

平成 25 年 11 月 28 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 I R 部長 戸田 裕久
TEL. 03-3669-8771

資産の取得に関するお知らせ (HF桜通ビルディング 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-30 HF 桜通ビルディング (注 2)	Of-31 日本橋浜町 セントラルビルディング	Of-32 仙台グリーンプレイス
(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		
(4) 投資エリア	地方投資エリア (愛知県名古屋市)	第一投資エリア (東京都中央区)	地方投資エリア (宮城県仙台市)
(5) 取得予定価格 (注 1)	4,900,000 千円	1,900,000 千円	2,700,000 千円
(6) 売買契約締結日	平成 25 年 11 月 28 日		
(7) 取得予定日 (引渡日)	平成 25 年 12 月 20 日		
(8) 取得先	平和不動産株式会社		
(9) 取得資金	一般募集による調達資金、借入金及び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		三菱UFJ信託銀行 株式会社
(12) 信託期間 (予定)	平成 19 年 11 月 30 日から 平成 35 年 12 月 19 日まで	平成 20 年 6 月 27 日から 平成 35 年 12 月 19 日まで	平成 18 年 12 月 14 日から 平成 35 年 12 月 19 日まで

(注 1) 「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 2) 本書の日付現在、「HF 桜通ビルディング」の物件名称は、「桜通 MID ビル」ですが、取得後の平成 26 年 2 月 19 日付で本

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。

物件名称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。以下同じです。

2. 取得の理由

本投資法人は、オフィス比率を高め、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。

現在、基本方針として運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保を掲げ、「安定成長軌道へ」をテーマに、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います。

かかる取組みの一環として、今般、平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）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。当該3物件は、平和不動産の営業拠点を有するエリアに所在しており、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を予定しており、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、安定的な稼働の見込まれ、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。

0f-30 HF桜通ビルディング

(1) 立地	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅から徒歩3分、同名城線・桜通線「久屋大通」駅から徒歩約4分に位置し、伏見地区、栄地区へも徒歩圏内に位置するほか、複数路線が利用可能なため各方面へのアクセスは良好です。また、対象不動産と南側で接面している桜通は市内を横断する幹線道路であり、交通・接近条件は良好です。 本物件が位置する桜通沿いには金融機関の自社ビルや賃貸事務所ビルが建ち並んでおり、また、築年浅い事務所ビルが多くみられるなど、オフィス立地としても良好です。
(2) 建物	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、築浅の事務所ビルであり、内外装の仕上、外観やエントランスホール、貸室など建物全体の品等々は良好です。基準階貸室の規模は約240坪、天井高は2,800mm、整形の無柱空間から構成されており、ゆとりある室内が確保されています。各設備に関する設計品質については、省エネ型グリッドシステム天井、非接触型ICカードによるセキュリティ、制震ブレースを採用した耐震構造など、築浅ビルに見合った必要かつ十分な設備、グレードを保持しています。

物件名称	HF桜通ビルディング	
所在地（注1）	(住居表示) 愛知県名古屋市中区丸の内三丁目23番20号 (地番) 愛知県名古屋市中区丸の内三丁目2310番2、2311番、2312番、2313番、2314番	
土地	所有形態	地上権
	面積（注1）	1,662.49㎡
	用途地域（注2）	商業地域
	建蔽率（注3）	80%
建物	容積率（注3）	800%
	所有形態	所有権
	用途（注1）	事務所・店舗・車庫
	構造階層（注1）	鉄骨造陸屋根13階建
	延床面積（注1）	13,160.83㎡
	建築時期（注1）	平成21年2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。

