

平成 24 年 6 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 IR 部長 伊藤 真也  
TEL. 03-5402-8731

資産運用会社による「業務提携に関する協定書変更合意書」の締結及び  
内部規則である「運用ガイドライン」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。）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「資産運用会社」といいます。）は、本日開催された取締役会において、平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）との間で締結された平成 22 年 10 月 1 日付「業務提携に関する協定書」（以下「原協定書」といいます。）に関し、平成 24 年 6 月 28 日付で「業務提携に関する協定書変更合意書」（以下「変更合意書」といいます。）を締結すること、並びに平成 24 年 6 月 28 日付で資産運用会社の内部規則である「平和不動産リート投資法人運用ガイドライン」（以下「運用ガイドライン」といいます。）を変更することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 「業務提携に関する協定書変更合意書」の締結について

資産運用会社は、平和不動産との間で締結している原協定書に基づき、外部成長面では、平成 24 年 3 月に平和不動産のウェアハウジング機能を活用して Of-26 広小路アクアプレイスの取得を行い、内部成長面では、平成 23 年 10 月にプロパティ・マネジメント業務の委託先を平和不動産へ一部集約し、財務面においても全面的なサポートを受ける等、平和不動産の多面的なサポートを受けつつ本投資法人の運用を行っているところですが、今般、変更合意書を締結することにより、平和不動産との協働体制をより強固なものとし、平和不動産の持つ不動産に関する総合的な経験及びノウハウを最大限活用し、本投資法人の基本方針である運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保を実現することを目的としています。

なお、変更合意書では、利益相反の問題に適切な考慮を払いながら、以下の取組みについて定めています。

- ① 平和不動産及びその子会社（以下「平和不動産グループ」といいます。）が保有または開発する物件の売却に関する優先交渉権の付与
- ② 平和不動産が取り扱う仲介物件に関する優先的な情報提供
- ③ 本投資法人への売却を考慮した物件の平和不動産による先行取得の検討
- ④ 本投資法人の物件売却時における平和不動産による取得の検討
- ⑤ 平和不動産グループによるプロパティ・マネジメント業務

- ⑥ 本投資法人の保有物件及び取得予定物件の平和不動産による共有・区分所有の検討
- ⑦ 投資口の追加発行時における平和不動産による投資口追加取得の検討
- ⑧ 本投資法人の投資、リーシング、財務等に関する支援業務
- ⑨ 人材派遣

2. 「平和不動産リート投資法人運用ガイドライン」の変更について

本投資法人は、平成 21 年 10 月に平和不動産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、事業面においては、平和不動産の保有物件の供給やウェアハウジング機能を活用した物件の取得、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してポートフォリオの収益性の改善及び質の向上を図り、財務面においては、平和不動産の支援も受けつつ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。今後、こうした取組みを更に深化させ、平和不動産及びそのグループ企業の持つノウハウを本投資法人の資産運用業務に活かし、本投資法人の基本方針である運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保を早期かつ確実に具現化するべく、「運用ガイドライン」を変更するものです。

「運用ガイドライン」変更の概要は以下の通りです。

(1) 平和不動産及び平和不動産グループによるサポート体制の更なる強化

資産運用会社の親会社である平和不動産及び平和不動産グループの経験、ノウハウ等、その不動産に関する総合力を最大限に生かすため、「Ⅱ. 基本方針」の記載内容を変更するとともに、上記 1. 記載の「業務提携契約に関する協定書変更合意書」の内容を織り込んだ内容に変更しました。

(2) 投資基準等の変更

- ① 「例外的資産への投資」について、現在、不動産等のポートフォリオでの取得時に限定していたものを、匿名組合出資持分の取得も想定されることから、ポートフォリオでの取得時に限定しないこととしました。
- ② 「ポートフォリオの投資比率」に関して、第一投資エリア及び第二投資エリアの投資比率をオフィス、レジデンス毎に設定していたものを統一しました。

主な変更箇所は以下の通りです。(変更箇所は下線の部分です。※主要部分のみ抜粋)

