

平成 28 年 12 月 1 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 伊東 芳男
 TEL. 03-3669-8771

資産の取得及び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。）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、資産の取得及び譲渡（以下それぞれ「本取得」と及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を併せて「本取引」といいます。）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 | 0f-39 千住ミルディスⅡ番館 |
| (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 | 第一投資エリア（東京都足立区） |
| (5) 取得予定価格（注1） | 1,650,000 千円 |
| (6) 信託受益権売買契約上の地位承継契約締結日 | 平成 28 年 12 月 1 日 |
| (7) 取得予定日（引渡日） | 平成 28 年 12 月 15 日 |
| (8) 取得先（注2） | 非開示 |
| (9) 取得資金 | 自己資金 |
| (10) 決済方法 | 引渡時一括 |
| (11) 信託受託者（予定） | 三菱 UFJ 信託銀行株式会社 |
| (12) 信託期間（予定） | 平成 28 年 12 月 15 日から平成 38 年 12 月 31 日まで |
| (13) その他 | 本投資法人は、上記（6）信託受益権売買契約上の地位承継契約締結日付で、取得先と平和不動産株式会社との間で締結された本物件に係る信託受益権売買契約の買主の地位を本投資法人が承継する契約を締結しました。 |

| | |
|--|---------------------------------|
| | 詳細については、後記 8. 利害関係者との取引をご参照下さい。 |
|--|---------------------------------|

(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) 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 | 0f-15 HF 中目黒ビルディング |
| (2) 特定資産の種類 | 不動産 |
| (3) 譲渡予定価額（注 1） | 2,200,000 千円 |
| (4) 帳簿価額（注 2） | 2,868,000 千円 |
| (5) 譲渡予定価額と帳簿価額の差額（注 3） | △668,000 千円 |
| (6) 売買契約締結日 | 平成 28 年 12 月 1 日 |
| (7) 譲渡予定日（引渡日） | 平成 28 年 12 月 19 日 |
| (8) 譲渡先（注 4） | 非開示 |

(注 1) 「譲渡予定価額」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 28 年 11 月 30 日時点の帳簿価額見込額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注 3) 譲渡予定価額と帳簿価額の差額として算定された参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なります。

(注 4) 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、本取引は平成 28 年 10 月 17 日付にて公表した「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」（取得：アクロス新川ビル、譲渡：渋谷 AX ヒルズ）に引き続き、入替え戦略の一環として行うものです。

本取得物件は北千住駅西口地区市街地再開発として平成 16 年 2 月に建設され、「千住ミルディス I 番館」と「千住ミルディス II 番館」の 2 棟で構成される商業・オフィス・医療・住居エリアを備えた大規模複合施設の一角を占めています。日本有数の乗降人数を誇る北千住駅からペDESTリアンデッキを経由して徒歩 2 分の位置に立地する物件であり、非常に利便性の高いエリアに存する物件です。併せて、本取得物件の運用利回りは既存のポートフォリオ利回り（第 29 期ポートフォリオ利回り：4.96%）を上回り、取得時点から含み益も見込むことができる等の理由から本取得を決定しました。

一方で、本譲渡物件は、本資産運用会社のスポンサーが平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）へと変更される以前の平成 19 年 6 月 29 日に旧クレッシェンド投資法人が取得した物件であり、当該取得時期は不動産価格並びに賃料水準が高騰していた時期でもあるため、本譲渡物件の取得価格も現在の市場価格に比べて高い価格となっています。そのため、本譲渡物件の運用においては、含み損を抱えて運用利回りも低迷しており、更に将来的な収益力の改善の幅も限定されていると判断したことから売却活動を行ってきました。本譲渡価額は、複数の譲渡先候補から提示を受けた中で最も良い条件であり、平成 28 年 11 月 30 日時点の帳簿価額見込額を下回っていますが、平成 28 年 5 月 31 日時点の鑑定評価額を上回っています。また、本譲渡後のポートフォリオにおける築年数の改善、含み損益の改善による 1 口当たり純資産価値（NAV）の増加及び運用利回りの改善が見込まれることから、本譲渡を決定しました。