	建築主	桜通開発合同会社
	施工者	株式会社大林組
	設計者	株式会社大林組一級建築士事務所
	構造設計会社	株式会社大林組一級建築士事務所
	建築確認機関	株式会社確認サービス
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（注4）
賃貸借の状況 （注5）	テナントの総数	20
	賃貸可能面積	9,934.76 m ²
	賃貸面積	9,570.49 m ²
	月額賃料（共益費込）	43,720,469 円
	敷金・保証金	367,613,404 円
	稼働率（面積ベース）	96.33%
NOI 利回り（注6）		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25年7月4日
	再調達価格	3,436,000 千円
	PML 値	9.2%
	長期修繕費（15年以内）	181,210 千円
不動産鑑定 評価書の概要（注7）	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	平成25年9月30日
	鑑定評価額	5,390,000 千円
特記事項		
1. 信託不動産に係る地上権設定契約（関連する覚書を含みます。）において、地上権者が当該地上権及び信託建物を譲渡しようとする場合並びに当該地上権及び信託建物を信託財産とする信託受益権の受益権者が信託受益権を譲渡しようとする場合、地上権設定者が優先交渉権を有すること等が規定されています。また、当該地上権の対象となっている土地の所有権を地上権設定者が譲渡しようとする場合、地上権者が優先交渉権を有すること等が規定されています。		
その他		
1. 平成19年11月30日付で地上権設定登記（地上権者：桜通開発合同会社（三井住友信託銀行株式会社に変更済み。）、目的：建物所有、存続期間：60年、地代：有償）がなされています。		

（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。

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）本日付「担保権解除に係る融資合意書変更契約の締結に関するお知らせ」にて公表したとおり、本日開催した本投資法人役員会にて決議された一般募集に係る本投資口（81,900口）について、当該投資口の発行価額の総額に相当する額の払込みが本投資法人に対してなされ、かつ、取得予定資産の取得に係る売買契約につき平成25年12月18日（一般募集の払込期日が平成25年12月19日となる場合は、全参加金融機関と協議の上決定した日）時点においてその効力が維持している場合には、担保権は設定されない見込みです。

（注5）「賃貸借の状況」については、平成25年10月31日時点における数値を記載しています。

（注6）「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。

（注7）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。

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。

Of-31 日本橋浜町セントラルビルディング

(1) 立地	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅及び「浜町」駅から徒歩4分に位置し、「東日本橋」駅から「大手町」駅まで乗車時間で約5分、「馬喰横山」駅から「新宿」駅まで約10分であることから、都心主要中心部へのアクセスは良好です。また、当該エリアの南方には、箱崎ジャンクションが位置していることから車両交通利便性も高く、更に同ジャンクションには東京シティアターミナルが接続していることで、リムジンバス利用による羽田空港及び成田空港へのアクセスが容易であり、比較的交通便利性の高いエリアです。 ・最寄駅への接近性や都心主要中心部へのアクセス等の交通便利性の面から見た立地条件は良好です。また、「清洲橋通り」沿道に位置することから1階部分については視認性が高く、店舗としての需要が見込まれます。
(2) 建物	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、対象建物の内外装の仕上、外観やエントランスホール、貸室等の全体的なグレード等における建物品等は概ね標準的です。基準階貸室は、約114坪を有し、空調については個別空調で細かなコントロールを可能としています。

物件名称	日本橋浜町セントラルビルディング	
所在地（注1）	（住居表示）東京都中央区日本橋浜町一丁目2番1号 （地番）東京都中央区日本橋浜町一丁目22番1、22番2、22番6、22番7、22番8、22番9	
土地	所有形態	所有権
	面積（注1）	599.34㎡
	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・駐車場
	構造階層（注1）	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根9階建
	延床面積（注1）	4,226.25㎡
	建築時期（注1）	昭和62年2月
	建築主	第一貨物自動車株式会社（現名称：第一貨物株式会社）
	施工者	三菱建設株式会社（現名称：株式会社ピーエス三菱）
	設計者	三菱建設株式会社一級建築士事務所 （現名称：株式会社ピーエス三菱一級建築士事務所）
	構造設計会社	三菱建設株式会社一級建築士事務所 （現名称：株式会社ピーエス三菱一級建築士事務所）
建築確認機関	東京都中央区	
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（注4）
賃貸借の状況（注5）	テナントの総数	6
	賃貸可能面積	3,286.58㎡
	賃貸面積	2,909.58㎡
	月額賃料（共益費込）	10,818,150円
	敷金・保証金	85,245,710円
	稼働率（面積ベース）	88.53%
NOI利回り（注6）	6.0%	
建物状況調査	調査機関	株式会社東京建築検査機構