現行	改定後
<p><b>Ⅱ. 基本方針</b></p> <p style="text-align: center;">(前略)</p> <p style="text-align: center;"><u>(新設)</u></p>	<p><b>Ⅱ. 基本方針</b></p> <p style="text-align: center;">(前略)</p> <p><b>3. <u>平和不動産グループの総合力の活用</u></b></p> <p><u>当社は、平和不動産グループの賃貸管理および不動産開発にかかる経験、ノウハウを最大限活用することにより、本基本方針の具現化を目指す。平和不動産においては、「快適なオフィス環境と住まう人に心から満足していただける生活空間を提供する」という経営理念のもと、証券取引所ビルをはじめとしたオフィスビルやレジデンスの賃貸事業のほか、不動産開発事業、住宅開発事業において多数の実績を有している。平和不動産は、不動産の開発から始まり、それらの不動産を長期にわたり保有し、運営管理を行うという不動産</u></p>

に係る総合的な事業展開のもと、その事業によって培われたリーシング力、テナントリレーション構築、情報チャンネルおよびビル運営管理能力等不動産の収益向上やその資産価値の維持向上についての経験やノウハウを有しており、当社は、運用資産の中長期的な保有を前提とする本投資法人の資産運用にあたり、平和不動産のこれらの経験やノウハウを積極的に活用していく。

(1) 平和不動産グループからの物件情報の提供

当社は、業務提携協定書において当社に以下のような権利および地位が付与されていることを踏まえ、当社独自の情報ソースに加え、平和不動産グループの情報ソースを活用することによって、中長期的な安定収益の確保に寄与するための物件（なお、投資法人規約に定める不動産等を、本3.（1）から（4）までにおいて、以下「物件」という。）に関する情報を、より多くかつ多角的に収集する。

a. 平和不動産グループの保有開発物件

平和不動産グループが保有している物件、平和不動産グループがアセット・マネジメント業務を提供するSPCが保有している物件、または平和不動産グループが開発している、または今後開発する物件（以下、総称して「平和不動産グループ保有開発物件」という。）のうち、本投資法人の投資基準に大要適合する物件の売却を企図する場合、平和不動産は、一定の場合を除き、当該物件にかかる情報を優先的に当社を通じて本投資法人に提供する。

また、平和不動産は、平和不動産グループ保有開発物件について、平和不動産グループと当社が売買条件について基本的に合意した場合、平和不動産グループと本投資法人の間の売買契約締結に向けて、一定の場合を除き、最大限努力するものとする。

b. 平和不動産による仲介物件

平和不動産が、本投資法人の投資基準に大要適合する物件の所有者その他関係者から当該物件の仲介の委託を受けた場合には、所有者等の意向等により情報を提供できない場合を除き、当該情報を速やかに（遅くとも第三者に開示するのと同時に）当社に提供する。

(2) 平和不動産によるウェアハウジング機能等

業務提携協定書において、当社は、本投資法人が時間的制約等により直接物件を取得することが困難である場合、平和不動産に対して、本投資法人への売却を目的として、平和不動産が自らまたは第三者をして当該物件を先行的に取得または取得させるよう申し入れることができるものとされていることを踏まえ、当社は、機動的な本投資法人の物件取得機会の確保に努める。

また、業務提携協定書において、当社は、本投資法人が保有する物件および取得を予定する物件につき、平和不動産に対して、共有若しくは区分所有を申し入れることができ、また、当社は、本投資法人が保有する物件の売却を企図する場合、平和不動産に対して、当該物件を取得するよう申し入れることができるものとされていることを踏まえ、当社は、本ポートフォリオにおける中長期的な安定収益の確保のために、機動的な物件取得、売却（運用資産の入替えを含む。）を行う。

(3) 平和不動産グループによる PM 業務

平和不動産グループの有するリーシング業務（テナント営業・仲介会社営業）、管理業務（テナント管理・建物管理）、さらには修繕工事業務（計画・施工・管理）等に至るまでの豊富なプロパティ・マネジメント能力を積極的に活用するため、本投資法人が、オフィスを主たる用途とする物件（本（3）において、以下「オフィスビル等」という。）を新たに取得する場合、または既に保有しているオフィスビル等の PM 業務の委託先を変更する場合は、原則として平和不動産グループに PM 業務を委託するものとする。ただし、当社が、後記IV. 5. 記載の PM 会社の選定基準に照らして平和不動産グループに PM 業務を委託しないことが本投資法人にとって有益であると判断する場合は、この限りではない。