本取引が 1 口当たり分配金に与える影響は、想定巡航ベースで約+14 円（第 32 期以降）になる見込みです。但し、第 31 期については本取得物件の固定資産税等の一部が費用として計上されない等の理由から、約+15 円を想定しています。なお、本譲渡により平成 28 年 11 月期（第 30 期）に約 733 百万円の譲

渡損失を計上する見込みですが、1口当たり分配金については、安定的な分配を目的として、本取引による当期純利益の減少相当額に繰越利益及び一時差異等調整積立金の一部を充当する方針のため、現時点において修正はありません。(注)

今後も引き続き、本投資法人は外部成長と同時に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。

(注) 本譲渡による業績に与える影響については、平成28年12月1日付「平成28年11月期(第30期)の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

3. 取得資産の内容

本取得物件の特色については以下の通りです。

Of-39 千住ミルディスII番館

| | |
|--------|---|
| (1) 立地 | <ul style="list-style-type: none"> 本取得物件は、JR常磐線「北千住」駅からペデストリアンデッキを経由し徒歩約2分に位置しており、最寄駅からの接近性は良好です。また、鉄道路線はJR常磐線のほか東京メトロ千代田線、日比谷線、東武スカイツリーライン及びつくばエクスプレスの5路線が利用可能です。 本取得物件が位置する地域は、駅前再開発により高層マンションのほか、大型商業施設の開発が進んでおり、交通利便性及び生活利便性の良さから人口・世帯数が増加しています。東京都足立区、埼玉県、茨城県への営業拠点またバックオフィスとしての需要が旺盛であり、本取得物件が位置する駅至近エリアは、上記のほか各種専門学校、旅行代理店、不動産賃貸・売買会社等の集客型テナントとしての需要も想定されます。 |
| (2) 建物 | <ul style="list-style-type: none"> 本取得物件は周辺に低層物件が多い中、26階建であることから、視認性が高く、外観やエントランス等による全体的なグレードは当該エリアにおいて極めて高位にあります。 施設建築物は2棟で構成されており、北千住マルイ及びTHEATRE1010のある「千住ミルディスI番館」は地上13階建て地下4階の商業・公益ビル、本取得物件である「千住ミルディスII番館」は地上26階地下3階の住宅・業務ビルとなっています。 事務所部分の基準階貸室面積は約316坪で分割可能であり、設備面についても天井高約2.6m、OAフロア、エレベーター2基であり、駐車場も確保できることから、当該エリアの設備水準を上回り、テナント訴求力を十分有しています。 |

| | | |
|-----------|---|---|
| 物件番号・物件名称 | Of-39 千住ミルディスII番館 | |
| 資産の種類 | 信託受益権 | |
| 所在地 (注1) | (住居表示) 東京都足立区千住三丁目98番 (地番) 東京都足立区千住三丁目98番、99番、100番 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 (注1) | 敷地全体 4,560.55 m ² 敷地権 549.85 m ² |
| | 用途地域 (注2) | 近隣商業地域 |
| | 建蔽率 (注3) | 70% |
| | 容積率 (注3) | 500% |
| 建物 | 所有形態 (注4) | 区分所有権 |
| | 用途 (注1、4) | 共同住居、事務所、サービス店舗、診療所、物販店舗、自動車車庫 |
| | 構造階層 (注1) | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付26階建 |
| | 延床面積 (注1) (注5) | 建物全体 26,466.67 m ² 持分部分 2,905.48 m ² |
| | 建築時期 (注1) | 平成16年2月1日 |
| | 建築主 | 北千住駅西口地区市街地再開発組合 |
| | 施工者 | 清水・熊谷・三井住友・佐藤・渡喜北千住駅西口第一種市街地再開発事業施 |

| | | |
|--------------------|--------------------|----------------------------------|
| | | 設建築物建設工事（2 街区）共同事業体 代表者 清水建設株式会社 |
| | 設計者 | 株式会社梓設計 |
| | 構造設計会社 | 株式会社梓設計 |
| | 建築確認機関 | 財団法人日本建築センター |
| 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 6） | | |
| | テナントの総数 | 8 |
| | 総賃料収入 | 128,766 千円 |
| | 敷金・保証金 | 91,555 千円 |
| | 賃貸面積 | 2,099.98 m ² |
| | 賃貸可能面積 | 2,099.98 m ² |
| | 稼働率（面積ベース） | 100% |
| NOI 利回り（注 7） | | 5.9% |
| 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 28 年 9 月 16 日 |
| | 再調達価格（注 8） | 772,000 千円 |
| | PML 値 | 0.7% |
| | 長期修繕費（15 年以内）（注 9） | 64,440 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 28 年 9 月 30 日 |
| | 鑑定評価額 | 1,820,000 千円 |
| その他特筆すべき事項 | | 特になし |

