

平成 30 年 6 月 18 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

資産の取得に関するお知らせ (イトーピア日本橋 SA ビル、他 1 物件)

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 (以下「本取得」といいます。) を決定しましたので、お知らせ致します。

記

1. 本取得の概要

(1) 物件番号・物件名称	0f-41 イトーピア日本橋 SA ビル	0f-42 サザンスカイトワー八王子
(2) 取得予定資産の種類	国内不動産 (イトーピア日本橋 SA ビルの 6 階~8 階部分、及び 9 階、地下 1 階、1 階駐車場の共有持分) の信託受益権	国内不動産 (サザンスカイトワーの 6 階及び 7 階部分) の信託受益権
(3) 投資区分	オフィス	
(4) 投資エリア (注 1)	第一投資エリア (東京都中央区)	第二投資エリア (東京都八王子市)
(5) 取得予定価格 (注 2)	2,140,000 千円	1,600,000 千円
(6) 売買契約締結日	平成 30 年 6 月 18 日	—
(7) 信託受益権売買契約上の地位承継契約締結日	—	平成 30 年 6 月 18 日
(8) 取得予定日 (引渡日)	平成 30 年 8 月 31 日	平成 30 年 6 月 25 日
(9) 取得先	平和不動産株式会社	株式会社榎屋ビジネスサービス
(10) 取得資金	自己資金及び借入金による取得を予定	
(11) 決済方法	引渡時一括	
(12) 信託受託者 (予定)	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	三菱 UFJ 信託銀行株式会社
(13) 信託期間 (予定)	平成 29 年 9 月 29 日から平成 40 年 8 月 31 日まで	平成 30 年 6 月 25 日から平成 40 年 6 月 30 日まで

(14) その他	—	<p>本投資法人は、上記(7)信託受益権売買契約上の地位承継締結日付で、取得先と平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）との間で締結された本物件に係る信託受益権売買契約上の買主の地位を承継する契約を締結しました。</p> <p>詳細については、後記8. 利害関係者との取引をご参照下さい。</p>
----------	---	--

(注1) 第一投資エリアとは「東京都23区」、第二投資エリアとは「第一投資エリアを除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県における主要市街地」を指します。

(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. 本取得の理由

本投資法人は、「安定成長軌道」をテーマに掲げ、運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保のため、継続的な物件取得による資産規模の拡大を目指しています。

本取得物件の1つである「イトーピア日本橋SAビル」は、オフィス集積の高い「日本橋エリア」に近接し、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅から徒歩4分、東京メトロ日比谷線・都営浅草線「人形町」駅から徒歩6分の距離にあることから、複数路線・複数駅が利用可能であり、幹線道路である「人形町通り」にも近接している等、非常に利便性が高いエリアに立地する物件です。また、本物件は、延床面積で1,000坪未満のオフィスビルが多い当該エリアにおいて、規模等で優位性があり、十分な競争力を有していること、NOI利回りは4.35%、減価償却後NOI利回りは3.84%と、十分に魅力的な利回りを確保できること、等の理由から本物件の取得を決定しました。

もう1つの取得物件である「サザンスカイトワー八王子」は、八王子市主導の「八王子駅南地区第一種市街地再開発事業」の一環で開発された、オフィス、商業施設、市民ホール、分譲タワーマンションで構成される複合施設であり、延床面積が29,464坪、基準階面積が約435坪と、八王子エリアに立地するビルの中で最大の規模を誇っています。本投資法人は、このうち6階・7階にあるオフィス部分を取得する予定です。本物件は、JR中央本線・横浜線・相模線・八高線・川越線の各線が乗り入れる「八王子」駅にペデストリアンデッキで直結している他、京王線「京王八王子」駅から徒歩8分の距離にある等、複数路線・複数駅が利用可能なため、新宿や横浜、立川、町田等各オフィスエリアへのアクセスにも優れています。また、「サザンスカイトワー八王子」の利回りはNOI利回りが6.19%、減価償却後NOI利回りが5.14%であり、本投資法人のポートフォリオの質の向上及び収益力の拡大に寄与すると判断したこと等の理由から本物件の取得を決定しました。