また、業務提携協定書において、本投資法人が保有するオフィスビル等について、PM 業務の委託先（本（3）において、以下「既存 PM 会社」という。）に対する PM 業務の委託を継続し難いと合理的に判断される事由の発生を当社が認識した場合、または、かかる事由の発生の疑いがあると当社が判断した場合において、当社が当該 PM 業務の委託を申入れた場合、平和不動産は、当該 PM 業務を速やかに受託すべく、最大限努力するものとされていることを踏まえ、当社は、本投資法人が保有するオフィスビル等の PM 業務の継続性の確保に努める。

(4) その他の平和不動産のサポート

<p>III. 投資戦略</p> <p>(前略)</p> <p>2. 投資対象とするアセット</p> <p>(前略)</p> <p>(3) 例外的資産への投資  <u>不動産等のポートフォリオでの取得において、当該ポートフォリオが主として本ガイドラインに規定するオフィスおよびレジデンスで構成されており、かつ本基本方針の具現化に資するような投資を検討する場合に、本ガイドラインに規定する用途以外の物件が存在しても、かかる物件が本ガイドラインの用途以外の投資基準を概ね満たしており、その投資額がポートフォリオ全体（取得価格ベース）の5%以内の範囲内において、例外的に投資できるものとする。</u></p> <p>3. 分散されたポートフォリオの構築</p> <p>(前略)</p> <p>(2) オフィスおよびレジデンスにおけるポートフォリオ構築方針</p>	<p>当社は、上記（1）から（3）以外にも、<u>業務提携協定書に定められた下記の平和不動産のサポートを通じ、本基本方針の具現化を図っていく。</u></p> <p>① <u>本投資法人の取得予定物件に関するデュー・ディリジェンス、その他取得に係る支援業務</u></p> <p>② <u>本投資法人保有物件または取得予定物件の管理、賃貸、リニューアル、開発等に係る支援業務</u></p> <p>③ <u>本投資法人保有物件のリーシングに関する支援業務</u></p> <p>④ <u>本投資法人の財務方針、財務運営に関する支援業務</u></p> <p>⑤ <u>金融機関の紹介を含めた資金調達等に関する支援業務</u></p> <p>⑥ <u>その他当社が本投資法人から受託している資産運用委託業務（本（4）において、以下「本業務」という。）その他の業務の運営管理に関する支援</u></p> <p>⑦ <u>不動産等の売買・開発および賃貸に関するマーケット情報並びにその他本業務に関連するマーケット情報の提供</u></p> <p>⑧ <u>合理的な範囲での本業務の遂行上必要な人材の派遣</u></p> <p>III. 投資戦略</p> <p>(前略)</p> <p>2. 投資対象とするアセット</p> <p>(前略)</p> <p>(3) 例外的資産への投資  <u>投資法人規約第 26 条各項に定める資産運用の対象とする資産のうち、オフィスおよびレジデンス（運用資産が底地である場合においては、当該底地上の建物の用途がオフィス又はレジデンスである場合を含む。）以外の資産については、用途以外の点で本ガイドラインの投資基準を概ね満たしている場合、その投資額がポートフォリオ全体（取得価格ベース）の5%以内の範囲内において、例外的に投資できるものとする。</u></p> <p>3. 分散されたポートフォリオの構築</p> <p>(前略)</p> <p>(2) オフィスおよびレジデンスにおけるポートフォリオ構築方針</p>
--	---

(中略)		(中略)			
<本ポートフォリオの投資比率(取得価格ベース)>		<本ポートフォリオの投資比率(取得価格ベース)>			
オフィス	レジデンス	オフィス	レジデンス	例外的資産	
原則 50%(30%~70%)	原則 50%(30%~70%)	原則 50%(30%~70%)	原則 50%(30%~70%)	ポートフォリオ全体の5%以内	
第一投資 エリア	第一投資 エリア	60%~	60%~		
70%~	60%~				
第二投資 エリア	第二投資 エリア	~30%	~40%		
~30%	~40%				
地方投資 エリア	地方投資 エリア	※	※		
※	※				
※地方オフィスビル、地方レジデンスおよび例外的資産への投資は合計でポートフォリオ全体の30%以内		※地方オフィス、地方レジデンスおよび例外的資産への投資は合計でポートフォリオ全体の30%以内			
(後略)		(後略)			

### 3. 今後の見通し

変更協定書締結及び運用ガイドラインの変更による平成24年5月期の運用状況への影響はありません。

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/>