（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、本取得物件は総合設計制度適用許可建築物であることから、道路斜線制限、隣地斜線制限、容積率制限の緩和を受けており、緩和後の数値を記載しています。

（注 4）本投資法人が取得予定の部分は、建物のうち、4 階～5 階事務所部分であり、専有面積の割合は建物全体の専有面積の 10.98%です。

（注 5）持分部分については、1 棟の建物の延床面積に専有面積割合 10.98%を乗じて算出した値を記載しています。

（注 6）「テナントの内容」については、平成 28 年 9 月 30 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 28 年 9 月 30 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。

（注 7）「NOI 利回り」については、本取得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 8）建物状況調査報告書記載の 1 棟の建物の再調達価格に専有面積割合 10.98%を乗じて算出した値を記載しています。

（注 9）建物状況調査報告書記載の取得対象持分に対する費用を記載しています。

4. 譲渡資産の内容

| | |
|-----------|---|
| 物件番号・物件名称 | 0f-15 HF 中目黒ビルディング |
| 資産の種類 | 不動産 |
| 所在地（注 1） | （住居表示）東京都目黒区中目黒四丁目 6 番 1 号 （地 番）東京都目黒区中目黒四丁目 709 番 7 |

| | | | | | | |
|----------------|------------|--|------------------|----------------|-----------------|----------------|
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | | | | |
| | 面積 (注 1) | 1,078.04 m ² | | | | |
| | 用途地域 (注 2) | 商業地域 | 第一種中高層住居専用地域 | | | |
| | 建蔽率 (注 3) | 80% | 60% | | | |
| | 容積率 (注 3) | 500% | 200% | | | |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | | | |
| | 用途 | 事務所 | | | | |
| | 構造階層 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建 | | | | |
| | 延床面積 | 4,040.53 m ² | | | | |
| | 建築時期 | 昭和63年2月29日 | | | | |
| 譲渡予定価額 | | 2,200,000 千円 | | | | |
| 帳簿価額 (注 4) | | 2,868,000 千円 | | | | |
| 譲渡予定価額と帳簿価額の差額 | | △668,000 千円 | | | | |
| テナントの内容 (注 5) | | | | | | |
| | テナントの総数 | 7 | | | | |
| | 総賃料収入 | 100,431 千円 | | | | |
| | 敷金・保証金 | 103,201 千円 | | | | |
| | 総賃貸面積 | 2,015.22 m ² | | | | |
| | 総賃貸可能面積 | 2,614.22 m ² | | | | |
| | 稼働率の推移 | 平成 26 年 5 月 | 平成 26 年 11 月 | 平成 27 年 5 月 | 平成 27 年 11 月 | 平成 28 年 5 月 |
| | | 88.6% | 88.6% | 100.0% | 100.0% | 77.1% |
| 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 28 年 5 月 31 日 | | | |
| | | 鑑定評価額 | 2,180,000 千円 | | | |
| その他特筆すべき事項 | | <ul style="list-style-type: none"> ・本件土地南側隣地へフェンス基礎の一部が越境しています。本件については、越境に関する確認書を締結しています。 ・本件土地から同南東側隣地へ物置の壁及びブロック基礎等が越境しています。本件については、越境に関する覚書等を締結しています。 | | | | |

(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。本譲渡物件の建蔽率の加重平均は 85.09%以上、容積率の加重平均は 350.97%以上となります。

(注 4) 「帳簿価額」については、平成 28 年 11 月 30 日時点の帳簿価額見込額を、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 28 年 10 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 28 年 10 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。

