保を行う予定です。内部留保した金額については、従前より保有している一時差異等調整積立金に加えて、将来の分配金の支払原資として平成 30 年 11 月期（第 34 期）以降の分配金に上乗せして投資主に還元する方針です。また、損失の発生時等において分配金への補てん等も可能となることから、今後の分配金水準の向上及び安定化に一層寄与するものと考えています（詳細については、本日付「平成 30 年 5 月期（第 33 期）及び平成 30 年 11 月期（第 34 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい）。

引き続き、更なる投資主価値の向上のため、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. 譲渡資産の内容

物件番号・物件名称		0f-26 広小路アクアプレイス				
資産の種類		信託受益権				
所在地 (注1)		(住居表示) 愛知県名古屋市中区新栄一丁目5番8号 (地番) 愛知県名古屋市中区新栄一丁目507番他1筆				
土地	所有形態	所有権				
	面積 (注1)	1,389.39 m ²				
	用途地域 (注2)	商業地域				
	建蔽率 (注3)	80%				
	容積率 (注4)	800% / 500%				
建物	所有形態	所有権				
	用途 (注1)	事務所・店舗・駐車場				
	構造階層 (注1)	鉄骨造陸屋根11階建、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平屋建				
	延床面積 (注1)	9,521.09 m ²				
	建築時期 (注1)	平成20年5月15日				
譲渡予定価額		5,520,000 千円				
帳簿価額見込額 (注5)		2,666,795 千円				
譲渡予定価額と帳簿価額見込額との差額 (注6)		2,853,204 千円				
テナントの内容 (注7)						
	テナントの総数	9				
	賃料収入	274,985 千円				
	敷金・保証金	104,285 千円				
	総賃貸面積	7,471.77 m ²				
	総賃貸可能面積	7,471.77 m ²				
	稼働率の推移	平成27年11月	平成28年5月	平成28年11月	平成29年5月	平成29年11月
		95.16%	95.16%	100.0%	100.0%	100.0%
不動産鑑定評価書の概要		鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所		
		価格時点		平成29年11月30日		
		鑑定評価額		4,870,000 千円		
その他特筆すべき事項		北側隣地から信託不動産へTVアンテナ、照明等が越境しています。本物件については、越境に関する覚書等は締結されていません。				

(注1) 住居表示が実施されていないため、登記簿上の建物所在地を記載しています。「所在地」(住居表示を除きます。)、「用途」、「面積」、「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。また、「延床面積」には付属建物(駐車場156.24 m²)が含まれます。

(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。また、本物件は商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。

(注4) 「容積率」については、本物件土地の北側道路境界線から30mまでの区域が800%、30mを超える区域が500%であり、両地域の容積率の加重平均は684.07%となります。

(注5) 「帳簿価額見込額」については、平成30年5月31日時点の帳簿価額見込額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 譲渡予定価額と帳簿価額見込額の差額として算定された参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なります。

(注7) 「テナントの内容」については、平成30年3月31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、本投資法人と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3月31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。

4. 譲渡先の概要

本物件の譲渡先は特定目的会社ですが、譲渡先の同意が得られないため非開示とします。なお、当該譲渡先は、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

① 名 称	平和不動産株式会社
② 本 店 所 在 地	東京都中央区日本橋兜町1番10号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 岩熊 博之
④ 事 業 内 容	1. 賃貸事業 2. 不動産ソリューション事業 3. その他の事業
⑤ 資 本 金	21,492百万円（平成30年3月31日現在）
⑥ 設 立 年 月 日	昭和22年7月
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	平和不動産は、平成30年5月8日現在において、本投資法人の投資口を135,845口（発行済投資口総数の13.39%）保有しています。また、本資産運用会社の株式を4,968株（発行済株式総数の100%）保有しており、金融商品取引法（以下「金商法」といいます。）及び投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に定める利害関係人等に該当します。
人 的 関 係	平成30年5月8日現在において、本資産運用会社の役職員のうち2名（非常勤役員を除きます。）が、平和不動産からの出向者です。
取 引 関 係	平成29年11月期（第32期）において、平和不動産を売主とした資産の取得（1物件）を、同社を媒介者とした資産の譲渡（1物件）を行っています。また、平成30年5月期（第33期）において、平和不動産を売主とした資産の取得（1物件）を、同社を媒介者とした資産の譲渡（3物件）を行っています。
関連当事者への該当状況	平和不動産は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、本資産運用会社の利害関係人等に該当します。
⑧ 媒介手数料	110,400千円（消費税を除きます。）

6. 利害関係者との取引

本資産運用会社は、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に加え、社内規則において、本資産運用会社の総株主の議決権の100分の10超の議決権を保有している会社等、かかる会社等がその総株主等の議決権の100分の50超の議決権を保有している会社等並びにこれらの者がその資産の運用・管理に関して助言等を行っている会社等を併せて「利害関係者」と定め、利害関係者との間の利益相反取引を規制しています。

本物件の媒介者である平和不動産は、利害関係者に該当するため、本資産運用会社の社内規則に従い、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会においてそれぞれ全会一致の承認を経た上で、本日開催の本投資法人役員会において決議しました。

