

平成 30 年 3 月 15 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

資産の取得及び譲渡に関するお知らせ

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、資産の取得及び譲渡（以下それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を併せて「本取引」といいます。）を決定しましたので、お知らせ致します。

記

1. 本取引の概要

(1) 本取得の概要

(1) 物件番号・物件名称	0f-40 アーク森ビル
(2) 取得予定資産の種類	国内不動産（アーク森ビルの 30 階及び 31 階部分の区分所有権）の信託受益権（準共有持分割合 30%）
(3) 投資区分	オフィス
(4) 投資エリア（注 1）	第一投資エリア（東京都港区）
(5) 取得予定価格（注 2）	3,085,000 千円
(6) 売買契約締結日	平成 30 年 3 月 15 日
(7) 取得予定日（引渡日）	平成 30 年 3 月 28 日
(8) 取得先（注 3）	非開示
(9) 取得資金	本譲渡に伴う手取金、自己資金及び借入金
(10) 決済方法	契約締結時に 618,776 千円を支払い、引渡日に残代金を支払います。
(11) 信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
(12) 信託期間	平成 30 年 3 月 6 日から平成 38 年 12 月 28 日まで

（注 1）第一投資エリアとは「東京都 23 区」を指します。

（注 2）「取得予定価格」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、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) 本譲渡の概要

(1) 物件番号・物件名称	Of-22 HF 虎ノ門ビルディング	Re-52 HF 天神東レジデンス
(2) 特定資産の種類	不動産	信託受益権
(3) 譲渡予定価格 (注1)	1,450,000 千円	810,000 千円
(4) 帳簿価額 (注2)	1,703,000 千円	418,000 千円
(5) 譲渡予定価格と帳簿価額の差額 (注3)	△253,000 千円	392,000 千円
(6) 売買契約締結日	平成30年3月15日	
(7) 譲渡予定日 (引渡日)	平成30年3月28日	平成30年3月30日
(8) 譲渡先	非開示 (注4)	
(9) 譲渡代金の使途	本取得物件の取得資金及び手元資金	
(10) 決済方法	契約締結時に296,816千円、引渡日に残代金を決済します。	譲渡時一括決済

(注1)「譲渡予定価格」については、不動産売買契約書また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3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)譲渡予定価格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。

2. 本取引の理由

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。

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。

本投資法人は平成21年に平和不動産株式会社(以下「平和不動産」といいます。)へとスポンサー変更を行い、前身である旧クレッシェンド投資法人のポートフォリオを引き継ぎましたが、当時抱えていた大きな含み損と収益の低迷の改善が経営課題となっていたことから、以来、ポートフォリオの再構築に力を注いできました。本投資法人は低利回りで収益の回復が見込みにくい物件を売却する一方で、相対的に利回りが高く、将来の含み益を見込むことのできる物件を取得することを基本方針とし、ポートフォリオの収益性の改善、質の向上に寄与する物件を取得してきました。その結果、含み損益率は第16期(スポンサー変更時点、平成21年11月期)の12.89%の含み損から第32期(平成29年11月期)には16.33%の含み益へと改善し、NOI利回りは第16期の4.46%が第32期には5.30%まで改善しています。本取引も、この基本方針に沿った取組みとして所有物件の入替えを行うものです。

本譲渡物件の1つである「HF 虎ノ門ビルディング」は、平成20年3月7日に旧クレッシェンド投資法人が取得した物件であり、当該取得時期は不動産価格並びに賃料水準が高騰していた時期でもあったため、本譲渡物件の取得価格も現在の市場価格に比べて高い価格となっています。そのため、本譲渡物件の運用においては、第32期末時点で含み損を抱え、運用利回りも減価償却後NOI利回りで2.87%と低迷していました。更に物件スペックや築年数を考慮すると、将来的な収益力の改善の幅も限定されている状況でしたので、以前より売却候補の1つとしてリストアップしていました。その一方で、「HF 虎ノ門ビルディング」が所在する虎ノ門エリアでは、東京都により「街並み再生地区」として指定され、大規模な都市再開発事業が計画される等様々な取組みが活発化しつつあります。このような状況の中、譲渡予定先である国内一般事業会社より本譲渡物件の取扱いについて検討意向を受け、その中で買い受けに関する提案もあり、本投資法人と国内一般事業会社との協議・交渉の中で、本譲渡物件の代替物件として「アーク森ビル」(30階・31階の区分所有権の準共有持分30%)に関する売渡しの提示を受けました。本投資法人は、本譲渡物件の近接エリアで再開発が進展した場合、虎ノ門エリア全体の交通便利

