

平成 23 年 2 月 28 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 伊藤 真也
 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(以下「本件譲渡」といいます。)を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

(1) 特定資産の種類	不動産
(2) 物件名称	三宮三和東洋ビル
(3) 譲渡価額	4,600 百万円(但し、固定資産税、都市計画税等の精算分及び消費税を除く)
(4) 帳簿価額	8,509 百万円(平成 22 年 11 月 30 日現在)
(5) 譲渡価額と帳簿価額の差額	▲3,909 百万円
(6) 契約締結日	平成 23 年 2 月 28 日
(7) 譲渡日	平成 23 年 2 月 28 日
(8) 譲渡先	株式会社井門コーポレーション
(9) 決済方法	譲渡契約締結時に一括決済

(1) 特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権
(2) 物件名称	グレンパーク池田山
(3) 譲渡価額	740 百万円(但し、固定資産税、都市計画税等の精算分及び消費税を除く)
(4) 帳簿価額	1,645 百万円(平成 22 年 11 月 30 日現在)
(5) 譲渡価額と帳簿価額の差額	▲905 百万円
(6) 契約締結日	平成 23 年 2 月 28 日
(7) 譲渡日	平成 23 年 2 月 28 日
(8) 譲渡先	トーセイ株式会社
(9) 決済方法	譲渡契約締結時に一括決済

(1) 特定資産の種類	不動産
(2) 物件名称	ルネ東寺尾
(3) 譲渡価額	2,695 百万円(但し、固定資産税、都市計画税等の精算分及び消費税を除く)
(4) 帳簿価額	4,410 百万円(平成 22 年 11 月 30 日現在)
(5) 譲渡価額と帳簿価額の差額	▲1,715 百万円
(6) 契約締結日	平成 23 年 2 月 28 日
(7) 譲渡日	平成 23 年 2 月 28 日
(8) 譲渡先	トーセイ株式会社
(9) 決済方法	譲渡契約締結時に一括決済

2. 譲渡の理由

本投資法人は、平成 22 年 10 月のジャパン・シングルレジデンス投資法人（以下「JSR」といいます。）との合併以降、事業面においては、ポートフォリオの収益性の改善及び質の向上、財務面においては、金融コストの低減を含む借入条件の改善と安定した財務基盤の確立に向けて取り組んでいます。ポートフォリオの収益性の改善や財務基盤の安定化については、格付け機関等からも指摘を受けている点ですが、当該諸問題の解決を行うことが今後更なる成長を実現するための喫緊の課題であり、ひいては投資主価値の向上に繋がるものと考えています。

このような取り組みの一環として、今回の合併により得られた負ののれんを活用することで、収益性が低く改善の見込みも期待できないと考えられる資産を譲渡し、ポートフォリオの再構築を図ることを決定しました。一方で、借入条件の改善も急務であると考えており、譲渡代金 8,035 百万円のうち 7,180 百万円を JSR より承継した金利コストの高い借入金（借入金額 13,250 百万円）の一部期限前返済に充当し、743 百万円を他の借入金（借入金額 7,387.5 百万円）の一部期限前返済に充当することにより金融コストの低減及び分配金の維持を図ります（借入金の一部期限前返済の詳細については、本日付「借入金の一部期限前返済並びに担保権設定契約の解除及び締結に関するお知らせ」をご参照下さい。）。かかる取り組みは、本投資法人を取り巻く現在の環境下において、最善の方策であると認識しています。

なお、譲渡資産の選定に当たっては、①ポートフォリオの資産構成及び構築方針、資産価値の増減並びに対象物件周辺の不動産売買・賃貸マーケットの動向、②稼働率が下落傾向にあり、短期的な収益改善の見込みが低く、今後更なる賃料下落が予想され NOI の改善が困難であること、③帳簿価額と鑑定評価額の乖離が大きく、収益安定性に不安があり、潜在的な減損リスクを内包していること、④築年数が経過しており、今後の修繕費の増加が見込まれること等を総合的に勘案しました。

