

平成 25 年 10 月 23 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 戸田 裕久  
 TEL. 03-5402-8731

### 資産の譲渡に関するお知らせ

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、下記の通り、資産の譲渡を行うことについて決定しましたので、お知らせ致します。

#### 記

#### 1. 譲渡の概要

(1) 物件番号 物件名称	Re-71 HF南五条レジデンス
(2) 特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
(3) 譲渡価額（注1）	350,400 千円
(4) 帳簿価額（注2）	399,965 千円
(5) 譲渡価額と帳簿価額の差額	△49,565 千円
(6) 契約締結予定日	平成 25 年 10 月 25 日
(7) 譲渡予定日	平成 25 年 10 月 25 日
(8) 譲渡先（注3）	非開示

(注1) 「譲渡価額」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、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 25 年 5 月 31 日時点の帳簿価額を記載しています。なお、「帳簿価額」について、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 譲渡先の意向により非開示とします。

(注4) 以下、上記譲渡資産を「本物件」といいます。

#### 2. 譲渡の理由

本投資法人は、「安定成長軌道へ」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。

一方で、中長期的な安定収益の確保や運用効率の向上のために、運用資産の入替えの検討も行っています。

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、スケールメリット効果が期待できる物件を取得しながら、地方における小規模物件や築年数の古い物件等の売却を行

い、ポートフォリオの入替えを行っていくことを基本方針としています。

今回の譲渡においては、運用資産の入替え戦略の一環として、平成 25 年 9 月 26 日付プレスリリース「資産の譲渡に関するお知らせ」に続き、地方における小規模物件の売却を行うものです。

本物件の譲渡価額は、直近の鑑定評価額及び帳簿価額を下回るものですが、当期においてHF南六条レジデンス及びHF天神南レジデンスの譲渡により、一定の譲渡益を確保しており、分配金水準への影響は、軽微であることから本日、譲渡を決定したものです。

なお、本物件を含めた当期譲渡 3 物件の譲渡損益を通算すると譲渡益が発生する見込みですが、この譲渡益については、税務上の繰越欠損金を活用した内部留保を行う予定です。

この税務上の繰越欠損金を活用した内部留保により、損失の発生時等において分配金への補てんが可能になることから、負ののれんの発生益による内部留保と併せ、今後の分配金水準の安定化に寄与するものと考えています。

引き続き、新規物件を取得し、外部成長を目指す一方で、地方の小規模物件や築年数の古い物件等運用資産の入替えの検討を行いながら、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。

#### 【当期の資産譲渡状況】

(1) 物件番号 物件名称	Re-50 HF南六条レジデンス	Re-51 HF天神南レジデンス	Re-71 HF南五条レジデンス	3 物件合計
(2) 特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			—
(3) 譲渡価額(注1)	245,400 千円	680,000 千円	350,400 千円	1,275,800 千円
(4) 帳簿価額(注2)	218,032 千円	619,418 千円	399,965 千円	1,237,415 千円
(5) 譲渡価額と 帳簿価額の差額	27,367 千円	60,581 千円	△49,565 千円	38,384 千円
(6) 譲渡(予定)日	平成 25 年 9 月 27 日		平成 25 年 10 月 25 日	—

(注1)「譲渡価額」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、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 25 年 5 月 31 日時点の帳簿価額を記載しています。なお、「帳簿価額」について、千円未満を切り捨てて記載しています。

### 3. 譲渡資産の内容

#### Re-71 HF南五条レジデンス

物件名称	HF南五条レジデンス	
資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権	
所在地 (注1)	(住居表示) 北海道札幌市中央区南五条西一丁目1番地8 (地番) 北海道札幌市中央区南五条西一丁目1番27他2筆	
用途 (注1)	共同住宅	
面積 (注1)	土地	439.62 m <sup>2</sup>
	建物	1,757.91 m <sup>2</sup>
構造階層 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建	
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期 (注1)	平成 19 年 1 月	
譲渡年月日	平成 25 年 10 月 25 日	
譲渡価額	350,400 千円	

帳簿価額 (注2)	399,965 千円	
譲渡価額と帳簿価額との差額	△49,565 千円	
鑑定評価額 (注3)	403,000 千円	
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	
テナントの内容 (注4)	テナントの総数	1
	総賃料収入	28,200 千円
	敷金・保証金	5,750 千円
	総賃貸面積	1,458.00 m <sup>2</sup>
	総賃貸可能面積	1,458.00 m <sup>2</sup>

(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。 また、 当該物件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) 「帳簿価額」 については、 平成 25 年 5 月 31 日時点の帳簿価額を記載しています。 なお、 「帳簿価額」 について、 千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「鑑定評価額」 については、 平成 25 年 5 月 31 日時点の鑑定評価額を記載しています。