5. 取得先及び譲渡先の概要

(本取得物件) 0f-39 千住ミルディスⅡ番館

本取得物件の取得先は国内事業法人ですが、取得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。

(本譲渡物件) 0f-15 HF 中目黒ビルディング

本譲渡物件の譲渡先は国内事業法人ですが、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. 取得資産の所有者等の状況

(本取得物件) 0f-39 千住ミルディスⅡ番館

本取得物件は、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からの取得には該当しません。

7. 媒介の概要

(本取得物件) 0f-39 千住ミルディスⅡ番館

該当なし

(本譲渡物件) 0f-15 HF 中目黒ビルディング

| | |
|-----------------------|--|
| 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 28 年 9 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 | 平和不動産は、平成 28 年 12 月 1 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 13.39%) 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 28 年 12 月 1 日現在において、本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 28 年 5 月期 (第 29 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。また、平成 28 年 11 月期 (第 30 期) において、平和不動産を媒介者とした資産の譲渡を行っています。 |
| 関連当事者への該当状況 | 平和不動産は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当します。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 | 55,000 千円 |

8. 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。

本取得物件のプロパティ・マネジメント業務の委託予定先及び本譲渡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、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うえで、本日開催の本投資法人役員会において決議しました。

信託受益権売買契約上の地位承継契約の締結

本取得物件に関し、本資産運用会社のスポンサーである平和不動産と売主との間で平成 28 年 10 月 31 日付信託受益権売買契約を締結しています。今般、スポンサーサポートの一環として、本投資法人、平和不動産及び売主との間で地位承継契約を本日付で締結することを決定しました。これにより、本投資法人は、信託受益権売買契約上の地位を平和不動産から承継する予定です。本投資法人は、かかる承継に関し、本件地位承継契約に従い地位承継対価として平和不動産に対して 24,750 千円を支払う予定です。なお、当該地位承継対価については、かかる地位承継実施以前に平和不動産が負担したリスクの程度、宅地建物取引業法に定める媒介報酬の範囲内の金額であること、並びに取得予定価格及び当該地位承継対価の総額が本物件の鑑定評価額（1,820 百万円）以下の金額であること等を総合的に考慮し、妥当であると判断しています。

9. 決済の方法

前記「1. 本取引の概要」をご参照下さい。

10. 取得及び譲渡の日程

前記「1. 本取引の概要」をご参照下さい。

11. 今後の見通し

本取引による、平成 28 年 7 月 15 日付「平成 28 年 5 月期 決算短信」において公表した平成 28 年 11 月期（第 30 期）における運用状況の予想への影響及び本譲渡に関する会計上、税務上の取り扱いについては、本日付「平成 28 年 11 月期（第 30 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。