性の改善、都市機能及びビジネス集積の高まりによって本譲渡物件の価値や賃料水準の上昇を予想するものの、築年数の経過等によるコスト増加で収益性の低下等のリスクが懸念されます。その一方で、本取得物件である「アーク森ビル」の立地及び設備スペック等のクオリティの高さ、固定賃料型マスターリース契約の条件とその取引価格等を総合的に比較検討した結果、取引後の資産規模、含み損益の改善による1口当たり純資産価値（NAV）、ポートフォリオ収益及びポートフォリオクオリティの改善が期待できると判断し、本取得及び本譲渡を行うことを決定しました。

このほか、本投資法人としては、運用管理の効率の観点から以前より地方エリアに立地する小規模レジデンスについては売却する方針を採ってきました。その方針に基づき、本譲渡物件の1つである「HF天神東レジデンス」についても、これまで売却候補物件として検討を進めてきました。今回、「HF天神東レジデンス」の譲渡先から帳簿価額及び鑑定評価額を上回る価格の提示を受けたこと、及び本物件の譲渡によって減少するNOIをカバーするのに十分な物件を確保できる見通しが立ったこと等から、本物件の譲渡を決定しました。

本取得物件である「アーク森ビル」は、都内の主要幹線道路である「六本木通り」に面していることに加え、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・南北線「溜池山王」駅から徒歩約3分の距離に立地しており、更に、東京メトロ千代田線及び丸の内線「国会議事堂前」駅、東京メトロ日比谷線「六本木」駅及び「神谷町」駅、都営大江戸線「六本木」駅からも徒歩圏の距離にある等、複数路線・複数駅が利用可能なため、交通利便性が高い立地と言えます。「赤坂・六本木エリア」は、本取得物件が立地する「アークヒルズ」を先駆けとして、多くの大規模複合型施設が開発されてきたエリアであり、職住接近が実現できるエリアとして外資系・IT・メディア関連企業からの人気が高いと言えます。更に、霞ヶ関の官公庁にも近いことから、法律・会計事務所等も多く所在しています。

「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、「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」等から構成される「アークヒルズ」のシンボリックな物件です。本取得物件は、平成17年に大規模リニューアル工事を完了しており、近隣物件と比較しても競争力を有しています。本取得物件は、収益変動リスクが少ない固定賃料のため、安定した利回りが享受できると予想されます。また、今後のエンドテナントの賃料のアップサイドが期待できるため、固定賃料の増額改定も見込まれ、本譲渡物件である「HF虎ノ門ビルディング」を上回る利回りが期待できます。従って本取組みにより、ポートフォリオの運用利回りが改善すると考えられます。

本取引が1口当たり分配金に与える影響は、公租公課計上後の想定巡航ベースで約+9.5円（第36期以降）になる見込みです。なお、本投資法人は、第33期に「HF虎ノ門ビルディング」の譲渡により約265百万円の譲渡損失を計上する見込みである一方、「HF天神東レジデンス」の譲渡により約364百万円の譲渡益を計上する予定です。このため、第33期には差引約99百万円の譲渡益が計上される予定です。なお、本投資法人は、当該譲渡益の一部について内部留保する予定であり、今後の1口当たり分配金の安定化及び投資主への利益還元を図る方針です（詳細については、平成30年3月15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）。

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. 取得資産の内容

本取得物件の特色については以下の通りです。

Of-40 アーク森ビル

(1) 立地	<ul style="list-style-type: none"> 本取得物件は、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」駅等の地下鉄の駅からも徒歩圏の距離にある等、最寄り駅からの接近性及び交通利便性は良好です。 本取得物件が位置する「赤坂・六本木」エリアは、「六本木通り」沿いに「アークヒルズ」を先駆けとして大規模複合用途施設が多数立地するオフィス集積度の高い地域です。「アークヒルズ」は1986年に竣工した高層オフィスビル、ホテル、集合住宅、コンサートホール、テレビスタジオ等で構成される複合施設であり、当時の民間による都市開発事業としては最大級の規模でした。本取得物件は、職住近接が実現できるエリアに立地するオフィスビルとして、外資系企業やIT関連企業、放送等メディア関連企業、広告、アパレルからの人気が高いと言えます。また、霞ヶ関の官公庁にも近接していることから、通信、法律事務所等の業種の集積が見られます。
(2) 建物	<ul style="list-style-type: none"> 本取得物件は「六本木通り」沿いに立地している大規模オフィスビルであり、視認性は高く、高級感のある外観やエントランス等による全体的な建物グレードは、「赤坂・六本木」エリアにおいて高位にあります。 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/m²、床荷重300kg/m²(重荷重ゾーン500kg/m²)等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。 2005年には本取得物件の共用部全般の大規模リニューアル工事が完了しています。この工事によってエントランスホールやエレベーターホール、基準階の共用廊下、トイレ、給湯室のデザインが一新されています。 2013年7月に第三者認証としてCASBEE不動産評価認証制度で「Sランク認証」を取得しています。これは、環境性能が高く良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産に対する評価であり、「Sランク認証」は最高ランクになります。 今回取得する部分は、「アーク森ビル」の30階(床面積3,504.83m²)、31階(同3,292.22m²)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。

