

平成 24 年 3 月 28 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都港区愛宕二丁目 5 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 I R 部長 伊藤 真也  
 TEL. 03-5402-8731

資産の取得に関するお知らせ (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。) は、本日、下記の通り、資産 (以下「本物件」といいます。) の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(1) 物件名称	広小路アクアプレイス
(2) 取得予定資産の種類	信託受益権 (国内不動産)
(3) 投資区分	地方オフィス
(4) 投資エリア	地方投資エリア (愛知県名古屋市)
(5) 取得予定価格	2,930,000,000 円 (注)
(6) 売買契約締結予定日	平成 24 年 3 月 30 日
(7) 取得予定日 (引渡日)	平成 24 年 3 月 30 日
(8) 取得先	平和不動産株式会社
(9) 取得資金	自己資金及び借入金
(10) 決済方法	引渡時一括
(11) 信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
(12) 信託期間	平成 23 年 12 月 27 日から平成 33 年 11 月 30 日まで

(注) 「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る売買代金 (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。

2. 取得の理由及び物件の特色

本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、本物件を取得します。

本投資法人は、平成 21 年 10 月に平和不動産株式会社 (以下「平和不動産」といいます。) が資産運用会社の株式を 100% 取得して単独スポンサーとなって以降、ステージ 1 とした「成長基盤の再構築」に向けて、平成 22 年 10 月にはジャパン・シングルレジデンス投資法人与合併し、事業面においては、ポートフォリオの収益性の改善及び質の向上、財務面においては、金融コストの低減を含む借入条件の改

善と安定した財務基盤の確立に取り組んできました。また、平成23年6月からはステージ2とした「再成長軌道への回帰」を目指して、事業面、財務面双方の更なる改善に向けた取組みをスタートしています。かかる取組みの一環として、今般、平和不動産と資産運用会社との間で締結している業務提携に関する協定書に基づき平和不動産のウェアハウジング機能を活用し、本物件を取得することとしました。

本物件の取得は、ポートフォリオ全体のバランスを考慮してオフィスの投資比率を高め、更に、地域分散を図る観点からも、本投資法人にとって有益であると考えています。

本物件は、名古屋市の主要幹線道路である広小路通に面しており、平成20年5月に竣工した延床面積9,521.09㎡の築浅・中規模オフィスであり、建物スペックは近隣物件と比較しても十分に競争力を有しています。また、名古屋市は平和不動産の支店所在地であり、平和不動産へプロパティ・マネジメント業務を委託することにより、そのリーシング力、テナントリレーション、情報チャンネル及びビル運営管理能力を活用することが可能であり、安定的な稼働の維持が見込まれることから、相対的に高い利回りを得ることが期待でき、ポートフォリオの収益性の改善及び質の向上に寄与するものと判断し、取得を決定しました。

本物件の特色については以下の通りです。

(1) 立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は、名古屋市営地下鉄東山線「新栄町」駅徒歩約4分、名古屋市営地下鉄桜通線「高岳」駅徒歩約7分に立地し、地下鉄交通2駅2路線が利用できる利便性の高さを有しています。また、「広小路通」に面しており、視認性が高いオフィスビルです。</li> <li>本物件が存する新栄地区は、比較的新しいオフィスビルが少なく、地下鉄、高速道路等公共交通の利便性も高いことから、オフィス需要が期待できる立地にあります。</li> </ul>
(2) 建物	<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は、基準階の賃貸面積が約733㎡（約221坪）であり、天井高2,700mm（基準階）、OAフロア100mm（基準階）、各階個別空調、ELV3基、各階喫煙ルーム設置（基準階）、駐車場145台、Low-Eガラス等を備えており、築浅・中規模オフィスビルでの競争力を有しています。</li> </ul>

なお、本物件を取得することにより、ポートフォリオ構成比は、オフィス33.83%、レジデンス62.94%、ホテル3.23%から、オフィス35.30%、レジデンス61.54%、ホテル3.16%となります。

本投資法人は、今後もオフィスとレジデンスの複合型ポートフォリオの特性であるオフィスの収益性とレジデンスの安定性、その双方を追求し、資産規模の拡大及び収益性の向上に取り組んで参ります。

