

平成 27 年 3 月 9 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 伊藤 真也
TEL. 03-3669-8771

国内不動産の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、資産の譲渡を行うこと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-14 KCAビル
(2) 特定資産の種類	不動産
(3) 譲渡価額（注1）	1,200,000 千円
(4) 帳簿価額（注2）	1,727,493 千円
(5) 譲渡価額と帳簿価額の差額	△527,493 千円
(6) 契約締結予定日	平成 27 年 3 月 10 日
(7) 譲渡予定日	平成 27 年 3 月 10 日
(8) 譲渡先（注3）	非開示

(注1) 「譲渡価額」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、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 26 年 11 月 30 日時点の帳簿価額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 譲渡先の同意が得られないため非開示とします。

(注4) 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おり、今回の譲渡は、その運用資産の入替え戦略の一環として行うものです。

本物件の譲渡価額は、平成26年11月30日時点の帳簿価額を下回っていますが、平成26年11月30日時点の鑑定評価額は上回っており、複数の譲渡先候補から価格等諸条件の提示を受けた中で、現在の不動産マーケット環境下において、最良かつ適正と判断したこと、及び本物件譲渡後のポートフォリオにおけるNOI利回り・築年数の改善が図られ、収益性の改善及び質の向上が図れることから、本日、譲渡を決定したものです。

なお、本物件の譲渡により譲渡損約560百万円を計上する見込みですが、平成27年5月期(第27期)の1口当たり分配金については繰越利益を充当する予定であり、予想の修正を行いません。運用状況の予想の詳細については、本日付「平成27年5月期(第27期)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。

今後引き続き、外部成長を目指す一方で、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いきます。

3. 譲渡資産の内容

0f-14 KCAビル

物件名称	KCAビル					
資産の種類	不動産					
所在地 (注1)	(住居表示) 東京都千代田区鍛冶町一丁目7番11号 (地番) 東京都千代田区鍛冶町一丁目5番地2					
用途 (注1)	事務所・店舗					
面積	土地	224.17㎡(土地の地積(393.57㎡)に共有持分を乗じた面積)				
	建物	1,562.30㎡(1棟の延床面積に専有面積割合を乗じた面積)				
構造階層 (注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建					
建築時期 (注1)	昭和62年11月					
所有形態	土地	所有権(共有)				
	建物	区分所有権				
譲渡価額	1,200,000千円					
帳簿価額 (注2)	1,727,493千円					
譲渡価額と帳簿価額の差額	△527,493千円					
鑑定評価額 (注3)	1,086,000千円					
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所					
テナントの内容 (注4)						
	テナントの総数	7				
	総賃料収入	63,843千円				
	敷金・保証金	51,235千円				
	総賃貸面積	1,032.87㎡				
	総賃貸可能面積	1,256.59㎡				
	稼働率の推移	平成24年 11月	平成25年 5月	平成25年 11月	平成26年 5月	平成26年 11月
		89.5%	82.2%	82.2%	82.2%	82.2%
その他特筆すべき事項	なし					

(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)「帳簿価額」については、平成26年11月30日時点の帳簿価額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「鑑定評価額」については、平成26年11月30日時点の鑑定評価額を記載しています。

(注4)「テナントの内容」については、平成26年11月30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 26 年 11 月 30 日時点の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トラッ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

本物件の譲渡先は国内の事業会社ですが、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. 不動産開発事業 3. 住宅開発事業 4. その他の事業
⑤	資 本 金	21,492 百万円（平成 26 年 12 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	平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）は、平成 26 年 12 月 31 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 14.28%）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 27 年 3 月 9 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 27 年 5 月期において、平和不動産を売主とした資産の取得（4 物件）を行っています。
	関連当事者への該当状況	上記の通り、平和不動産は、本投資法人の主要な投資主となります。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	30,000 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

譲渡契約締結時に一括決済します。

8. 譲渡の日程

譲渡決定日	平成 27 年 3 月 9 日
譲渡契約締結日	平成 27 年 3 月 10 日 (予定)
代金決済日	平成 27 年 3 月 10 日 (予定)
物件引渡日	平成 27 年 3 月 10 日 (予定)

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、借入金の一部期限前返済に充当します。
 (詳細については、本日付「借入金の一部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、平成 27 年 1 月 21 日付「平成 26 年 11 月期 決算短信」において公表した平成 27 年 5 月期 (第 27 期) における運用状況の予想については、本日付「平成 27 年 5 月期 (第 27 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。また、平成 27 年 11 月期 (第 28 期) における運用状況の予想に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

11. 鑑定評価書の概要

物件名称	KCAビル
------	-------

鑑定評価額	1,086,000 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 26 年 11 月 30 日

