

平成 25 年 9 月 26 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 戸田 裕久
TEL. 03-5402-8731

匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ

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（匿名組合出資持分）（以下「本資産」といいます。）の取得を行うことについて決定しましたので、お知らせ致します。

記

1. 取得の概要

(1) 取得予定資産	不動産を信託財産とする信託の受益権（以下「本受益権」といいます。）を運用資産とする匿名組合出資持分
(2) 資産の名称	合同会社 Herb 匿名組合出資持分
(3) 信託対象不動産	台和上野ビル 麴町HFビル
(4) 出資金額	140 百万円（匿名組合出資総額の 10%）
(5) 契約締結日	平成 25 年 9 月 26 日
(6) 出資持分取得予定日	平成 25 年 9 月 30 日
(7) 取得資金	自己資金による取得

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、匿名組合出資持分に対する投資を通じて、優良物件の取得機会を確保し、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、本資産の取得を決定しました。

本資産の取得により、各信託対象不動産の賃料収入等を原資として分配される利益の配当を、匿名組合の営業者である合同会社 Herb から受けることとなります。

また、本資産の取得に伴い、各本受益権の取得に係る優先交渉権（詳細は下記「3. 取得予定資産の内容 (1) 出資対象である匿名組合の概要」をご参照下さい。）が本投資法人に付与されますが、本投資法人が各本受益権に関し、取得義務を負うことはありません。

なお、本取得にあたっては、各信託対象不動産について、以下の点を評価しました。

物件名	物件の特色
台和上野ビル	東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅のほか、複数路線の利用が可能であることから、最寄駅への接近性や都心主要中心部へのアクセス等の交通利便性の面から見た立地

	は良好です。また、昭和通り沿道に位置することから1階部分については視認性が高く、また、首都高速道路1号上野線の入り口にも近いことから、車でのアクセスも良好です。 基準階貸室の規模は、約134坪の整形空間を確保しており、周辺地域の中では、規模の優位性と希少性が認められます。
麴町HFビル	東京メトロ有楽町線「麴町」駅から徒歩約2分、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅から徒歩約3分と最寄駅への接近性に優れており、また、国道20号「新宿通り」沿いに位置し、視認性も良好です。 基準階貸室はほぼ長方形で、約78坪の無柱空間を確保しており、小規模な賃貸床が多い同一需給圏内においては、相応の需要があると推測されます。また、エレベーターは2基あり、事務所部分については、レイアウト効率が良く、個別空調、OAフロア、電源容量等設備面もテナントニーズに見合う機能が付加されています。

3. 取得予定資産の内容

(1) 出資対象である匿名組合の概要

営業者名	合同会社 Herb						
匿名組合契約の有効期間	平成27年6月30日まで(予定)						
匿名組合出資等の総額	1,400百万円						
匿名組合契約の概要	<p>①今回取得する匿名組合出資の概要は以下の通りです。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">合同会社 Herb</td> </tr> <tr> <td style="width: 60%;">不動産信託受益権等 4,900百万円 (注1)</td> <td>ノンリコース・ローン 3,500百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>匿名組合出資等 1,400百万円(注2)(注3)</td> </tr> </table> <p>(注1) 不動産信託受益権等には、本受益権の取得諸経費及び匿名組合の組成費用が含まれています。台和上野ビルに関して、平成25年8月30日時点における不動産鑑定評価額は3,510百万円です。また、麴町HFビルに関して、平成25年7月31日時点における不動産鑑定評価額は1,350百万円です。 なお、上記各不動産鑑定評価額については、合同会社 Herb が取得した鑑定評価額で記載しています。</p> <p>(注2) 匿名組合出資等の総額のうち、本投資法人は140百万円(10.0%)を出資する予定です。</p> <p>(注3) 本投資法人の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。)の親会社である平和不動産株式会社(以下「平和不動産」といいます。)が匿名組合出資等の一部を取得する予定です。</p> <p>(注4) 平和不動産が合同会社 Herb のアセット・マネージャーとなる予定です。なお、平和不動産は、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、本資産運用会社の「利害関係人等」(以下「利害関係人等」といいます。)に該当します。</p> <p>(注5) 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が合同会社 Herb の私募取扱い業者及びフィナンシャル・アドバイザーとなっています。</p> <p>②計算期間：毎年2月1日から4月末日まで、5月1日から7月末日まで、8月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌1月末日までの各3ヵ月間です。 但し、最初の計算期間は当初出資実行日から平成26年1月末日までとなっています。</p> <p>③損益分配：出資者は、各計算期間において匿名組合事業の利益が生じた場合、営業者によって、その全てを各計算期日における出資割合に応じて利益の分配を受けます。 また、各計算期間において匿名組合事業の損失が生じた場合には、各計算期間における出資割合に応じて損失を分担します。</p>	合同会社 Herb		不動産信託受益権等 4,900百万円 (注1)	ノンリコース・ローン 3,500百万円		匿名組合出資等 1,400百万円(注2)(注3)
合同会社 Herb							
不動産信託受益権等 4,900百万円 (注1)	ノンリコース・ローン 3,500百万円						
	匿名組合出資等 1,400百万円(注2)(注3)						