以上から、本物件取得により、ポートフォリオ収益性の安定化、築年数の改善とともに資産規模の拡大を図ることができると考えます。なお、本投資法人の資産規模は、165,491百万円（平成30年5月31日時点）から169,231百万円（平成30年8月31日見込み）に拡大する予定です。

今後も引き続き、本投資法人は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。

Of-41 イトーピア日本橋 SA ビル

(1) 立地	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件が位置する地域は、業務集積度の高い日本橋エリアに近接している「日本橋堀留町・東日本橋エリア」であり、当該エリアの中心部に位置する「堀留町」交差点で東京都内の幹線道路である「人形町通り」と「江戸桜通り」が交差しています。これらの通り沿いには数多くの築年数の経過した中小型ビル及びマンションが立地しています。 ・都心主要部に近いという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があります。また、当該エリアは古くから繊維産業を中心に栄えたことから、アパレル卸企業が多数見受けられる等、特定需要も多くなっています。 ・本物件は「人形町通り」に近接し、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅から徒歩4分、JR 総武本線「新日本橋」駅から徒歩5分、東京メトロ銀座線「三越前」駅から徒歩6分、東京メトロ日比谷線及び都営浅草線「人形町」駅から徒歩6分、東京メトロ半蔵門線「三越前」駅から徒歩8分の距離にあり、複数路線・複数駅が利用可能であり、交通利便性は良好です。
(2) 建物	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件の周辺オフィスビルは、築年数が経過した延床面積 1,000 坪未満の小型ビルが大半ですが、その中でも本物件は延床面積で約 2,227 坪とエリア内における規模面での優位性があります。そのため本物件の視認性は高く、落ち着いた外観や全体的な建物グレードは、「日本橋堀留町・人形町エリア」において高位にあるといえます。 ・事務所部分の基準階貸室面積は約 159 坪で、レイアウトしやすい長方形であり、設備面についても、天井高 2,600mm、OA フロア (75mm)、床荷重 300kg/m² (ヘビーデューティーゾーン 500kg/m²)、電気容量 70VA/m²、各階個別空調等を備えており、テナント訴求力を十分有しています。 ・本物件の駐車スペースは 31 台（機械式駐車場 30 台、平面駐車場 1 台）が確保されており、営業車のニーズがあるテナントの需要も見込むことができます。 ・本物件は 1 階～9 階部分が事務所、10 階が住宅、1 階の一部と地下 1 階が駐車場で構成されています。本投資法人は本物件の 6 階～8 階の事務所部分（単独所有）及び 9 階事務所部分（共有持分割合 40.12%）、地下 1 階、1 階駐車場（共有持分割合 36.53%）を取得する予定であり、イトーピア日本橋 SA ビル管理規約に基づく建物全体に対する持分割合は 36.54%となる見込みです。

物件番号・物件名称		Of-41 イトーピア日本橋 SA ビル
資産の種類		信託受益権
所在地 (注1)		(住居表示) 東京都中央区日本橋堀留町一丁目 2 番 10 号 (地 番) 東京都中央区日本橋堀留町一丁目 1 番 5
土地	所有形態	所有権（敷地権割合 36.54%）
	面積 (注1)	敷地全体 1,193.91 m ² 敷地権 436.25 m ²
	用途地域 (注2)	商業地域
	建蔽率 (注3)	80%
	容積率 (注3)	600%
建物	所有形態 (注4)	区分所有権（一部共有を含む）
	用途 (注1、4)	事務所・居宅・駐車場
	構造階層 (注1)	鉄骨・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 (注1) (注5)	建物全体 7,362.25 m ² 持分部分 2,690.16 m ²
	建築時期 (注1)	平成7年7月27日
	建築主	伊藤忠商事株式会社、株式会社さかい屋
	施工者	株式会社竹中工務店、清水建設株式会社、株式会社大林組 共同企業体
	設計者	株式会社伊藤建築設計事務所、株式会社野生司環境設計
構造設計会社	株式会社伊藤建築設計事務所	