(注4) 「テナントの内容」 については、 平成 25 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、信託受託者又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貸借契約に基づく平成 25 年 5 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、その他トラン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。

#### 4. 譲渡先の内容

H F 南五条レジデンスの譲渡先は国内の事業会社ですが、譲渡先の意向により非開示とします。  
 なお、当該譲渡先は、本投資法人・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。

#### 5. 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 25 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 25 年 10 月 23 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 10 月 23 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、平和不動産からの出向者です。
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(2 物件)を行っています。また、平成 25 年 5 月期において、平和不動産を売主とした資産の取得(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、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、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	5,256千円（消費税を除く）
-----------	-----------------

## 6. 利害関係者との取引

資産運用会社は、金商法並びに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、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。

本物件の媒介者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。

## 7. 決済の方法

譲渡契約締結時に一括決済します。

## 8. 譲渡の日程

譲渡決定日	平成25年10月23日
譲渡契約締結日	平成25年10月25日（予定）
代金決済日	平成25年10月25日（予定）
物件引渡日	平成25年10月25日（予定）

## 9. 譲渡代金の使途

本物件の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し、残余については手元資金とします。

（詳細については、本日付「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。）

## 10. 今後の見通し

本物件の譲渡による、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に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

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) 本物件譲渡後のポートフォリオ一覧

## (添付資料1) 本物件譲渡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	0.93	
	Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	1.12	
	Of-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.81	
	Of-07	浜松町 S S 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	H F 新横浜ビルディング	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	1.56	
	Of-12	八丁堀 S F ビル	東京都中央区	I	3,092	2.24	
	Of-13	渋谷 A X ヒルズ	東京都渋谷区	I	1,860	1.35	
	Of-14	K C A ビル	東京都千代田区	I	1,730	1.25	
	Of-15	H F 中目黒ビルディング	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 M F 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 F a c e 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	H F 虎ノ門ビルディング	東京都港区	I	1,675	1.21	
	Of-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.95	
	Of-24	H F 湯島ビルディング	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	愛知県名古屋市	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	愛知県名古屋市	III	1,580	1.14	
	<b>オフィス 計</b>					<b>52,766</b>	<b>38.19</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	0.31
		Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.48
		Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.47
Re-11		H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	2.61	
Re-12		H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	1.13	
Re-14		H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.99	
Re-15		H F 麻布十番レジデンス	東京都港区	I	1,260	0.91	
Re-16		H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.72	
Re-17		H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.80	
Re-18		H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.88	
Re-19		H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.50	
Re-20		H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	2.92	
Re-21		H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.77	
Re-22		H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.82	
Re-23		H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.69	
Re-24		H F 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.80	
Re-25		H F 銀座レジデンス E A S T	東京都中央区	I	5,940	4.30	
Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	2.42		
Re-29	H F 白山レジデンス	東京都文京区	I	2,350	1.70		
Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	1.18		

レジデンス	Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	東京都目黒区	I	1,650	1.19
	Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.76
	Re-34	H F 田無レジデンス	東京都西東京市	Ⅱ	911	0.66
	Re-35	H F 芝公園レジデンス	東京都港区	I	836	0.61
	Re-36	H F 三田レジデンス	東京都港区	I	1,080	0.78
	Re-37	H F 高輪レジデンス	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	H F 銀座レジデンスE A S T Ⅱ	東京都中央区	I	1,460	1.06
	Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	東京都中央区	I	1,890	1.37
	Re-41	H F 八丁堀レジデンスⅢ	東京都中央区	I	793	0.57
	Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.68
	Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	4.72
	Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	大阪府大阪市	Ⅲ	1,920	1.39
	Re-45	H F 中之島レジデンス	大阪府大阪市	Ⅲ	453	0.33
	Re-46	H F 阿波座レジデンス	大阪府大阪市	Ⅲ	577	0.42
	Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	624	0.45
	Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	1,780	1.29
	Re-49	H F 河原町二条レジデンス	京都府京都市	Ⅲ	534	0.39
	Re-52	H F 天神東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	502	0.36
	Re-53	H F 四条河原町レジデンス	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	H F 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.63
	Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.45
	Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.61
	Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都国分寺市	Ⅱ	839	0.61
	Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	1,080	0.78
	Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	Ⅲ	572	0.41
	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	1.44
	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	0.85
	Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.98
	Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	Ⅲ	566	0.41
	Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	809	0.59
	Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	684	0.50
	Re-67	H F 九大病院前レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	426	0.31
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.56	
Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	834	0.60	
Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.68	
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	1.51	
Re-73	H F 早稲田レジデンスⅡ	東京都新宿区	I	872	0.63	
Re-74	H F 若松河田レジデンス(注3)	東京都新宿区	I	1,158	0.84	
レジデンス 計					81,223	58.79
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
ホテル 計					4,180	3.03
ポートフォリオ 計					138,169	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。

(注3) 本日現在、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。