

平成 28 年 10 月 17 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-38 アクロス新川ビル
(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（注1）	オフィス
(4) 投資エリア	第一投資エリア（東京都中央区）
(5) 取得予定価格（注2）	3,250,000 千円
(6) 売買契約締結日	平成 28 年 10 月 17 日
(7) 取得予定日（引渡日）	平成 29 年 1 月 20 日
(8) 取得先	平和不動産株式会社
(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）	三井住友信託銀行株式会社
(12) 信託期間（予定）	平成 15 年 3 月 20 日から平成 39 年 1 月 31 日まで

(注1) 本物件はオフィスと共同住宅で構成されていますが、主用途がオフィスであるため、オフィスとして区分しています。

(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。

## (2) 本譲渡の概要

(1) 物件番号・物件名称	0f-13 渋谷A Xヒルズ
(2) 特定資産の種類	不動産
(3) 譲渡予定価額（注1）	1,820,000千円
(4) 帳簿価額（注2）	1,815,139千円
(5) 譲渡予定価額と帳簿価額の差額（注3）	4,861千円
(6) 売買契約締結日	平成28年10月17日
(7) 譲渡予定日（引渡日）	平成28年10月27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8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。

尚、後述する媒介手数料を含む譲渡関連費用により、譲渡損失が発生する見込みです。

（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、従来の物件取得による外部成長に加えて運用資産の入替を行うことで、中長期的なポートフォリオの質の向上を図り、投資主価値の極大化に取り組んでいます。

本譲渡物件が所在する渋谷エリアでは、現在、渋谷駅を中心とした大規模な都市再開発事業が進行しており、当該エリアのオフィス稼働率及び賃料は回復傾向に、Cap レートは低下傾向にあります。本譲渡物件は大きな含み損を抱え、低い利回りでしたが、今般、稼働率や賃料の改善が進捗し、譲渡予定価額が鑑定評価額を大きく上回り、更には帳簿価額も上回ったことから、本譲渡を決定しました。

一方で、スポンサーである平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）のウェアハウジング機能を活用して本取得物件の取得を決定しました。本取得物件は東京都中央区にあるオフィスとレジデンスの複合ビルですが、既存ポートフォリオの平均水準を上回る規模と高い質を持った物件であること、取得時点より含み益を見込むことが出来ること及びポートフォリオの収益拡大が期待できること等の理由から本取得を決定しました。

本取引によって、ポートフォリオの質的改善と拡充に加え、含み損益の改善を通じたNAVの増加及び賃料収入の増加を通じた収益力の拡大と運用利回りの改善が見込まれます。

今後も引き続き、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。

## 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。

### 0f-38 アクロス新川ビル

(1) 立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>本取得物件は、「永代通り」沿いに立地し、東京メトロ東西線及び日比谷線「茅場町」駅から徒歩5分の距離にあり、最寄り駅からの接近性は良好です。</li> <li>本取得物件が位置する地域は、「永代通り」沿いに中小規模の事務所ビル等が立ち並ぶ商業地域です。日本橋兜町に東京証券取引所が存在するため、証券業・先物取引業等の金融関連の業種から需要が一定数存在する他、「日本橋・八重洲・京橋」エリアに隣接し、都心主要部に近い当該エリアの立地的特性から、各メーカーの営業所としての利用や地方企業の東京支店（営業所）としてのオフィス需要も見込まれます。また、住居部分については、本物件の位置するエリアは各ビジネスエリアへのアクセスも良好であり、都心に通勤するサラリーマン等の賃貸需要が高い地域であり、法人による社宅利用としての需要も想定されます。</li> </ul>
--------	---

