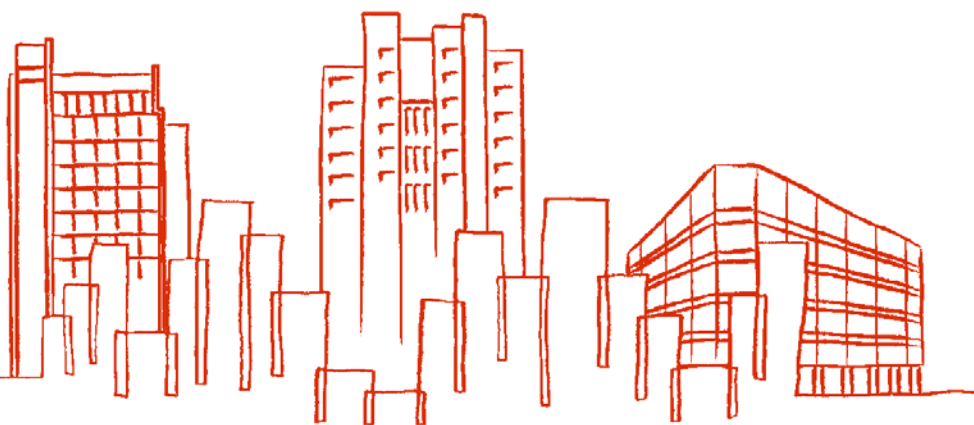




大和証券オフィス投資法人

本日付公表の適時開示に関する補足説明資料
資産入替について





はじめに

本資料は、情報提供のみを目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。大和証券オフィス投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、及びこれらに関連する政令、内閣府令、規則、並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請されたものではありません。また、かかる法令・諸規則等に基づき作成された開示書類または資産運用報告において記載を求められるものと同一ではありません。

本資料の内容には、将来の予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報を基にした一定の前提条件及び判断によるもので、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しております。従って、記載された将来に関する情報は、本投資法人の将来における業績、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来に関する情報の記述により明示的または黙示的に示される将来における業績、財務内容等と大きく異なる場合があります。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用を行うことを禁止します。



資産入替について

築古物件を譲渡し、開発プロジェクトに取り組むことで、本入替前までの課題を解決

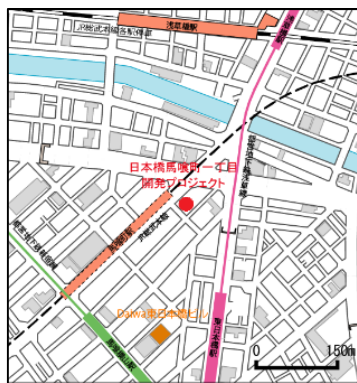
【譲渡】 Daiwa新橋510ビル



譲渡予定日	2020年11月12日
所在地/駅距離	東京都港区新橋/各線「新橋」駅徒歩6分
譲渡価格/簿価	2,530百万円 / 2,112百万円 (2020年5月期末)
鑑定価格	2,530百万円 (2020年5月期末)
譲渡益	約330百万円 (見込み)
土地面積/延床面積	626.18㎡ / 3,653.19㎡
階数・構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
竣工時期	1974年4月築 (築46年)
譲渡価格ベースNOI利回り	4.3% (注)



【取得】日本橋馬喰町一丁目開発用地



土地取得予定日	2020年11月13日
所在地/駅距離	東京都中央区日本橋馬喰町/JR総武線「馬喰町」駅 徒歩1分
建物完成後の想定取得価格	5,607百万円 (予定)
土地価格	3,775百万円
主要建築関連工事費	1,832百万円 (予定)
土地面積/建物完成後の延床面積	620.93㎡ / 4,842.30㎡
建物完成後の構造	鉄骨造陸屋根10階建 (予定)
竣工時期	2022年11月 (予定)
竣工後巡航期想定NOI利回り	4.1%