	建築確認機関	東京都
	プロパティ・マネジメント会社	未定
	マスターリース会社	未定
	マスターリース種別	未定
	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	3
	総賃料収入	111,289 千円
	敷金・保証金	79,591 千円
	賃貸面積	1,788.58 m ²
	賃貸可能面積	1,788.58 m ²
	稼働率 (面積ベース)	100.0%
	NOI 利回り (注7)	4.4%
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 30 年 4 月 23 日
	再調達価格 (注8)	674,893 千円
	PML 値	7.3%
	長期修繕費 (15 年以内) (注9)	68,160 千円
不動産鑑定評価書の概要	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	価格時点	平成 30 年 4 月 30 日
	鑑定評価額	2,210,000 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 年に日本橋問屋街地区地区計画に建築物の高さの最高限度 (30m) が定められています。信託不動産の高さは 44.2878m であるため、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、敷地内に公開空地を設けることにより道路斜線制限、隣地斜線制限の緩和を受けています。

(注4) 本投資法人が取得予定の部分は、建物のうち、本物件の6階~8階の事務所部分(単独所有)及び9階事務所部分(共有持分割合40.12%)、地下1階、1階駐車場(共有持分割合36.53%)であり、イトーピア日本橋SAビル管理規約に基づく建物持分割合は建物全体の36.54%です。なお、持分割合は小数点第三位を四捨五入して記載しております。

(注5) 持分部分については、1棟の建物の延床面積にイトーピア日本橋SAビル管理規約に基づく建物持分割合36.54%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30年4月30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、本物件の取得先又はマスターリース会社と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30年4月30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イトーピア日本橋SAビル管理規約に基づく建物持分割合36.54%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取得対象持分に対する費用を記載しています。

Of-42 サザンスカイトワー八王子

(1) 立地	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、JR 中央本線・横浜線・相模線・八高線・川越線の各線が乗り入れる「八王子」駅から徒歩 1 分、京王線「京王八王子」駅から徒歩 8 分の距離にあり、複数路線・複数駅が利用可能です。新宿や横浜といった主要オフィスエリアには乗り換えなしでアクセス可能であることに加え、立川、町田、府中、調布等東京西部にあるオフィスエリアへのアクセスにも優れています。 西東京を代表する商業集積エリアで周辺地域をカバーする事業拠点として、金融機関、メーカー等の営業拠点、地元住民向けサービス業等のオフィスニーズが強く、安定した需要が確保できるエリアです。 本物件の周辺には、JR「八王子」駅の駅ビルである「セレオ八王子北館・南館」、大型百貨店である「八王子東急スクエア」、同駅北口から西側に放射線状に伸びる商店街が広がる等、多くの商業施設が集積しており、高い繁华性と利便性が確保されています。
(2) 建物	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、JR「八王子」駅南口にペDESTリアンデッキで直結する再開発案件であり、オフィス、商業施設、市民会館（オリンパスホール八王子）、分譲タワーマンションで構成される大型複合施設です。周辺には築年数が経過した低層物件が多い中、本物件は 41 階建であることから視認性は高く、外観やエントランス等の全体的な建物グレードは八王子エリアにおいて高位にあります。 事務所部分の基準階貸室面積は約 435 坪で、取得対象となる 6 階及び 7 階部分については 40 坪程度の小区画での分割可能でレイアウトしやすい形状となっています。 設備面については、天井高 2,800mm、0A フロア（100mm）、床荷重 300kg/m²（ヘビーデューティーゾーン 500kg/m²）、電気容量 60VA/m²、各階個別空調等を備えており、駐車場も備えていることからテナント訴求力を十分有しています。 本物件はテナント用非常発電機設置スペースが確保されており、BCP（Business continuity planning、事業継続計画）対応が可能であり、BCP への対応を重視するテナントの需要も取り込めます。 本投資法人は本物件の 6 階及び 7 階の事務所部分を取得する予定であり、管理規約の全体共用部分の持分割合に基づく、建物全体に対する区分所有割合は 5.827275%となる見込みです。

