

平成 24 年 11 月 22 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 (神戸旧居留地平和ビル 他 2 物件)

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、資産の取得を決定しましたので、お知らせ致します。

記

1. 取得の概要

(1) 物件番号 物件名称	Of-27 神戸旧居留地平和ビル	Of-28 三田平和ビル (底地)	Of-29 栄ミナミ平和ビル
(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	オフィス		
(4) 投資エリア	地方投資エリア (兵庫県神戸市)	第一投資エリア (東京都港区)	地方投資エリア (愛知県名古屋市)
(5) 取得予定価格 (注)	2,310,000,000 円	2,230,000,000 円	1,580,000,000 円
(6) 売買契約締結日	平成 24 年 11 月 22 日		
(7) 取得予定日 (引渡日)	平成 24 年 12 月 17 日		
(8) 取得先	平和不動産株式会社		
(9) 取得資金	一般募集及び第三者割当による調達資金、借入金並びに自己資金による取得を予定		
(10) 決済方法	引渡時一括		
(11) 信託受託者 (予定)	三井住友信託銀行株式会社		
(12) 信託期間 (予定)	平成 24 年 12 月 17 日から平成 34 年 12 月 16 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。

2. 取得の理由

本投資法人は、オフィス投資比率を高め、また、複合型ポートフォリオの運用バランス及び分散投資の進展を図ることで、オフィスとレジデンスの特性を組み合わせた複合効果による「収益性」及び「安定

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

性」の確保を行うことを目的として、上記3物件を取得します。

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。）が資産運用会社を完全子会社化して以降、本投資法人は、ジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併、資産規模の拡大、ポートフォリオの収益性の向上及び安定した財務基盤の強化に取り組んできました。現在は、「再成長軌道への回帰」をテーマに事業面及び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当該3物件を取得することとしました。

また、当該3物件は、平和不動産の本支店営業エリアに所在しており、底地を取得した三田平和ビルを除く2物件を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、情報チャネル及びビル運営管理能力を活用することが可能となり、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考えております。

### 3. 取得予定資産の特色及び内容

当該3物件の特色については以下の通りです。

#### Of-27 神戸旧居留地平和ビル

(1) 立地	・本物件は店舗・事務所ビルが多く集積し、神戸市内有数の業務商業地域である「旧居留地地区」に平和不動産が開発したオフィスです。JR 東海道本線・阪神本線・神戸高速線「元町」駅並びに阪神本線・阪急神戸線「三宮」駅及びJR 東海道本線「三ノ宮」駅から徒歩圏に位置し、神戸市営地下鉄海岸線「旧居留地・大丸前」駅も至近に所在するなど市内各所からのアクセスが良好です。
(2) 建物	・本物件は、基準階の賃貸面積が約514㎡（約155坪）であり、天井高2,700mm（基準階：3階）、エレベーター13人乗2基、各階個別空調、0Aフロア、駐車場42台を備えています。

物件名称	神戸旧居留地平和ビル	
所在地（注1）	（不動産登記簿上の建物所在地） 兵庫県神戸市中央区播磨町49番地 （地番）兵庫県神戸市中央区播磨町49番	
土地	所有形態	所有権
	面積（注1）	1,008.86㎡
	用途地域（注2）	商業地域
	建蔽率（注3）	80%
	容積率（注3）	800%
建物	所有形態	所有権
	用途（注1）	事務所、店舗、駐車場
	構造階層（注1）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
	延床面積（注1）	7,743.98㎡
	建築時期（注1）	平成10年2月
	建築主	平和不動産
	施工者	株式会社大林組
	設計者	三菱地所株式会社一級建築士事務所
	構造設計会社	三菱地所株式会社一級建築士事務所
建築確認機関	兵庫県神戸市	
プロパティ・マネジメント会社（予定）	平和不動産	
マスターリース会社（予定）	平和不動産	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