物件番号・物件名称		Of-40 アーク森ビル
資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権(準共有持分割合30%)
所在地 (注1)		(住居表示) 東京都港区赤坂一丁目12番32号 (地番) 東京都港区赤坂一丁目1番、 東京都港区六本木一丁目1番
土地	所有形態	所有権(敷地権)
	面積 (注1)	敷地全体 39,602.42m ² 敷地権持分 1,155.24m ² (30、31階敷地権、全体の約2.92%) 準共有持分 346.57m ² (上記敷地権に準共有持分割合30%を乗じた数値。全体の約0.88%)
	用途地域 (注2)	商業地域、第二種住居地域
	建蔽率 (注3)	80%、60%
	容積率 (注3)	700%、400%
建物	所有形態 (注4)	区分所有権(30階及び31階 事務所部分)
	用途 (注5)	事務所・店舗・会議室・駐車場・倉庫・控室・冷熱供給所
	構造階層 (注1)	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下4階付37階建
	延床面積 (注1)	177,486.95m ² (アーク森ビル全体)

	専有面積 (注1)	アーク森ビル全体 138,703.31 m ² 30、31階床面積 6,797.05 m ² (対象区分所有権、全体の約4.90%) 準共有持分 2,039.12 m ² (上記に準共有持分割合30%を乗じた数値。全体の約1.47%)	
	建築時期 (注1)	昭和61年3月31日	
	建築主	赤坂六本木地区市街地再開発組合	
	施工者	鹿島建設株式会社、戸田建設株式会社、フジタ工業株式会社 共同企業体	
	設計者	森ビル株式会社、株式会社入江三宅設計事務所	
	構造設計会社	株式会社アーバンシステム、株式会社入江三宅設計事務所	
	建築確認機関	東京都港区	
プロパティ・マネジメント会社	森ビル株式会社		
マスターリース会社	森ビル株式会社		
マスターリース種別	固定賃料		
担保設定の有無	なし		
テナントの内容 (注6)			
	テナントの総数	1	
	総賃料収入	非開示 (注7)	
	敷金・保証金	非開示 (注7)	
	賃貸面積	5,550.87 m ²	
	賃貸可能面積	5,550.87 m ²	
	稼働率 (面積ベース)	100.0%	
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29年12月18日	
	再調達価格 (注8)	595,235千円	
	PML値	1.2%	
	長期修繕費 (15年以内) (注9)	379,660千円	
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30年1月31日	
	鑑定評価額	3,390,000千円	
その他特筆すべき事項	<p>「アーク森ビル」の一部区画につき、天井部分等においてアスベストを含有している湿式吹付ロックウールが使用されています。本取得物件である30階及び31階部分の一部についてはアスベスト対応工事が行われていません。アスベストの封じ込めはできており、未対応区画のテナントが退去した際にアスベスト対応工事を実施したいとの売主の意向を確認しています。なお、現状、アスベストの飛散は確認されておらず、また、定期調査により飛散する恐れがないことを確認しています。</p> <p>本取得物件北側接面道路、東側接面道路及び南側接面道路 (区道1111号線) との境界について、境界確認書面の締結がなされていません。なお、当該敷地との間において、現在のところ紛争等は発生していません。</p>		

(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。また、本取得物件は市街地住宅総合設計制度及び一団地建築物設計制度に基づき建築され、容積率等の緩和を受けています。容積率については、727.60%まで割増容積率が適用されています。

(注4) 本投資法人が取得予定の部分は、建物のうち、30階、31階の事務所部分の準共有持分であり、準共有持分の専有面積割合は建物一棟全体の専有面積の1.47%です。

(注5) 建物の用途は、「アーク森ビル」一棟全体を記載しています。本投資法人の取得対象部分は事務所です。

(注6) 「テナントの内容」については、森ビル株式会社と信託受託者との間で固定賃料型のマスターリース契約を締結している

為、同社をエンドテナントとして記載しています。

なお、契約期間は平成30年3月6日から平成38年12月28日（信託期間と同一）であり、賃料は2年毎にマスターリース会社である森ビル株式会社が転貸する転貸先テナントの平均賃料単価に応じて改定されます。

