

平成 29 年 7 月 26 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

資産の譲渡に関するお知らせ (安和司町ビル)

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、資産の譲渡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	0f-16 安和司町ビル
(2) 特定資産の種類	不動産
(3) 譲渡予定価額 (注 1)	1,320,000 千円
(4) 帳簿価額見込額 (注 2)	1,275,353 千円
(5) 譲渡予定価額と帳簿価額見込額との差額 (注 3)	44,647 千円
(6) 売買契約締結日	平成 29 年 7 月 26 日
(7) 譲渡予定日 (引渡日)	平成 29 年 8 月 24 日
(8) 譲渡先	リストデベロップメント株式会社

(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 29 年 7 月 31 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見込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) 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、平成 21 年 9 月に平和不動産株式会社 (以下「平和不動産」といいます。) の単独スポンサーとしてスポンサーシップを強化した後、ポートフォリオの規模拡大及び収益力増強を目指し、ジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併を含む積極的な外部成長戦略、内部成長戦略及び財務戦略等に取り組んできました。それら一連の取り組みにおいて、過去の不動産価格が高騰した時期に取得

した物件については、積極的なリーシング活動、追加投資によるリニューアルやその投資対効果等について時間をかけて検討を行い、収益力の改善や含み損失の解消について力を注いできました。併せて、不動産市況が活況を呈している現時点での売却も選択枝に含めながら個々の物件の価値の極大化と合わせてポートフォリオ価値向上を目指して参りました。その結果、平成 29 年 7 月 31 日時点の帳簿価額見込額（1,275 百万円）及び第 31 期末時点の鑑定評価額（1,240 百万円）を上回る価格で売却できること、また、当該売却によって得た資金の一部を活用して「HF 田端レジデンス」（詳細については、本日付「資産の取得に関するお知らせ（HF 田端レジデンス）」をご参照下さい。）を取得することで、より大きな価値をポートフォリオにもたらすことができると考え、本日、本物件の譲渡を決定したものです。

引き続き、更なる投資主価値の向上のため、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参ります。

3. 譲渡資産の内容

物件番号・物件名称		0f-16 安和司町ビル				
資産の種類		不動産				
所在地 (注 1)		(住居表示) 東京都千代田区神田司町二丁目 10 番地 2 (地 番) 東京都千代田区神田司町二丁目 10 番 2 他 3 筆				
土地	所有形態	所有権				
	面積 (注 1)	251.95 m ²				
	用途地域 (注 2)	商業地域				
	建蔽率 (注 3)	80%				
	容積率 (注 4)	600%				
建物	所有形態	所有権				
	用途 (注 1)	事務所				
	構造階層 (注 1)	鉄骨造陸屋根 9 階建				
	延床面積 (注 1)	1,412.45 m ²				
	建築時期 (注 1)	平成 2 年 10 月 2 日				
譲渡予定価額		1,320,000 千円				
帳簿価額見込額 (注 5)		1,275,353 千円				
譲渡予定価額と帳簿価額見込額との差額 (注 6)		44,647 千円				
テナントの内容 (注 7)						
	テナントの総数	9				
	賃料収入	66,562 千円				
	敷金・保証金	43,871 千円				
	総賃貸面積	1,269.90 m ²				
	総賃貸可能面積	1,269.90 m ²				
	稼働率の推移	平成 27 年 5 月	平成 27 年 11 月	平成 28 年 5 月	平成 28 年 11 月	平成 29 年 5 月
		100.0%	100.0%	95.8%	100.0%	100.0%
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 29 年 5 月 31 日		
		鑑定評価額		1,240,000 千円		
その他特筆すべき事項		本件土地東側隣地及び西側隣地との境界線の一部に未確定部分があります。				

(注 1) 住居表示が実施されていないため、登記簿上の建物所在地を記載しています。「所在地」（住居表示を除きます。）、「用途」、「面積」、「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)「容積率」については600%の指定ですが、前面道路の幅員により、許容される容積率は制限されます。但し、建築基準法第52条第9項の規定により許容される容積率は600%となっています。
- (注5)「帳簿価額見込額」については、平成29年7月31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6)譲渡予定価額と帳簿価額見込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7)「テナントの内容」については、平成29年7月26日時点における数値を記載しています。
- なお、「賃料収入」の欄には、本投資法人と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29年7月26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. 譲渡先の概要