物件番号・物件名称		Of-42 サザンスカイトワー八王子
資産の種類		信託受益権
所在地 (注1)		(住居表示) 東京都八王子市市安町四丁目 7 番 1 号 (地 番) 東京都八王子市市安町四丁目 77 番 1
土地	所有形態	所有権（敷地権割合 4.8326%）
	面積 (注1)	敷地全体 10,279.39 m ² 敷地権 496.76 m ²
	用途地域 (注2)	商業地域
	建蔽率 (注3)	80%
	容積率 (注3)	750%
建物	所有形態 (注4)	区分所有権
	用途 (注1、4)	事務所
	構造階層 (注1)	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下 2 階付 41 階建
	延床面積 (注1) (注5)	建物全体 98,163.08 m ² 持分部分 5,720.23 m ²
	建築時期 (注1)	平成 22 年 9 月 22 日
	建築主	八王子駅南口地区市街地再開発組合
	施工者	八王子駅南口地区第一種市街地再開発事業施設建築物建設共同企業体
	設計者	株式会社大林組
	構造設計会社	株式会社大林組
建築確認機関	八王子市	
プロパティ・マネジメント会社 (予定)	BMS 株式会社	

マスターリース会社（予定）	BMS 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	3	
総賃料収入	123,533 千円	
敷金・保証金	83,110 千円	
賃貸面積	2,879.99 m ²	
賃貸可能面積	2,879.99 m ²	
稼働率（面積ベース）	100.0%	
NOI 利回り（注7）	6.2%	
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 30 年 4 月 19 日
	再調達価格（注8）	1,342,313 千円
	PML 値	2.4%
	長期修繕費（15 年以内）（注9）	44,860 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 30 年 4 月 30 日
	鑑定評価額	1,840,000 千円
その他特筆すべき事項	特になし	

（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、本取得物件の指定容積率は600%ですが、「八王子駅南口地区高度利用地区」に立地していることから、容積率は750%まで緩和を受けています。

（注4）本投資法人が取得予定の部分は、建物のうち、6階および7階の事務所部分であり、専有面積（登記簿）は、3,344.07 m²です。

（注5）持分部分については、1棟の建物の延床面積に管理規約の全体共用部分に基づく持分割合5.827275%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30年4月30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、本物件の取得先と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30年4月30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管理規約の全体共用部分に基づく持分割合5.827275%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取得対象持分に対する費用を記載しています。

4. 取得先の概要

(1) 0f-41 イトーピア日本橋 SA 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（注）
⑥ 設 立 年 月 日	昭和 22 年 7 月

⑦	純 資 産	104,900 百万円 (注)								
⑧	総 資 産	302,795 百万円 (注)								
⑨	大株主及び持ち株比率	<table border="0"> <tr> <td>三菱地所株式会社</td> <td>10.72%</td> </tr> <tr> <td>日本トラスティ・サービス信託銀行 (信託口)</td> <td>4.90%</td> </tr> <tr> <td>MISAKI ENGAGEMENT MASTER FUND</td> <td>3.89%</td> </tr> <tr> <td>日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)</td> <td>3.86%</td> </tr> </table> (注)	三菱地所株式会社	10.72%	日本トラスティ・サービス信託銀行 (信託口)	4.90%	MISAKI ENGAGEMENT MASTER FUND	3.89%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	3.86%
三菱地所株式会社	10.72%									
日本トラスティ・サービス信託銀行 (信託口)	4.90%									
MISAKI ENGAGEMENT MASTER FUND	3.89%									
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	3.86%									
⑩	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 30 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 13.38%) 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 30 年 5 月 31 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 29 年 11 月期 (第 32 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。平成 30 年 5 月期 (第 33 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 (4 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。								