(注7) マスターリース会社からの同意を得られていないため、非開示としています。

(注8) 建物状況調査報告書記載の1棟の建物の再調達価格にアーク森ビル管理規約に基づく本取得物件持分割合を乗じて算出した値を記載しています。

(注9) 建物状況調査報告書記載の取得対象持分に対する費用を記載しています。

4. 譲渡資産の内容

(1) Of-22 HF虎ノ門ビルディング

物件番号・物件名称		Of-22 HF虎ノ門ビルディング				
資産の種類		不動産				
所在地 (注1)		(住居表示) 東京都港区西新橋二丁目17番2号 (地番) 東京都港区西新橋二丁目111番1、東京都港区西新橋二丁目111番2				
土地	所有形態	所有権				
	面積 (注1)	260.55 m ²				
	用途地域 (注2)	商業地域				
	建蔽率 (注3)	80%				
建物	容積率 (注3)	600%				
	所有形態	所有権				
	用途 (注1)	事務所・店舗				
	構造階層 (注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建				
	延床面積 (注1)	1,489.21 m ²				
	建築時期 (注1)	平成2年11月26日				
譲渡予定価額		1,450,000千円				
帳簿価額見込額 (注4)		1,703,000千円				
譲渡予定価額と帳簿価額見込額の差額 (注5)		△253,000千円				
テナントの内容 (注6)						
	テナントの総数	7				
	総賃料収入	61,916千円				
	敷金・保証金	52,090千円				
	総賃貸面積	1,105.65 m ²				
	総賃貸可能面積	1,333.94 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
		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	92.71%
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			1,443,000千円	
その他特筆すべき事項		西側隣地から本件土地へ入口部分において塀が越境していますが、本件については越境に関する合意書が締結されています。				

(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。また、本譲渡物件は商業地域、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) 「帳簿価額」 については、平成30年3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5) 「譲渡予定価格」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6)「テナントの内容」については、平成30年2月28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、本投資法人与マスターリース会社又は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30年2月28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。

(2) Re-52 HF天神東レジデンス

物件番号・物件名称		Re-52 HF天神東レジデンス				
資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権				
所在地 (注1)		(住居表示) 福岡県福岡市博多区古門戸町7番4号 (地番) 福岡県福岡市博多区古門戸町139番				
土地	所有形態	所有権				
	面積 (注1)	429.63 m ²				
	用途地域 (注2)	商業地域				
	建蔽率 (注3)	80%				
	容積率 (注4)	500%・400%				
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)	2,283.63 m ²				
	建築時期 (注1)	平成17年8月22日				
譲渡予定価額		810,000千円				
帳簿価額見込額		418,000千円				
譲渡予定価額と帳簿価額見込額の差額 (注5)		392,000千円				
テナントの内容 (注6)						
	賃貸可能住戸数	77戸				
	賃貸住戸数	76戸				
	テナント総数	71				
	賃料収入	48,696千円				
	敷金・保証金	3,986千円				
	賃貸面積	1,884.80 m ²				
	賃貸可能面積	1,909.60 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
		96.10%	94.81%	97.40%	96.10%	100.00%
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社			
	価格時点		平成29年11月30日			
	鑑定評価額		623,000千円			
その他特筆すべき事項		信託建物は、福岡市建築物における駐車施設の附置等に関する条例及び福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例における駐車台数を確保していませんが、これを確保するために、近隣の駐車場貸主との間で駐車場を優先的に借り受けるための合意をしています。				

(注1)「所在地」(住居表示を除きます。);「用途」、「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記載しています。指定建蔽率は80%です。

(注4)「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床面積の敷地面積に対する割合を記載しています。本物件は、東側道路境界から30mまでの部分が500%、30mを超える部分が400%であり、両地域の容積率の加重平均は、約475.73%となります。

(注5)「譲渡予定価格」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6)「テナントの内容」については、平成30年2月28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、本投資法人与マスターリース会社又は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30年2月28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。

5. 取得先及び譲渡先の概要

(本取得物件) 0f-40 アーク森ビル

本取得物件の取得先は国内事業法人ですが、取得先の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。

(本譲渡物件) 0f-22 HF 虎ノ門ビルディング

本譲渡物件の譲渡先は国内事業法人ですが、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。

(本譲渡物件) Re-52 HF 天神東レジデンス

本譲渡物件の譲渡先は国内合同会社ですが、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。

6. 物件取得者等の状況

(本取得物件) 0f-40 アーク森ビル

本取得物件は、本投資法人及び本資産運用会社と特別に利害関係のある者からの取得には該当しません。

7. 媒介の概要

(本取得物件) 0f-40 アーク森ビル

該当事項はありません。

(本譲渡物件) 0f-22 HF 虎ノ門ビルディング、Re-52 HF 天神東レジデンス

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(注)
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3月15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3月15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5月期(第31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。
	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。