本入替前までの課題

- 築古 (築46年) のDaiwa新橋510ビルは旧耐震基準の物件であることから、将来的な周辺の競合物件に対するリーシング等における競争力の低下、中長期的な修繕・更新費の発生への対応、今後発生しうるリスク要因が懸念されていた
- Daiwa新橋510ビルは、建替が不可避である一方、本投資法人自ら建替を行うことは、既存テナントへの対応や建物解体・建設に相応の時間とコストを要すると判断

入替の目的・効果

- **築年数の若返り (築46年→新築)** : 物件競争力の向上と築古ビルの将来の建替リスクの払拭
- **駅近立地の獲得** : 駅上案件という希少立地
- **開発リスク低減** : 更地からの開発により、既存物件の建替対比で既存テナント対応や解体に時間がかからず、早期に収益化が実現 (コスト面でも固定資産除却損や建物解体コストがかからず有利)
- **譲渡益 3 億円の計上予定、内部留保は 11 億円に拡大予定** : 鑑定評価額と同額での売却

(注) 2020年5月期 (第29期) における年換算NOIを譲渡価格で除した数値を記載しています。数値は、小数第2位を四捨五入しています。

※ 各物件に関する詳細は、2020年10月21日付プレスリリース「資産の取得及び開発関連諸契約締結に関するお知らせ (日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクト)」及び本日付「資産の譲渡に関するお知らせ (Daiwa新橋510ビル)」をご参考ください。