(注) 平成 30 年 3 月 31 日時点の数値を記載しています。

(2) 0f-42 サザンスカイトワー八王子

①	名 称	株式会社榎屋ビジネスサービス
②	本 店 所 在 地	東京都西多摩郡瑞穂町箱根ヶ崎東松原 8 番地 7
③	代表者の役職・氏名	代表取締役 加藤 誠
④	事 業 内 容	不動産賃貸業
⑤	資 本 金	30 百万円
⑥	設 立 年 月 日	平成 18 年 4 月
⑦	純 資 産	非開示 (注)
⑧	総 資 産	非開示 (注)
⑨	大株主及び持分比率	非開示 (注)
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・本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・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、特筆すべき資本関係はありません。
	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・本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・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 取得先の同意が得られないため非開示とします。

5. 物件取得者等の状況

(1) 0f-41 イトーピア日本橋 SA ビル

	現所有者	前所有者
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4. 取得先の概要 (1) 0f-41 イトーピア日本橋 SA ビル「⑩投資法人・本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	2,000,000 千円	—
取得時期	平成 29 年 9 月 29 日	—

(2) 0f-42 サザンスカイトワー八王子

本取得物件は、本投資法人及び本資産運用会社と特別に利害関係のある者からの取得には該当しません。

6. 媒介の概要

(1) 0f-41 イトーピア日本橋 SA ビル

該当事項はありません。

(2) 0f-42 サザンスカイトワー八王子

本物件の媒介者は、国内の事業会社ですが、先方の同意が得られないため非開示とします。なお、当該媒介者は、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。

7. フォワード・コミットメント等に関する事項

「0f-41 イトーピア日本橋SAビル」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。

8. 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。

本取得物件のうち「0f-41 イトーピア日本橋SAビル」の取得先である平和不動産は、利害関係者に該当します。このため、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。

信託受益権売買契約上の地位承継契約の締結

本取得物件のうち「0f-42 サザンスカイタワー八王子」に関し、本資産運用会社のスポンサーである平和不動産と取得先との間で平成30年6月18日付にて信託受益権売買契約を締結しています。今般、スポンサーサポートの一環として、本投資法人、平和不動産及び取得先との間で地位承継契約を本日付で締結することを決定しました。これにより、本投資法人は、信託受益権売買契約上の地位を平和不動産から承継する予定です。なお、平和不動産との協議によりかかる承継に関し、地位承継対価は発生しません。

9. 決済の方法

前記「1. 本取得の概要」をご参照下さい。

10. 取得の日程

前記「1. 本取得の概要」をご参照下さい。

11. 今後の見通し

本取得について、平成30年5月8日付「平成30年5月期（第33期）及び平成30年11月期（第34期）における運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において公表した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。