なお、本譲渡により得られる資金については、手元資金として留保し、将来の物件取得資金、借入金の弁済金あるいは物件の資本的支出等に充てる予定です。

1.2. 鑑定評価書の概要

| | | |
|----------------------------|-------------------|---|
| 物件番号・物件名称 | Of-39 千住ミルディスII番館 | |
| 鑑定評価額 | 1,820,000千円 | |
| 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28年9月30日 | |
| 項目 | 内容(千円) (注1) | 概要等 |
| 収益価格 | 1,820,000 | 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 | 1,850,000 | |
| 運営収益 | 142,235 | |
| 可能総収益 | 149,721 | 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及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 | 7,486 | 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 | 44,917 | |
| 維持管理費 | 25,538 | 実績額に基づき査定。 |
| PMフィー | 2,133 | 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 | - | 維持管理費に含まれるため非計上。 |
| 修繕費 | 6,396 | 決議された最終年の予定特別修繕費の30%を計上。 |
| テナント募集費用等 | 974 | 類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.0ヵ月分と査定し、計上。 |
| 公租公課 | 7,147 | 実績に基づき負担水準等を考慮して査定。 |
| 損害保険料 | 123 | 実績額に基づき査定。 |
| その他費用 | 2,605 | 予備費及び駐車場使用料を計上。 |
| 運営純収益(NOI) | 97,317 | |
| 一時金の運用益 | 965 | 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 | 14,924 | 決議された最終年の予定特別修繕費の70%を計上。 |
| 純収益(NCF) | 83,359 | |
| 還元利回り | 4.5% | 対象不動産の立地条件、建物条件等及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 | 1,800,000 | |
| 割引率 | 4.3% | 類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案の上、査定。 |
| 最終還元利回り | 4.7% | 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。 |
| 積算価格 | 1,310,000 | |
| 土地比率 | 61.0% | |
| 建物比率 | 39.0% | |
| 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 | Of-15 HF 中目黒ビルディング | |
| 鑑定評価額 | 2,180,000 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 28 年 5 月 31 日 | |
| 項目 | 内容 (千円) (注 1) | 概要等 |
| 収益価格 | 2,180,000 | 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 | 2,230,000 | |
| 運営収益 | 153,105 | |
| 可能総収益 | 162,048 | 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及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 | 8,942 | 対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき査定。 |
| 運営費用 | 44,956 | |
| 維持管理費 | 11,386 | 類似不動産の維持管理費及び現行の契約額に基づき査定。 |
| PM フィー | 2,789 | 現行契約に基づき査定。 |
| 水道光熱費 | 13,948 | 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 | 957 | 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 | 901 | 類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの 1.0 ヶ月分と査定し、計上。 |
| 公租公課 | 14,172 | 実績額に基づき査定。 |
| 損害保険料 | 201 | 建物再調達価格の 0.02% 相当額と査定し、計上。 |
| その他費用 | 600 | 消耗品費等、過去の実績額に基づき査定。 |
| 運営純収益 (NOI) | 108,148 | |
| 一時金の運用益 | 1,697 | 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 | 9,423 | ER 記載の更新費用年平均額を計上。 |
| 純収益 (NCF) | 100,423 | |
| 還元利回り | 4.5% | 対象不動産の立地条件、建物条件等及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 | 2,160,000 | |
| 割引率 | 4.3% | 類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。 |
| 最終還元利回り | 4.7% | 還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。 |
| 積算価格 | 1,740,000 | |
| 土地比率 | 85.0% | |
| 建物比率 | 15.0% | |
| 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 : 兜俱樂部、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) 本取得物件の写真及び位置図

