

平成 27 年 10 月 15 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都中央区日本橋兜町 9 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 企画財務部長 伊藤 真也  
 TEL. 03-3669-8771

国内不動産信託受益権の取得及び譲渡及び譲渡に伴う貸借の解消に関するお知らせ

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「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記の通り、3 物件の資産の取得及び4 物件の資産の譲渡（以下それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を合わせて「本取引」といいます。）及び資産の譲渡に伴う貸借の解消を決定しましたので、お知らせ致します。

記

1. 本取引の概要

(1) 本取得の概要

(1) 物件番号 物件名称 (注1)	Of-36 神田小川町 トーセイビルⅡ	Re-76 HF 西公園レジデンス	Re-77 HF 晩翠通レジデンス
(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	オフィス	レジデンス	
(4) 投資エリア	第一投資エリア (東京都千代田区)	地方投資エリア (宮城県仙台市)	地方投資エリア (宮城県仙台市)
(5) 取得予定価格 (注2)	3,150,000 千円	1,310,000 千円	790,000 千円
(6) 売買契約締結日	平成 27 年 10 月 15 日		
(7) 取得予定日 (引渡日)	平成 27 年 10 月 29 日		
(8) 取得先 (注3)	非開示		
(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 (予定)	みずほ信託銀行株式会社	三井住友信託銀行株式会社	

(12) 信託期間 (予定)	平成 21 年 3 月 31 日から 平成 37 年 10 月 31 日まで	平成 18 年 3 月 20 日から 平成 37 年 10 月 31 日まで	平成 18 年 3 月 20 日から 平成 37 年 10 月 31 日まで
----------------	---	---	---

(注 1) 本日現在、「HF 西公園レジデンス」・「HF 晩翠通レジデンス」の物件名称は、「ルラシオン西公園」・「ルラシオン晩翠通」ですが、本投資法人による取得後「HF 西公園レジデンス」・「HF 晩翠通レジデンス」に変更する予定であるため、変更後の名称を記載しています。テナントへの通知を含む物件名称に関する手続きは、今後順次行う予定です。以下同じです。

(注 2) 「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。

(注 3) 取得先の同意が得られないため非開示とします。

## (2) 本譲渡の概要

(1) 物件番号 物件名称	Ho-01 スーパーホテル 大阪・天王寺	Ho-02 スーパーホテル 京都・烏丸五条	Ho-03 スーパーホテル さいたま・大宮	Ho-04 スーパーホテル 仙台・広瀬通り
(2) 特定資産の種類	信託受益権（国内不動産）			
(3) 譲渡価額（注 1）	1,170,000 千円	989,000 千円	1,130,000 千円	1,270,000 千円
(4) 帳簿価額（注 2）	1,009,993 千円	841,367 千円	976,131 千円	1,052,138 千円
(5) 譲渡価額と帳簿価額の差額	160,007 千円	147,633 千円	153,869 千円	217,862 千円
(6) 契約締結予定日	平成 27 年 10 月 15 日			
(7) 譲渡予定日	平成 27 年 10 月 30 日			
(8) 譲渡先（注 3）	非開示			

(注 1) 「譲渡価額」については、不動産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 27 年 5 月 31 日時点の帳簿価額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注 3) 譲渡先の同意が得られないため非開示とします。

## 2. 本取引の理由

本投資法人は、「安定成長軌道」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。

また、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、運用資産の入替え等を行うことによるポートフォリオの収益性の改善及び質の向上を目指しており、今回の取得及び譲渡は、その運用資産の入替え戦略の一環として行うものです。

本取引は平成 27 年 3 月 9 日付にて公表した「国内不動産の譲渡に関するお知らせ」（KCAビル）に引き続き、例外的資産であるホテル 4 物件を譲渡し、主たる投資対象であるオフィス 1 物件・レジデンス 2 物件を取得することによりポートフォリオの質の向上を実現するものです。例外的資産であるホテルを譲渡することによりオペレーショナルリスクが排除できること、また、新たに 3 物件を取得することにより将来的な収益の向上が期待でき、資産規模の拡大及び築年数の改善が図れるため、本日、本取得及び本譲渡を決定したものです。

今後も引き続き、外部成長を目指す一方で、投資主価値の向上といった視点に立ち、ポートフォリオの収益性の改善及び質の向上を図り、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。