譲渡価額は、平成 22 年 11 月 30 日現在の帳簿価額を下回り、また、平成 22 年 11 月 30 日時点の鑑定評価額との乖離もありますが、複数の譲渡先候補から価格等諸条件の提示を受けた中で、現在の不動産売買マーケット環境下において、最良かつ適正と判断した譲渡先への譲渡を決定しました。

なお、本件譲渡により 3 物件合計で譲渡損 6,650 百万円を計上する見込みですが、当該譲渡損相当額について負ののれんを充当する方針であり、平成 23 年 5 月期（第 19 期）の 1 口当たり分配金については修正を行いません（平成 23 年 5 月期の業績予想については、本日付「平成 23 年 5 月期（第 19 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。）。

今後も、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るべく物件の入替え等を検討します。また、金利コストの高い借入金については、引き続きレンダー構成の再構築も含めた様々な方策から最善と考えられる方法を実行することにより、金融コストの低減及び借入条件の改善を図るとともに、返済期限の分散化、バンクフォーメーションの強化等により安定した財務基盤の確立を目指します。

3. 譲渡資産の内容

(1) Of-19 三宮三和東洋ビル

物 件 名 称	三宮三和東洋ビル	
特 定 資 産 の 種 類	不動産	
所 在 地 (注 1)	地 番	兵庫県神戸市中央区磯上通八丁目 330 番
	住 居 表 示	兵庫県神戸市中央区磯上通八丁目 3 番 10 号
竣 工 日 (注 1)	平成 2 年 11 月 9 日	
用 途 (注 1)	事務所・駐車場	
構 造 (注 1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建	
面 積 (注 1)	土 地	1,105.97 m ²
	建 物	8,647.27 m ²

所有形態	土地	所有権				
	建物	所有権				
譲渡資産の取得日		平成19年5月31日				
譲渡年月日		平成23年2月28日				
譲渡価額		4,600百万円				
帳簿価額		8,509百万円				
譲渡価額と帳簿価額との差額		▲3,909百万円				
鑑定評価額		6,230百万円（調査時点 平成22年11月30日）				
鑑定評価機関		株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク				
テナントの内容(注2)						
テナントの総数		16				
総賃料収入		217,591千円				
敷金・保証金		434,631千円				
総賃貸面積		5,156.95㎡				
総賃貸可能面積		6,102.70㎡				
稼働率の推移		平成20年11月	平成21年5月	平成21年11月	平成22年5月	平成22年11月
		100.00%	96.10%	94.21%	86.68%	84.50%
その他特筆すべき事項		なし				

(注1)「所在地(地番)」、「竣工日」、「用途」、「構造」、「面積」は、登記簿上の記載に基づいています。

(注2)平成22年11月30日時点の数値を記載しています。

(2) Re-27 グレんパーク池田山

物件名称		グレんパーク池田山				
特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権				
所在地(注1)	地番	東京都品川区東五反田五丁目377番7他5筆				
	住居表示	東京都品川区東五反田五丁目21番14号				
竣工日(注1)		平成15年7月31日				
用途(注1)		居宅				
構造(注1)		鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建				
面積(注1)	土地	405.86㎡				
	建物	1,644.04㎡				
所有形態	土地	所有権(敷地権)				
	建物	区分所有権				
譲渡資産の取得日		平成19年5月31日				
譲渡年月日		平成23年2月28日				
譲渡価額		740百万円				
帳簿価額		1,645百万円				
譲渡価額と帳簿価額の差額		▲905百万円				
鑑定評価額		998百万円(調査時点 平成22年11月30日)				
鑑定評価機関		アオイ総合評価株式会社				
テナントの内容(注2)						
テナントの総数		23				
総賃料収入		22,189千円				
敷金・保証金		6,756千円				
総賃貸面積		1,021.80㎡				
総賃貸可能面積		1,414.75㎡				
稼働率の推移		平成20年11月	平成21年5月	平成21年11月	平成22年5月	平成22年11月
		70.43%	72.09%	73.78%	61.02%	72.22%
その他特筆すべき事項		なし				