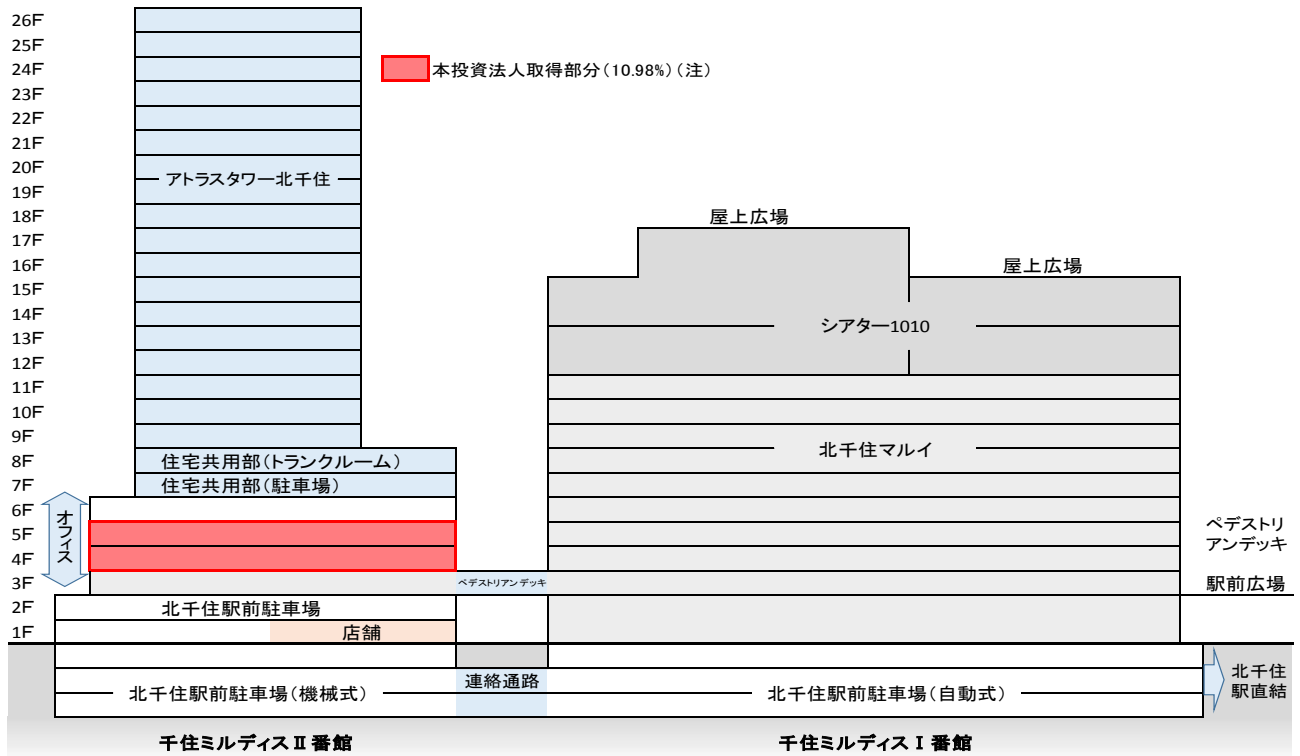
Of-39 千住ミルデイスⅡ番館



<位置図>



<取得予定部分>



注: 本投資法人の取得予定部分は「千住ミルデイスⅡ番館」の建物全体における専有面積の10.98%です。

(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 | 0.78 | |
| | Of-05 | 水天宮平和ビル | 東京都中央区 | I | 1,550 | 0.94 | |
| | Of-06 | H F 門前仲町ビルディング | 東京都江東区 | I | 2,500 | 1.52 | |
| | Of-07 | H F 浜松町ビルディング | 東京都港区 | I | 1,530 | 0.93 | |
| | Of-08 | 国際溜池ビル | 東京都港区 | I | 2,700 | 1.64 | |
| | Of-09 | グレイスビル泉岳寺前 | 東京都港区 | I | 1,220 | 0.74 | |
| | Of-10 | H F 新横浜ビルディング | 神奈川県横浜市 | II | 1,550 | 0.94 | |
| | Of-11 | 日本橋第一ビル | 東京都中央区 | I | 2,150 | 1.30 | |
| | Of-12 | H F 八丁堀ビルディング | 東京都中央区 | I | 3,092 | 1.87 | |
| | Of-15 | H F 中目黒ビルディング | 東京都目黒区 | I | - | - | |
| | Of-16 | 安和司町ビル | 東京都千代田区 | I | 1,385 | 0.84 | |
| | Of-17 | 八丁堀MFビル | 東京都中央区 | I | 1,110 | 0.67 | |
| | Of-18 | エムズ原宿 | 東京都渋谷区 | I | 3,418 | 2.07 | |
| | Of-20 | 船橋F a c eビル | 千葉県船橋市 | II | 3,900 | 2.36 | |
| | Of-21 | アデッソ西麻布 | 東京都港区 | I | 640 | 0.39 | |
| | Of-22 | H F 虎ノ門ビルディング | 東京都港区 | I | 1,675 | 1.02 | |
| | Of-23 | H F 池袋ビルディング | 東京都豊島区 | I | 1,314 | 0.80 | |
| | Of-24 | H F 湯島ビルディング | 東京都文京区 | I | 1,434 | 0.87 | |
| | Of-25 | 茅場町平和ビル | 東京都中央区 | I | 4,798 | 2.91 | |
| | Of-26 | 広小路アクアプレイス | 愛知県名古屋市 | III | 2,930 | 1.78 | |
| | Of-27 | 神戸旧居留地平和ビル | 兵庫県神戸市 | III | 2,310 | 1.40 | |
| | Of-28 | 三田平和ビル(底地) | 東京都港区 | I | 2,230 | 1.35 | |
| | Of-29 | 栄ミナミ平和ビル | 愛知県名古屋市 | III | 1,580 | 0.96 | |