項目	内容 (千円) (注 1)	概要等
収益価格	1,086,000	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って収益価格を試算。
直接還元法による収益価格	1,086,000	
運営収益	72,584	
可能総収益	76,387	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	3,803	中長期的な平準化した空室率を基に査定。
運営費用	18,721	
維持管理費	8,627	管理規約及び収支計算書等に基づき、PM フィー
PM フィー	(注 2)	は現行 PM 契約書に基づき査定。
水道光熱費	512	実績に基づき査定。
修繕費	1,579	ER、類似事例に基づき査定。
テナント募集費用等	462	PM 契約書、過去実績の推移により査定。
公租公課	7,114	平成 26 年度公租公課資料に基づき査定。
損害保険料	60	実績に基づき査定。
その他費用	362	実績に基づき査定。
運営純収益 (NOI)	53,862	
一時金の運用益	1,055	運用利回りを 2.0% として査定。
資本的支出	3,861	ER、類似事例に基づき査定。
純収益 (NCF)	51,056	
還元利回り	4.7%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF 法による収益価格	1,086,000	

	割引率	4.6%	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	4.9%	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。
原価法による積算価格		929,000	
	土地比率	84.3%	
	建物比率	15.7%	

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。

(注2) PM業務委託先より、PMフィーの金額を区分して開示することについて同意を得られておりません。また、本物件のPMフィーの金額を個別に開示した場合、PM業務委託先が行っている他の取引に影響を与え、ひいては投資主の利害を害するおそれがあります。そのため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しております。

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

【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	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	0.83	
	Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	1.00	
	Of-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.61	
	Of-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.99	
	Of-08	国際溜池ビル	東京都港区	I	2,700	1.74	
	Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.79	
	Of-10	H F 新横浜ビルディング	神奈川県横浜市	II	1,550	1.00	
	Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	I	2,150	1.39	
	Of-12	八丁堀S Fビル	東京都中央区	I	3,092	1.99	
	Of-13	渋谷A Xヒルズ	東京都渋谷区	I	1,860	1.20	
	Of-15	H F 中目黒ビルディング	東京都目黒区	I	2,870	1.85	
	Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区	I	1,385	0.89	
	Of-17	八丁堀M Fビル	東京都中央区	I	1,110	0.72	
	Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	2.20	
	Of-20	船橋F a c eビル	千葉県船橋市	II	3,900	2.52	
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.41	
	Of-22	H F 虎ノ門ビルディング	東京都港区	I	1,675	1.08	
	Of-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.85	
	Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,434	0.92	
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	3.09	
	Of-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋市	III	2,930	1.89	
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.49	
	Of-28	三田平和ビル(底地)	東京都港区	I	2,230	1.44	
	Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	III	1,580	1.02	
	Of-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋市	III	4,900	3.16	
	Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	1.23	
	Of-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.74	
	Of-33	台和上野ビル	東京都台東区	I	3,400	2.19	
	Of-34	麴町H Fビル	東京都千代田区	I	1,350	0.87	
	Of-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.75	
	オフィス 計					68,006	43.86
	レジデンス	Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	II	430	0.28
		Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.43
		Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.42
		Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	2.33
Re-12		H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	1.01	
Re-14		H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.88	
Re-15		H F 麻布十番レジデンス	東京都港区	I	1,260	0.81	
Re-16		H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.64	
Re-17		H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.71	
Re-18		H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.78	
Re-19		H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.45	
Re-20		H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	2.60	
Re-21		H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.69	
Re-22		H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.73	

レ ジ デ ン ス	Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.61
	Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.71
	Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	東京都中央区	I	5,940	3.83
	Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	2.16
	Re-29	H F 白山レジデンス	東京都文京区	I	2,350	1.52
	Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	1.05
	Re-31	H F 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	1.06
	Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.68
	Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.59
	Re-35	H F 芝公園レジデンス	東京都港区	I	836	0.54
	Re-36	H F 三田レジデンス	東京都港区	I	1,080	0.70
	Re-37	H F 高輪レジデンス	東京都港区	I	749	0.48
	Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.47
	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	0.94
	Re-40	H F 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	1.22
	Re-41	H F 八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	I	793	0.51
	Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.61
	Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	4.21
	Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	大阪府大阪市	III	1,920	1.24
	Re-45	H F 中之島レジデンス	大阪府大阪市	III	453	0.29
	Re-46	H F 阿波座レジデンス	大阪府大阪市	III	577	0.37
	Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	III	624	0.40
	Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	1.15
	Re-49	H F 河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.34
	Re-52	H F 天神東レジデンス	福岡県福岡市	III	502	0.32
	Re-53	H F 四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	1.17
	Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.53
	Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.56
	Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.40
	Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.54
	Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.54
	Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	III	1,080	0.70
	Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.37
	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	1.28
	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	0.75
Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.88	
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.37	
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.52	
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.44	
Re-67	H F 九大病院前レジデンス	福岡県福岡市	III	426	0.27	
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.50	
Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.54	
Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.61	
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	1.35	
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.56	
Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.75	
Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	宮城県仙台市	III	1,630	1.05	
レジデンス 計					82,853	53.44

ホテル	Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	Ⅲ	1,080	0.70
	Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	Ⅲ	900	0.58
	Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	Ⅱ	1,050	0.68
	Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	Ⅲ	1,150	0.74
ホテル 計					4,180	2.70
ポートフォリオ 計					155,039	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。