## 3. 取得資産の内容

本取得 3 物件の特色については以下の通りです。

Of-36 神田小川町トーセイビルⅡ

(1) 立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件は、靖国通り沿いに立地し、東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄新宿線・都営地下鉄三田線「神保町」駅及び東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅、都営地下鉄新宿線「小川町」駅からいずれも徒歩 5 分の距離にあり、さらに JR 各線・東京メトロ丸ノ内線「御茶ノ水」駅から徒歩約 7 分に位置し、複数路線、複数駅が利用可能なため都内各方面へのアクセスは良好です。</li> <li>・本物件が位置する地域は、大手企業・金融機関の本社機能が高度に集積する大手町地区の北側に位置し、都市部へのアクセスに優れたエリアです。神保町周辺および靖国通り沿いを中心にオフィスビルが集積し、近接には複数の大学の各種教育機関やスポーツ用品街・音楽・書店を中心とした店舗が多いエリアです。また、それ以外にも、交通利便性の高さから多様な業種の企業が集まっており、幅広い需要が得られるエリアです。</li> </ul>
(2) 建物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件は 2008 年竣工で、外装の仕上げ（外壁ガラス貼り）、外観等の全体的なグレード等における建物品等は近時のビルと遜色ないスペック水準を備えています。基準階貸室の規模は約 99 坪、天井高は 2,650 mm、フロア貸し、分割貸しの両方が可能です。また、来店型の事務所利用も見られる等、多目的な利用が可能であり、築年数が経過したビルが主体のエリアにおいて築浅であることから、賃貸需要者に対して優れた訴求力があります。</li> </ul>

物件番号・物件名称	Of-36 神田小川町トーセイビルⅡ	
資産の種類	信託受益権	
所在地 (注 1)	(住居表示) 東京都千代田区神田小川町三丁目 3 番 3 (地 番) 東京都千代田区神田小川町三丁目 3 番 5 他三筆	
土地	所有形態	所有権
	面積 (注 1)	432.54 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)	700%
建物	所有形態	所有権
	用途 (注 1)	事務所・店舗
	構造階層 (注 1)	鉄骨造陸屋根 9 階建
	延床面積 (注 1)	3,016.16 m <sup>2</sup>
	建築時期 (注 1)	平成 20 年 3 月
	建築主	トーセイ株式会社
	施工者	株式会社鴻池組
	設計者	株式会社久米設計
	構造設計会社	株式会社久米設計
建築確認機関	東京都千代田区	
プロパティ・マネジメント会社 (予定)	平和不動産株式会社	
マスターリース会社 (予定)	平和不動産株式会社	
マスターリース種別	パス・スルー	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容 (注 4)		
	テナントの総数	5
	賃料収入	139,533 千円
	敷金・保証金	105,202 千円
	賃貸面積	1,194.05 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積	2,747.14 m <sup>2</sup>
	稼働率 (面積ベース)	68.95%
NOI 利回り (注 5)	4.8%	

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 27 年 6 月 2 日
	再調達価格	667,000 千円
	PML 値	4.0%
	長期修繕費（15 年以内）	76,140 千円
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	平成 27 年 5 月 31 日
	鑑定評価額	3,530,000 千円
その他特筆すべき事項	なし	

(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) 「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。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) 「テナントの内容」については、平成 27 年 8 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、本投資法人と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 27 年 8 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。

(注 5) 「NOI 利回り」については、本物件の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる 1 年間の運営純収益（NOI）を用いて算出した NOI 利回りを記載しています。また、小数点第 2 位を四捨五入しています。

#### Re-76 HF 西公園レジデンス

(1) 立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は、地下鉄南北線「広瀬通」駅から徒歩 11 分、2015 年 12 月に開業予定の地下鉄東西線「大町西公園」駅も徒歩 7 分の位置に立地し、2 路線利用可能であり、市内中心部へのアクセスが良好なエリアです。</li> <li>本物件は、桜の名所でもある西公園が徒歩圏内に位置し、中高層の共同住宅・戸建て・店舗が混在しており、主要幹線道路の沿道には事務所ビル、店舗ビル、ホテル等が立ち並ぶ商業地域が形成されています。</li> </ul>
(2) 建物	<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は 1K タイプ及び 1LDK タイプから構成されており、主に単身者層からの需要が見込まれます。</li> <li>設備面はオートロック、バストイレ別、浴室乾燥機、システムキッチン、TV モニター付インターフォン、宅配ボックス等が備えられており、単身者層のニーズを十分に満たしたものとなっています。</li> </ul>

物件番号・物件名称	Re-76 HF 西公園レジデンス	
資産の種類	信託受益権	
所在地 (注 1)	(住居表示) 宮城県仙台市青葉区立町 7 番 18 号 (地 番) 宮城県仙台市青葉区立町 7 番 12	
土地	所有形態	所有権
	面積 (注 1)	733.98 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)	400%
建物	所有形態	所有権
	用途 (注 1)	共同住宅
	構造階層 (注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建
	延床面積 (注 1)	2,939.82 m <sup>2</sup>
	建築時期 (注 1)	平成 18 年 2 月
建築主	仙南ハウス産業株式会社	