| | Of-30 | H F 桜通ビルディング | 愛知県名古屋市 | III | 4,900 | 2.97 | |
| | Of-31 | H F 日本橋浜町ビルディング | 東京都中央区 | I | 1,900 | 1.15 | |
| | Of-32 | H F 仙台本町ビルディング | 宮城県仙台市 | III | 2,700 | 1.64 | |
| | Of-33 | H F 上野ビルディング | 東京都台東区 | I | 3,400 | 2.06 | |
| | Of-34 | 麹町H Fビル | 東京都千代田区 | I | 1,350 | 0.82 | |
| | Of-35 | H F 九段南ビルディング | 東京都千代田区 | I | 2,720 | 1.65 | |
| | Of-36 | H F 神田小川町ビルディング | 東京都千代田区 | I | 3,150 | 1.91 | |
| | Of-37 | 日総第5ビル | 神奈川県横浜市 | II | 3,100 | 1.88 | |
| | Of-38 | アクロス新川ビル | 東京都中央区 | I | 3,250 | 1.97 | |
| | Of-39 | 千住ミルディスII番館 | 東京都足立区 | I | 1,650 | 1.00 | |
| | オフィス 計 | | | | | 74,426 | 45.13 |
| | レジデンス | Re-03 | H F 市川レジデンス | 千葉県市川市 | II | 430 | 0.26 |
| | | Re-05 | H F 目黒レジデンス | 東京都目黒区 | I | 660 | 0.40 |
| | | Re-09 | H F 葛西レジデンス | 東京都江戸川区 | I | 650 | 0.39 |
| | | Re-11 | H F 若林公園レジデンス | 東京都世田谷区 | I | 3,610 | 2.19 |
| | | Re-12 | H F 碑文谷レジデンス | 東京都目黒区 | I | 1,560 | 0.95 |
| Re-14 | | H F 南麻布レジデンス | 東京都港区 | I | 1,370 | 0.83 | |
| Re-15 | | H F 麻布十番レジデンス | 東京都港区 | I | 1,260 | 0.76 | |
| Re-16 | | H F 学芸大学レジデンス | 東京都目黒区 | I | 1,000 | 0.61 | |
| Re-17 | | H F 東神田レジデンス | 東京都千代田区 | I | 1,100 | 0.67 | |
| Re-18 | | H F 東日本橋レジデンス | 東京都中央区 | I | 1,210 | 0.73 | |
| Re-19 | | H F 練馬レジデンス | 東京都練馬区 | I | 690 | 0.42 | |
| Re-20 | | H F 白金高輪レジデンス | 東京都港区 | I | 4,030 | 2.44 | |
| Re-21 | | H F 明大前レジデンス | 東京都世田谷区 | I | 1,070 | 0.65 | |