(2) 建物	<ul style="list-style-type: none"> <li>本取得物件は「永代通り」に位置するため視認性は高く、落ち着いた高級感のある外観やエントランス等による全体的な建物グレードは、当該エリアにおいて高位にあります。</li> <li>事務所部分の基準階貸室面積は約 260 坪で、レイアウトしやすい形状となっており、設備面についても、OA フロア、24 時間利用可能、機械警備等を備えており、テナント訴求力を十分有しています。</li> <li>住戸部分についても、50～83 ㎡と D I N K S タイプ若しくはファミリータイプに対応しており、高級感のある外観、内廊下となっており、設備水準についても、需要者のニーズを十分に満たすものとなっています。</li> </ul>
--------	--

物件番号・物件名称		0f-38 アクロス新川ビル
資産の種類		信託受益権
所在地 (注 1)		(住居表示) 東京都中央区新川一丁目 8 番 8 号、一丁目 8 番 15 号 (地 番) 東京都中央区新川一丁目 6 番 6、一丁目 6 番 40
土地	所有形態	所有権 (分有)
	面積 (注 1)	敷地全体 2,133.42 ㎡ 分有 492.14 ㎡
	用途地域 (注 2)	商業地域
	建蔽率 (注 3)	80%
	容積率 (注 3)	800.3%
建物	所有形態 (注 4)	区分所有権
	用途 (注 1、4)	事務所、共同住宅、店舗
	構造階層 (注 1)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 14 階建
	延床面積 (注 1) (注 5)	建物全体 17,817.98 ㎡ 持分部分 5,138.70 ㎡
	建築時期 (注 1)	平成 6 年 6 月 27 日
	建築主	株式会社山星金星、株式会社牧原本店、藤和不動産株式会社
	施工者	株式会社フジタ、株式会社竹中工務店、清水建設株式会社、松井建設株式会社 共同企業体
	設計者	株式会社類設計室
	構造設計会社	株式会社類設計室
建築確認機関	東京都	
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	10
	総賃料収入	171,427 千円
	敷金・保証金	105,379 千円
	賃貸面積	3,128.03 ㎡
	賃貸可能面積	3,204.21 ㎡
	稼働率 (面積ベース)	97.6% (オフィス部分: 100%、レジデンス部分: 83.4%)
NOI 利回り (注 7)		5.0%
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 6 月 20 日
	再調達価格 (注 8)	1,362,978 千円
	PML 値	2.3%
	長期修繕費 (15 年以内) (注 9)	157,040 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	3,520,000 千円
その他特筆すべき事項	東京都中央区において平成 9 年 7 月より地区計画が施行されていますが、信託不動産は、当該地区計画施行前に確認申請等がなされているため、当該地区計画の規制対象外となっています。よって、信託不動産は現行の地区計画の高さ制限を満たしておらず、いわゆる既存不適格建物となっています。	

- (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。 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います。 容積率については、 法定容積率が 700% のところ、 800.30% まで割増容積率が適用されています。
- (注 4) 本投資法人が取得予定の部分は、 建物のうち、 2 階事務所部分の一部、 4 階事務所部分、 5 階事務所部分、 6 階事務所部分、 14 階住居部分の一部であり、 専有面積の割合は建物全体の専有面積の 28.84% 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 28.84% 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 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 28 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 28.84% 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専有面積割合 28.84% 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-13 渋谷 A X ヒルズ
資産の種類		不動産
所在地 (注 1)		(住居表示) 東京都渋谷区道玄坂一丁目 18 番 5 号 (地 番) 東京都渋谷区道玄坂一丁目 28 番 1 他 1 筆
土地	所有形態	所有権
	面積 (注 1)	160.42 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)	800%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所・店舗
	構造階層	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建
	延床面積	1,071.22 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成 18 年 3 月 15 日
譲渡予定価額		1,820,000 千円
帳簿価額 (注 4)		1,815,139 千円
譲渡予定価額と帳簿価額の差額		4,861 千円
テナントの内容 (注 5)		
	テナントの総数	9
	総賃料収入	69,385 千円
	敷金・保証金	52,841 千円
	総賃貸面積	928.23 m <sup>2</sup>