(注1)「所在地(地番)」、「竣工日」、「用途」、「構造」、「面積」は、登記簿上の記載に基づいています。

(注2)平成22年11月30日時点の数値を記載しています。

(3) Re-28 ルネ東寺尾

物 件 名 称	ルネ東寺尾				
特 定 資 産 の 種 類	不動産				
所 在 地 (注1)	地 番	神奈川県横浜市鶴見区東寺尾四丁目 634 番 4 他 6 筆			
	住 居 表 示	神奈川県横浜市鶴見区東寺尾四丁目 1 番 1 号			
竣 工 日 (注1)	平成 4 年 4 月 21 日				
用 途 (注1)	居宅				
構 造 (注1)	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建				
面 積 (注1)	土 地	8,620.68 m ²			
	建 物	15,730.54 m ²			
所 有 形 態	土 地	所有権 (敷地権)			
	建 物	区分所有権			
譲 渡 資 産 の 取 得 日	平成 19 年 5 月 31 日				
譲 渡 年 月 日	平成 23 年 2 月 28 日				
譲 渡 価 額	2,695 百万円				
帳 簿 価 額	4,410 百万円				
譲 渡 価 額 と 帳 簿 価 額 の 差 額	▲1,715 百万円				
鑑 定 評 価 額	2,830 百万円 (調査時点 平成 22 年 11 月 30 日)				
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社				
テ ナ ン ト の 内 容 (注2)					
	テ ナ ン ト の 総 数	105			
	総 賃 料 収 入	123,935 千円			
	敷 金 ・ 保 証 金	28,315 千円			
	総 賃 貸 面 積	11,043.61 m ²			
	総 賃 貸 可 能 面 積	12,757.13 m ²			
稼 働 率 の 推 移	平成 20 年 11 月	平成 21 年 5 月	平成 21 年 11 月	平成 22 年 5 月	平成 22 年 11 月
	90.82%	90.03%	82.43%	89.43%	86.57%
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	なし				

(注1) 「所在地 (地番)」、「竣工日」、「用途」、「構造」、「面積」は、登記簿上の記載に基づいています。

(注2) 平成 22 年 11 月 30 日時点の数値を記載しています。

3. 譲渡先の概要

(1) Of-19 三宮三和東洋ビル

(1) 名 称	株式会社井門コーポレーション
(2) 所 在 地	東京都品川区東大井五丁目 15 番 3 号
(3) 代表者の役職・氏名	井門 昭二
(4) 事 業 内 容	不動産賃貸
(5) 資 本 金	100,000 千円 (平成 23 年 1 月末時点)
(6) 設 立 年 月 日	昭和 25 年 4 月 28 日
(7) 純 資 産	— (注)
(8) 総 資 産	— (注)
(9) 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。

(注) 譲渡先より開示の了承を得られていないため、開示していません。

(2) Re-27 グレンパーク池田山、Re-28 ルネ東寺尾

(1) 名 称	トーセイ株式会社
(2) 所 在 地	東京都港区虎ノ門四丁目 2 番 3 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 山口 誠一郎
(4) 事 業 内 容	不動産流動化事業、マンション・戸建住宅・オフィスビル・商業店舗の開発事業、社有ビル・マンション賃貸経営事業、不動産ファンド事業
(5) 資 本 金	5,454,673 千円 (平成 22 年 11 月末時点)
(6) 設 立 年 月 日	昭和 35 年 2 月 2 日
(7) 純 資 産	24,455 百万円 (平成 22 年 11 月末時点)
(8) 総 資 産	62,682 百万円 (平成 22 年 11 月末時点)
(9) 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。

4. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

① 名 称	平和不動産株式会社
② 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 吉野 貞雄
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	15,797 百万円 (平成 22 年 9 月末時点)
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	媒介者は、平成 23 年 2 月 28 日現在において、本投資法人の投資口を 102,292 口 (発行済投資口総数の 14.69%) 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 23 年 2 月 28 日現在において、資産運用会社の役職員のうち 3 名 (非常勤役員を除きます。) が、媒介者からの出向者です。
取 引 関 係	平成 22 年 11 月期において、本投資法人・資産運用会社と媒介者との間に、資産の取得又は譲渡に関する取引はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	上記の通り、媒介者は、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。

(2) 媒介手数料

80,350,000 円 (消費税を除く)

5. 利害関係者との取引

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、内部規則において、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

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。

本件譲渡の媒介者である平和不動産株式会社は、利害関係者に該当するため、資産運用会社の内部規則に従い、コンプライアンス委員会の審議後、投資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。

6. 決済の方法

譲渡契約締結時に一括決済します。

7. 譲渡の日程

譲 渡 決 定 日	平成23年2月28日
譲 渡 契 約 締 結 日	平成23年2月28日
代 金 支 払 日	平成23年2月28日
物 件 引 渡 日	平成23年2月28日

8. 譲渡代金の使途

本件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ます（詳細については、本日付「借入金の一部期限前返済並びに担保権設定契約の解除及び締結に関するお知らせ」をご参照下さい。）。

9. 今後の見通し

本件譲渡が平成23年5月期（第19期）運用状況の予想に与える影響については、本日付「平成23年5月期（第19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。

以 上

* 本資料の配布先 : 兜クラブ、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/>

【ご参考】 本件譲渡後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	地域区分
Of-01	朝日生命五反田ビル	1,290	1.00	東京 23 区
Of-05	水天宮平和ビル	1,550	1.20	東京 23 区
Of-06	N V 富岡ビル	2,500	1.94	東京 23 区
Of-07	浜松町 S S ビル	1,530	1.18	東京 23 区
Of-08	国際溜池ビル	2,700	2.09	東京 23 区
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	1,220	0.94	東京 23 区
Of-10	日総第 15 ビル	1,550	1.20	首都圏
Of-11	日本橋第一ビル	2,150	1.66	東京 23 区
Of-12	八丁堀 S F ビル	3,060	2.37	東京 23 区
Of-13	渋谷 A X ヒルズ	1,860	1.44	東京 23 区
Of-14	K C A ビル	1,730	1.34	東京 23 区
Of-15	大和中目黒ビル	2,870	2.22	東京 23 区
Of-16	安和司町ビル	1,385	1.07	東京 23 区
Of-17	八丁堀 M F ビル	1,110	0.86	東京 23 区
Of-18	エムズ原宿	3,418	2.65	東京 23 区
Of-20	船橋 Face ビル	3,900	3.02	首都圏
Of-21	アデッソ西麻布	640	0.50	東京 23 区
Of-22	C I C 虎ノ門ビル	1,675	1.30	東京 23 区
Of-23	アリア池袋	1,314	1.02	東京 23 区
Of-24	C I C 湯島ビル	1,434	1.11	東京 23 区
Of-25	茅場町平和ビル	4,798	3.71	東京 23 区
オフィス 小計		43,684	33.81	
Re-03	コンコード市川	430	0.33	首都圏
Re-05	C I C 目黒	660	0.51	東京 23 区
Re-09	レグルス東葛西	650	0.50	東京 23 区
Re-11	ミルーム若林公園	3,610	2.79	東京 23 区
Re-12	ミルーム碑文谷	1,560	1.21	東京 23 区
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	1,370	1.06	東京 23 区
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	1,260	0.98	東京 23 区
Re-16	アドバンテージ学芸大学	1,000	0.77	東京 23 区
Re-17	エルミタージュ東神田	1,100	0.85	東京 23 区
Re-18	エルミタージュ東日本橋	1,210	0.94	東京 23 区
Re-19	エルミタージュ練馬	690	0.53	東京 23 区
Re-20	ランドステージ白金高輪	4,030	3.12	東京 23 区
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	1,070	0.83	東京 23 区
Re-22	ジョイシティ日本橋	1,130	0.87	東京 23 区
Re-23	グレファス上石神井	950	0.74	東京 23 区
Re-24	T & G 錦糸町マンション	1,100	0.85	東京 23 区
Re-25	グレンパーク銀座 EAST	5,940	4.60	東京 23 区
Re-26	グレンパーク新横浜	3,350	2.59	首都圏
Re-29	レジデンス向丘	2,350	1.82	東京 23 区
Re-30	レジデンス東馬込	1,630	1.26	東京 23 区
Re-31	グレンパーク学芸大学	1,650	1.28	東京 23 区
Re-33	アドバンス亀戸	1,050	0.81	東京 23 区
Re-34	ヴァンテ田無	911	0.71	首都圏
Re-35	シングルレジデンス芝公園	836	0.65	東京 23 区
Re-36	シングルレジデンス三田	1,080	0.84	東京 23 区
Re-37	シングルレジデンス高輪	749	0.58	東京 23 区
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	730	0.57	東京 23 区
Re-39	シングルレジデンス銀座東	1,460	1.13	東京 23 区
Re-40	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	1,890	1.46	東京 23 区
Re-41	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	793	0.61	東京 23 区
Re-42	シングルレジデンス銀座	944	0.73	東京 23 区
Re-43	トゥールジョーヌ駒沢公園	6,520	5.05	東京 23 区
Re-44	シングルレジデンス梅田 TOWER	1,920	1.49	その他
Re-45	シングルレジデンス中之島	453	0.35	その他
Re-46	シングルレジデンス阿波座	577	0.45	その他
Re-47	シングルレジデンス丸の内	624	0.48	その他
Re-48	シングルレジデンス平尾	1,780	1.38	その他
Re-49	シングルレジデンス河原町二条	534	0.41	その他