①	名 称	リストデベロップメント株式会社
②	本 店 所 在 地	神奈川県横浜市中区尾上町四丁目 47 番地
③	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 三浦 恵一
④	事 業 内 容	1. マンション・戸建住宅の企画、開発、分譲 2. 収益不動産の売買、仲介ならびに資産運用に関するコンサルタント
⑤	資 本 金	888 百万円（平成 29 年 7 月 1 日現在）
⑥	設 立 年 月 日	平成 3 年 5 月
⑦	純 資 産	非開示
⑧	総 資 産	非開示
⑨	大株主及び持ち株比率	非開示
⑩	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
	資 本 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人、資産運用会社との関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
	人 的 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人、資産運用会社との関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
	取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人、資産運用会社との関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

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. 不動産ソリューション事業 3. その他の事業
⑤	資 本 金	21,492 百万円（平成 29 年 3 月 31 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 29 年 7 月 26 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 29 年 7 月 26 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 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。また、平成 29 年 5 月期（第 31 期）において、平和不動産を売主とした資産の取得（1 物件）を、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	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	39,600 千円（消費税を除きます。）

6. 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

前記「1. 譲渡の概要」をご参照下さい。

8. 譲渡の日程

前記「1. 譲渡の概要」をご参照下さい。

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、「HF 田端レジデンス」の取得資金に充当し、残余があれば手元資金として留保する予定です。

（詳細については、本日付「資産の取得に関するお知らせ（HF 田端レジデンス）」をご参照下さい。）

10. 今後の見通し

本物件の譲渡及び「HF 田端レジデンス」の取得（詳細については、本日付「資産の取得に関するお知らせ（HF 田端レジデンス）」をご参照下さい。）について、平成 29 年 7 月 18 日付「平成 29 年 5 月期決算短信」において公表した平成 29 年 11 月期（第 32 期）及び平成 30 年 5 月期（第 33 期）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。

1.1. 鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	Of-16 安和司町ビル	
鑑定評価額	1,240,000 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 29 年 5 月 31 日	
項目	内容 (千円) (注 1)	概要等
収益価格	1,240,000	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	1,270,000	
運営収益	75,192	
可能総収益	79,128	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	3,936	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	17,461	
維持管理費	3,762	現行契約額を妥当と判断し、計上。
PM フィー	1,313	契約を妥当と判断し、計上。
水道光熱費	5,993	過年度実績額に基づき空室率を考慮の上査定し、計上。
修繕費	364	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	415	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 ヶ月分と想定し、計上。
公租公課	4,395	実績に基づき負担水準を考慮して査定。
損害保険料	66	類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	1,152	消耗品等の予備費を査定し、計上。
運営純収益 (NOI)	57,730	
一時金の運用益	403	運用及び調達双方の金利水準を総合的に勘案の上、運用利回りを 1.0%と査定。
資本的支出	4,816	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 年間年平均額及び CM フィーを計上。
純収益 (NCF)	53,317	
還元利回り	4.2%	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	1,230,000	
割引率	4.0%	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	4.4%	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	594,000	
土地比率	84.4%	
建物比率	15.6%	
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。