	総賃貸可能面積	928.23 m <sup>2</sup>				
	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
		97.5%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	インリックス株式会社				
	価格時点	平成 28 年 5 月 31 日				
	鑑定評価額	1,500,000 千円				
その他特筆すべき事項	本件土地の西側隣地地権者との間で、本件建物と隣地との間を隣地地権者が緊急避難通路として使用でき、通路出入口の門扉等については各々保守管理する旨の覚書が締結されています。					

(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。また、本譲渡物件は商業地域、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) 「帳簿価額」については、平成 28 年 8 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 28 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 28 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-38 アクロス新川ビル

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 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	平和不動産は、平成 28 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 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 10 月 17 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	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。

(本譲渡物件) 0f-13 渋谷 A X ヒルズ

本譲渡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. 取得資産の前所有者等の状況（※利害関係者取引の場合のみ掲載）

0f-38 アクロス新川ビル

	前所有者	前々所有者
名称	平和不動産株式会社	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5. 取得先及び譲渡先の概要「⑦投資法人・資産運用会社と当該会社の関係」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	3,100,000千円	—
取得時期	平成28年7月29日	—

7. 媒介の概要

（本取得物件）0f-38 アクロス新川ビル

該当なし

（本譲渡物件）0f-13 渋谷AXヒルズ

平和不動産株式会社

当該利害関係人等の概要については、上記「5. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照下さい。

なお、媒介手数料は54,600千円です。

8. フォワード・コミットメント等に関する事項

本取得に係る信託受益権売買契約（以下「本契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（注）に該当します。

本契約においては、本投資法人又は相手方の責めに帰すべき事由に基づき本契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として売買対象である不動産信託受益権の売買代金の10%相当額を違約金として支払うことになっています。

また、本投資法人の売買代金支払義務の履行は、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることを条件としています。取得予定日の時点でかかる資金調達をすることができない場合、本投資法人の売買代金の支払義務は生じず、かつ、本投資法人は違約金の支払義務を負うことなく売買契約を解除することができるものとされています。このように、本投資法人は、資金調達ができなかった場合には、賠償及び補償（違約金の支払いを含みます。）その他売主に対する何らの負担も生じることなく売買契約を解除することができるため、本投資法人の財務及び分配金等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

（注）投資法人が行う不動産等の売買契約のうち、先日付での売買契約であって、契約締結から1ヵ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

9. 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取得先並びに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。

#### 10. 決済の方法

前記「1. 本取引の概要」をご参照下さい。

Of-38 アクロス新川ビルの取得に係る借入れの詳細については、決定次第改めてお知らせ致します。

#### 11. 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。

#### 12. 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。

### 1.3. 鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	Of-38 アクロス新川ビル	
鑑定評価額	3,520,000 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	3,520,000	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	3,680,000	
運営収益	225,271	
可能総収益	236,661	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	11,390	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	63,873	
維持管理費	27,778	管理規約に基づき査定。
PM フィー	4,914	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	10,468	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	1,266	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	1,746	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	16,954	実績に基づき負担水準等を考慮して査定。
損害保険料	164	実績額に基づき査定。
その他費用	582	変動費用を予備費として計上。
運営純収益 (NOI)	161,398	
一時金の運用益	2,390	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	9,434	ER 記載の更新費用年平均額を計上。
純収益 (NCF)	154,354	
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	3,450,000	
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	5,620,000	
土地比率	90.5%	
建物比率	9.5%	
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-13 渋谷AXヒルズ	
鑑定評価額	1,500,000 千円	
鑑定評価機関の名称	インリックス株式会社	
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	1,500,000	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	1,560,000	
運営収益	77,932	
可能総収益	80,316	現行テナント、新規テナントの賃料水準、既存テナントの賃料改定水準及び類似不動産の募集・成約賃料事例の動向に基づき査定。
空室等損失	2,384	現行空室率、類似事務所ビルの標準的な空室率に基づき、賃貸市場における競争力等を考慮し、中長期的に安定的であると認められる空室率を査定。
運営費用	18,851	
維持管理費	5,136	類似不動産の維持管理費水準等及び実績額に基づき査定。
PMフィー	1,411	類似不動産のPMフィー水準等及び実績額に基づき査定。
水道光熱費	5,430	類似不動産の水道光熱費水準等及び実績額に基づき査定。
修繕費	249	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	941	類似不動産のテナント募集費用・入替率等及び実績額に基づき査定。
公租公課	5,641	実績に基づき査定。
損害保険料	43	類似不動産の保険料水準等の水準及び実績額に基づき査定。
その他費用	-	
運営純収益 (NOI)	59,081	
一時金の運用益	516	比較的流動性の高い金融資産の金利・利回り水準等から査定。
資本的支出	1,926	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)	57,671	
還元利回り	3.7%	基準利回りに、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し査定。
DCF法による収益価格	1,500,000	
割引率	3.7%	
最終還元利回り	3.8%	
積算価格	1,490,000	
土地比率	85.3%	
建物比率	14.7%	
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/>