(注) 平成 29 年 3 月 31 日時点の数値を記載しています。

なお、媒介手数料はHF 虎ノ門ビルディングが 7,250 千円（消費税等を除きます。）、HF 天神東レジデンスが 24,300 千円（消費税等を除きます。）です。

8. 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。

本譲渡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うえで、本日開催の本投資法人役員会において決議しました。

9. 決済の方法

前記「1. 本取引の概要」をご参照下さい。

10. 取得及び譲渡の日程

前記「1. 本取引の概要」をご参照下さい。

11. 今後の見通し

本取引による、平成 30 年 1 月 17 日付「平成 29 年 11 月期 決算短信」において公表した平成 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への影響及び本譲渡に関する会計上、税務上の取り扱いについては、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。

なお、本譲渡により得られる資金及び平成 30 年 3 月 28 日付で新規に借り入れる資金により、「アーク森ビル」を取得する予定です。詳細については、本日付「資金借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

1.2. 取得物件の鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	0f-40 アーク森ビル	
鑑定評価額	3,390,000 千円 (注1)	
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30年1月31日	
項目	内容(千円) (注1)(注2)	概要等
収益価格	3,390,000	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行って収益価格を計上。
直接還元法による収益価格	3,540,000	
運営収益	180,070	
可能総収益	180,070	中長期的観点から実現可能な賃料として査定。
空室等損失	0	固定賃料型ML契約に基づき、非計上。
運営費用	48,321	
維持管理費	-	(注3)
PMフィー	-	(注3)
水道光熱費	-	(注3)
修繕費	-	(注3)
テナント募集費用等	-	(注3)
公租公課	12,545	平成29年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	-	(注3)
その他費用	-	(注3)
運営純収益(NOI)	131,748	
一時金の運用益	1,675	運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	6,060	ER、類似事例を基に査定。
純収益(NCF)	127,363	
還元利回り	3.6%	対象不動産の市場性、類似不動産の取引事例、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定。
DCF法による収益価格	3,330,000	
割引率	3.7%	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上、査定。
最終還元利回り	3.8%	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	3,660,000	
土地比率	96.4%	
建物比率	3.6%	
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	収益価格を中心に、原価法による検証を行い、先ず専有部分持分100%としての価格を求め、次いで当該価格に対象不動産に係る準共有持分(30%)を乗じて鑑定評価額を決定するものとする。	

(注1) 本取得物件(30階及び31階部分の区分所有権を信託する信託受益権の準共有持分割合30%)にかかる金額を記載しています。

(注2) 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。

(注3) マスターリース会社兼プロパティ・マネジメント会社からの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

【ご参考】

鑑定NOI利回り(注)	4.27%
-------------	-------

(注) 上記鑑定評価における直接還元法上の運営純収益(NOI)を本取得物件の取得予定価格(3,085,000千円)で除して、小数第3位を四捨五入しています。

1.3. 譲渡物件の鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	Of-22 HF 虎ノ門ビルディング	
鑑定評価額	1,443,000 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	1,443,000	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行って収益価格を計上。
直接還元法による収益価格	1,439,000	
運営収益	76,467	
可能総収益	80,460	過去・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	3,993	中長期的な平準化した空室率を基に査定。
運営費用	18,274	
維持管理費	3,281	PM 業務委託契約書及び月次報告書に基づき査定。
水道光熱費	4,321	実績に基づき査定。
修繕費	367	ER、類似事例に基づき査定。
PM フィー	2,013	現行 PM 契約書に基づき査定。
テナント募集費用等	544	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	7,219	平成 29 年度公租公課資料に基づき査定。
損害保険料	67	実績に基づき査定。
その他費用	458	実績に基づき査定。
運営純収益 (NOI)	58,193	
一時金の運用益	517	運用利回りを 1.0%として査定。
資本的支出	4,037	ER、類似事例に基づき査定。
純収益 (NCF)	54,673	
還元利回り	3.8%	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	1,445,000	
割引率	3.5%	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	4.0%	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	1,100,000	
土地比率	88.1%	
建物比率	11.9%	
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。

