

2019年2月27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 高橋 基
 (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 山内 章
 問合せ先 コーポレート本部 部長 安住 健太郎
 TEL. 03-6215-9649

資産の譲渡に関するお知らせ (D a i w a 御成門ビル)

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. 譲渡予定資産の概要

資 産 の 名 称	D a i w a 御成門ビル (以下、「本物件」といいます。)
譲 渡 資 産	国内不動産を信託する信託受益権
譲 渡 予 定 価 格	13,700 百万円 (固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を除く)
帳 簿 価 格	13,504 百万円 (2018年11月30日)
譲渡予定価格と帳簿価格の差額	195百万円 (注)
契 約 締 結 日	2019年2月28日
譲 渡 予 定 日	2019年2月28日
譲 渡 先	大和プロパティ株式会社
決 済 方 法	引渡時一括
媒 介 会 社	なし

(注)譲渡予定価格と2018年11月30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。

2. 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、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、本物件の譲渡を決定しています。

本物件は築年数が経過(築45年)した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やその影響について慎重に検討してきました。

そのような状況下、本物件は中長期的に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本投資法人の業績への影響が大きいこと、並びに、建物を売却し土地を継続保有するとしても開発に伴う種々のリスクを完全に排除することはできないことなどから、本物件を譲渡することが合理的であると判断しました。

なお、本物件の譲渡に関しては、複数の開発可能なデベロッパー等から提示されたものについて検証を行い、本投資法人の業績に与える影響、資産入替を前提とした相互売買の可能性、建替後の資産の取得可能性、譲渡価格、想定される譲渡スケジュール及び決済確度等を総合的に判断しました。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

その結果、本物件においては、スポンサー・サポート契約を締結しており、建替後の物件の譲渡に関する情報の獲得が期待できる大和証券グループの一員である大和プロパティ株式会社への譲渡を決定するに至りました。

3. 譲渡予定物件の内容

物 件 名 称	D a i w a 御成門ビル
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12月31日まで
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都港区新橋六丁目1番11号
用途 (登記簿上の表示)	事務所
所 有 の 形 態	①土地：所有権 ②建物：区分所有権 (区部所有権割合：100%)
敷地面積 (登記簿上の表示)	1,990.40 m ²
延床面積 (登記簿上の表示)	13,805.18 m ²
構造 (登記簿上の表示)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建
竣工年月 (登記簿上の表示)	新築：1973年4月13日 増築：1974年11月15日
帳 簿 価 格	13,504百万円 (2018年11月30日)
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	13,700百万円 (2018年11月30日時点)
鑑 定 評 価 機 関	JLL森井鑑定株式会社
譲 渡 予 定 日	2019年2月28日
テナントの内容 (2018年12月31日時点)	
テナントの総数	7
賃貸事業収入	355百万円 (注)
敷金・保証金	523,593,455円
総賃貸面積	11,189.69m ²
総賃貸可能面積	11,614.92m ²
稼働率	96.3%

(注) 2018年11月期 (2018年6月1日から2018年11月30日) の賃貸事業収入を記載しております。

4. 譲渡先の概要

(1) 名 称	大和プロパティ株式会社
(2) 所 在 地	東京都中央区京橋一丁目2番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 草場 真也
(4) 事 業 内 容	1. 大和証券グループ各社の店舗・事務所等における不動産の保有・賃貸借、並びに設備の保守・管理に関する業務 2. 不動産及び不動産信託受益権の売買・媒介、並びに賃貸借に関する業務 3. 不動産及びビル経営に関するコンサルティング業務 4. 不動産の鑑定評価業務
(5) 資 本 金	10,000万円
(6) 売 上 高	譲渡先より、売上高について開示することの同意を得られていないため開示していません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(7)	設 立 年 月 日	1954年1月22日
(8)	純 資 産	譲渡先より、純資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(9)	総 資 産	譲渡先より、総資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(10)	大 株 主	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。）
(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	当該会社は、資産運用会社の親会社（出資割合100%）である株式会社大和証券グループ本社の子会社（出資割合99.4%）であり、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。 なお、本投資法人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が、当該会社の親会社である大和証券グループ本社は、本投資法人の投資口を59,321口（12.1%）保有しています。
	人 的 関 係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき人的関係はありません。なお、資産運用会社の役職員のうち大和証券グループ本社からの出向者が含まれています。
	取 引 関 係	本投資法人及び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。なお、当該会社の親会社である大和証券グループ本社は、資産運用会社とスポンサー・サポート契約を締結しており、物件情報等の提供者です。
	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. 物件譲渡先等の状況

本物件の譲渡先は、資産運用会社の親会社である株式会社大和証券グループ本社が出資する子会社です。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、譲渡先との間で各取得予定資産の取得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ています。

なお、当該取引は投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当することから、役員会の承認手続を省略しています。

6. 媒介の状況

本信託受益権取得に係る該当事項はありません。

7. 今後の見通し

本物件譲渡による2019年5月期（第27期）及び2019年11月期（第28期）における運用状況の予想への影響は、2019年1月21日に公表済みの「2018年11月期 決算短信（REIT）」に譲渡想定物件として反映されており、当該予想の修正はありません。また、本物件の譲渡により2019年5月期（第27期）に不動産等売却益（約143百万円）が計上されますが、圧縮積立金として全額内部留保する予定です。なお、2019年2月27日付で別途公表済みのグラスシティ晴海取得による2019年5月期（第27期）及び2019年11月期（第28期）における運用状況の予想への影響は軽微であり、現時点において当該予想の修正はありません。