Re-50	シングルレジデンス南6条	229	0.18	その他
Re-51	シングルレジデンス天神南	631	0.49	その他
Re-52	シングルレジデンス天神東	502	0.39	その他
Re-53	シングルレジデンス四条河原町	1,820	1.41	その他
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	820	0.63	東京23区
Re-55	シングルレジデンス千駄木	870	0.67	東京23区
Re-56	シングルレジデンス駒沢公園	615	0.48	東京23区
Re-57	シングルレジデンス武蔵小山	842	0.65	東京23区
Re-58	シングルレジデンス国分寺	839	0.65	首都圏
Re-59	シングルレジデンス久屋大通	1,080	0.84	その他
Re-60	シングルレジデンス烏丸鞍馬口	572	0.44	その他
Re-61	シングルレジデンス西新宿 WEST	1,990	1.54	東京23区
Re-62	シングルレジデンス西新宿 EAST	1,170	0.91	東京23区
Re-63	シングルレジデンス東新宿	1,360	1.05	東京23区
Re-64	シングルレジデンス東心斎橋	566	0.44	その他
Re-65	シングルレジデンス北四番丁	809	0.63	その他
Re-66	シングルレジデンス愛宕橋	684	0.53	その他
Re-67	シングルレジデンス九大病院前	426	0.33	その他
Re-68	シングルレジデンス浅草橋	771	0.60	東京23区
Re-69	シングルレジデンス一番町	834	0.65	その他
Re-70	シングルレジデンス東中野	942	0.73	東京23区
Re-71	シングルレジデンス南5条	408	0.32	その他
Re-72	シングルレジデンス早稲田 First Square	2,090	1.62	東京23区
Re-73	シングルレジデンス早稲田 Second Square	872	0.67	東京23区
レジデンス 小計		81,333	62.95	
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	1,080	0.84	その他
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	900	0.70	その他
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	1,050	0.81	首都圏
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,150	0.89	その他
ホテル 小計		4,180	3.24	
ポートフォリオ 計		129,197	100.00	