7. 決済の方法

引渡日に一括決済を行います。

8. 譲渡の日程

前記「1. 譲渡の概要」をご参照下さい。

9. 譲渡代金の使途

本物件の譲渡により得られた譲渡代金は、将来の分配金支払、借入金の返済、新規物件の取得、リニューアルアップ等の戦略的 CAPEX 投資及び自己投資口の買入消却等に活用するため、内部留保を行う予定です。詳細については、本日付「平成 30 年 5 月期（第 33 期）及び平成 30 年 11 月期（第 34 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」及び「借入金の期限前返済に関するお知らせ」をご参照下さい。

10. 今後の見通し

本物件の譲渡による運用状況の予想への影響については、本日付「平成 30 年 5 月期（第 33 期）及び平成 30 年 11 月期（第 34 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

1.1. 鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	Of-26 広小路アクアプレイス	
鑑定評価額	4,870,000 千円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成 29 年 11 月 30 日	
項目	内容 (千円) (注 1)	概要等
収益価格	4,870,000	直接還元法及び DCF 法を併用し試算した収益価格を標準として、積算価格による検証を行い、収益価格を査定。
直接還元法による収益価格	4,929,000	
運営収益	335,040	
可能総収益	352,515	現在の賃料水準や周辺の賃貸事例等を参考にした市場賃料等を基に査定。
空室等損失	17,474	中長期的に平準化した空室率を基に査定。
運営費用	91,240	
維持管理費	23,400	PM 業務委託契約書に基づき査定
PM フィー	8,894	現行 PM 契約書に基づき査定。
水道光熱費	27,794	実績に基づき査定。
修繕費	2,477	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づき査定。
テナント募集費用等	1,496	年間 10.0%のテナントが入れ替わることを想定して査定。
公租公課	23,073	平成 29 年度公租公課資料に基づき査定。
損害保険料	418	実績に基づき査定。
その他費用	3,685	実績に基づき査定。
運営純収益 (NOI)	243,800	
一時金の運用益	1,449	運用利回りを 1.0%と査定。
資本的支出	3,715	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づき査定。
純収益 (NCF)	241,534	
還元利回り	4.9%	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	4,844,000	
割引率	5.1%	オフィスビルのベース利回りに、本物件に係る個別リスクを勘案して査定。
最終還元利回り	5.1%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	3,735,000	
土地比率	50.8%	
建物比率	49.2%	
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) 本物件譲渡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	0.93
	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	1,434	0.87
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.90
	Of-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋	III	-	-
	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	0.96
	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	2.06
	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	1.65
	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	1.91
	Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.88
	Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,250	1.97
	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	1.87
オフィス 計					69,971	42.33
レジデンス	Re-03	H F 市川レジデンス	千葉縣市川市	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	0.67
	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

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-24	HF 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.67
Re-25	HF 銀座レジデンスEAST	東京都中央区	I	5,940	3.59
Re-26	HF 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	2.03
Re-29	HF 白山レジデンス	東京都文京区	I	2,350	1.42
Re-30	HF 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.99
Re-31	HF 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	1.00
Re-33	HF 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.64
Re-34	HF 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.55
Re-35	HF 芝公園レジデンス	東京都港区	I	836	0.51
Re-36	HF 三田レジデンス	東京都港区	I	1,080	0.65
Re-37	HF 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	HF 銀座レジデンスEASTII	東京都中央区	I	1,460	0.88
Re-40	HF 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	1.14
Re-41	HF 八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	I	793	0.48
Re-42	HF 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.57
Re-43	HF 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	3.94
Re-44	HF 梅田レジデンスTOWER	大阪府大阪市	III	1,920	1.16
Re-45	HF 中之島レジデンス	大阪府大阪市	III	453	0.27
Re-46	HF 阿波座レジデンス	大阪府大阪市	III	577	0.35
Re-47	HF 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	III	624	0.38
Re-48	HF 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	1.08
Re-49	HF 河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.32
Re-53	HF 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	HF 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.53
Re-56	HF 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.37
Re-57	HF 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.51
Re-58	HF 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.51
Re-59	HF 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	III	1,080	0.65
Re-60	HF 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.35
Re-61	HF 西新宿レジデンスWEST	東京都新宿区	I	1,990	1.20
Re-62	HF 西新宿レジデンスEAST	東京都新宿区	I	1,170	0.71
Re-63	HF 東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.82
Re-64	HF 東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.34
Re-65	HF 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.49
Re-66	HF 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.41
Re-67	HF 九大病院前レジデンス	福岡県福岡市	III	426	0.26
Re-68	HF 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.47
Re-69	HF 一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.50
Re-70	HF 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.57
Re-72	HF 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	1.26
Re-73	HF 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.53
Re-74	HF 若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.70
Re-75	HF 仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市	III	1,638	0.99
Re-76	HF 西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.79
Re-77	HF 晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	III	790	0.48
Re-78	HF 関内レジデンス	神奈川県横浜市	II	1,800	1.09
Re-79	HF 名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	III	2,160	1.31

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	0.94
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
Re-83	H F 田端レジデンス	東京都北区	I	1,100	0.67
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	57.67
ポートフォリオ 計				165,301	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。