

平成 23 年 8 月 25 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

資産の取得（八丁堀 SF ビルの区分所有持分の追加取得）及び
 追加担保権設定に係る契約締結に関するお知らせ

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、0f-12 八丁堀 SF ビルの区分所有持分の追加取得及び追加担保権設定に係る契約の締結を決定しましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

I 資産の取得

1. 取得の概要

(1) 物件名称	0f-12 八丁堀 SF ビル（以下「本物件」といいます。） 但し、区分所有持分の追加取得（追加取得持分割合 1.14%、以下「本追加取得」といいます。）
(2) 特定資産の種類	不動産
(3) 投資区分	オフィス、都心オフィスビル
(4) 投資エリア	第一投資エリア（東京 23 区）
(5) 取得価格（注）	32,000,000 円
(6) 契約締結日	平成 23 年 8 月 25 日
(7) 取得日	平成 23 年 8 月 25 日
(8) 取得先	個人 2 名
(9) 取得資金	自己資金
(10) 決済方法	契約締結時に一括決済
(11) その他	本投資法人は、本物件の一部を取得済みですが、本追加取得により 1 棟完全所有となります。本追加取得前の本投資法人の所有形態は、土地については一部が所有権、一部が所有権（共有）であり、所有権部分及び所有権（共有）部分の地積は、それぞれ 475.21 m ² 及び 68.10 m ² （共有持分の 68,100 分の 57,850）です。また、建物は区分所有建物であり、1 棟の建物のうち 98.86%（専有面積割合）を保有しています。

（注）取得価格には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含まれていません。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保を図るために、本追加取得を決定しました。なお、本投資法人は、平成 19 年 5 月 31 日付で、本物件の一部について取得済みですが、本追加取得により 1 棟完全所有となり、本物件の資産価値向上と運営の効率化が見込まれます。

3. 取得資産の概要

(1) 取得資産の内容

物件の名称		0f-12 八丁堀 SF ビル
専有部分の建物の名称 (注 1)		102
特定資産の種類 (注 1)		不動産
所在地 (注 2)	地番	東京都中央区八丁堀三丁目 103 番 2 他 1 筆
	住居表示	東京都中央区八丁堀三丁目 12 番 8 号
土地	所有形態	所有権
	地積 (注 2)	543.31 m ²
	用途地域 (注 3)	商業地域
	建蔽率 (注 4)	80%
	容積率 (注 4)	600%
建物	所有形態	区分所有権
	用途 (注 2)	事務所・車庫・居宅
	構造階層 (注 2)	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 (注 2)	3,425.91 m ²
	建築時期 (注 2)	平成 3 年 10 月 25 日
取得価格 (注 1)		32,000,000 円
鑑定評価額 (注 1)		34,900,000 円
価格時点 (注 1)		2011 年 5 月 31 日
鑑定評価会社		アオイ総合評価株式会社
地震 PML (注 5)		12.5%
担保権設定の有無		有り

(注 1) 「専有部分の建物の名称」、「特定資産の種類」、「取得価格」、「鑑定評価額」及び「価格時点」は、本追加取得資産について記載し、それ以外の項目については、本追加取得後の 1 棟全体について記載しています。

(注 2) 「所在地 (住居表示を除きます。）」、「地積」、「用途」、「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 3) 「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 4) 「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。

(注 5) 「PML (予想最大損失 (Probable Maximum Loss))」は、建物の一般的耐用年数 50 年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震により生じる損失の再調達価格に対する割合をいいます。

(2) テナントの内容 (本追加取得部分)

テナントの総数	1				
総賃料収入 (注)	月額 181,660 円				
敷金・保証金 (注)	1,816,600 円				
総賃貸面積	38.72 m ²				
総賃貸可能面積	38.72 m ²				
稼働率の推移	平成 23 年 3 月	平成 23 年 4 月	平成 23 年 5 月	平成 23 年 6 月	平成 23 年 7 月
	100%	100%	100%	100%	100%

(注) 「総賃料収入」及び「敷金・保証金」については、売主とテナントとの間で締結している賃貸借契約の条件を記載しています。また、消費税及び地方消費税を含まない金額を記載しています。

4. 取得先の概要

本追加取得先は個人 2 名ですが、当該個人から開示の了承を得られていません。なお、本日現在、本投資法人及び資産運用会社と当該個人との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。また、本投資法人及び資産運用会社の関係者及び関係会社と当該個人並びに当該個人の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

5. 利害関係人等の取引

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。

本追加取得先である個人 2 名は、利害関係者に該当しません。

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 決済方法

取得資産の取得時に一括決済します。

8. 取得日程

取得決定	平成 23 年 8 月 25 日
売買契約の締結	平成 23 年 8 月 25 日
所有権の移転	平成 23 年 8 月 25 日

II 追加の担保権設定

1. 契約締結の理由

本投資法人は、平成 21 年 10 月 27 日付で、本物件の取得済み区分所有部分（1 棟全体の 98% 超）につき、根抵当権（仮登記）等の担保権を設定する契約を締結しています（担保権設定の内容等については、平成 21 年 10 月 21 日付「担保権設定に係る契約締結に関するお知らせ」をご参照下さい。）。