マスターリース種別 (予定)	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4)	テナントの総数	32
	賃貸可能面積	4,839.37 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	4,698.46 m <sup>2</sup>
	月額賃料 (共益費込)	20,638,850 円
	敷金・保証金	189,707,900 円
	稼働率 (面積ベース)	97.09%
想定 NOI (注5)	①第23期	85,191 千円
	②年間想定 (利回り)	152,641 千円 (6.6%)
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8月1日
	再調達価格	2,306,000,000 円
	PML 値	7.5%
	長期修繕費 (15年以内)	283,010,000 円
不動産鑑定 評価書の概要 (注6)	鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
	価格時点	平成24年9月30日
	鑑定評価額	2,470,000,000 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。 また、 Of-27 神戸旧居留地平和ビル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) 「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、 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700%であり、 両区域の容積率の加重平均は、 722.27%となります。

また、 本物件は、 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) 「賃貸借の状況」 については、 平成24年9月30日時点における数値を記載しています。

(注5) 「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12月17日から第23期末である平成25年5月31日に至るまで、 上記の賃貸借の状況から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97.09%であることを前提とした第23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92.00%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。

なお、 鑑定評価書に記載された運営純収益 (NOI) により算出した NOI 利回りは7.12%です。

(注6) 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。

### Of-28 三田平和ビル (底地)

(1) 立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件の所在するエリアは国道15号 (第一京浜) ・日比谷通り ・桜田通りの結節点として道路交通の要所であり、 本物件は都営三田線 ・浅草線 「三田」 駅、 JR 山手線 ・京浜東北線 「田町」 駅の利用が可能で都心各所への交通アクセスが良好です。</li> <li>本物件は駅への接近性が良好であること等により、 大手企業の本社が集積する等立地に優れ、 画地規模が大きく、 また、 日比谷通りに面し、 四方路であることにより視認性は高く、 同一需給圏内において高い競争力を有します。</li> </ul>
物件名称	三田平和ビル (底地)
所在地 (注1)	(住居表示) 東京都港区芝二丁目32番1号 (地番) 東京都港区芝二丁目2番15他
所有形態	所有権
面積 (注1)	4,441.79 m <sup>2</sup>
用途地域 (注2)	商業地域、 近隣商業地域

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

担保設定の有無	現状	あり(決済までに担保設定の解除)
	取得後	あり(根質権設定予定)
賃貸借の状況 (注3)	テナントの総数	1
	賃貸可能面積	4,441.79 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	4,441.79 m <sup>2</sup>
	月額地代	15,150,000 円
	敷金・保証金	0 円
	稼働率(面積ベース)	100.00%
想定 NOI (注4)	①第23期	82,646 千円
	②年間想定(利回り)	106,746 千円 (4.79%)
不動産鑑定 評価書の概要(注5)	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9月30日
	鑑定評価額	2,260,000,000 円

(注1)「所在地」(住居表示を除きます。)及び「面積」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)「賃貸借の状況」については、本物件取得後に締結予定の地上権設定契約に基づきます。

(注4)「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12月17日から第23期末である平成25年5月31日に至るまで、上記の賃貸借の状況からテナントの異動がないとの想定で、期末時点の想定稼働率が100.00%であることを前提とした第23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100.00%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。

なお、鑑定評価書に記載された運営純収益(NOI)により算出した NOI 利回りは4.79%です。

(注5) 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。

#### 0f-29 栄ミナミ平和ビル

(1) 立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は名古屋市営地下鉄名城線「矢場町」駅、名古屋市営地下鉄東山線・名城線「栄」駅から徒歩圏内で中高層の店舗事務所等が建ち並ぶ商業地域に所在します。</li> <li>近接する「ナディアパーク」がアート・デザイン関連の情報発信基地としてのコンセプトを基に建築されたことから、IT、デザイン、ソフトウェア関連のテナント業務需要が見込めます。</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366 m<sup>2</sup>(約111坪)であり、天井高2,700 mm(基準階:4階)、エレベーター11人乗2基、各階個別空調、OAフロア、駐車場32台を備えています。</li> </ul>