### 3. 取得資産の内容

物件名称		広小路アクアプレイス	
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番地、514番地	
土地	所有形態	所有権	
	面積（注1）	1,389.39㎡	
	用途地域（注2）	商業地域	
	建蔽率（注3）	100.00%	
建物	容積率（注3）	800.00%	500.00%
	所有形態	信託受益権	
	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㎡（注4）	
	建築時期（注1）	平成20年5月	
	建築主	ビーナス・トレジャー合同会社	
施工者	鹿島建設株式会社		

	設計者	株式会社国分設計
	構造設計会社	株式会社国分設計
	建築確認機関	ビューローベリタスジャパン株式会社
プロパティ・マネジメント予定会社		平和不動産株式会社
マスターリース予定会社		平和不動産株式会社
マスターリース予定種別		パス・スルー
担保設定の有無	現状	なし
	取得後	あり(根質権設定予定)
賃貸借の状況 (注5)	テナントの総数	6
	賃貸可能面積	7,471.78 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	6,245.10 m <sup>2</sup>
	月額賃料(共益費込)	19,541,319 円
	敷金・保証金	85,408,710 円
	稼働率(面積ベース)	83.58%(注6) 【92.70%】(注7)
想定 NOI (注8)	①第21期	42,983 千円
	②年間想定(利回り)	215,509 千円 (7.35%)
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24年1月20日
	再調達価格	2,471,000,000 円
	PML 値	10.6%
	長期修繕費(15年以内)	117,340,000 円
不動産鑑定 評価書の概要(注9)	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	価格時点	平成24年1月31日
	鑑定評価額	3,710,000,000 円

(注1)「所在地(住居表示を除きます。）」、「面積」、「用途」、「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。

(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。  
なお、「容積率」については、本物件の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、両区域の容積率の加重平均は684.07%となります。

(注4) 付属建物である駐車場(156.24 m<sup>2</sup>)を含めた面積を記載しています。

(注5)「賃貸借の状況」については、平成24年3月28日時点における数値を記載しています。

(注6)「稼働率」については、平成24年3月28日現在のものを記載しています。

(注7)「【稼働率】」については、平成24年3月28日時点に予定している、下記の内容を反映した数値を掲載しています。

(1)テナント1社(賃貸面積:161.28 m<sup>2</sup>)と平成24年2月27日付で、平成24年4月1日から入居する旨の契約を締結しています。

(2)テナント1社(賃貸面積:135.24 m<sup>2</sup>)と平成24年3月15日付で、平成24年5月1日から入居する旨の契約を締結しています。

(3)テナント1社(賃貸面積:519.68 m<sup>2</sup>)と平成24年3月23日付で、平成24年6月18日から入居する旨の契約を締結しています。

(4)テナント1社(賃貸面積:135.24 m<sup>2</sup>)から、平成24年4月20日付で退去する旨の解約通知を受理しています。

(注8)「想定 NOI」の

①については、本物件の取得予定日である平成24年3月30日から第21期末である平成24年5月31日に至るまで、上記の賃貸借の状況から(注7)記載のテナントの入退去以外の新たな入退去がないとの想定で、期末時点の想定稼働率が85.74%であることを前提とした第21期の想定数値を記載しており、

②については、運営費用等に関する特殊要因を排除し、稼働率90%で安定的に推移したときの年間の想定数値を記載しています。

(注9) 詳細については、(添付資料1)「不動産鑑定評価書の概要」をご参照下さい。

#### 4. 売主の概要

(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	代表取締役社長 吉野 貞雄	
(4) 事 業 内 容	1. ビル事業 2. 住宅事業 3. 資産開発事業 4. 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) 連 結 純 資 産	73,010 百万円 (注)	
(8) 連 結 総 資 産	296,058 百万円 (注)	
(9) 大株主及び持株比率	三菱地所株式会社 10.67% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) 4.40% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 3.88% ゴールドマン サックス インターナショナル 2.45% (注)	
(10) 投資法人・資産運用会社と売主の関係	資 本 関 係	売主は、平成 23 年 11 月 30 日現在において、本投資法人の投資口を 102,292 口 (発行済投資口総数の 14.69%) 保有しています。また、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 24 年 3 月 28 日現在において、資産運用会社の従業員のうち 2 名 (非常勤役員を除きます。) が、売主からの出向者です。
	取 引 関 係	平成 23 年 11 月期において、本投資法人・資産運用会社と売主との間に、資産の取得又は譲渡に関する取引はありません。
	関連当事者への該当状況	上記の通り、売主は、本投資法人の主要な投資主となります。また、資産運用会社の利害関係人等に該当します。