	施工者	株式会社八重樫工務店	
	設計者	株式会社関本欣作建築設計事務所	
	構造設計会社	株式会社関本欣作建築設計事務所	
	建築確認機関	一般財団法人宮城県建築住宅センター	
プロパティ・マネジメント会社 (予定)	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		
マスターリース会社 (予定)	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		
マスターリース種別	パス・スルー		
担保設定の有無	なし		
テナントの内容 (注4)			
	賃貸可能住戸	102	
	賃貸戸数	90	
	賃料収入	78,669 千円	
	敷金・保証金	6,661 千円	
	賃貸面積	2,496.38 m <sup>2</sup>	
	賃貸可能面積	2,825.54 m <sup>2</sup>	
	稼働率 (面積ベース)	88.4%	
NOI 利回り (注5)	6.1%		
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 27 年 5 月 29 日	
	再調達価格	586,000 千円	
	PML 値	2.7%	
	長期修繕費 (15 年以内)	50,390 千円	
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所	
	価格時点	平成 27 年 5 月 31 日	
	鑑定評価額	1,410,000 千円	
その他特筆すべき事項	なし		

(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) 「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。

(注4) 「テナントの内容」については、平成27年8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、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賃借契約に基づく平成27年8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、その他トラッ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。

(注5) 「NOI 利回り」については、本物件の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間の運営純収益(NOI)を用いて算出した NOI 利回りを記載しています。また、小数点第2位を四捨五入しています。

## Re-77 HF 晩翠通レジデンス

(1) 立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は、地下鉄南北線「広瀬通」駅から徒歩6分、2015年12月に開業予定の地下鉄東西線「青葉通一番町」駅も徒歩6分の位置に立地し、2路線利用可能な地域であり、市内中心部へのアクセスが良好なエリアです。</li> <li>本物件は、中高層事務所・共同住宅等が混在する商業地域であり、「仙台」駅への接近性に優れ、利便性の高い地域です。主要幹線道路の沿道には事務所ビル、店舗ビル、ホテル等が立ち並ぶ商業地域が形成されています。</li> </ul>
(2) 建物	<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は1Kタイプ及び1LDKタイプから構成されており、主に単身者層からの需要が見込まれます。</li> <li>設備面はオートロック、バストイレ別、浴室乾燥機、システムキッチン、TVモニター付インターフォン、宅配ボックス等が備えられており、単身者層のニーズを十分に満たしたものと</li> </ul>

	っています。
--	--------

物件番号・物件名称		Re-77 HF 晩翠通レジデンス
資産の種類		信託受益権
所在地 (注1)		(住居表示) 宮城県仙台市青葉区国分町一丁目3番地14 (地番) 宮城県仙台市青葉区国分町一丁目3番14
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	401.19 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)	500%
建物	所有形態	所有権
	用途 (注1)	共同住宅
	構造階層 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	延床面積 (注1)	2,037.38 m <sup>2</sup>
	建築時期 (注1)	平成18年2月
	建築主	仙南ハウス産業株式会社
	施工者	株式会社八重樫工務店
	設計者	株式会社関本欣作建築設計事務所
	構造設計会社	株式会社関本欣作建築設計事務所
建築確認機関	一般財団法人宮城県建築住宅センター	
プロパティ・マネジメント会社 (予定)	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ	
マスターリース会社 (予定)	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ	
マスターリース種別	パス・スルー	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容 (注4)		
	賃貸可能住戸	66
	賃貸住戸	62
	賃料収入	53,340 千円
	敷金・保証金	4,681 千円
	賃貸面積	1,798.0 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積	1,914.0 m <sup>2</sup>
	稼働率 (面積ベース)	94.0%
NOI 利回り (注5)	6.2%	
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27年5月29日
	再調達価格	368,000 千円
	PML 値	1.7%
	長期修繕費 (15年以内)	34,710 千円
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所
	価格時点	平成27年5月31日
	鑑定評価額	865,000 千円
その他特筆すべき事項	なし	

(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) 「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。

(注4) 「テナントの内容」については、平成27年8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、本投資法人と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27年8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、その他トラッ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。

(注5) 「NOI利回り」については、本物件の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間の運営純収益（NOI）を用いて算出したNOI利回りを記載しています。また、小数点第2位を四捨五入しています。

#### 4. 譲渡資産の内容

物件番号・物件名称		Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺				
資産の種類		信託受益権				
所在地 (注1)		(住居表示) 大阪府大阪天王寺区逢阪二丁目3番3号 (地番) 大阪府大阪天王寺区逢阪二丁目16番6他1筆				
土地	所有形態	所有権				
	面積 (注1)	490.65 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)	400%				
建物	所有形態	所有権				
	用途	ホテル				
	構造階層	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建				
	延床面積	2,486.39 m <sup>2</sup>				
	建築時期	平成16年1月				
譲渡価額		1,170,000千円				
帳簿価額 (注4)		1,009,993千円				
譲渡価額と帳簿価額の差額		160,007千円				
テナントの内容 (注5)						
	テナントの総数	1				
	総賃料収入	75,240千円				
	敷金・保証金	27,340千円				
	総賃貸面積	2,486.39 m <sup>2</sup>				
	総賃貸可能面積	2,486.39 m <sup>2</sup>				
	稼働率の推移	平成25年 5月	平成25年 11月	平成26年 5月	平成26年 11月	平成27年 5月
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
不動産鑑定評価書の概要		鑑定評価機関		森井総合鑑定株式会社		
		価格時点		平成27年5月31日		
		鑑定評価額		1,170,000千円		
その他特筆すべき事項		なし				