物件名称	栄ミナミ平和ビル	
所在地(注1)	(住居表示)愛知県名古屋市中区栄三丁目19番8号 (地番)愛知県名古屋市中区栄三丁目1907番他	
土地	所有形態	所有権
	面積(注1)	707.05 m <sup>2</sup>
	用途地域(注2)	商業地域
	建蔽率(注3)	80%
	容積率(注3)	600%
建物	所有形態	所有権
	用途(注1)	事務所
	構造階層(注1)	鉄骨造陸屋根地下1階付7階建
	延床面積(注1)	3,959.12 m <sup>2</sup>
	建築時期(注1)	平成14年7月
	建築主	U F J 信託銀行株式会社 (現 三菱UFJ信託銀行株式会社)
	施工者	清水建設株式会社

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

	設計者	株式会社青島設計一級建築士事務所
	構造設計会社	株式会社青島設計一級建築士事務所
	建築確認機関	愛知県名古屋市
プロパティ・マネジメント会社（予定）		平和不動産
マスターリース会社（予定）		平和不動産
マスターリース種別（予定）		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4）	テナントの総数	9
	賃貸可能面積	2,889.49 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	2,889.49 m <sup>2</sup>
	月額賃料（共益費込）	12,086,268 円
	敷金・保証金	166,152,514 円
	稼働率（面積ベース）	100.00%
想定 NOI（注5）	①第23期	51,112 千円
	②年間想定（利回り）	99,785 千円（6.32%）
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8月2日
	再調達価格	1,083,000,000 円
	PML 値	10.8%
	長期修繕費（15年以内）	112,230,000 円
不動産鑑定 評価書の概要（注6）	鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
	価格時点	平成24年9月30日
	鑑定評価額	1,740,000,000 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、本物件は、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）「賃貸借の状況」については、平成24年9月30日時点における数値を記載しています。

（注5）「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12月17日から第23期末である平成25年5月31日に至るまで、上記の賃貸借の状況から平成24年9月30日付で、平成25年3月31日付で退去する旨の解約通知を受領しているテナント1社（賃貸面積:63.63 m<sup>2</sup>）以外に、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99.27%であることを前提とした第23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95.00%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。

なお、鑑定評価書に記載された運営純収益（NOI）により算出した NOI 利回りは6.49%です。

（注6）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. 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（注）
(6)	設 立 年 月 日	昭和22年7月

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

(7)	連結純資産	76,416百万円 (注)	
(8)	連結総資産	293,293百万円 (注)	
(9)	大株主及び持株比率	三菱地所株式会社	10.67%
		日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	5.64%
		日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	4.99%
		CBNY DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO	1.57%
		(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24年11月22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19.52%) 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11月22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、売主からの出向者です。
		取引関係	平成24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24年9月30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

### Of-27 神戸旧居留地平和ビル

	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	該当なし (注)
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. 取得の理由をご参照下さい。	開発物件	—
取得価格	2,310百万円 (予定)	—	—
取得時期	平成24年12月17日 (予定)	—	—

(注) 土地の前々所有者は特別な利害関係にあるもの以外です。建物の前々所有者は存在しません。

### Of-28 三田平和ビル (底地)

	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	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. 取得の理由をご参照下さい。	賃貸事業の拡大のため	—

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

取得価格	2,230 百万円 (予定)	前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略	—
取得時期	平成 24 年 12 月 17 日 (予定)	平成 12 年 4 月 10 日	—

#### Of-29 栄ミナミ平和ビル

	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	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. 取得の理由をご参照下さい。	賃貸事業の拡大のため	—
取得価格	1,580 百万円 (予定)	前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略	—
取得時期	平成 24 年 12 月 17 日 (予定)	平成 19 年 7 月 25 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、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。

#### 8. 今後の見通し

当該 3 物件の取得による、平成 24 年 7 月 18 日付「平成 24 年 5 月期決算短信」において公表した平成 24 年 11 月期（第 22 期：平成 24 年 6 月 1 日～平成 24 年 11 月 30 日）における運用状況の予想の変更はありません。当該 3 物件の取得後の運用状況の予想については、本日公表の「平成 25 年 5 月期及び平成 25 年 11 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

