

平成 25 年 9 月 26 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 戸田 裕久
TEL. 03-5402-8731

資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。）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	Re-50 HF 南六条レジデンス	Re-51 HF 天神南レジデンス	2 物件合計
(2) 特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	不動産を信託財産とする信託の受益権	—
(3) 譲渡価額（注 1）	245,400 千円	680,000 千円	925,400 千円
(4) 帳簿価額（注 2）	218,032 千円	619,418 千円	837,450 千円
(5) 譲渡価額と 帳簿価額の差額	27,367 千円	60,581 千円	87,949 千円
(6) 契約締結予定日	平成 25 年 9 月 27 日		—
(7) 譲渡予定日	平成 25 年 9 月 27 日		—
(8) 譲渡先	非開示（注 3）	株式会社第一商事	—

(注 1) 「譲渡価額」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 25 年 5 月 31 日時点の帳簿価額を記載しています。なお、「帳簿価額」について、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注 3) 譲渡先の意向により非開示とします。

以下、上記の譲渡資産を「本物件」といいます。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、「安定成長軌道へ」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。

一方で、中長期的な安定収益の確保や運用効率の向上のために、運用資産の入替えの検討も行ってきました。

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、スケールメリット効果が期待できる物件を取得しながら、地方における小規模物件や築年数の古い物件等の売却を行い、ポートフォリオの入替えを行っていくことを基本方針としています。

今回の譲渡においては、運用資産の入替え戦略の一環として、平成 25 年 9 月 10 日付プレスリリース「資産取得のお知らせ（HF 若松河田レジデンス）」にてお知らせした通り、先行して新規物件の取得ができたこと、また、スポンサーである平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）の協力を得ながら、売却活動を行った結果、譲渡条件等適正水準であると判断できたことから譲渡を決定したものです。

引き続き、新規物件を取得し、外部成長を目指す一方で、地方の小規模物件や築年数の古い物件等運用資産の入替えの検討を行いながら、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。

なお、本物件の譲渡価額は譲渡時点の想定帳簿価格を上回っており、譲渡益が発生する予定ですが、税務上の繰越欠損金を活用した内部留保を行う予定です。

この税務上の繰越欠損金を活用した内部留保により、特別損失の発生時等において分配金への補てんが可能になることから、負ののれんの発生益による内部留保と併せ、今後の分配金水準の安定化に寄与するものと考えています。

3. 譲渡資産の内容

(1) Re-50 HF 南六条レジデンス

物件名称	HF 南六条レジデンス	
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) 北海道札幌市中央区南六条西二丁目 5 番地 24 (地 番) 北海道札幌市中央区南六条西二丁目 5 番 24 他 3 筆	
用途（注 1）	共同住宅・店舗	
面積（注 1）	土地	282.09 m ²
	建物	1,394.41 m ²
構造階層（注 1）	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建	
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期（注 1）	平成 16 年 3 月	
譲渡年月日	平成 25 年 9 月 27 日	
譲渡価額	245,400 千円	
帳簿価額（注 2）	218,032 千円	
譲渡価額と帳簿価額との差額	27,367 千円	
鑑定評価額（注 3）	258,000 千円	
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	
テナントの内容（注 4）	テナントの総数	27
	総賃料収入	24,240 千円
	敷金・保証金	1,897 千円

	総賃貸面積	1,240.93 m ²
	総賃貸可能面積	1,240.93 m ²

- (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。また、当該物件は住所表示が実施されていないため、不動産登記簿上の建物所在地を記載しています。
- (注2)「帳簿価額」については、平成25年5月31日時点の帳簿価額を記載しています。なお、「帳簿価額」について、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25年5月31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25年5月31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、信託受託者又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25年5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。

(2) Re-51 HF天神南レジデンス

物件名称	HF天神南レジデンス	
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) 福岡県福岡市中央区清川一丁目14番9号 (地番) 福岡県福岡市中央区清川一丁目14号7番地 他3筆	
用途(注1)	共同住宅・店舗	
面積(注1)	土地	609.26 m ²
	建物	2,446.95 m ²
構造階層(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期(注1)	平成10年2月	
譲渡年月日	平成25年9月27日	
譲渡価額	680,000千円	
帳簿価額(注2)	619,418千円	
譲渡価額と帳簿価額との差額	60,581千円	
鑑定評価額(注3)	629,000千円	
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	
テナントの内容(注4)	テナントの総数	87
	総賃料収入	55,004千円
	敷金・保証金	6,605千円
	総賃貸面積	2,221.44 m ²
	総賃貸可能面積	2,321.28 m ²

- (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25年5月31日時点の帳簿価額を記載しています。なお、「帳簿価額」について、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25年5月31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25年5月31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、信託受託者又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25年5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. 譲渡先の内容

(1) Re-50 HF南六条レジデンス

HF南六条レジデンスの譲渡先は国内の一般事業会社ですが、譲渡先の意向により非開示とします。

なお、当該譲渡先は、本投資法人・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。

(2) Re-51 HF天神南レジデンス

(1) 名 称	株式会社第一商事
(2) 本店所在地	福岡市中央区舞鶴三丁目2番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 石橋 淳子
(4) 事業内容	不動産賃貸業
(5) 資本金	50 百万円
(6) 設立年月日	平成 16 年 12 月
(7) 純資産	414 百万円
(8) 総資産	3,082 百万円
(9) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