(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) 「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。

(注4) 「帳簿価額」については、平成27年5月31日時点の帳簿価額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「テナントの内容」については、平成27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、信託受託者と株式会社スーパーホテルとの間で締結されている定期建物賃貸借契約に基づく平成27年5月31日時点の月額賃料（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。

物件番号・物件名称	Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条
-----------	----------------------

資産の種類		信託受益権				
所在地 (注1)		(住居表示) 京都府京都市下京区烏丸通り五条下る大坂町 396 番 3 (地 番) 京都府京都市下京区烏丸通り五条下る大坂町 396 番 3				
土地	所有形態	所有権				
	面積 (注1)	337.23 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	ホテル				
	構造階層	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建				
	延床面積	2,144.02 m <sup>2</sup>				
	建築時期	平成 16 年 1 月				
譲渡価額		989,000 千円				
帳簿価額 (注4)		841,367 千円				
譲渡価額と帳簿価額の差額		147,633 千円				
テナントの内容 (注5)						
	テナントの総数	1				
	総賃料収入	62,364 千円				
	敷金・保証金	22,660 千円				
	総賃貸面積	2,144.02 m <sup>2</sup>				
	総賃貸可能面積	2,144.02 m <sup>2</sup>				
	稼働率の推移	平成 25 年 5 月	平成 25 年 11 月	平成 26 年 5 月	平成 26 年 11 月	平成 27 年 5 月
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
不動産鑑定評価書の概要		鑑定評価機関		森井総合鑑定株式会社		
		価格時点		平成 27 年 5 月 31 日		
		鑑定評価額		989,000 千円		
その他特筆すべき事項		なし				

(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。なお、住居表示未実施のため、住居表示欄には登記簿上の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。

(注4) 「帳簿価格」については、平成27年5月31日時点の帳簿価格を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「テナントの内容」については、平成27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、信託受託者と株式会社スーパーホテルとの間で締結されている定期建物賃貸借契約に基づく平成27年5月31日時点の月額賃料(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。

物件番号・物件名称		Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮				
資産の種類		信託受益権				
所在地 (注1)		(住居表示) 埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目 12 番 6 号 (地 番) 埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目 12 番 6				
土地	所有形態	所有権				
	面積 (注1)	597.25 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)	500%				
建物	所有形態	所有権				



	用途	ホテル				
	構造階層	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建				
	延床面積	2,946.55 m <sup>2</sup>				
	建築時期	平成 18 年 7 月				
譲渡価額		1,130,000 千円				
帳簿価額 (注 4)		976,131 千円				
譲渡価額と帳簿価額の差額		153,869 千円				
テナントの内容 (注 5)						
	テナントの総数	1				
	総賃料収入	71,472 千円				
	敷金・保証金	30,000 千円				
	総賃貸面積	2,946.55 m <sup>2</sup>				
	総賃貸可能面積	2,946.55 m <sup>2</sup>				
	稼働率の推移	平成 25 年 5 月	平成 25 年 11 月	平成 26 年 5 月	平成 26 年 11 月	平成 27 年 5 月
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社				
	価格時点	平成 27 年 5 月 31 日				
	鑑定評価額	1,130,000 千円				
その他特筆すべき事項		なし				

(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) 「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。

(注 4) 「帳簿価格」については、平成 27 年 5 月 31 日時点の帳簿価格を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注 5) 「テナントの内容」については、平成 27 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、信託受託者と株式会社スーパーホテルとの間で締結されている定期建物賃貸借契約に基づく平成 27 年 5 月 31 日時点の月額賃料(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。

物件番号・物件名称		Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り				
資産の種類		信託受益権				
所在地 (注 1)		(住居表示) 宮城県仙台市青葉区中央二丁目 9 番 23 号 (地 番) 宮城県仙台市青葉区中央二丁目 9 番 12				
土地	所有形態	所有権				
	面積 (注 1)	549.10 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	ホテル				
	構造階層	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建				
	延床面積	3,251.77 m <sup>2</sup>				
	建築時期	平成 19 年 1 月				
譲渡価額		1,270,000 千円				
帳簿価額 (注 4)		1,052,138 千円				
譲渡価額と帳簿価額の差額		217,862 千円				
テナントの内容 (注 5)						

