

2024年7月19日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都中央区銀座六丁目2番1号
 大和証券オフィス投資法人
 代表者名 執行役員 酒井 恵一
 (コード番号：8976)

資産運用会社名
 大和リアル・エステート・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 西垣 佳機
 問合せ先 コーポレート本部 部長 安住 健太郎
 TEL. 03-6215-9649

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ (D a i w a 月島ビル)

大和証券オフィス投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)が運用委託する大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社(以下、「資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり、不動産信託受益権の譲渡(以下、「本譲渡」といいます。)を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本譲渡の概要

資 産 の 名 称	D a i w a 月島ビル(以下、「本物件」といいます。)		
譲 渡 物 件	国内不動産を信託する信託受益権		
譲渡予定価格(注1)	9,800百万円(固定資産税、都市計画税の精算金及び消費税等を除きます。)		
	① 3,920百万円 (準共有持分 40%)	② 2,940百万円 (準共有持分 30%)	③ 2,940百万円 (準共有持分 30%)
帳 簿 価 格	6,295百万円(2024年5月31日時点)		
譲渡予定価格と帳簿価格の差額 (注2)	3,505百万円		
契 約 締 結 日	2024年7月19日		
譲 渡 予 定 日	① 2024年11月29日	② 2025年5月30日	③ 2025年11月28日
譲 渡 先	大和証券リアルティ株式会社(以下、「大和証券リアルティ」といいます。)		
媒介の有無(注3)	有		
決 済 方 法	各譲渡予定日に受取		

(注1) 本投資法人は、譲渡先に対して、土壌汚染調査・対策費を精算金として支払う予定です。また、今後のテナントとの協議の状況等を踏まえ、テナント対応費用について、売主である本投資法人が負担することとなる場合があります。なお、土壌汚染調査・対策費については、本投資法人が2024年2月19日付で提出した有価証券報告書に記載のとおり、本物件の土地の切盛り及び掘削等改変を行う場合に東京都環境確保条例により義務付けられる土壌汚染調査に関するものとなります。

(注2) 譲渡予定価格と2024年5月31日時点の帳簿価格の差額として算定された参考数値であり、売却損益とは異なります。

(注3) 本件譲渡に係る媒介者はありますが、利害関係人等には該当しません。

2. 本譲渡の理由

本物件について、投資主価値向上に向け、本物件の特性、後述の投資主への還元策、現在及び将来のポートフォリオ戦略並びに不動産市況の動向等を総合的に勘案し、本投資法人の運用方針に即して、本譲渡を決定しております。

足元のポートフォリオの運用状況を鑑み、本物件の利回り水準や今後の安定性・成長余地等を検討した結果、現状の売買市場における本物件の評価を顕在化することが、投資主価値向上に資すると判断いたしました。なお、本譲渡は、譲渡時期が3期（2024年11月期、2025年5月期、2025年11月期）に分かれており、投資主の皆様は売却益を3期にわたって還元することで分配金の安定化を図るほか、自己投資口取得資金への充当や借入金の返済等、機動的に活用することで投資主価値の向上につながるものと考えています。

3. 譲渡資産の詳細

物 件 名 称	D a i w a 月島ビル
特 定 資 産 の 種 類	国内不動産を信託する信託受益権
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社
信 託 期 間 満 了 日	2026年3月31日まで
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）	東京都中央区月島四丁目16番13号
用 途 （ 登 記 簿 上 の 表 示 ）	事務所
所 有 の 形 態	所有権
敷地面積（登記簿上の表示）	3,157.62㎡
延床面積（登記簿上の表示）	9,416.34㎡
構 造 （ 登 記 簿 上 の 表 示 ）	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
竣 工 年 月 （ 登 記 簿 上 の 表 示 ）	1996年7月31日
帳 簿 価 格	6,295百万円（2024年5月31日時点）
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）	9,800百万円 （2024年5月31日時点）
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社
譲 渡 予 定 日	① 2024年11月29日、②2025年5月30日、③2025年11月28日
テナントの内容（2024年5月31日時点）	
テナントの総数	3
賃貸事業収入	141百万円（注）
敷金・保証金	166百万円
総賃貸面積	3,425.23㎡
総賃貸可能面積	8,425.69㎡
稼働率	40.6%

（注）2024年5月期（2023年12月1日から2024年5月31日）の賃貸事業収入を記載しています。

4. 譲渡先の概要

譲渡先は、資産運用会社の兄弟会社である大和証券リアルティであり、株式会社大和証券グループ本社（以下、「大和証券グループ本社」といいます。）の子会社です。当該譲渡先は、投信法に規定する利害関係人等に該当し、かつ資産運用会社の社内規程である「利益相反対策ルール」上の利害関係者に該当するため、資産運用会社は、譲渡先との間で譲渡資産の譲渡の取引を行うに当たり、利益相反対策ルールに定める意思決定手続を経るとともに、譲渡予定価格が鑑定評価額と同額であることを確認しています。