ポートフォリオの質向上に向けた取り組み

直近6期のポートフォリオの質向上に向けた取り組み

第25期
2018年5月期

第26期
2018年11月期

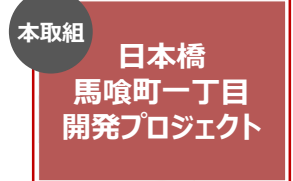
第27期
2019年5月期

第28期
2019年11月期

第29期
2020年5月期

第30期
2020年11月期

取得



譲渡



入替



入替



交換取引



入替



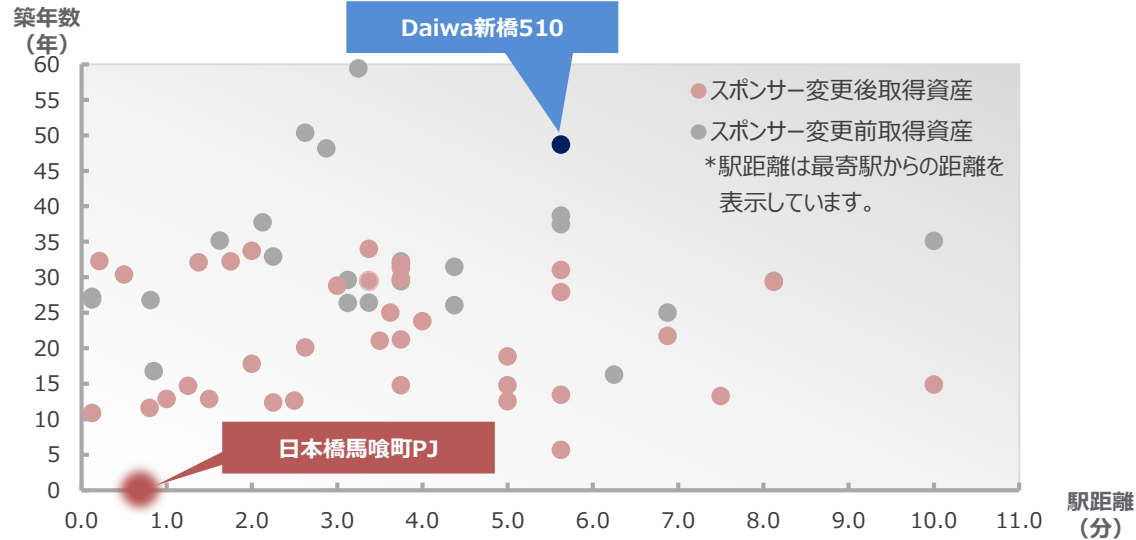
入替

※一部持分の売却

売却益の活用

自己投資口取得
借入金返済

ポートフォリオにおける築年数と駅距離



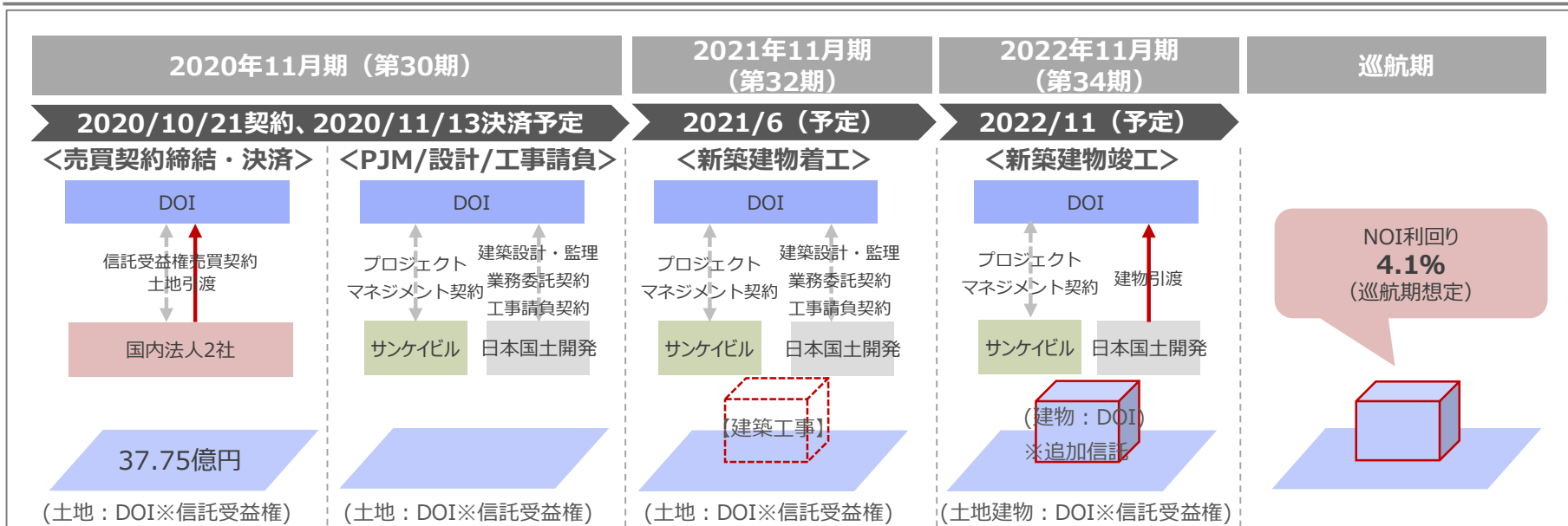
本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。



(ご参考) 本投資法人初の開発案件への取り組みについて

- 本事業は、本投資法人として初の開発プロジェクト。不動産売買市場の競争が依然として激しい環境下において、都心立地の開発用地を取得した上で新築オフィス物件を開発するもの
- 資産運用会社内に専門知識を有する不動産開発チームを内製化
- プロジェクト・マネジメント業務を株式会社サンケイビルに委託：開発に関するリスクの低減（開発コスト超過、スケジュール遅延、開発物件の品質等）
- 工事請負契約及び設計監理契約を日本国土開発株式会社と締結：完工リスクの低減
- 資産運用会社のリーシング経験、テナント・ネットワークを活かし、建物竣工後、早期のリースアップを目指す
- 竣工後のNOI利回りは、4.1%を想定

日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクトにおけるスキーム・スケジュール



(注) 上記は現時点の想定又は予定に基づく数値等が含まれており、変動が生じる可能性があります。