1.2. 鑑定評価書の概要

物件番号・物件名称	Of-41 イトーピア日本橋 SA ビル	
鑑定評価額	2,210,000 千円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成 30 年 4 月 30 日	
項目	内容 (千円) (注)	概要等
収益価格	2,210,000	直接還元法及び DCF 法を併用し試算した収益価格を標準として、積算価格による検証を行い、収益価格を査定。
直接還元法による収益価格	2,270,000	
運営収益	121,472	
可能総収益	127,809	現在の賃料水準や周辺の賃貸事例等を参考にした市場賃料等を基に査定。
空室等損失	63,336	中長期的に平準化した空室率を基に査定。
運営費用	28,249	
維持管理費	7,876	建物管理業務委託契約書、実績に基づき査定
PM フィー	2,327	現行 PM 契約書に基づき査定。
水道光熱費	7,254	実績に基づき査定。
修繕費	1,340	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づき査定。
テナント募集費用等	848	年間 10.0%のテナントが入れ替わることを想定して査定。
公租公課	8,250	平成 30 年度実績値に基づき査定。
損害保険料	108	実績に基づき査定。
その他費用	242	実績に基づき査定。
運営純収益 (NOI)	93,223	
一時金の運用益	870	運用利回りを 1.0%と査定。
資本的支出	3,350	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づき査定。
純収益 (NCF)	90,743	
還元利回り	4.0%	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	2,190,000	
割引率	4.1%	オフィスビルのベース利回りに、本物件に係る個別リスクを勘案して査定。
最終還元利回り	4.2%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	1,930,000	
土地比率	85.0%	
建物比率	15.0%	
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) 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-42 サザンスカイトワー八王子	
鑑定評価額	1,840,000 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 30 年 4 月 30 日	
項目	内容 (千円) (注)	概要等
収益価格	1,840,000	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	1,900,000	
運営収益	151,065	
可能総収益	158,984	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	7,919	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	51,973	
維持管理費	12,132	実績額に基づき計上。
PM フィー	3,615	契約に基づき賃料収入等の 2.5%相当額を計上。
水道光熱費	10,454	過年度実績額を参考に、賃貸面積当り月額 1,000 円/坪を、計上。
修繕費	7,153	長期修繕計画に基づき、計画最終年の修繕積立金の 30%を計上。
テナント募集費用等	869	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 ヶ月分と査定し、計上。
公租公課	12,314	平成 30 年度実績値に基づき査定。
損害保険料	208	専有部分の保険料を計上。
その他費用	5,227	組合へ支払う管理費以外の管理費等について予備費として賃貸面積あたり月額 500 円/坪と査定。
運営純収益 (NOI)	99,092	
一時金の運用益	1,043	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	16,693	長期修繕計画に基づき、計画最終年の修繕積立金の 70%を計上。
純収益 (NCF)	83,442	
還元利回り	4.4%	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	1,810,000	
割引率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案の上、査定。
最終還元利回り	4.6%	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	2,230,000	
土地比率	66.0%	
建物比率	34.0%	
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) 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

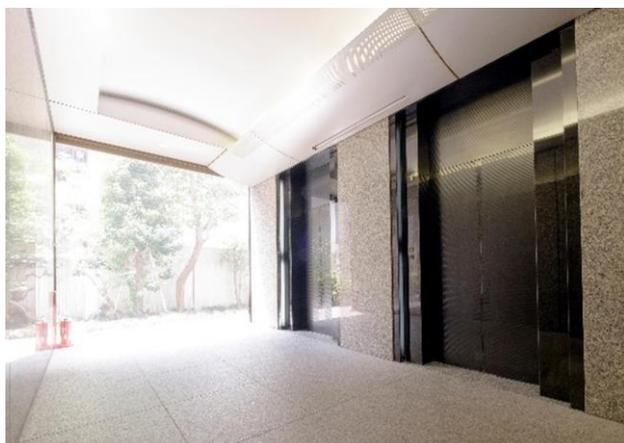
(添付資料 2) 本取得後のポートフォリオ一覧

【添付資料】

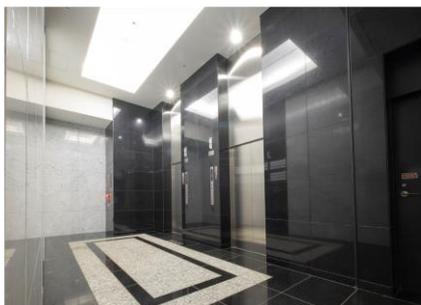
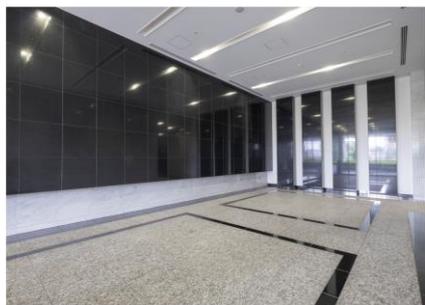
(添付資料 1) 本取得物件の写真及び位置図