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。

報告書の概要	調査時点	平成 25 年 7 月 1 日
	再調達価格	1,013,000 千円
	PML 値	12.7%
	長期修繕費（15 年以内）	156,100 千円
不動産鑑定 評価書の概要（注 7）	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	平成 25 年 9 月 30 日
	鑑定評価額	2,060,000 千円
特記事項		
<p>1. 信託土地の一部に地上権設定登記（地上権者：東京都、目的：地下高速電車事業施設所有のため、存続期間：地下高速電車事業施設存続中、地代：無償）がなされています。当該地上権設定契約において、建物その他工作物を築造する場合の一定の制限が定められ、予め東京都と協議することとされています。</p> <p>2. 信託不動産から北側隣地へ鉄扉の一部及び縁石の一部が越境しています。また、同北側隣地から信託不動産へコンクリートたたきの一部等が越境しています。本件については、越境に関する覚書を締結しています。</p> <p>3. 北東側隣地から信託不動産へコンクリート基礎の一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書を締結しています。</p> <p>4. 信託不動産から東側隣地へ門扉が越境しています。本件については、確認書を締結しています。</p> <p>5. 信託建物の屋上キュービクルから PCB が検出されたため、東京都 PCB（ポリ塩化ビフェニル）適正管理指導要綱に従い平成 24 年 8 月 3 日付で東京都知事へ使用届出を行い、ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成 13 年号外法律第 65 号、その後の改正を含みます。）に従い平成 25 年 8 月 5 日付で東京都知事へ使用状況等の届出を行っています。</p>		

（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。
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）本日付「担保権解除に係る融資合意書変更契約の締結に関するお知らせ」にて公表したとおり、本日開催した本投資法人役員会にて決議された一般募集に係る本投資口（81,900 口）について、当該投資口の発行価額の総額に相当する額の払込みが本投資法人に対してなされ、かつ、取得予定資産の取得に係る売買契約につき平成 25 年 12 月 18 日（一般募集の払込期日が平成 25 年 12 月 19 日となる場合は、全参加金融機関と協議の上決定した日）時点においてその効力が維持している場合には、担保権は設定されない見込みです。

（注 5）「賃貸借の状況」については、平成 25 年 10 月 31 日時点における数値を記載しています。

（注 6）「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。

（注 7）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-32 仙台グリーンプレイス

(1) 立地	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、ターミナル駅である JR 東北本線「仙台」駅から徒歩約 8 分、仙台市営地下鉄南北線「広瀬通」駅から徒歩約 6 分の距離にあり、都心へのアクセスに優れています。 近隣地域は、中高層の店舗付事務所ビル等が建ち並ぶ国道 45 号沿線の商業地域であり、当該地域は、広幅員の幹線道路沿道に位置することから視認性に優れ、JR 東北本線「仙台」駅から徒歩圏に位置するため、オフィスとしての立地条件は良好です。
(2) 建物	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、基準階で 1 フロア最大約 173 坪を有し、最小約 22 坪の分割も可能であることから、多様なテナントニーズに対応できる仕様となっています。

物件名称	仙台グリーンプレイス	
所在地（注 1）	（住居表示）宮城県仙台市青葉区本町一丁目 11 番 1 号 （地番）宮城県仙台市青葉区本町一丁目 11 番 1、11 番 10、11 番 11	
土地	所有形態	所有権
	面積（注 1）	1,598.83 ㎡
	用途地域（注 2）	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。

	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)	事務所・店舗・駐車場
	構造階層 (注1)	鉄骨造陸屋根 12階建
	延床面積 (注1)	8,988.49 m ²
	建築時期 (注1)	平成15年9月
	建築主	錦ヶ丘住宅販売株式会社
	施工者	清水建設株式会社
	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	宮城県仙台市
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 (注4)
賃貸借の状況 (注5)	テナントの総数	33
	賃貸可能面積	6,577.16 m ²
	賃貸面積	6,119.11 m ²
	月額賃料 (共益費込)	19,182,226 円
	敷金・保証金	111,623,708 円
	稼働率 (面積ベース)	93.04%
NOI 利回り (注6)		6.8%
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25年9月27日
	再調達価格	2,004,000 千円
	PML 値	2.6%
	長期修繕費 (15年以内)	183,000 千円
不動産鑑定 評価書の概要 (注7)	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	平成25年9月30日
	鑑定評価額	3,000,000 千円
特記事項		
1. 消防用設備等点検結果報告書その他の報告書において感知器、誘導灯バッテリー、防火シャッター、非常用照明器具等の不良に関する指摘事項がありますが、信託受益権売買契約締結後2か月以内を目途に売主の責任と費用で改善するものとされています。		

