

平成 23 年 7 月 27 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

プロパティ・マネジメント会社の変更
及びマスターリース契約の変更に関するお知らせ

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、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM 会社」といいます。）の変更及びマスターリース契約の変更を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 変更の概要

(1) PM 会社の変更及びマスターリース契約の変更

委託物件	変更前		変更後		変更予定日 (注 3)
	PM 会社	マスターリース 種別 (注 1)	新 PM 会社	マスターリース 種別 (注 1)	
Re-35 シングルレジデンス 芝公園	株式会社 アパマンショップ サブリース	固定賃料	株式会社 長谷エライブ ネット	パス・スルー	平成 23 年 8 月 1 日
Re-36 シングルレジデンス 三田	株式会社 アパマンショップ サブリース	固定賃料	株式会社 長谷エライブ ネット	パス・スルー	平成 23 年 8 月 1 日

(2) マスターリース契約の変更

委託物件	変更前		変更後		変更予定日 (注 3)
	PM 会社	マスターリース 種別 (注 1)	PM 会社	マスターリース 種別 (注 1)	
Re-44 シングルレジデンス 梅田 TOWER	株式会社 アパマンショップ サブリース	パス・スルー、 固定賃料 (注 2)	株式会社 アパマンショップ サブリース	パス・スルー	平成 23 年 9 月 1 日

(注 1) 「固定賃料」型とは、マスターリース会社が信託受託者又は本投資法人に固定金額の賃料を支払うことが約束されているものをいい、「パス・スルー」型とは、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が信託受託者又は本投資法人に支払うことが約束されているものをいいます。

(注 2) Re-44 シングルレジデンス梅田 TOWER については、サービスアパートメント部分 (30 戸) において「固定賃料」を採用しており、今回この部分について「パス・スルー」型へ変更を行うものです。

(注 3) 上記委託物件にはいずれも担保権が設定されており、PM 会社の変更及びマスターリース種別の変更は貸付人の承諾を条件とします。

2. 変更の理由

(1) 上表 (1) について

固定賃料の賃料改定日の到来に当たり、賃料改定後の固定賃料、現状のマーケット賃料の状況及びリーシングの状況等を勘案したうえで、競合他社も含め PM 会社と契約諸条件に関し協議した結果、新 PM 会社の業務遂行能力及び実績等を勘案し、業務効率の更なる引上げが可能であると判断したため、PM 会社を株式会社長谷工ライブネットに変更し、マスターリース種別を「固定賃料」型から「パス・スルー」型に変更することを決定しました。

(2) 上表 (2) について

マスターリース契約の期間満了に当たり、現状のマーケット賃料の状況及びリーシングの状況等を勘案したうえで、競合他社も含め PM 会社と契約諸条件に関し協議した結果、マスターリース種別を「パス・スルー、固定賃料」型から「パス・スルー」型に変更することとしました。

3. 新 PM 会社の概要

商号	株式会社長谷工ライブネット
本店所在地	東京都港区芝二丁目 31 番 19 号
代表者	木下 寛
資本金の額	10 億円
大株主	株式会社長谷工アネシス (100%)
主な事業の内容	1. 不動産賃貸借の管理受託及びこれらのコンサルタント業務 2. 不動産の売買、賃貸借及びこれらの仲介、代理、媒介業務 3. 不動産情報の提供に関する業務

4. 利害関係者との取引について

資産運用会社は、金融商品取引法並びに投資信託及び投資法人に関する法律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。

株式会社長谷工ライブネット及び株式会社アパマンショップサブリースは、利害関係者に該当しません。

5. 今後の見通し

今回の PM 会社変更及びマスターリース契約の変更による本投資法人の平成 23 年 11 月期運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

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/>