(注) 平成 23 年 3 月 31 日時点の数値を記載しています。

#### 5. 媒介の概要

該当事項はありません。

#### 6. 物件取得者等の状況

	投資法人	前所有者	前々所有者
名称	平和不動産リート投資法人	平和不動産株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	—	上記 4. 売主の概要「(10) 投資法人・資産運用会社と売主の関係」をご参照下さい。	—
取得経緯・理由等	上記 1. 取得の概要及び 2. 取得の理由及び物件の特色をご参照下さい。	ウェアハウジング目的の取得	—
取得価額	2,930 百万円	2,850 百万円 (別途諸経費あり)	—
取得時期	平成 24 年 3 月 30 日 (予定)	平成 23 年 12 月 27 日	—

## 7. 利害関係者との取引（資産の取得及びプロパティ・マネジメント業務の委託）

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、内部規則において、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。

本物件の売主及びプロパティ・マネジメント業務の委託先である平和不動産は、利害関係者に該当するため、資産運用会社の内部規則に従い、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。

## 8. 今後の見通し

本物件の取得による、平成24年1月18日付で公表した平成24年5月期（第21期：平成23年12月1日～平成24年5月31日）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。

以 上

- \* 資料の配布先： 兜クラブ、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) 不動産鑑定評価書の概要
- (添付資料2) 本物件の写真及び位置図
- (添付資料3) 本物件取得後のポートフォリオ一覧

## (添付資料 1) 不動産鑑定評価書の概要

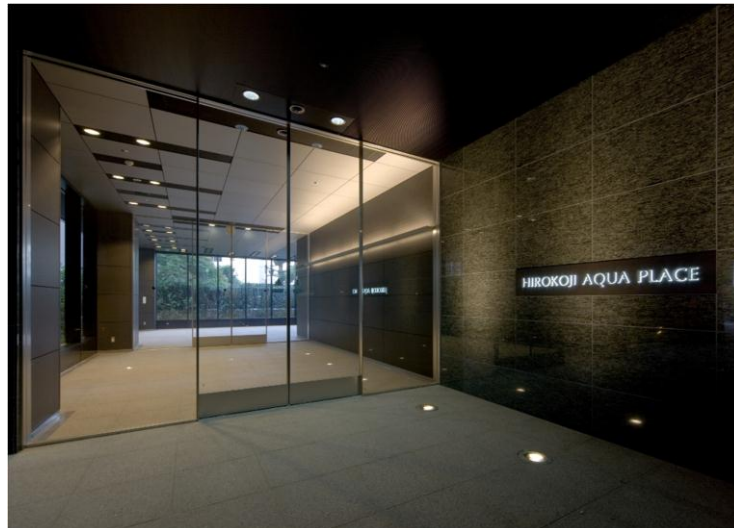
(単位：円)

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 24 年 1 月 31 日
鑑定評価額	3,710,000,000
収益価格	3,710,000,000
直接還元法による収益価格	3,780,000,000
運営収益	319,763,098
貸室賃料収入	247,958,570
その他収入	71,804,528
運営費用	95,960,434
運営純収益 (NOI)	223,802,664
敷金等の運用益	2,753,419
資本的支出	3,825,000
純収益 (NCF)	222,731,083
還元利回り	5.9%
DCF 法による収益価格	3,680,000,000
割引率	6.1%
最終還元利回り	6.2%
積算価格	3,390,000,000