(1) 名 称	大和証券リアルティ株式会社
(2) 所 在 地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 福島 寿雄
(4) 事 業 内 容	1. 不動産の売買、投資、賃貸借及び仲介 2. 不動産の管理 3. 不動産の信託受益権の所有、売買及び仲介 4. 第二種金融商品取引業 5. 宅地建物取引業

	6. 信託業務 7. 有価証券の売買、保有、運用及び投資 8. 企業の事業譲渡、資産売却、資本参加、業務提携及び合併等に関する仲介、斡旋 9. 建築工事の監理及びコンサルティング業務 10. 特定目的会社、特別目的会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社）並びに不動産投資信託及び不動産投資法人に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理 11. 不動産の有効利用に関する企画、調査 12. 経営コンサルタント業 13. 財産の運用及び管理 14. 貸金業法に規定する貸金業 15. 金銭債権の売買又はその媒介、取次ぎ若しくは代理に係る業務 16. 貸出参加契約の締結又はその媒介、取次ぎ若しくは代理に係る業務 17. 組合契約、投資事業有限責任組合契約又は匿名組合契約の締結又はその媒介、取次ぎ若しくは代理に係る業務 18. 銀行法施行規則第17条の3第2項第12号に係る業務 19. 前各号に附帯又は関連する一切の業務
(5) 資本金	500百万円
(6) 売上高	42,763百万円
(7) 設立年月日	2021年4月1日
(8) 純資産	1,834百万円
(9) 総資産	68,381百万円
(10) 大株主	株式会社大和証券グループ本社100%
(11) 当該会社と本投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき資本関係はありません。 なお、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社は、当該会社の100%親会社です。また、当該会社は、資産運用会社の投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	当該会社は、本日現在において、資産運用会社の一部の従業員の出向先企業に該当します。
取引関係	当該会社は資産運用会社との間で、当該会社によるパイプラインサポート機能及びウェアハウジング機能の提供等に関し、パイプラインサポート等に関する基本契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社の子会社であり、関連当事者に該当します。

5. 今後の見通し

本譲渡を前提とした本投資法人の2024年11月期（2024年6月1日～2024年11月30日）及び2025年5月期（2024年12月1日～2025年5月31日）における運用状況の予想については、本日付け発表の「2024年5月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

6. 鑑定評価書の概要

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2024年5月31日	
鑑定評価額	9,800 百万円	
項目	内容（百万円）（注1）	概要等
収益価格	9,800	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけ試算。
直接還元法による収益価格	4,849	
①運営収益	484	
潜在総収益	510	中長期的に安定した賃料等を査定。
空室等損失	25	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
②運営費用	96	
維持管理費	22	過年度実績額水準を参考に査定。
PMフィー	(注2)	
水道光熱費	30	過年度実績額を参考に査定。
修繕費	1	ER記載の年平均修繕費を妥当と判断し計上
テナント募集費用等	4	新規月額賃料の1.2ヶ月分。
公租公課	32	実績額等に基づき査定。
損害保険料	0	実績額等を妥当と判断し計上。
その他費用	3	
③運営純収益	388	
④保証金等の運用益	3	運用利回りを 1.0%と査定。
⑤資本的支出	11	ER記載の年平均大規模修繕費及び更新費を妥当判断し計上
⑥純収益（③+④-⑤）	380	
⑦還元利回り	3.8%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF法による収益価格	9,710	
割引率	3.5%	対象不動産の地域性・個別性に係るリスクを考慮のうえ、市場動向等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.0%	還元利回りに、将来の予測不確実性、建物劣化、及び売却リスクを考慮して査定。
原価法による積算価格	6,250	
土地割合	88.3%	
建物割合	11.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあ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、本投資法人又は資産運用会社が予測する収支ではありません。

(注2) PM業務委託先より、PMフィーの金額を区分して開示することについて同意を得られておりません。また、本物件のPMフィーの金額を個別に開示した場合、PM業務委託先が行っている他の取引に影響を与え、本投資法人の投資対象不動産に係る維持管理方針に基づく効率的なPM業務の委託に支障を来し、ひいては投資主の利益を害するおそれがあります。そのため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しております。