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) 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

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

## (添付資料 1) 不動産鑑定評価書の概要

(単位：円)

物件番号 物件名称	Of-27 神戸旧居留地平和ビル	Of-28 三田平和ビル（底地）	Of-29 栄ミナミ平和ビル
鑑定評価機関	株式会社 中央不動産鑑定所	株式会社 谷澤総合鑑定所	株式会社 中央不動産鑑定所
価格時点	平成 24 年 9 月 30 日	平成 24 年 9 月 30 日	平成 24 年 9 月 30 日
鑑定評価額	2,470,000,000	2,260,000,000	1,740,000,000
収益価格	2,470,000,000	2,260,000,000	1,740,000,000
直接還元法による収益価格	2,470,000,000	2,380,000,000	1,680,000,000
運営収益	263,952,000	181,800,000	159,549,000
貸室賃料収入又は地代	232,724,000	181,800,000	136,375,000
その他収入	31,228,000	—	23,174,000
運営費用	99,559,000	74,885,300	57,018,000
運営純収益（NOI）	164,393,000	106,914,700	102,531,000
敷金等の運用益	3,547,000	—	2,578,000
資本的支出	17,115,000	—	6,163,000
純収益（NCF）	150,825,000	106,914,700	98,946,000
還元利回り	6.1%	4.5%	5.9%
DCF 法による収益価格	2,470,000,000	2,210,000,000	1,740,000,000
割引率	5.8%	5.0%	5.6%
最終還元利回り	6.4%	4.8%	6.2%
積算価格	2,240,000,000	2,640,000,000（注）	1,660,000,000

(注) Of-28 三田平和ビル（底地）については、底地割合法による価格を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。



(添付資料 2) 本物件の写真及び位置図

0f-27 神戸旧居留地平和ビル

外観

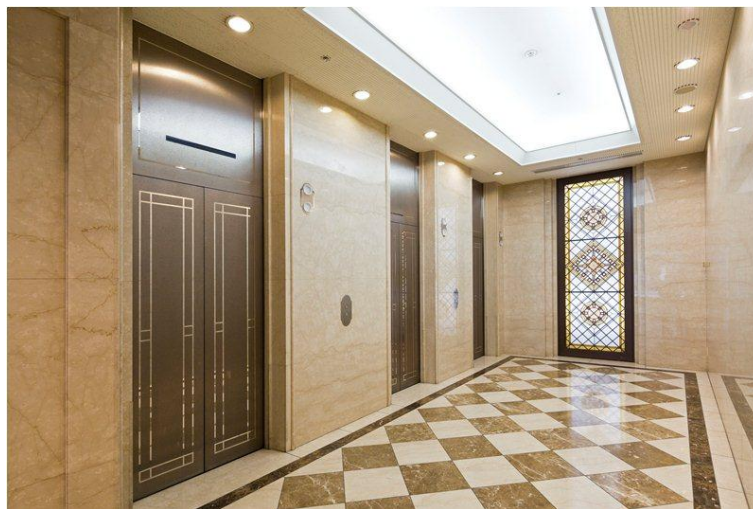


ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

## エントランス



## エレベーターホール



## 位置図



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

Of-28 三田平和ビル (底地)