物件番号・物件名称	Re-52 HF天神東レジデンス	
鑑定評価額	623,000 千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
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	623,000	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行って収益価格を計上。
直接還元法による収益価格	624,000	
運営収益	48,117	
可能総収益	50,877	現行賃料、賃貸事例等に基づく想定賃料を計上。
空室等損失	2,759	市場空室率等を考慮して査定し、計上。
運営費用	13,296	
維持管理費	3,465	現行の建物管理委託費等に基づき、査定し、計上。
水道光熱費	1,663	実績額を参考に、査定し、計上。
修繕費	1,660	ER 記載の中長期修繕更新計画のうち、修繕費部分を計上。
PM フィー	1,148	PM 契約に基づき計上。
テナント募集費用等	1,598	類似不動産を参考に、査定し、計上。
公租公課	3,285	実績額に基づき査定。
損害保険料	96	類似不動産の水準に基づき査定。
その他費用	380	実績額に基づき計上。
運営純収益 (NOI)	34,820	
一時金の運用益	36	運用及び調達双方の金利水準を総合的に勘案の上、運用利回りを 1.0%と査定。
資本的支出	3,017	ER 記載の中長期修繕更新計画のうち、大規模修繕費部分及び更新費部分の年平均額を計上。
純収益 (NCF)	31,839	
還元利回り	5.1%	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	623,000	
割引率	4.9%	類似不動産の取引にかかる割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	5.3%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	496,000	
土地比率	34.1%	
建物比率	65.9%	
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】