	但し、各出資者が分担する損失の累計額は、各出資者の出資金額を限度とします。	
その他	本取得に伴い付与される優先交渉権について	
	権利の内容	匿名組合の営業者である合同会社 Herb が 2013 年 9 月 30 日取得予定の本受益権（下記（2）参照）につき、下記「優先交渉の際の価格条件」に記載の価格にて優先的に取得交渉ができる権利
	優先交渉権行使期間	平成 25 年 9 月 30 日から平成 27 年 6 月 30 日まで
	優先交渉の際の価格条件	4,750 百万円での取得（消費税別途） 内訳価格： 台和上野ビル : 3,400 百万円 麴町 HF ビル : 1,350 百万円

(2) 信託受益権及びその対象不動産の概要

物件名称	台和上野ビル	
資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
信託期間	平成 25 年 5 月 31 日から平成 35 年 5 月 31 日まで	
所在地（注 1）	(住居表示) 東京都台東区上野 5-6-10 (地 番) 東京都台東区上野五丁目 15 番 10	
用途（注 1）	事務所、駐車場	
面積（注 1）	土地	718.47 m ²
	建物	6,212.84 m ²
構造階層（注 1）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建	
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期（注 1）	平成 2 年 2 月	
施工者	清水建設株式会社	
設計者	清水建設株式会社一級建築士事務所	
構造設計会社	清水建設株式会社一級建築士事務所	
建築確認機関	東京都台東区	
賃貸借の状況（注 2）	テナントの総数	8
	賃貸可能面積	4,160.67 m ²
	賃貸面積	4,160.67 m ²
	月額賃料（共益費込）	19,157,519 円
	敷金・保証金	180,500,303 円
	稼働率（面積ベース）	100.0%
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 25 年 8 月 1 日
	再調達価格	1,665,000,000 円
	PML 値	2.2%
	長期修繕費（15 年以内）	157,170,000 円
不動産鑑定評価書の概要（注 3）	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	平成 25 年 8 月 31 日
	鑑定評価額	3,520,000,000 円

(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) 「賃貸借の状況」については、平成 25 年 9 月 25 日時点における数値を記載しています。

(注 3) 不動産鑑定評価書の概要については、本投資法人が取得した不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。

物件名称	麴町HFビル	
資産の種類	信託受益権	
信託受託者	株式会社りそな銀行	
信託期間	平成17年7月29日から平成28年12月31日まで	
所在地（注1）	(住居表示) 東京都千代田区麴町3-2-4 (地番) 東京都千代田区麴町三丁目2番地4、2番地19、2番地24	
用途（注1）	事務所、駐車場	
面積（注1）	土地	409.15 m ²
	建物	3,314.53 m ²
構造階層（注1）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期（注1）	平成6年3月	
施工者	三井建設株式会社	
設計者	三井建設株式会社一級建築士事務所	
構造設計会社	三井建設株式会社一級建築士事務所	
建築確認機関	東京都千代田区	
賃貸借の状況（注2）	テナントの総数	7
	賃貸可能面積	2,115.13 m ²
	賃貸面積	2,115.13 m ²
	月額賃料（共益費込）	9,382,830 円
	敷金・保証金	84,722,070 円
	稼働率（面積ベース）	100.0%
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25年7月26日
	再調達価格	927,000,000 円
	PML値	2.5%
	長期修繕費（15年以内）	90,790,000 円
不動産鑑定評価書の概要（注3）	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	平成25年8月31日
	鑑定評価額	1,550,000,000 円

(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)「賃貸借の状況」については、平成25年9月25日時点における数値を記載しています。

(注3) 不動産鑑定評価書の概要については、本投資法人が取得した不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。

4. 匿名組合出資先の営業者の概要

(1) 名 称	合同会社 Herb
(2) 本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号日本橋一丁目ビルディング
(3) 事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
(4) 代表者の役職氏名	業務執行社員 一般社団法人 HF 職務執行者 小泉 秀樹
(5) 資本金	10万円
(6) 設立年月日	平成25年9月3日
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	「3. 取得予定資産の内容 (1) 出資対象である匿名組合の概要」に記載の通り、本資産運用会社の親会社に該当する平和不動産が匿名組合出資の一部を取得する予定です。

人 的 関 係	本投資法人・本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・本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・本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・本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、本投資法人の関連当事者には該当しません。しかし、当該会社がアセット・マネジメント業務を委託する予定の平和不動産が本資産運用会社の利害関係人等に該当することから、本資産運用会社の社内規則の定めに従い、本資産運用会社の「利害関係者」に該当します。

5. 利害関係者との取引について

本資産運用会社は、金融商品取引法並びに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。

合同会社 Herb 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。

6. 決済方法

下記「7. 取得の日程」に記載の通り、匿名組合出資時に一括決済します。

7. 取得の日程

- 平成 25 年 9 月 26 日 取得決定
- 平成 25 年 9 月 26 日 匿名組合契約締結
- 平成 25 年 9 月 27 日 匿名組合出資（予定）
- 平成 25 年 9 月 30 日 不動産信託受益権の匿名組合営業者への引渡し（予定）

8. 今後の見通し

本取得による、平成 25 年 7 月 17 日付「平成 25 年 5 月期決算短信」において公表した平成 25 年 11 月期（第 24 期：平成 25 年 6 月 1 日～平成 25 年 11 月 30 日）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。

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) 信託対象不動産の外観写真及び位置図

(添付資料 1) 信託対象不動産の外観写真及び位置図

① 台和上野ビル

外観



位置図



②麹町HFビル
外観



位置図