(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、総合設計制度により、建蔽率については60%、容積率については581%となっています。また、総合設計制度により信託土地の一部(579.09 m²)が歩道上空地として整備されており、信託不動産の所有者が維持、管理を行うこととなっています。なお、当該部分は建築物の敷地面積に算入することができません。

(注4) 本日付「担保権解除に係る融資合意書変更契約の締結に関するお知らせ」にて公表したとおり、本日開催した本投資法人役員会にて決議された一般募集に係る本投資口(81,900口)について、当該投資口の発行価額の総額に相当する額の払込みが本投資法人に対してなされ、かつ、取得予定資産の取得に係る売買契約につき平成25年12月18日(一般募集の払込期日が平成25年12月19日となる場合は、全参加金融機関と協議の上決定した日)時点においてその効力が維持している場合には、担保権は設定されない見込みです。

(注5) 「賃貸借の状況」については、平成25年10月31日時点における数値を記載しています。

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席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、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。

(注6) 「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。

(注7) 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 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 (注)	
(6) 設立年月日	昭和22年7月	
(7) 連結純資産	85,837 百万円 (注)	
(8) 連結総資産	302,677 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) 6.08% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 5.38% 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) 1.33% (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25年11月28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11月28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25年11月期において、平和不動産を媒介者として、資産の譲渡(3物件)を行っています。また、平成25年5月期において、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、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25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

0f-30 H F 桜通ビルディング

	前所有者	前々所有者
名称	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。	—

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。

取得経緯・理由等	ウェアハウジング目的の取得	—
取得価格	4,800,000千円	—
取得時期	平成25年8月19日	—

Of-31 日本橋浜町セントラルビルディング

	前所有者	前々所有者
名称	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	ウェアハウジング目的の取得	—
取得価格	1,750,000千円	—
取得時期	平成25年8月29日	—

Of-32 仙台グリーンプレイス

	前所有者	前々所有者
名称	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	ウェアハウジング目的の取得	—
取得価格	2,570,000千円	—
取得時期	平成25年5月21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26年5月期及び平成26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/>

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】

- (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) 取得予定資産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-30 HF 桜通ビルディング	Of-31 日本橋浜町セントラル ビルディング	Of-32 仙台グリーンプレイス
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	平成 25 年 9 月 30 日		
鑑定評価額	5,390,000,000	2,060,000,000	3,000,000,000
収益価格	5,390,000,000	2,060,000,000	3,000,000,000
直接還元法による収益価格	5,450,000,000	2,090,000,000	3,010,000,000
運営収益	592,092,119	157,785,856	271,201,242
貸室賃料収入	542,824,068	143,160,480	238,772,220
その他収入	49,268,051	14,625,376	32,429,022
運営費用	294,118,727	43,055,105	88,938,544
運営純収益 (NOI)	297,973,392	114,730,751	182,262,698
敷金等の運用益	6,310,831	1,605,585	2,421,833
資本的支出	9,909,424	9,884,000	10,376,000
純収益 (NCF)	294,374,799	106,452,336	174,308,531
還元利回り	5.4%	5.1%	5.8%
DCF 法による収益価格	5,360,000,000	2,050,000,000	3,000,000,000
割引率	5.2%	4.9%	5.6%
最終還元利回り	5.6%	5.3%	6.0%
積算価格	5,810,000,000	1,670,000,000	2,030,000,000