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) 本物件譲渡後及び本日付「資産の取得に関するお知らせ (HF 田端レジデンス)」で公表しました資産の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	0f-01	HF 五反田ビルディング	東京都品川区	I	1,290	0.78	
	0f-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	0.93	
	0f-06	HF 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.50	
	0f-07	HF 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.92	
	0f-08	国際溜池ビル	東京都港区	I	2,700	1.62	
	0f-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.73	
	0f-10	HF 新横浜ビルディング	神奈川県横浜市	II	1,550	0.93	
	0f-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	I	2,150	1.29	
	0f-12	HF 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.86	
	0f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	I	1,110	0.67	
	0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	2.05	
	0f-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	II	3,900	2.34	
	0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.38	
	0f-22	HF 虎ノ門ビルディング	東京都港区	I	1,675	1.01	
	0f-23	HF 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.79	
	0f-24	HF 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,434	0.86	
	0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.88	
	0f-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋	III	2,930	1.76	
	0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.39	
	0f-28	三田平和ビル(底地)	東京都港区	I	2,230	1.34	
	0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	0.95	
	0f-30	HF 桜通ビルディング	愛知県名古屋	III	4,900	2.95	
	0f-31	HF 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	1.14	
	0f-32	HF 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.62	
	0f-33	HF 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	2.04	
	0f-34	麴町HFビル	東京都千代田区	I	1,350	0.81	
	0f-35	HF 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.64	
	0f-36	HF 神田小川町ビルディング	東京都千代田区	I	3,150	1.89	
	0f-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.86	
	0f-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,250	1.95	
	0f-39	千住ミルディスII番館	東京都足立区	I	1,650	0.99	
	オフィス 計					73,041	43.91
	レジデンス	Re-03	HF 市川レジデンス	千葉県市川市	II	430	0.26
		Re-05	HF 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.40
		Re-09	HF 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.39
		Re-11	HF 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	2.17
		Re-12	HF 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.94
		Re-14	HF 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.82
		Re-15	HF 麻布十番レジデンス	東京都港区	I	1,260	0.76
Re-16		HF 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.60	
Re-17		HF 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.66	
Re-18		HF 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.73	
Re-19		HF 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.41	
Re-20		HF 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	2.42	
Re-21	HF 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.64		

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	HF日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.68
Re-23	HF上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.57
Re-24	HF錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.66
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	東京都中央区	I	5,940	3.57
Re-26	HF新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	2.01
Re-29	HF白山レジデンス	東京都文京区	I	2,350	1.41
Re-30	HF馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.98
Re-31	HF学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.99
Re-33	HF亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.63
Re-34	HF田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.55
Re-35	HF芝公園レジデンス	東京都港区	I	836	0.50
Re-36	HF三田レジデンス	東京都港区	I	1,080	0.65
Re-37	HF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	HF銀座レジデンスEASTII	東京都中央区	I	1,460	0.88
Re-40	HF八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	1.14
Re-41	HF八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	I	793	0.48
Re-42	HF銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.57
Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	3.92
Re-44	HF梅田レジデンスTOWER	大阪府大阪市	III	1,920	1.15
Re-45	HF中之島レジデンス	大阪府大阪市	III	453	0.27
Re-46	HF阿波座レジデンス	大阪府大阪市	III	577	0.35
Re-47	HF丸の内レジデンス	愛知県名古屋市	III	624	0.38
Re-48	HF平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	1.07
Re-49	HF河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.32
Re-52	HF天神東レジデンス	福岡県福岡市	III	502	0.30
Re-53	HF四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	1.09
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.49
Re-55	HF千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.52
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.37
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.51
Re-58	HF国分寺レジデンス	東京都国分寺市	II	839	0.50
Re-59	HF久屋大通レジデンス	愛知県名古屋市	III	1,080	0.65
Re-60	HF烏丸鞍馬口レジデンス	京都府京都市	III	572	0.34
Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	東京都新宿区	I	1,990	1.20
Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	東京都新宿区	I	1,170	0.70
Re-63	HF東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.82
Re-64	HF東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.34
Re-65	HF北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.49
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.41
Re-67	HF九大病院前レジデンス	福岡県福岡市	III	426	0.26
Re-68	HF浅草橋レジデンス	東京都台東区	I	771	0.46
Re-69	HF一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.50
Re-70	HF東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.57
Re-72	HF早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	1.26
Re-73	HF早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.52
Re-74	HF若松河田レジデンス	東京都新宿区	I	1,158	0.70
Re-75	HF仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市	III	1,638	0.98
Re-76	HF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	0.47
Re-78	H F 関内レジデンス	神奈川県横浜市	Ⅱ	1,800	1.08
Re-79	H F 名駅北レジデンス	愛知県名古屋市	Ⅲ	2,160	1.30
Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道札幌市	Ⅲ	1,560	0.94
Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	880	0.53
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	850	0.51
Re-83	H F 田端レジデンス	東京都北区	I	1,100	0.66
レジデンス 計				93,311	56.09
ポートフォリオ 計				166,352	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) 上記には本日付で売買契約を締結し、2017年8月25日付で取得予定である「H F 田端レジデンス」を含みます。