Of-41 イトーピア日本橋 SA ビル

<物件写真>



0f-42 サザンスカイタワー八王子
<物件写真>



<位置図>



(添付資料 2) 本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	0.76
	Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	I	1,550	0.92
	Of-06	H F 門前仲町ビルディング	東京都江東区	I	2,500	1.48
	Of-07	H F 浜松町ビルディング	東京都港区	I	1,530	0.90
	Of-08	H F 溜池ビルディング	東京都港区	I	2,700	1.60
	Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	I	1,220	0.72
	Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	I	2,150	1.27
	Of-12	H F 八丁堀ビルディング	東京都中央区	I	3,092	1.83
	Of-17	八丁堀MF ビル	東京都中央区	I	1,110	0.66
	Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	I	3,418	2.02
	Of-20	船橋F a c eビル	千葉県船橋市	II	3,900	2.30
	Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	I	640	0.38
	Of-23	H F 池袋ビルディング	東京都豊島区	I	1,314	0.78
	Of-24	H F 湯島ビルディング	東京都文京区	I	1,624	0.96
	Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	I	4,798	2.84
	Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	III	2,310	1.36
	Of-28	三田平和ビル (底地)	東京都港区	I	2,230	1.32
	Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋	III	1,580	0.93
	Of-30	H F 桜通ビルディング	愛知県名古屋	III	4,900	2.90
	Of-31	H F 日本橋浜町ビルディング	東京都中央区	I	1,900	1.12
	Of-32	H F 仙台本町ビルディング	宮城県仙台市	III	2,700	1.60
	Of-33	H F 上野ビルディング	東京都台東区	I	3,400	2.01
	Of-34	麴町H Fビル	東京都千代田区	I	1,350	0.80
	Of-35	H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	I	2,720	1.61
	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	1.86
	Of-37	日総第 5 ビル	神奈川県横浜市	II	3,100	1.83
Of-38	アクロス新川ビル	東京都中央区	I	3,250	1.92	
Of-39	千住ミルディスII 番館	東京都足立区	I	1,650	0.97	
Of-40	アーク森ビル	東京都港区	I	3,085	1.82	
Of-41	イトーピア日本橋 SA ビル	東京都中央区	I	2,140	1.26	
Of-42	サザンスカイトワー八王子	東京都八王子市	II	1,600	0.95	
オフィス 計					73,901	43.67
レジデンス	Re-03	H F 市川レジデンス	千葉県市川市	II	430	0.25
	Re-05	H F 目黒レジデンス	東京都目黒区	I	660	0.39
	Re-09	H F 葛西レジデンス	東京都江戸川区	I	650	0.38
	Re-11	H F 若林公園レジデンス	東京都世田谷区	I	3,610	2.13
	Re-12	H F 碑文谷レジデンス	東京都目黒区	I	1,560	0.92
	Re-14	H F 南麻布レジデンス	東京都港区	I	1,370	0.81
	Re-15	H F 麻布十番レジデンス	東京都港区	I	1,260	0.74
	Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都目黒区	I	1,000	0.59
	Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都千代田区	I	1,100	0.65
	Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,210	0.71
	Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都練馬区	I	690	0.41
	Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都港区	I	4,030	2.38
	Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都世田谷区	I	1,070	0.63
	Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都中央区	I	1,130	0.67
	Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都練馬区	I	950	0.56