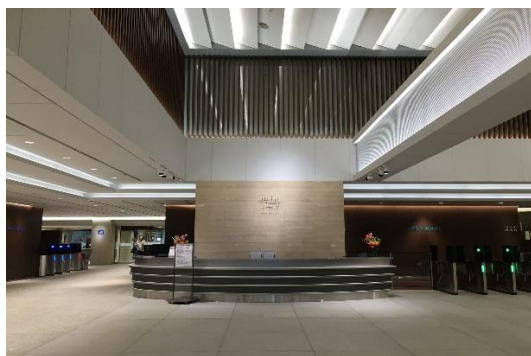
(添付資料 1) 本取得物件の写真及び位置図

(添付資料 2) 本取引後のポートフォリオ一覧

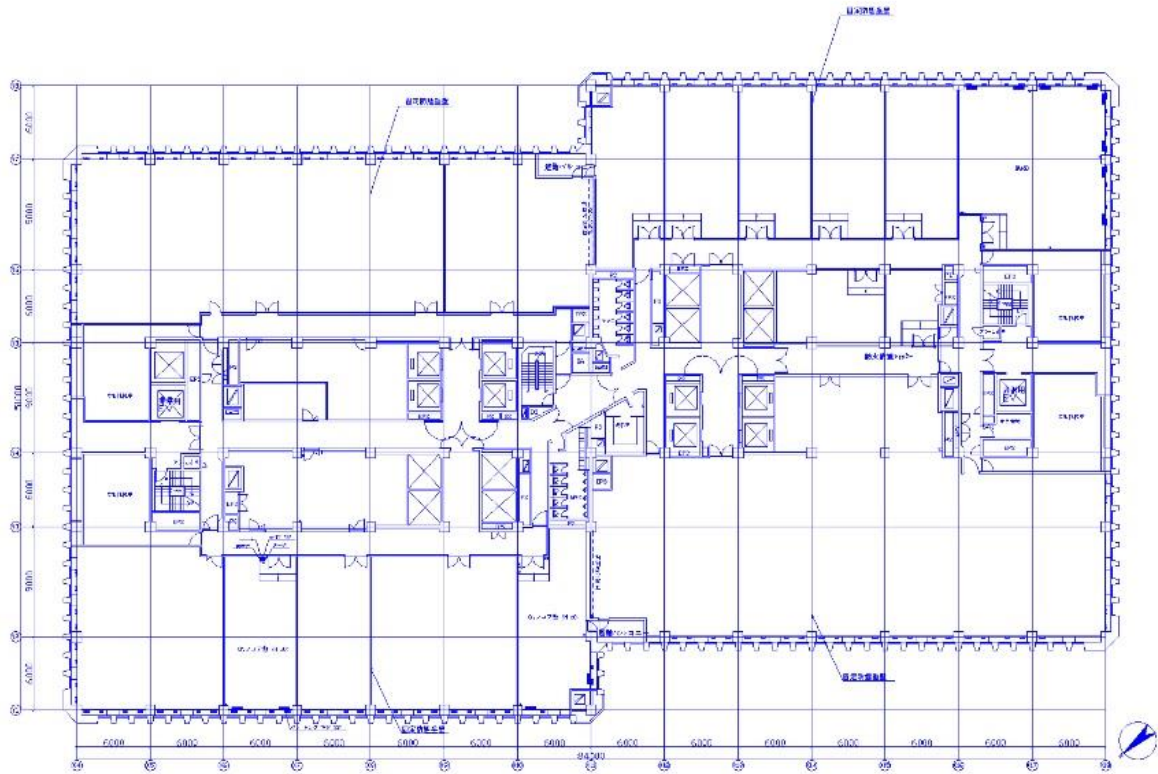
【添付資料】

(添付資料 1) 本取得物件の写真、平面図、施設案内図、位置図
Of-40 アーク森ビル

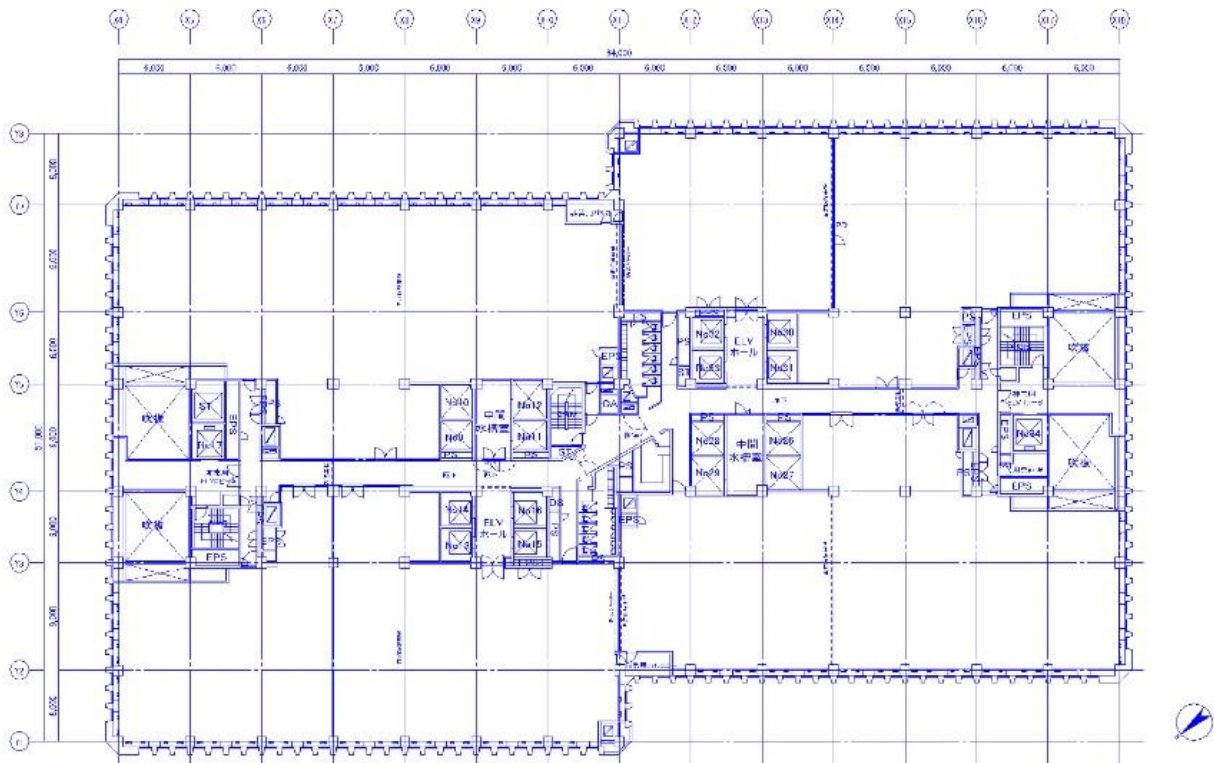
<物件写真>



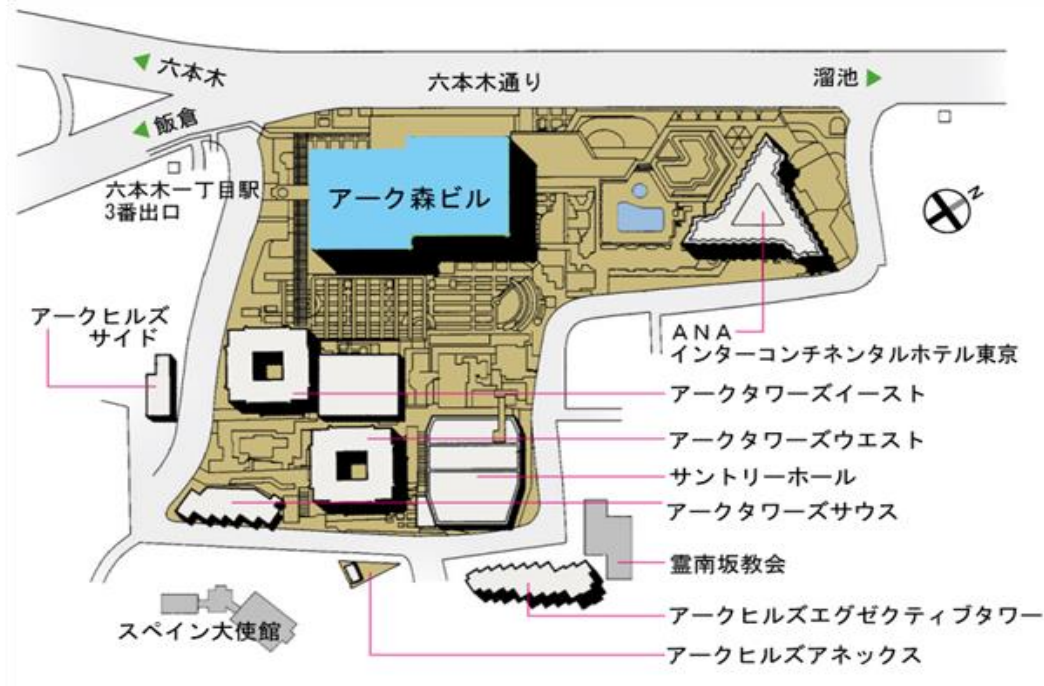
<30 階平面図>



<31 階平面図>



<施設案内図>



<位置図>



(添付資料2) 本取引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	0.77	
	Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	0.92	
	Of-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.49	
	Of-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.91	
	Of-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.60	
	Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.73	
	Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	I	2,150	1.28	
	Of-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.84	
	Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.66	
	Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	2.03	
	Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	II	3,900	2.32	
	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	-	-	
	Of-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.78	
	Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,434	0.85	
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.85	
	Of-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋市	III	2,930	1.74	
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.37	
	Of-28	三田平和ビル(底地)	東京都港区	I	2,230	1.33	
	Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	III	1,580	0.94	
	Of-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋市	III	4,900	2.91	
	Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	1.13	
	Of-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.60	
	Of-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	2.02	
	Of-34	麴町HFビル	東京都千代田区	I	1,350	0.80	
	Of-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.62	
	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	1.87	
	Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.84	
	Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,250	1.93	
	Of-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.98	
	Of-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.83	
	オフィス 計					72,901	43.33
	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	0.39
		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	2.15
		Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.93
		Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.81
		Re-15	H F 麻布十番レジデンス	東京都港区	I	1,260	0.75
		Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.59
Re-17		H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.65	
Re-18		H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.72	
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	2.40	
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	0.67	
Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.56		

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	HF錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.65
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	東京都中央区	I	5,940	3.53