そのため、本追加取得部分についても同様に担保権を設定することとしました。かかる担保権の設定は、今後の円滑な資金調達及び安定的な財務運営を行うためにも有益であると考えられます。

2. 対象とする資産

追加担保権設定の対象とする資産は、以下の資産です。

(単位:円)

投資区分	物件名称		特定資産の種類	取得時の鑑定評価額 (参考)
オフィス	0f-12	八丁堀 SF ビル	不動産	34,900,000 円

3. 本物件に係る担保権者

本物件に係る担保権者は、次の通りです。

株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社三井住友銀行、農林中央金庫、株式会社西日本シティ銀行、株式会社損害保険ジャパン、株式会社北海道銀行

Ⅲ 運用状況の見通し

本追加取得及び追加担保権設定による本投資法人の業績に与える影響は軽微であり、平成23年11月期(平成23年6月1日～平成23年11月30日)における運用状況の予想に変更はありません。

以 上

- * 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/>

【添付資料】

- (添付資料1) 不動産鑑定評価書の概要
- (添付資料2) 収支見込み
- (添付資料3) 本物件の外観及び位置図
- (添付資料4) 本追加取得後のポートフォリオ一覧

(添付資料 1) 不動産鑑定評価書の概要

(単位：円)

鑑定評価機関	アオイ総合評価株式会社
価格時点	平成 23 年 5 月 31 日
鑑定評価額 (注)	34,900,000
収益価格	34,900,000
直接還元法による収益価格	36,600,000
運営収益	2,201,000
貸室賃料収入	1,777,000
その他収入	424,000
運営費用	422,000
運営純収益 (NOI)	1,779,000
敷金等の運用益	36,000
資本的支出	58,000
純収益 (NCF)	1,757,000
還元利回り	4.80%
DCF 法による収益価格	34,900,000
割引率	4.80%
最終還元利回り	4.90%
積算価格	24,100,000

(注) 上記は、本追加取得部分の特定価格です。

(添付資料 2) 収支見込み

(単位：千円)

収益	2,114
費用（減価償却費を除く）	358
NOI (Net Operating Income)	1,756

収支見込みの前提

1. 上記の数値は、本物件の追加取得部分に係る取得年度の特種要因を排除した年間の想定数値です（当期の予想数値ではありません。）。
2. 収益は、貸室の稼働率を加重平均で97.0%と見込んでいます。

(添付資料 3) 本物件の外観及び位置図

0f-12 八丁堀 SF ビル

外観



位置図



(添付資料 4) 本追加取得後のポートフォリオ一覧

	物件名	所在地	投資エリア (注1)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)		
オフィス	Of-01	朝日生命五反田ビル	東京都品川区	I	1,290	1.00	
	Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	1.20	
	Of-06	NV 富岡ビル	東京都江東区	I	2,500	1.93	
	Of-07	浜松町 SS ビル	東京都港区	I	1,530	1.18	
	Of-08	国際溜池ビル	東京都港区	I	2,700	2.09	
	Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.94	
	Of-10	日総第 15 ビル	神奈川県横浜市港北区	II	1,550	1.20	
	Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	I	2,150	1.66	
	Of-12	八丁堀 SF ビル	東京都中央区	I	(注2) 3,092	2.39	
	Of-13	渋谷 AX ヒルズ	東京都渋谷区	I	1,860	1.44	
	Of-14	KCA ビル	東京都千代田区	I	1,730	1.34	
	Of-15	大和中目黒ビル	東京都目黒区	I	2,870	2.22	
	Of-16	安和司町	東京都千代田区	I	1,385	1.07	
	Of-17	八丁堀 MF ビル	東京都中央区	I	1,110	0.86	
	Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	2.64	
	Of-20	船橋 Face ビル	千葉県船橋市	II	3,900	3.02	
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.50	
	Of-22	CIC 虎ノ門ビル	東京都港区	I	1,675	1.30	
	Of-23	アリア池袋	東京都豊島区	I	1,314	1.02	
	Of-24	CIC 湯島ビル	東京都文京区	I	1,434	1.11	
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	3.71	
	オフィス 計				43,716	33.83	
	レジデンス	Re-03	コンコード市川	千葉県市川市	II	430	0.33
		Re-05	CIC 目黒	東京都目黒区	I	660	0.51
		Re-09	レグルス東葛西	東京都江戸川区	I	650	0.50
Re-11		ミルーム若林公園	東京都世田谷区	I	3,610	2.79	
Re-12		ミルーム碑文谷	東京都目黒区	I	1,560	1.21	
Re-14		メインステージ南麻布Ⅲ	東京都港区	I	1,370	1.06	
Re-15		コスモグラフィア麻布十番	東京都港区	I	1,260	0.98	
Re-16		アドバンテージ学芸大学	東京都目黒区	I	1,000	0.77	
Re-17		エルミタージュ東神田	東京都千代田区	I	1,100	0.85	
Re-18		エルミタージュ東日本橋	東京都中央区	I	1,210	0.94	
Re-19		エルミタージュ練馬	東京都練馬区	I	690	0.53	
Re-20		ランドステージ白金高輪	東京都港区	I	4,030	3.12	
Re-21		アーバイルベルジェ明大前	東京都世田谷区	I	1,070	0.83	
Re-22		ジョイシティ日本橋	東京都中央区	I	1,130	0.87	
Re-23		グレファス上石神井	東京都練馬区	I	950	0.74	
Re-24		T&G 錦糸町マンション	東京都墨田区	I	1,100	0.85	
Re-25		グレンパーク銀座 EAST	東京都中央区	I	5,940	4.60	
Re-26		グレンパーク新横浜	神奈川県横浜市	II	3,350	2.59	
Re-29		レジデンス向丘	東京都文京区	I	2,350	1.82	
Re-30		レジデンス東馬込	東京都大田区	I	1,630	1.26	
Re-31	グレンパーク学芸大学	東京都目黒区	I	1,650	1.28		
Re-33	アドバンス亀戸	東京都江東区	I	1,050	0.81		
Re-34	ヴァンテ田無	東京都西東京市	II	911	0.70		
Re-35	シングルレジデンス芝公園	東京都港区	I	836	0.65		
Re-36	シングルレジデンス三田	東京都港区	I	1,080	0.84		
Re-37	シングルレジデンス高輪	東京都港区	I	749	0.58		