物件 番号	物件名称	所在地	投資エリア (注1)	取得価格 (注2) (百万円)	投資比率 (注2) (%)
Re-24	HF 錦糸町レジデンス	東京都墨田区	I	1,100	0.65
Re-25	HF 銀座レジデンスEAST	東京都中央区	I	5,940	3.51
Re-26	HF 新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	II	3,350	1.98
Re-29	HF 白山レジデンス	東京都文京区	I	2,350	1.39
Re-30	HF 馬込レジデンス	東京都大田区	I	1,630	0.96
Re-31	HF 学芸大学レジデンスII	東京都目黒区	I	1,650	0.97
Re-33	HF 亀戸レジデンス	東京都江東区	I	1,050	0.62
Re-34	HF 田無レジデンス	東京都西東京市	II	911	0.54
Re-35	HF 芝公園レジデンス	東京都港区	I	836	0.49
Re-36	HF 三田レジデンス	東京都港区	I	1,080	0.64
Re-37	HF 高輪レジデンス	東京都港区	I	749	0.44
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	I	730	0.43
Re-39	HF 銀座レジデンスEASTII	東京都中央区	I	1,460	0.86
Re-40	HF 八丁堀レジデンスII	東京都中央区	I	1,890	1.12
Re-41	HF 八丁堀レジデンスIII	東京都中央区	I	793	0.47
Re-42	HF 銀座レジデンス	東京都中央区	I	944	0.56
Re-43	HF 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都世田谷区	I	6,520	3.85
Re-44	HF 梅田レジデンスTOWER	大阪府大阪市	III	1,920	1.13
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	0.34
Re-47	HF 丸の内レジデンス	愛知県名古屋	III	624	0.37
Re-48	HF 平尾レジデンス	福岡県福岡市	III	1,780	1.05
Re-49	HF 河原町二条レジデンス	京都府京都市	III	534	0.32
Re-53	HF 四条河原町レジデンス	京都府京都市	III	1,820	1.08
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	I	820	0.48
Re-55	HF 千駄木レジデンス	東京都文京区	I	870	0.51
Re-56	HF 駒沢公園レジデンス	東京都世田谷区	I	615	0.36
Re-57	HF 武蔵小山レジデンス	東京都品川区	I	842	0.50
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	III	1,080	0.64
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	1.18
Re-62	HF 西新宿レジデンスEAST	東京都新宿区	I	1,170	0.69
Re-63	HF 東新宿レジデンス	東京都新宿区	I	1,360	0.80
Re-64	HF 東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市	III	566	0.33
Re-65	HF 北四番丁レジデンス	宮城県仙台市	III	809	0.48
Re-66	HF 愛宕橋レジデンス	宮城県仙台市	III	684	0.40
Re-67	HF 九大病院前レジデンス	福岡県福岡市	III	426	0.25
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	0.49
Re-70	HF 東中野レジデンス	東京都中野区	I	942	0.56
Re-72	HF 早稲田レジデンス	東京都新宿区	I	2,090	1.23
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	0.68
Re-75	HF 仙台レジデンスEAST	宮城県仙台市	III	1,638	0.97
Re-76	HF 西公園レジデンス	宮城県仙台市	III	1,310	0.77
Re-77	HF 晩翠通レジデンス	宮城県仙台市	III	790	0.47
Re-78	HF 関内レジデンス	神奈川県横浜市	II	1,800	1.06
Re-79	HF 名駅北レジデンス	愛知県名古屋	III	2,160	1.28

物件 番号	物件名称	所在地	投資エリア (注1)	取得価格 (注2) (百万円)	投資比率 (注2) (%)
Re-80	H F 東札幌レジデンス	北海道札幌市	Ⅲ	1,560	0.92
Re-81	H F 博多東レジデンス	福岡県福岡市	Ⅲ	880	0.52
Re-82	H F 仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市	Ⅲ	850	0.50
Re-83	H F 田端レジデンス	東京都北区	I	1,100	0.65
Re-84	H F 両国レジデンス	東京都墨田区	I	1,400	0.83
Re-85	H F 八王子レジデンス	東京都八王子市	Ⅱ	1,120	0.66
レジデンス 計				95,330	56.33
ポートフォリオ 計				169,231	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。