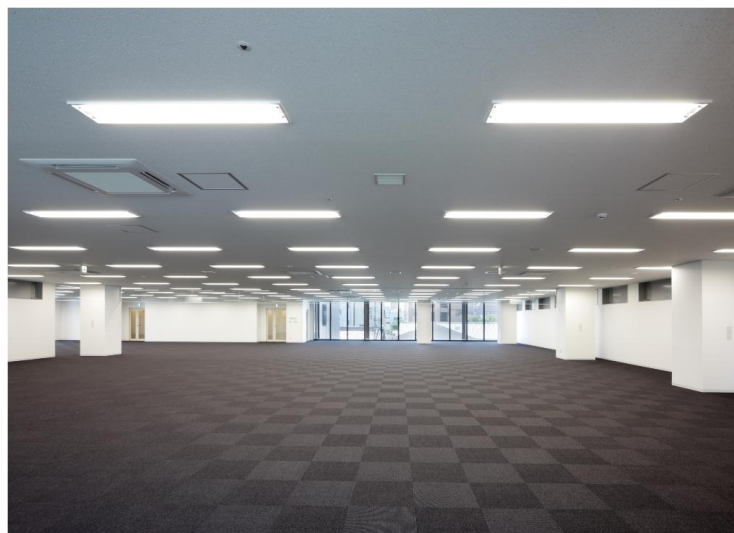
(添付資料 2) 本物件の写真及び位置図  
0f-26 広小路アクアプレイス  
外観



エントランス



貸室内



位置図





## (添付資料3) 本物件取得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)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	
オフィス	Of-01	朝日生命五反田ビル	東京都品川区	I	1,290	0.98	
	Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	1.17	
	Of-06	NV富岡ビル	東京都江東区	I	2,500	1.89	
	Of-07	浜松町SSビル	東京都港区	I	1,530	1.16	
	Of-08	国際溜池ビル	東京都港区	I	2,700	2.04	
	Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.92	
	Of-10	日総第15ビル	神奈川県横浜市	II	1,550	1.17	
	Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	I	2,150	1.63	
	Of-12	八丁堀SFビル	東京都中央区	I	3,092	2.34	
	Of-13	渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区	I	1,860	1.41	
	Of-14	KCAビル	東京都千代田区	I	1,730	1.31	
	Of-15	大和中目黒ビル	東京都目黒区	I	2,870	2.17	
	Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区	I	1,385	1.05	
	Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.84	
	Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	2.59	
	Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	II	3,900	2.95	
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.48	
	Of-22	CIC虎ノ門ビル	東京都港区	I	1,675	1.27	
	Of-23	アリア池袋	東京都豊島区	I	1,314	0.99	
	Of-24	CIC湯島ビル	東京都文京区	I	1,434	1.09	
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	3.63	
	Of-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋市	III	2,930	2.22	
	オフィス 計					46,646	35.30
	レジデンス	Re-03	コンコード市川	千葉縣市川市	II	430	0.33
		Re-05	CIC目黒	東京都目黒区	I	660	0.50
		Re-09	レグルス東葛西	東京都江戸川区	I	650	0.49
Re-11		ミルーム若林公園	東京都世田谷区	I	3,610	2.73	
Re-12		ミルーム碑文谷	東京都目黒区	I	1,560	1.18	
Re-14		メインステージ南麻布III	東京都港区	I	1,370	1.04	
Re-15		コスモグラフィア麻布十番	東京都港区	I	1,260	0.95	
Re-16		アドバンテージ学芸大学	東京都目黒区	I	1,000	0.76	
Re-17		エルミタージュ東神田	東京都千代田区	I	1,100	0.83	
Re-18		エルミタージュ東日本橋	東京都中央区	I	1,210	0.92	
Re-19		エルミタージュ練馬	東京都練馬区	I	690	0.52	
Re-20		ランドステージ白金高輪	東京都港区	I	4,030	3.05	
Re-21		アーパイルベルジュ明大前	東京都世田谷区	I	1,070	0.81	
Re-22		ジョイシティ日本橋	東京都中央区	I	1,130	0.86	
Re-23		グレファス上石神井	東京都練馬区	I	950	0.72	
Re-24		T&G錦糸町マンション	東京都墨田区	I	1,100	0.83	
Re-25		グレンパーク銀座EAST	東京都中央区	I	5,940	4.49	
Re-26		グレンパーク新横浜	神奈川県横浜市	II	3,350	2.53	
Re-29		レジデンス向丘	東京都文京区	I	2,350	1.78	
Re-30		レジデンス東馬込	東京都大田区	I	1,630	1.23	
Re-31	グレンパーク学芸大学	東京都目黒区	I	1,650	1.25		
Re-33	アドバンス亀戸	東京都江東区	I	1,050	0.79		
Re-34	ヴァンテ田無	東京都西東京市	II	911	0.69		
Re-35	シングルレジデンス芝公園	東京都港区	I	836	0.63		
Re-36	シングルレジデンス三田	東京都港区	I	1,080	0.82		