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

Of-30 HF 桜通ビルディング

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。

0f-31 日本橋浜町セントラルビルディング
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。



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	物件名称	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	H F 五反田ビルディング	東京都品川区	I	1,290	0.87	
	Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	1.05	
	Of-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.69	
	Of-07	浜松町 S S ビル	東京都港区	I	1,530	1.04	
	Of-08	国際溜池ビル	東京都港区	I	2,700	1.83	
	Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.83	
	Of-10	H F 新横浜ビルディング	神奈川県横浜市	II	1,550	1.05	
	Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	I	2,150	1.46	
	Of-12	八丁堀 S F ビル	東京都中央区	I	3,092	2.09	
	Of-13	渋谷 A X ヒルズ	東京都渋谷区	I	1,860	1.26	
	Of-14	K C A ビル	東京都千代田区	I	1,730	1.17	
	Of-15	H F 中目黒ビルディング	東京都目黒区	I	2,870	1.94	
	Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区	I	1,385	0.94	
	Of-17	八丁堀 M F ビル	東京都中央区	I	1,110	0.75	
	Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	2.31	
	Of-20	船橋 F a c e ビル	千葉県船橋市	II	3,900	2.64	
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.43	
	Of-22	H F 虎ノ門ビルディング	東京都港区	I	1,675	1.13	
	Of-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.89	
	Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,434	0.97	
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	3.25	
	Of-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋	III	2,930	1.98	
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.56	
	Of-28	三田平和ビル(底地)	東京都港区	I	2,230	1.51	
	Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	1.07	
	Of-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋	III	4,900	3.32	
	Of-31	日本橋浜町セントラルビルディング	東京都中央区	I	1,900	1.29	
	Of-32	仙台グリーンプレイス	宮城県仙台市	III	2,700	1.83	
	オフィス 計					62,266	42.17
	レジデンス	Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	II	430	0.29
		Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.45
		Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.44
Re-11		H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	2.44	
Re-12		H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	1.06	
Re-14		H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.93	
Re-15		H F 麻布十番レジデンス	東京都港区	I	1,260	0.85	
Re-16		H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.68	
Re-17		H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.74	
Re-18		H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.82	
Re-19		H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.47	
Re-20		H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	2.73	
Re-21		H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.72	
Re-22		H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.77	
Re-23		H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.64	
Re-24		H F 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.74	
Re-25	H F 銀座レジデンス E A S T	東京都中央区	I	5,940	4.02		
Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	2.27		
Re-29	H F 白山レジデンス	東京都文京区	I	2,350	1.59		

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-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	1.10
	Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	東京都目黒区	I	1,650	1.12
	Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.71
	Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	Ⅱ	911	0.62
	Re-35	H F 芝公園レジデンス	東京都港区	I	836	0.57
	Re-36	H F 三田レジデンス	東京都港区	I	1,080	0.73
	Re-37	H F 高輪レジデンス	東京都港区	I	749	0.51
	Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.49
	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	0.99
	Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	東京都中央区	I	1,890	1.28
	Re-41	H F 八丁堀レジデンスⅢ	東京都中央区	I	793	0.54
	Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.64
	Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	4.42
	Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	大阪府大阪市	Ⅲ	1,920	1.30
	Re-45	H F 中之島レジデンス	大阪府大阪市	Ⅲ	453	0.31
	Re-46	H F 阿波座レジデンス	大阪府大阪市	Ⅲ	577	0.39
	Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	624	0.42
	Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	1,780	1.21
	Re-49	H F 河原町二条レジデンス	京都府京都市	Ⅲ	534	0.36
	Re-52	H F 天神東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	502	0.34
	Re-53	H F 四条河原町レジデンス	京都府京都市	Ⅲ	1,820	1.23
	Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.56
	Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.59
	Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.42
	Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.57
	Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	Ⅱ	839	0.57
	Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	1,080	0.73
	Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	Ⅲ	572	0.39
	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	1.35
	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	0.79
	Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.92
	Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	Ⅲ	566	0.38
	Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	809	0.55
	Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	684	0.46
Re-67	H F 九大病院前レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	426	0.29	
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.52	
Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	834	0.56	
Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.64	
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	1.42	
Re-73	H F 早稲田レジデンスⅡ	東京都新宿区	I	872	0.59	
Re-74	H F 若松河田レジデンス (注3)	東京都新宿区	I	1,158	0.78	
レジデンス 計					81,223	55.00
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	0.73
	Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	Ⅲ	900	0.61
	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	0.71
	Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	Ⅲ	1,150	0.78
ホテル 計					4,180	2.83
ポートフォリオ 計					147,669	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。

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。

- (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。
- (注3) 本書の日付現在、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。

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。