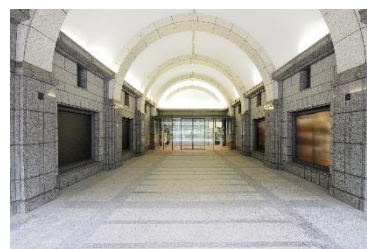
**【添付資料】**

(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-38 アクロス新川ビル



<位置図>



<取得予定部分>

14F		オフィス
13F		
12F		
11F		
10F		
9F		
8F		
7F		
6F	■	
5F	■	
4F	■	
3F		
2F	■	
1F		店舗
B1		
B2		

■ 本投資法人取得予定部分(28.84%)

(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	0.93	
	Of-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.50	
	Of-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.92	
	Of-08	国際溜池ビル	東京都港区	I	2,700	1.63	
	Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.73	
	Of-10	H F 新横浜ビルディング	神奈川県横浜市	II	1,550	0.93	
	Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	I	2,150	1.29	
	Of-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.86	
	Of-15	H F 中目黒ビルディング	東京都目黒区	I	2,870	1.73	
	Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区	I	1,385	0.83	
	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	2.06	
	Of-20	船橋F a c eビル	千葉県船橋市	II	3,900	2.35	
	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	1.01	
	Of-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.79	
	Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,434	0.86	
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.89	
	Of-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋市中区	III	2,930	1.76	
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.39	
	Of-28	三田平和ビル (底地)	東京都港区	I	2,230	1.34	
	Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市中区	III	1,580	0.95	
	Of-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋市中区	III	4,900	2.95	
	Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	1.14	
	Of-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.63	
	Of-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	2.05	
	Of-34	麹町H Fビル	東京都千代田区	I	1,350	0.81	
	Of-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.64	
	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	1.90	
	Of-37	日総第5ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.87	
	Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,250	1.96	
	オフィス 計					74,646	45.53
	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	2.17
		Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.94
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	0.60	
Re-17		H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.66	
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	2.43	
Re-21		H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.64	
Re-22		H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.68	

	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) (%)
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	0.57
	Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.66
	Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	東京都中央区	I	5,940	3.58
	Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	2.02
	Re-29	H F 白山レジデンス	東京都文京区	I	2,350	1.41
	Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.98
	Re-31	H F 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.99
	Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.63
	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	0.50
	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	0.88
	Re-40	H F 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	1.14
	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	3.92
	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	III	624	0.38
	Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	1.07
	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	0.49
	Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.52
	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	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	0.34
	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	1.20
	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	0.70
	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	0.46
	Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県仙台市	III	834	0.50
	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	1.26
	Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都新宿区	I	872	0.52
	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	
Re-77	H F 晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	III	790	0.48	

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-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
<b>レジデンス 計</b>				<b>90,482</b>	<b>54.47</b>
<b>ポートフォリオ 計</b>				<b>166,128</b>	<b>100.00</b>

(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。