テナントの総数	1				
総賃料収入	88,440 千円				
敷金・保証金	30,000 千円				
総賃貸面積	3,283.95 m <sup>2</sup>				
総賃貸可能面積	3,283.95 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	平成 25 年 5 月	平成 25 年 11 月	平成 26 年 5 月	平成 26 年 11 月	平成 27 年 5 月
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関		森井総合鑑定株式会社		
	価格時点		平成 27 年 5 月 31 日		
	鑑定評価額		1,270,000 千円		
その他特筆すべき事項	なし				

(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) 「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。

(注 4) 「帳簿価格」については、平成 27 年 5 月 31 日時点の帳簿価格を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注 5) 「テナントの内容」については、平成 27 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、信託受託者と株式会社スーパーホテルとの間で締結されている定期建物賃貸借契約に基づく平成 27 年 5 月 31 日時点の月額賃料(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。

## 5. 取得先及び譲渡先の概要

本物件の取得先は国内合同会社・国内有限会社ですが、取得先の同意が得られないため非開示とします。また、本物件の譲渡先は国内合同会社ですが、譲渡先の同意が得られないため非開示とします。

なお、当該取得先及び譲渡先は、本投資法人及び本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。

## 6. 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 27 年 6 月 30 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	平和不動産株式会社(以下「平和不動産」といいます。)は、平成 27 年 5 月 31 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 14.28%)保有しています。また、本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 27 年 10 月 15 日現在において、本資産運用会社の役職員のうち 1 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 27 年 5 月期において、平和不動産を売主とした資産の取得（4 物件）及び同社を媒介者とした資産の譲渡（1 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、本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	294,270 千円（消費税を除きます。）

## 7. 利害関係者との取引

本資産運用会社は、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、社内規則において、本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。

神田小川町トーセイビルⅡのプロパティ・マネジメント業務の委託先及び本取引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、本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. 決済の方法

前記「1. 本取引の概要」をご参照ください。

## 9. 取得及び譲渡の日程

前記「1. 本取引の概要」をご参照ください。

## 10. 譲渡代金の使途

本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する予定です。

（詳細につきましては、10 月 15 日付「資金の借入れ及び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。）

## 11. 今後の見通し

本取引による、平成 27 年 7 月 15 日付「平成 27 年 5 月期 決算短信」において公表した平成 27 年 11 月期（第 28 期）における運用状況の予想については、10 月 15 日付「平成 27 年 11 月期（第 28 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

1.2. 鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	Of-36 神田小川町トーセイビルⅡ	
鑑定評価額	3,530,000 千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 27 年 5 月 31 日	
項目	内容 (千円) (注 1)	概要等
収益価格	3,530,000	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行って収益価格を計上。
直接還元法による収益価格	3,640,000	
運営収益	212,240	
可能総収益	224,264	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準およびその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案して査定。
空室等損失	12,023	中長期的に安定期的であると認められる空室率を査定。
運営費用	60,918	
維持管理費	8,400	契約額は概ね標準的であると判断し、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上。
PM フィー	5,912	予定契約の内容は概ね標準的であると判断し、類似不動産の PM フィーの水準による検証を行い、計上。
水道光熱費	20,942	類似不動産の水道光熱費の水準及び実績額に基づき査定。
修繕費	369	ER 記載の修繕更新費用のうち、修繕費部分の 15 年間年平均額を計上。
テナント募集費用等	1,381	想定入替率を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上。
公租公課	20,579	実績に基づき査定。
損害保険料	133	建物再調達価格の 0.02%相当額と査定。
その他費用	3,200	実績に基づき査定。
運営純収益 (NOI)	151,322	
一時金の運用益	2,725	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して適正と考えられる運用益を査定。
資本的支出	4,906	ER 記載の修繕更新費用のうち大規模修繕費及び更新費部分の 15 年間年平均額を計上。
純収益 (NCF)	149,141	
還元利回り	4.1%	対象不動産の立地条件、建物条件等および類似不動産の取引事例を総合的に勘案して査定。
DCF 法による収益価格	3,480,000	
割引率	3.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上、査定。
最終還元利回り	4.3%	類似不動産の取引事例、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、今後の経済成長率予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案の上、査定。
原価法による積算価格	3,830,000	
土地比率	85.4%	
建物比率	14.6%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	—	