レ ジ デ ン ス	Re-37	シングルレジデンス高輪	東京都港区	I	749	0.57
	Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.55
	Re-39	シングルレジデンス銀座東	東京都中央区	I	1,460	1.10
	Re-40	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	東京都中央区	I	1,890	1.43
	Re-41	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	東京都中央区	I	793	0.60
	Re-42	シングルレジデンス銀座	東京都中央区	I	944	0.71
	Re-43	トゥールジョーヌ駒沢公園	東京都世田谷区	I	6,520	4.93
	Re-44	シングルレジデンス梅田 TOWER	大阪府大阪市	Ⅲ	1,920	1.45
	Re-45	シングルレジデンス中之島	大阪府大阪市	Ⅲ	453	0.34
	Re-46	シングルレジデンス阿波座	大阪府大阪市	Ⅲ	577	0.44
	Re-47	シングルレジデンス丸の内	愛知県名古屋市	Ⅲ	624	0.47
	Re-48	シングルレジデンス平尾	福岡県福岡市	Ⅲ	1,780	1.35
	Re-49	シングルレジデンス河原町二条	京都府京都市	Ⅲ	534	0.40
	Re-50	シングルレジデンス南6条	北海道札幌市	Ⅲ	229	0.17
	Re-51	シングルレジデンス天神南	福岡県福岡市	Ⅲ	631	0.48
	Re-52	シングルレジデンス天神東	福岡県福岡市	Ⅲ	502	0.38
	Re-53	シングルレジデンス四条河原町	京都府京都市	Ⅲ	1,820	1.38
	Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.62
	Re-55	シングルレジデンス千駄木	東京都文京区	I	870	0.66
	Re-56	シングルレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区	I	615	0.47
	Re-57	シングルレジデンス武蔵小山	東京都品川区	I	842	0.64
	Re-58	シングルレジデンス国分寺	東京都国分寺市	Ⅱ	839	0.63
	Re-59	シングルレジデンス久屋大通	愛知県名古屋市	Ⅲ	1,080	0.82
	Re-60	シングルレジデンス烏丸鞍馬口	京都府京都市	Ⅲ	572	0.43
	Re-61	シングルレジデンス西新宿 WEST	東京都新宿区	I	1,990	1.51
	Re-62	シングルレジデンス西新宿 EAST	東京都新宿区	I	1,170	0.89
	Re-63	シングルレジデンス東新宿	東京都新宿区	I	1,360	1.03
	Re-64	シングルレジデンス東心斎橋	大阪府大阪市	Ⅲ	566	0.43
	Re-65	シングルレジデンス北四番丁	宮城県仙台市	Ⅲ	809	0.61
	Re-66	シングルレジデンス愛宕橋	宮城県仙台市	Ⅲ	684	0.52
	Re-67	シングルレジデンス九大病院前	福岡県福岡市	Ⅲ	426	0.32
	Re-68	シングルレジデンス浅草橋	東京都台東区	I	771	0.58
	Re-69	シングルレジデンス一番町	宮城県仙台市	Ⅲ	834	0.63
Re-70	シングルレジデンス東中野	東京都中野区	I	942	0.71	
Re-71	シングルレジデンス南5条	北海道札幌市	Ⅲ	408	0.31	
Re-72	シングルレジデンス早稲田 First Square	東京都新宿区	I	2,090	1.58	
Re-73	シングルレジデンス早稲田 Second Square	東京都新宿区	I	872	0.66	
レジデンス 計					81,333	61.54
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	0.82
	Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	Ⅲ	900	0.68
	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	0.79
	Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	Ⅲ	1,150	0.87
ホテル 計					4,180	3.16
ポートフォリオ 計					132,159	100.00

(注) 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、千葉県及び埼玉県的主要市街地）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。