外観



(注) 本物件は底地物件ですので、本投資法人は土地のみを保有する予定です。

位置図



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

0f-29 栄ミナミ平和ビル  
外観



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

## エントランス



## エレベーターホール



## 位置図



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

## (添付資料3) 取得予定資産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1)	取得(予定) 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	1.81	
	Of-07	浜松町SSビル	東京都港区	I	1,530	1.11	
	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	日総第15ビル	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	2.24	
	Of-13	渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区	I	1,860	1.35	
	Of-14	KCAビル	東京都千代田区	I	1,730	1.25	
	Of-15	大和中目黒ビル	東京都目黒区	I	2,870	2.08	
	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	2.82	
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.46	
	Of-22	CIC虎ノ門ビル	東京都港区	I	1,675	1.21	
	Of-23	アリア池袋	東京都豊島区	I	1,314	0.95	
	Of-24	CIC湯島ビル	東京都文京区	I	1,434	1.04	
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	3.47	
	Of-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋	III	2,930	2.12	
	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	
	<b>オフィス 計</b>					<b>52,766</b>	<b>38.16</b>
	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	0.80	
Re-18		HF東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.88	
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	0.80	
Re-25		HF銀座レジデンスEAST	東京都中央区	I	5,940	4.30	
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		
Re-33	HF亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.76		

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

レジデンス	Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.66	
	Re-35	シングルレジデンス芝公園	東京都港区	I	836	0.60	
	Re-36	シングルレジデンス三田	東京都港区	I	1,080	0.78	
	Re-37	シングルレジデンス高輪	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	シングルレジデンス銀座東	東京都中央区	I	1,460	1.06	
	Re-40	シングルレジデンス八丁堀II	東京都中央区	I	1,890	1.37	
	Re-41	シングルレジデンス八丁堀III	東京都中央区	I	793	0.57	
	Re-42	シングルレジデンス銀座	東京都中央区	I	944	0.68	
	Re-43	トゥールジョーズ駒沢公園	東京都世田谷区	I	6,520	4.72	
	Re-44	シングルレジデンス梅田TOWER	大阪府大阪市	III	1,920	1.39	
	Re-45	シングルレジデンス中之島	大阪府大阪市	III	453	0.33	
	Re-46	シングルレジデンス阿波座	大阪府大阪市	III	577	0.42	
	Re-47	シングルレジデンス丸の内	愛知県名古屋市	III	624	0.45	
	Re-48	シングルレジデンス平尾	福岡県福岡市	III	1,780	1.29	
	Re-49	シングルレジデンス河原町二条	京都府京都市	III	534	0.39	
	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	0.46	
	Re-52	シングルレジデンス天神東	福岡県福岡市	III	502	0.36	
	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	1.32	
	Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.59	
	Re-55	シングルレジデンス千駄木	東京都文京区	I	870	0.63	
	Re-56	シングルレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区	I	615	0.44	
	Re-57	シングルレジデンス武蔵小山	東京都品川区	I	842	0.61	
	Re-58	シングルレジデンス国分寺	東京都国分寺市	II	839	0.61	
	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	0.78	
	Re-60	シングルレジデンス烏丸鞍馬口	京都府京都市	III	572	0.41	
	Re-61	シングルレジデンス西新宿WEST	東京都新宿区	I	1,990	1.44	
	Re-62	シングルレジデンス西新宿EAST	東京都新宿区	I	1,170	0.85	
	Re-63	シングルレジデンス東新宿	東京都新宿区	I	1,360	0.98	
	Re-64	シングルレジデンス東心斎橋	大阪府大阪市	III	566	0.41	
	Re-65	シングルレジデンス北四番丁	宮城県仙台市	III	809	0.59	
	Re-66	シングルレジデンス愛宕橋	宮城県仙台市	III	684	0.49	
	Re-67	シングルレジデンス九大病院前	福岡県福岡市	III	426	0.31	
	Re-68	シングルレジデンス浅草橋	東京都台東区	I	771	0.56	
	Re-69	シングルレジデンス一番町	宮城県仙台市	III	834	0.60	
	Re-70	シングルレジデンス東中野	東京都中野区	I	942	0.68	
	Re-71	シングルレジデンス南5条	北海道札幌市	III	408	0.30	
	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	1.51	
	Re-73	シングルレジデンス早稲田 Second Square	東京都新宿区	I	872	0.63	
	<b>レジデンス 計</b>					<b>81,333</b>	<b>58.82</b>
	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
	<b>ホテル 計</b>					<b>4,180</b>	<b>3.02</b>
	<b>ポートフォリオ 計</b>					<b>138,279</b>	<b>100.00</b>

(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

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

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。したがって、合計が一致しない場合があります。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。