| 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) (%) |
|-------|-----------------------|---------|---------------|-----------------------|---------------------|
| Re-22 | H F 日本橋レジデンス | 東京都中央区 | I | 1,130 | 0.69 |
| Re-23 | H F 上石神井レジデンス | 東京都練馬区 | I | 950 | 0.58 |
| Re-24 | H F 錦糸町レジデンス | 東京都墨田区 | I | 1,100 | 0.67 |
| Re-25 | H F 銀座レジデンスE A S T | 東京都中央区 | I | 5,940 | 3.60 |
| Re-26 | H F 新横浜レジデンス | 神奈川県横浜市 | II | 3,350 | 2.03 |
| Re-29 | H F 白山レジデンス | 東京都文京区 | I | 2,350 | 1.43 |
| Re-30 | H F 馬込レジデンス | 東京都大田区 | I | 1,630 | 0.99 |
| Re-31 | H F 学芸大学レジデンスII | 東京都目黒区 | I | 1,650 | 1.00 |
| Re-33 | H F 亀戸レジデンス | 東京都江東区 | I | 1,050 | 0.64 |
| Re-34 | H F 田無レジデンス | 東京都西東京市 | II | 911 | 0.55 |
| Re-35 | H F 芝公園レジデンス | 東京都港区 | I | 836 | 0.51 |
| Re-36 | H F 三田レジデンス | 東京都港区 | I | 1,080 | 0.65 |
| Re-37 | H F 高輪レジデンス | 東京都港区 | I | 749 | 0.45 |
| Re-38 | ラ・レジダンス・ド・白金台 | 東京都港区 | I | 730 | 0.44 |
| 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 | 0.89 |
| Re-40 | H F 八丁堀レジデンスII | 東京都中央区 | I | 1,890 | 1.15 |
| Re-41 | H F 八丁堀レジデンスIII | 東京都中央区 | I | 793 | 0.48 |
| Re-42 | H F 銀座レジデンス | 東京都中央区 | I | 944 | 0.57 |
| Re-43 | H F 駒沢公園レジデンスTOWER | 東京都世田谷区 | I | 6,520 | 3.95 |
| Re-44 | H F 梅田レジデンスTOWER | 大阪府大阪市 | III | 1,920 | 1.16 |
| Re-45 | H F 中之島レジデンス | 大阪府大阪市 | III | 453 | 0.27 |
| Re-46 | H F 阿波座レジデンス | 大阪府大阪市 | III | 577 | 0.35 |
| Re-47 | H F 丸の内レジデンス | 愛知県名古屋市 | III | 624 | 0.38 |
| Re-48 | H F 平尾レジデンス | 福岡県福岡市 | III | 1,780 | 1.08 |
| Re-49 | H F 河原町二条レジデンス | 京都府京都市 | III | 534 | 0.32 |
| Re-52 | H F 天神東レジデンス | 福岡県福岡市 | III | 502 | 0.30 |
| Re-53 | H F 四条河原町レジデンス | 京都府京都市 | III | 1,820 | 1.10 |
| Re-54 | ラ・レジダンス・ド・千駄木 | 東京都文京区 | I | 820 | 0.50 |
| Re-55 | H F 千駄木レジデンス | 東京都文京区 | I | 870 | 0.53 |
| Re-56 | H F 駒沢公園レジデンス | 東京都世田谷区 | I | 615 | 0.37 |
| Re-57 | H F 武蔵小山レジデンス | 東京都品川区 | I | 842 | 0.51 |
| Re-58 | H F 国分寺レジデンス | 東京都国分寺市 | II | 839 | 0.51 |
| Re-59 | H F 久屋大通レジデンス | 愛知県名古屋市 | III | 1,080 | 0.65 |
| Re-60 | H F 烏丸鞍馬口レジデンス | 京都府京都市 | III | 572 | 0.35 |
| 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 | 1.21 |
| 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 | 0.71 |
| Re-63 | H F 東新宿レジデンス | 東京都新宿区 | I | 1,360 | 0.82 |
| Re-64 | H F 東心斎橋レジデンス | 大阪府大阪市 | III | 566 | 0.34 |
| Re-65 | H F 北四番丁レジデンス | 宮城県仙台市 | III | 809 | 0.49 |
| Re-66 | H F 愛宕橋レジデンス | 宮城県仙台市 | III | 684 | 0.41 |
| Re-67 | H F 九大病院前レジデンス | 福岡県福岡市 | III | 426 | 0.26 |
| Re-68 | H F 浅草橋レジデンス | 東京都台東区 | I | 771 | 0.47 |
| Re-69 | H F 一番町レジデンス | 宮城県仙台市 | III | 834 | 0.51 |
| Re-70 | H F 東中野レジデンス | 東京都中野区 | I | 942 | 0.57 |
| Re-72 | H F 早稲田レジデンス | 東京都新宿区 | I | 2,090 | 1.27 |
| Re-73 | H F 早稲田レジデンスII | 東京都新宿区 | I | 872 | 0.53 |
| Re-74 | H F 若松河田レジデンス | 東京都新宿区 | I | 1,158 | 0.70 |
| Re-75 | H F 仙台レジデンスE A S T | 宮城県仙台市 | III | 1,638 | 0.99 |
| Re-76 | H F 西公園レジデンス | 宮城県仙台市 | III | 1,310 | 0.79 |

| 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) (%) |
|------------------|--------------|---------|---------------|-----------------------|---------------------|
| Re-77 | H F 晩翠通レジデンス | 宮城県仙台市 | Ⅲ | 790 | 0.48 |
| Re-78 | H F 関内レジデンス | 神奈川県横浜市 | Ⅱ | 1,800 | 1.09 |
| Re-79 | H F 名駅北レジデンス | 愛知県名古屋 | Ⅲ | 2,160 | 1.31 |
| Re-80 | H F 東札幌レジデンス | 北海道札幌市 | Ⅲ | 1,560 | 0.95 |
| レジデンス 計 | | | | 90,482 | 54.87 |
| ポートフォリオ 計 | | | | 164,908 | 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(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。