レ ジ デ ン ス	Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.56
	Re-39	シングルレジデンス銀座東	東京都中央区	I	1,460	1.13
	Re-40	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	東京都中央区	I	1,890	1.46
	Re-41	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	東京都中央区	I	793	0.61
	Re-42	シングルレジデンス銀座	東京都中央区	I	944	0.73
	Re-43	トゥールジョーヌ駒沢公園	東京都世田谷区	I	6,520	5.05
	Re-44	シングルレジデンス梅田 TOWER	大阪府大阪市	Ⅲ	1,920	1.49
	Re-45	シングルレジデンス中之島	大阪府大阪市	Ⅲ	453	0.35
	Re-46	シングルレジデンス阿波座	大阪府大阪市	Ⅲ	577	0.45
	Re-47	シングルレジデンス丸の内	愛知県名古屋	Ⅲ	624	0.48
	Re-48	シングルレジデンス平尾	福岡県福岡市	Ⅲ	1,780	1.38
	Re-49	シングルレジデンス河原町二条	京都府京都市	Ⅲ	534	0.41
	Re-50	シングルレジデンス南6条	北海道札幌市	Ⅲ	229	0.18
	Re-51	シングルレジデンス天神南	福岡県福岡市	Ⅲ	631	0.49
	Re-52	シングルレジデンス天神東	福岡県福岡市	Ⅲ	502	0.39
	Re-53	シングルレジデンス四条河原町	京都府京都市	Ⅲ	1,820	1.41
	Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.63
	Re-55	シングルレジデンス千駄木	東京都文京区	I	870	0.67
	Re-56	シングルレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区	I	615	0.48
	Re-57	シングルレジデンス武蔵小山	東京都品川区	I	842	0.65
	Re-58	シングルレジデンス国分寺	東京都国分寺市	Ⅱ	839	0.65
	Re-59	シングルレジデンス久屋大通	愛知県名古屋	Ⅲ	1,080	0.84
	Re-60	シングルレジデンス鳥丸鞍馬口	京都府京都市	Ⅲ	572	0.44
	Re-61	シングルレジデンス西新宿 WEST	東京都新宿区	I	1,990	1.54
	Re-62	シングルレジデンス西新宿 EAST	東京都新宿区	I	1,170	0.91
	Re-63	シングルレジデンス東新宿	東京都新宿区	I	1,360	1.05
	Re-64	シングルレジデンス東心斎橋	大阪府大阪市	Ⅲ	566	0.44
	Re-65	シングルレジデンス北四番丁	宮城県仙台市	Ⅲ	809	0.63
	Re-66	シングルレジデンス愛宕橋	宮城県仙台市	Ⅲ	684	0.53
	Re-67	シングルレジデンス九大病院前	福岡県福岡市	Ⅲ	426	0.33
	Re-68	シングルレジデンス浅草橋	東京都台東区	I	771	0.60
	Re-69	シングルレジデンス一番町	宮城県仙台市	Ⅲ	834	0.65
	Re-70	シングルレジデンス東中野	東京都中野区	I	942	0.73
Re-71	シングルレジデンス南5条	北海道札幌市	Ⅲ	408	0.32	
Re-72	シングルレジデンス早稲田 First Square	東京都新宿区	I	2,090	1.62	
Re-73	シングルレジデンス早稲田 Second Square	東京都新宿区	I	872	0.67	
レジデンス 計					81,333	62.94
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	0.84
	Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	Ⅲ	900	0.70
	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	0.81
	Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	Ⅲ	1,150	0.89
ホテル 計					4,180	3.23
ポートフォリオ 計					129,229	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。

第一投資エリアである東京23区への投資については「Ⅰ」、第二投資エリアである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」、地方投資エリアである第一・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) Of-12八丁堀SFビルの取得価格については、区分所有持分の追加取得後の1棟全体の値を記載しています。