Re-26	HF新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.99
Re-29	HF白山レジデンス	東京都文京区	I	2,350	1.40
Re-30	HF馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.97
Re-31	HF学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.98
Re-33	HF亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.62
Re-34	HF田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.54
Re-35	HF芝公園レジデンス	東京都港区	I	836	0.50
Re-36	HF三田レジデンス	東京都港区	I	1,080	0.64
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	0.43
Re-39	HF銀座レジデンスEASTII	東京都中央区	I	1,460	0.87
Re-40	HF八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	1.12
Re-41	HF八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	I	793	0.47
Re-42	HF銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.56
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	3.88
Re-44	HF梅田レジデンスTOWER	大阪府大阪市	III	1,920	1.14
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	0.34
Re-47	HF丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	III	624	0.37
Re-48	HF平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	1.06
Re-49	HF河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.32
Re-52	HF天神東レジデンス	福岡県福岡市	III	-	-
Re-53	HF四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	1.08
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.49
Re-55	HF千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.52
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	0.50
Re-58	HF国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.50
Re-59	HF久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	III	1,080	0.64
Re-60	HF烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.34
Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	東京都新宿区	I	1,990	1.18
Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	東京都新宿区	I	1,170	0.70
Re-63	HF東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.81
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	0.48
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	0.25
Re-68	HF浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.46
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	0.56
Re-72	HF早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	1.24
Re-73	HF早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.52
Re-74	HF若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.69
Re-75	HF仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市	III	1,638	0.97
Re-76	HF西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.78
Re-77	HF晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	III	790	0.47
Re-78	HF関内レジデンス	神奈川県横浜市	II	1,800	1.07

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-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	2,160	1.28
Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道札幌市	Ⅲ	1,560	0.93
Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	880	0.52
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	0.65
Re-84	H F 両国レジデンス	東京都墨田区	I	1,400	0.83
Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都八王子市	Ⅱ	1,120	0.67
レジデンス 計				95,330	56.67
ポートフォリオ 計				168,231	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。