8. 鑑定評価書の概要

鑑定評価会社	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2018年11月30日
鑑定評価額	13,700 百万円

項目	内容（百万円）（注1）	概要等
収益価格	13,700	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて査定。
直接還元法による収益価格	14,000	
①運営収益	729	
潜在総収益	768	現行契約及び類似不動産の実績等を参考に、中長期に安定した賃料等を査定し計上。
空室等損失	38	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定し、貸室賃料収入及び水道光熱費収入並びにその他収入に対する空室等損失を計上。
②運営費用	173	
維持管理費	32	現行の契約額及び類似不動産の維持管理費を参考に査定。
PMフィー	(注2)	
水道光熱費	48	類似不動産の実績を参考とし、過年度実績額を基に、中長期的に安定した水道光熱費を計上。
修繕費	11	類似不動産の水準を参考にER記載の見積りを妥当と判断し、平準化した額の30%を計上。
テナント募集費用等	6	過年度実績及び査定した空室率を勘案した退去率を査定し、貸室の入替時に発生するテナント募集費、更新手数料等を予定契約及び地域の慣行に基づき査定。
公租公課	74	実績額等に基づき査定。
損害保険料	0	実績額を妥当と判断し計上。
その他費用	0	
③運営純収益	556	
④保証金等の運用益	4	運用利回りを1.0%と査定。
⑤資本的支出	26	ER記載の見積りを参考としてCMフィーも考慮し、平準化した額の70%相当と査定。
⑥純収益（③+④-⑤）	533	
⑦還元利回り	3.8%	対象不動産と一定の規範性が認められるJ-REITの還元利回りを参考に、割引率を基礎として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	13,400	
割引率	3.6%	長期国債等の金利動向を踏まえ、東京の丸の内・大手町地区に立地するAクラスビルを基準利回りに、対象不動産の立地条件や建物条件、契約条件や権利関係等の地域性・個性性に係るリスク要因を考慮の上、投資家調査やREIT事例、売買市場における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%	還元利回りに将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮し査定。
原価法による積算価格	13,200	
土地割合	95.3%	
建物割合	4.7%	

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業務委託予定先より、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業務委託予定先が行っている他の取引に影響を与え、当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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【参考資料】本物件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	3.1%
	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 南青山ビル	2005年10月21日	4,550.0	1.0%
	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 新橋510ビル	2005年10月21日	2,080.0	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 月島ビル	2006年3月24日	7,840.0	1.7%
	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%
	D a i w a 京橋ビル	2006年7月31日	3,460.0	0.8%
	D a i w a 麴町4丁目ビル	2006年10月6日/ 2013年3月29日/5月29日	2,910.0	0.6%
	新宿マインズタワー	2007年7月13日/11月26日	66,900.0	14.5%
	D a i w a SHIBUYA EDGE	2007年7月13日	5,900.0	1.3%
	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 神保町ビル	2010年3月10日	4,150.0	0.9%
	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%	
神泉プレイス	2015年3月2日	4,800.0	1.0%	
グラスシティ渋谷	2015年5月1日	16,000.0	3.5%	
D a i w a リバーゲート	2015年6月2日	28,000.0	6.1%	
D a i w a 八丁堀駅前ビル	2015年9月11日	2,871.0	0.6%	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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 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	3.0%
	キリン日本橋ビル	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%
	スクエア代官山ビル	2016年6月29日	2,280.0	0.5%
	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%
	ブライム神田ビル	2018年6月7日/2018年11月1日	2,295.0	0.5%
	笹塚NAビル	2018年10月30日	15,500.0	3.4%
	笹塚サウスビル	2018年12月27日	3,000.0	0.7%
	グラスシティ晴海	2019年2月27日	11,200.0	2.4%
東京主要5区 (49物件)			371,057.2	80.7%
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 大崎3丁目ビル	2012年9月18日	1,650.0	0.4%
	D a i w a 上大岡ビル	2013年3月1日	2,000.0	0.4%
	インテグラルタワー	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	8.3%
	北品川御殿山ビル	2018年9月13日	2,500.0	0.5%
首都圏 (9物件)			79,538.0	17.3%
	D a i w a 北浜ビル	2014年8月1日	9,481.5	2.1%
地方主要都市 (1物件)			9,481.5	2.1%
ポートフォリオ合計 (59物件)			460,076.7	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（予定）価格の総額に対する各物件の取得（予定）価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。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。

* 本資料の配布先：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.daiwa-office.co.jp/>

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。



築年数経過物件の譲渡について

築年数経過物件の譲渡の検討ポイント

- 個別物件の収益性（競争力等による賃料見通し、維持コストの増加）
- 市場環境（テナント構成・各種市場動向）
- 再開発の可能性（土地のポテンシャル・容積率・規模・他の権利者）



譲渡の手法

- ① 単純譲渡
- ② 新規取得物件との入替譲渡
- ③ 再取得を見据えた譲渡

【築年数経過物件の譲渡手法】