以上

【参考資料】本譲渡後のポートフォリオの概要

地域	物件名称	取得日	取得価格	投資比率
			(百万円)	(注4)
東京主要5区 (注1)	D a i w a 銀座ビル	2005年10月21日	14,100.0	3.0%
	D a i w a 銀座アネックス	2005年10月21日	3,050.0	0.7%
	D a i w a 芝浦ビル	2005年10月21日	8,265.0	1.8%
	D a i w a 猿楽町ビル	2005年10月21日/ 2012年3月30日	3,190.0	0.7%
	D a i w a A浜松町ビル	2005年10月21日	2,865.0	0.6%
	D a i w a 神宮前ビル	2005年10月21日	2,800.0	0.6%
	D a i w a 芝大門ビル	2005年10月21日	2,578.0	0.6%
	D a i w a 三崎町ビル	2005年10月21日	2,346.0	0.5%
	D a i w a 築地駅前ビル	2006年1月27日	1,560.0	0.3%
	D a i w a 築地ビル	2006年1月27日	1,240.0	0.3%
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	2006年5月1日	2,520.0	0.5%
	D a i w a 麻布台ビル	2006年5月1日	1,600.0	0.3%
	新宿マインズタワー	2007年7月13日/11月26日	66,900.0	14.4%
	D a i w a 小伝馬町ビル	2007年8月31日	2,460.0	0.5%
	D a i w a 西新橋ビル	2010年8月13日	5,000.0	1.1%
	大和茅場町ビル	2011年3月25日	5,600.0	1.2%
	D a i w a 神保町3丁目ビル	2011年3月29日	3,550.0	0.8%
	E・スペースタワー	2011年7月8日	24,000.0	5.2%
	D a i w a 日本橋本石町ビル	2012年5月11日	1,721.0	0.4%
	新四curumuビル	2012年12月3日/2013年4月12日	9,650.0	2.1%
	D a i w a 赤坂ビル	2013年8月9日	9,200.0	2.0%
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	2013年9月27日	7,000.0	1.5%
	D a i w a 麻布テラス	2014年7月4日	14,000.0	3.0%
	D a i w a 恵比寿4丁目ビル	2014年12月1日	4,135.2	0.9%
	ラクアス東新宿	2014年12月3日	8,450.0	1.8%
	D a i w a 青山ビル	2015年3月2日	9,800.0	2.1%
	D a i w a 渋谷神泉ビル	2015年3月2日	4,800.0	1.0%
	D a i w a 渋谷スクエア	2015年5月1日	16,000.0	3.4%
	D a i w a リバーゲート	2015年6月2日	28,000.0	6.0%
	D a i w a 八丁堀駅前ビル	2015年9月11日	2,871.0	0.6%
	D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	2015年9月11日	1,647.0	0.4%
	D a i w a 西新宿ビル	2016年3月29日	13,710.0	2.9%
麒麟日本橋ビル	2016年5月26日	8,180.0	1.8%	
D a i w a 東日本橋ビル	2016年6月1日	6,370.0	1.4%	
D a i w a 代官山ビル	2016年6月29日	2,280.0	0.5%	

地域	物件名称	取得日	取得価格	投資比率
			(百万円)	(注4)
東京主要5区	D a i w a 新宿ウエストビル	2016年7月21日	942.0	0.2%
	D a i w a 神田美倉町ビル	2016年12月21日	1,592.0	0.3%
	D a i w a 神田イーストビル	2018年1月12日	4,200.0	0.9%
	D a i w a 神田須田町ビル	2018年6月7日/2018年11月1日	2,295.0	0.5%
	D a i w a 笹塚タワー	2018年10月30日	15,500.0	3.3%
	D a i w a 笹塚ビル	2018年12月27日	3,000.0	0.6%
	D a i w a 晴海ビル	2019年2月27日	11,200.0	2.4%
	D a i w a 三田2丁目ビル	2019年7月1日	2,635.0	0.6%
	日本橋セントラルスクエア	2020年5月21日	3,521.5	0.8%
	D a i w a 日本橋馬喰町ビル	2022年11月30日	5,733.0	1.2%
	D a i w a 神田橋ビル	2021年9月29日	1,970.0	0.4%
	D a i w a 秋葉原ビル	2024年6月28日	15,503.0	3.3%
	S-GATE FIT 日本橋馬喰町	2024年3月29日	6,300.0	1.4%
	東京主要5区(48物件)			375,829.7
首都圏 (注2)	D a i w a 東池袋ビル	2005年10月21日	2,958.0	0.6%
	D a i w a 品川Northビル	2007年7月13日	7,710.0	1.7%
	D a i w a 上大岡ビル	2013年3月1日	2,000.0	0.4%
	D a i w a 荻窪タワー	2014年5月29日	15,220.0	3.3%
	D a i w a 目黒スクエア	2015年5月1日	5,600.0	1.2%
	D a i w a 荻窪ビル	2016年7月21日	3,800.0	0.8%
	コンカード横浜	2018年1月11日	38,100.0	8.2%
	D a i w a 品川御殿山ビル	2018年9月13日	2,500.0	0.5%
	D a i w a 中野坂上ビル	2019年12月13日	2,750.0	0.6%
首都圏(9物件)			80,638.0	17.3%
地方主要都市 (注3)	D a i w a 北浜ビル	2014年8月1日	9,481.5	2.0%
地方主要都市(1物件)			9,481.5	2.0%
ポートフォリオ合計(58物件)			465,949.2	100.0%

(注1) 「東京主要5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

(注2) 「首都圏」とは、東京都(東京主要5区を除きます。)、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(注3) 「地方主要都市」とは、大阪圏(大阪府、京都府及び兵庫県)、名古屋圏(愛知県、三重県及び岐阜県)並びに地方自治法に定める政令指定都市及び中核市をいいます。

(注4) 「投資比率」は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載いたします。なお、各物件の投資比率を合計しても、各投資対象エリア又はポートフォリオの合計の投資比率とは必ずしも一致しません。

(注5) 本物件(D a i w a 月島ビル)の第3回目の譲渡(譲渡予定日:2025年11月28日)が完了した後の状況を記載しています。

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.daiwa-office.co.jp/>