(注1) 上記は鑑定評価書に基づく収支であり、本投資法人又は本資産運用会社が予測する収支ではありません。

物件番号・物件名称	Re-76 HF 西公園レジデンス	
鑑定評価額	1,410,000 千円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人 日本不動産研究所	
価格時点	平成 27 年 5 月 31 日	
項目	内容 (千円) (注 1)	概要等
収益価格	1,410,000	
直接還元法による収益価格	1,420,000	
運営収益	92,550	
可能総収益	98,118	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき査定。
空室等損失	5,568	中長期安定的な稼働率水準を査定のうち、これに基づく空室等損失を計上。
運営費用	13,307	
維持管理費	2,462	過年度実績額をはじめ、予定される維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
PM フィー	1,812	類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
水道光熱費	1,300	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
修繕費	1,801	過年度実績額、類似不動産の水準及び ER における修繕費の年平均額等を考慮して計上。
テナント募集費用等	939	予定される契約条件や類似不動産の賃貸条件等を参考に、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
公租公課	4,926	平成 27 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	67	予定される保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	特段の費用はなし。
運営純収益 (NOI)	79,243	
一時金の運用益	135	運用利回りを 2.0% として査定。
資本的支出	2,584	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及び ER における更新費の年平均額等を勘案のうち査定。
純収益 (NCF)	76,794	
還元利回り	5.4%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回りを勘案のうち査定。
DCF 法による収益価格	1,390,000	
割引率	5.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	5.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、今後の経済性両立の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案して査定。
原価法による積算価格	709,000	
土地比率	33.6%	
建物比率	66.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	—	

(注1) 上記は鑑定評価書に基づく収支であり、本投資法人又は本資産運用会社が予測する収支ではありません。

物件番号・物件名称	Re-77 HF 晩翠通レジデンス	
鑑定評価額	865,000 千円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人 日本不動産研究所	
価格時点	平成 27 年 5 月 31 日	
項目	内容 (千円) (注 1)	概要等
収益価格	865,000	
直接還元法による収益価格	874,000	
運営収益	58,225	
可能総収益	62,243	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき査定。
空室等損失	4,018	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、これに基づく空室等損失を計上。
運営費用	9,345	
維持管理費	2,132	過年度実績額をはじめ、予定される維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
PM フィー	1,140	類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
水道光熱費	750	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
修繕費	1,220	過年度実績、類似不動産の費用水準及び ER における修繕費の年平均額等を考慮して計上。
テナント募集費用等	611	予定される契約条件や類似不動産の賃貸条件等を参考に、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
公租公課	3,441	平成 27 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	51	予定される保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	特段の費用はなし。
運営純収益 (NOI)	48,880	
一時金の運用益	88	運用利回りを 2.0% として査定。
資本的支出	1,790	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及び ER における更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益 (NCF)	47,178	
還元利回り	5.4%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回りを勘案のうえ査定。
DCF 法による収益価格	855,000	
割引率	5.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	5.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、今後の経済性両立の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案して査定。
原価法による積算価格	458,000	
土地比率	34.1%	
建物比率	65.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	—	

(注 1) 上記は鑑定評価書に基づく収支であり、本投資法人又は本資産運用会社が予測する収支ではありません。

物件番号・物件名称	Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺	
鑑定評価額	1,170,000 千円	
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社	
価格時点	平成 27 年 5 月 31 日	
項目	内容 (千円) (注 1)	概要等
収益価格	1,170,000	
直接還元法による収益価格	1,180,000	
運営収益	75,240	
可能総収益	75,240	中長期的に安定した賃料等を査定。
空室等損失	0	契約内容により長期的に賃貸されるものと想定していることから計上しない。
運営費用	7,020	
維持管理費	-	テナント負担のため計上しない。
PM フィー	752	類似不動産の水準を参考に査定。
公租公課	6,181	実績を標準とし、地価動向、経年減価を考慮のうえ査定。
損害保険料	87	再調達原価の 0.02%相当を計上。
運営純収益 (NOI)	68,220	
一時金の運用益	547	運用利回りを 2.0%として査定。
資本的支出	1,580	ER による見積額を参考に、賃貸借契約による賃貸人負担区分を考慮して査定。
純収益 (NCF)	67,187	
還元利回り	5.7%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF 法による収益価格	1,150,000	
割引率	5.5%	対象不動産の地域性・個性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	5.9%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して、還元利回りの格差率を査定。
原価法による積算価格	662,000	
土地比率	58.1%	
建物比率	41.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	—	

(注1) 上記は鑑定評価書に基づく収支であり、本投資法人又は本資産運用会社が予測する収支ではありません。

物件番号・物件名称	Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条	
鑑定評価額	989,000 千円	
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社	
価格時点	平成 27 年 5 月 31 日	
項目	内容 (千円) (注1)	概要等
収益価格	989,000	
直接還元法による収益価格	1,000,000	
運営収益	62,367	
可能総収益	62,367	中長期的に安定した賃料等を査定。
空室等損失	0	契約内容により長期的に賃貸されるものと想定していることから計上しない。
運営費用	6,212	
維持管理費	-	テナント負担のため計上しない。
PM フィー	624	類似不動産の水準を参考に査定。
公租公課	5,517	実績を標準とし、地価動向、経年減価を考慮のうえ査定。
損害保険料	71	再調達原価の 0.02%相当を計上。
運営純収益 (NOI)	56,155	
一時金の運用益	453	運用利回りを 2.0%として査定。
資本的支出	1,457	ER による見積額を参考に、賃貸借契約による賃貸人負担区分を考慮して査定。
純収益 (NCF)	55,151	
還元利回り	5.5%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF 法による収益価格	978,000	
割引率	5.3%	対象不動産の地域性・個性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	5.7%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して、還元利回りの格差率を査定。
原価法による積算価格	661,000	
土地比率	66.6%	
建物比率	33.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	—	