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 25 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 25 年 9 月 26 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 17.07%) 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 25 年 9 月 26 日現在において、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 25 年 11 月期において、本投資法人・資産運用会社と平和不動産との間に、資産の取得又は譲渡に関する取引はありませんが、平成 25 年 5 月期においては、平和不動産より資産の取得 (3 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、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	13,881 千円 (消費税を除く)

6. 利害関係者との取引

資産運用会社は、金商法並びに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、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、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25年9月26日
譲渡契約締結日	平成25年9月27日（予定）
代金決済日	平成25年9月27日（予定）
物件引渡日	平成25年9月27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25年7月17日付「平成25年5月期決算短信」において公表した平成25年11月期（第24期：平成25年6月1日～平成25年11月30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	朝日生命五反田ビル	東京都品川区	I	1,290	0.93	
	Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	1.12	
	Of-06	NV富岡ビル	東京都江東区	I	2,500	1.80	
	Of-07	浜松町SSビル	東京都港区	I	1,530	1.10	
	Of-08	国際溜池ビル	東京都港区	I	2,700	1.95	
	Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.88	
	Of-10	HF新横浜ビルディング	神奈川県横浜市	II	1,550	1.12	
	Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	I	2,150	1.55	
	Of-12	八丁堀SFビル	東京都中央区	I	3,092	2.23	
	Of-13	渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区	I	1,860	1.34	
	Of-14	KCAビル	東京都千代田区	I	1,730	1.25	
	Of-15	HF中目黒ビルディング	東京都目黒区	I	2,870	2.07	
	Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区	I	1,385	1.00	
	Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.80	
	Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	2.47	
	Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	II	3,900	2.81	
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.46	
	Of-22	HF虎ノ門ビルディング	東京都港区	I	1,675	1.21	
	Of-23	HF池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.95	
	Of-24	HF湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,434	1.03	
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	3.46	
	Of-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋	III	2,930	2.11	
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.67	
	Of-28	三田平和ビル(底地)	東京都港区	I	2,230	1.61	
	Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	1.14	
	オフィス 計					52,766	38.08
	レジデンス	Re-03	HF市川レジデンス	千葉県市川市	II	430	0.31
		Re-05	HF目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.48
		Re-09	HF葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.47
Re-11		HF若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	2.61	
Re-12		HF碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	1.13	
Re-14		HF南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.99	
Re-15		HF麻布十番レジデンス	東京都港区	I	1,260	0.91	
Re-16		HF学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.72	
Re-17		HF東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.79	
Re-18		HF東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.87	
Re-19		HF練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.50	
Re-20		HF白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	2.91	
Re-21		HF明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.77	
Re-22		HF日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.82	
Re-23		HF上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.69	
Re-24		HF錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.79	
Re-25		HF銀座レジデンスEAST	東京都中央区	I	5,940	4.29	
Re-26		HF新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	2.42	
Re-29	HF白山レジデンス	東京都文京区	I	2,350	1.70		
Re-30	HF馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	1.18		
Re-31	HF学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	1.19		

レジデンス	Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.76
	Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.66
	Re-35	H F 芝公園レジデンス	東京都港区	I	836	0.60
	Re-36	H F 三田レジデンス	東京都港区	I	1,080	0.78
	Re-37	H F 高輪レジデンス	東京都港区	I	749	0.54
	Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.53
	Re-39	H F 銀座レジデンスEAST II	東京都中央区	I	1,460	1.05
	Re-40	H F 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	1.36
	Re-41	H F 八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	I	793	0.57
	Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.68
	Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	4.70
	Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	大阪府大阪市	III	1,920	1.39
	Re-45	H F 中之島レジデンス	大阪府大阪市	III	453	0.33
	Re-46	H F 阿波座レジデンス	大阪府大阪市	III	577	0.42
	Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	III	624	0.45
	Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	1.28
	Re-49	H F 河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.39
	Re-52	H F 天神東レジデンス	福岡県福岡市	III	502	0.36
	Re-53	H F 四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	1.31
	Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.59
	Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.63
	Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.44
	Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.61
	Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.61
	Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	III	1,080	0.78
	Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.41
	Re-61	H F 西新宿レジデンスWEST	東京都新宿区	I	1,990	1.44
	Re-62	H F 西新宿レジデンスEAST	東京都新宿区	I	1,170	0.84
	Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.98
	Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.41
	Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.58
	Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.49
	Re-67	H F 九大病院前レジデンス	福岡県福岡市	III	426	0.31
	Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.56
Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.60	
Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.68	
Re-71	H F 南五条レジデンス	北海道札幌市	III	408	0.29	
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	1.51	
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.63	
Re-74	H F 若松河田レジデンス(注3)	東京都新宿区	I	1,158	0.84	
レジデンス 計					81,631	58.91
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	0.78
	Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	III	900	0.65
	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	0.76
	Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	III	1,150	0.83
ホテル 計					4,180	3.02
ポートフォリオ 計					138,577	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。
- (注3) 本日現在、物件名称は、「アパートメント若松河田」ですが、平成25年12月1日付で「HF若松河田レジデンス」に変更する予定のため、変更後の物件名称を記載しています。