(注1) 上記は鑑定評価書に基づく収支であり、本投資法人又は本資産運用会社が予測する収支ではありません。



物件番号・物件名称	Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮	
鑑定評価額	1,130,000 千円	
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社	
価格時点	平成 27 年 5 月 31 日	
項目	内容 (千円) (注 1)	概要等
収益価格	1,130,000	
直接還元法による収益価格	1,140,000	
運営収益	71,472	
可能総収益	71,472	中長期的に安定した賃料等を査定。
空室等損失	0	契約内容により長期的に賃貸されるものと想定していることから計上しない。
運営費用	8,547	
維持管理費	-	テナント負担のため計上しない。
PM フィー	715	類似不動産の水準を参考に査定。
公租公課	7,729	実績を標準とし、地価動向、経年減価を考慮のうえ査定。
損害保険料	103	再調達原価の 0.02%相当を計上。
運営純収益 (NOI)	62,925	
一時金の運用益	600	運用利回りを 2.0%として査定。
資本的支出	3,300	ER による見積額を参考に、賃貸借契約による賃貸人負担区分を考慮して査定。
純収益 (NCF)	60,225	
還元利回り	5.3%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF 法による収益価格	1,110,000	
割引率	5.1%	対象不動産の地域性・個性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	5.5%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して、還元利回りの格差率を査定。
原価法による積算価格	924,000	
土地比率	57.8%	
建物比率	42.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	—	

(注1) 上記は鑑定評価書に基づく収支であり、本投資法人又は本資産運用会社が予測する収支ではありません。

物件番号・物件名称	Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り	
鑑定評価額	1,270,000 千円	
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社	
価格時点	平成 27 年 5 月 31 日	
項目	内容 (千円) (注1)	概要等
収益価格	1,270,000	
直接還元法による収益価格	1,280,000	
運営収益	88,440	
可能総収益	88,440	中長期的に安定した賃料等を査定。
空室等損失	0	契約内容により長期的に賃貸されるものと想定していることから計上しない。
運営費用	11,108	
維持管理費	-	テナント負担のため計上しない。
PM フィー	884	類似不動産の水準を参考に査定。
公租公課	10,113	実績を標準とし、地価動向、経年減価を考慮のうえ査定。
損害保険料	111	再調達原価の 0.02%相当を計上。
運営純収益 (NOI)	77,332	
一時金の運用益	600	運用利回りを 2.0%として査定。
資本的支出	3,725	ER による見積額を参考に、賃貸借契約による賃貸人負担区分を考慮して査定。
純収益 (NCF)	74,207	
還元利回り	5.8%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF 法による収益価格	1,250,000	
割引率	5.6%	対象不動産の地域性・個性性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	6.0%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して、還元利回りの格差率を査定。
原価法による積算価格	1,180,000	
土地比率	61.2%	
建物比率	38.8%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	—	

(注1) 上記は鑑定評価書に基づく収支であり、本投資法人又は本資産運用会社が予測する収支ではありません。

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】

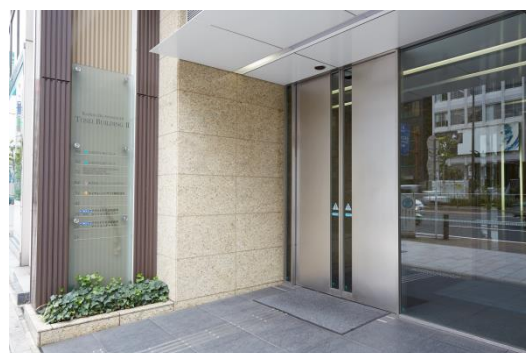
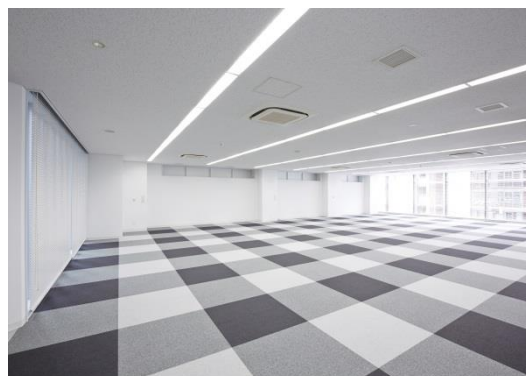
(添付資料 1) 取得物件の写真及び位置図

(添付資料 2) 本取引後のポートフォリオ一覧

【添付資料】

(添付資料 1) 取得物件の写真及び位置図

Of-36 神田小川町トーセイビルⅡ



Re-76 HF 西公園レジデンス



\*「大町西公園」駅と「青葉通一番町」駅は、平成 27 年 12 月 6 日開業予定の地下鉄東西線の駅となります。

Re-77 HF 晩翠通レジデンス



\*「大町西公園」駅と「青葉通一番町」駅は、平成 27 年 12 月 6 日開業予定の地下鉄東西線の駅となります。

(添付資料 2) 本取引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	H F 五反田ビルディング	東京都品川区	I	1,290	0.83	
	Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	0.99	
	Of-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.60	
	Of-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.98	
	Of-08	国際溜池ビル	東京都港区	I	2,700	1.73	
	Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.78	
	Of-10	H F 新横浜ビルディング	神奈川県横浜市	II	1,550	0.99	
	Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	I	2,150	1.39	
	Of-12	八丁堀 S F ビル	東京都中央区	I	3,092	1.98	
	Of-13	渋谷 A X ヒルズ	東京都渋谷区	I	1,860	1.19	
	Of-15	H F 中目黒ビルディング	東京都目黒区	I	2,870	1.84	
	Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区	I	1,385	0.89	
	Of-17	八丁堀 M F ビル	東京都中央区	I	1,110	0.71	
	Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	2.19	
	Of-20	船橋 F a c e ビル	千葉県船橋市	II	3,900	2.50	
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.41	
	Of-22	H F 虎ノ門ビルディング	東京都港区	I	1,675	1.07	
	Of-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.84	
	Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,434	0.92	
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	3.07	
	Of-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋	III	2,930	1.88	
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.48	
	Of-28	三田平和ビル (底地)	東京都港区	I	2,230	1.43	
	Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	1.01	
	Of-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋	III	4,900	3.14	
	Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	1.22	
	Of-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.73	
	Of-33	台和上野ビル	東京都台東区	I	3,400	2.18	
	Of-34	麴町 H F ビル	東京都千代田区	I	1,350	0.86	
	Of-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.74	
	Of-36	神田小川町トーセイビル II	東京都千代田区	I	3,150	2.02	
	<b>オフィス 計</b>					<b>71,156</b>	<b>45.58</b>
	レジデンス	Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	II	430	0.28
		Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.42
		Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.42
		Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	2.31
Re-12		H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	1.00	
Re-14		H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.88	
Re-15		H F 麻布十番レジデンス	東京都港区	I	1,260	0.81	
Re-16		H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.64	
Re-17		H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.70	
Re-18		H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.78	
Re-19		H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.44	
Re-20		H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	2.58	
Re-21		H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.69	
Re-22		H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.72	

レ ジ デ ン ス	Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.61
	Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.70
	Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	東京都中央区	I	5,940	3.81
	Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	2.15
	Re-29	H F 白山レジデンス	東京都文京区	I	2,350	1.51
	Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	1.04
	Re-31	H F 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	1.06
	Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.67
	Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.58
	Re-35	H F 芝公園レジデンス	東京都港区	I	836	0.54
	Re-36	H F 三田レジデンス	東京都港区	I	1,080	0.69
	Re-37	H F 高輪レジデンス	東京都港区	I	749	0.48
	Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.47
	Re-39	H F 銀座レジデンスE A S T II	東京都中央区	I	1,460	0.94
	Re-40	H F 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	1.21
	Re-41	H F 八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	I	793	0.51
	Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.60
	Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	4.18
	Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	大阪府大阪市	III	1,920	1.23
	Re-45	H F 中之島レジデンス	大阪府大阪市	III	453	0.29
	Re-46	H F 阿波座レジデンス	大阪府大阪市	III	577	0.37
	Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	III	624	0.40
	Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	1.14
	Re-49	H F 河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.34
	Re-52	H F 天神東レジデンス	福岡県福岡市	III	502	0.32
	Re-53	H F 四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	1.17
	Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.53
	Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.56
	Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.39
	Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.54
	Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.54
	Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	III	1,080	0.69
	Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.37
	Re-61	H F 西新宿レジデンスW E S T	東京都新宿区	I	1,990	1.27
	Re-62	H F 西新宿レジデンスE A S T	東京都新宿区	I	1,170	0.75
	Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.87
	Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.36
	Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.52
	Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.44
	Re-67	H F 九大病院前レジデンス	福岡県福岡市	III	426	0.27
	Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.49
	Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.53
	Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.60
	Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	1.34
	Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.56
	Re-74	H F 若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.74
	Re-75	H F 仙台レジデンスE A S T	宮城県仙台市	III	1,630	1.04
Re-76	H F 西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.84	
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	III	790	0.51	

レジデンス 計	84,953	54.42
ポートフォリオ 計	156,109	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。