

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 福島 寿雄
問合せ先 コーポレート本部 部長 千葉 貴志
TEL. 03-6215-9649

資産の取得に関するお知らせ
(D a i w a 中野坂上ビル) (注)

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取得を行うことについて決定しましたので、お知らせします。

(注) 取得後、レオパレス21第6ビルはD a i w a 中野坂上ビルに名称を変更する予定です。

記

1. 取得予定資産の概要

資 産 の 名 称	D a i w a 中野坂上ビル(以下、「本物件」といいます。)
取 得 資 産	国内不動産を信託する信託受益権
所 在 地	東京都中野区本町3丁目31番11号
取 得 価 格	2,750百万円(取得諸経費及び消費税等を除きます。)
契 約 締 結 日	2019年12月9日
引 渡 日	2019年12月13日
取 得 先	特定目的会社シャインレジデンス
取 得 資 金	自己資金により充当
決 済 方 法	引渡時一括

(注) 本件取得に係る媒介者は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規定である「利益相反対策ルール」に定める「利害関係者」に該当しません。

2. 取得の理由

本物件は、本投資法人が規約に定めている資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したオフィスビルであり、希少性や収益性を評価し、取得を決定しました。詳細に関しては、以下をご覧ください。

(1) 立地

本物件は東京メトロ丸ノ内線・都営地下鉄大江戸線「中野坂上」駅より徒歩6分に位置します。「中野坂上」駅から「新宿」駅へは4分、「東京」駅へは23分等、都心の主要駅へのアクセスが良好です。

本物件が所在する「中野坂上」エリアは、隣接する「西新宿」エリアのサブマーケットとして、都心部へ近いながらも比較的割安で入居できる点がテナントへの訴求力となっています。

また、本物件は都道4号「青梅街道」に面していることから自動車利用による城西エリアへのアクセスも良好であるため、新宿にオフィスを構える企業のバックオフィスや城西エリア等への営業所としての需要を見込めるものと考えられます。

(2) 建物設備

本物件は、地下1階地上8階、延床面積3,978.82㎡、1フロア約120坪の賃貸面積が確保されており、基準階天井高2,600mmに加えOAフロアや個別空調等の設備を備えており、様々な業種のオフィスニーズを満たす内容です。また、貸室形状は、貸室内に柱がないことから、レイアウトの自由度・利用効率が図れます。

本物件は築後約25年が経過していますが、適切な維持管理がなされており、また取得後も計画的な設備更新等を実施することで、周辺の競合物件と比較して今後も遜色のない競争力を維持できるものと判断しております。

本物件は、このような立地条件、建物機能性から、今後も一定の競争力を有する物件として、本投資法人のポートフォリオにおける収益性の寄与に期待ができる物件と判断しております。

3. 取得予定物件及び賃借の内容

物 件 名 称	D a i w a 中野坂上ビル
特 定 資 産 の 種 類	不動産を信託する信託受益権
信 託 受 託 者 (予 定)	三菱UFJ信託銀行株式会社
信 託 期 間 (予 定)	2019年9月26日から2029年12月31日まで
所 在 地 (地 番)	東京都中野区本町三丁目64番1他2筆
用途(登記簿上の表示)	事務所・車庫
所 有 の 形 態	①土地:所有権 ②建物:所有権
敷地面積(登記簿上の表示)	915.72㎡
延床面積(登記簿上の表示)	3,978.82㎡(注1)
構造(登記簿上の表示)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
竣工年月(登記簿上の表示)	1995年1月19日
設 計 会 社	野村不動産株式会社 一級建築士事務所
施 工 会 社	大成建設株式会社

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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。

構造設計者	野村不動産株式会社 一級建築士事務所		
階高 / 天井高	3,700mm (基準階) / 2,600mm (基準階)		
空調方式 / OA 敷設	個別空調 / OAフロア		
建築確認機関	東京都中野区建築主事		
建物状況調査委託会社	大和不動産鑑定株式会社		
土壌汚染調査委託会社	株式会社アースプレイザル		
PML値 (委託会社)	5.93% (SOMPOリスクマネジメント株式会社)		
取得価格	2,750百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)		
鑑定評価額 (価格時点)	2,910百万円 (2019年10月10日時点)		
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社		
担保設定の有無	無し		
テナントの内容			
テナントの総数	6 (取得予定日時点)		
賃貸事業収入	月額12百万円 (2019年10月)		
敷金・保証金	92百万円 (2019年10月20日)		
総賃貸面積	2,869.13 m ² (引渡日における想定値) (注2)		
総賃貸可能面積	2,869.13 m ² (注2)		
稼働率の推移 (注2)	2018年 10月末時点	2019年 10月末時点	取得予定日 (予定)
	—	100.0%	100.0%
取得時 NOI 利回り (注3)	4.0%	中期 NOI 利回り (注4)	4.4%
鑑定 NOI 利回り (注5)	4.4%	減価償却 (注6)	0.6%
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。		

(注1) 一部増築がありますが、当該部分は未登記のため含めておりません。

(注2) 取得先から提供を受けたデータに基づき、テナントとの総賃貸面積及び総賃貸可能面積並びにテナントに関する稼働率の推移を記載しています。なお、2018年10月末時点の稼働率は取得先が取得する以前のデータであり、開示しておりません。

(注3) 取得時 NOI 利回りは、取得予定日の賃貸借契約等を基に、公租公課の発生等を考慮し、前提稼働率 (100%) における年間の想定収支額を取得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。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。

(注4) 中期 NOI 利回りは、取得後、巡航稼働率時 (前提稼働率 93.0%) において、中期的賃料を前提とした賃貸事業収入から賃貸事業費用を控除した推定値を取得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。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。

(注5) 鑑定 NOI 利回りは、不動産鑑定評価書に記載の直接還元法による収益価格算定に使用された運営純収益を取得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。

(注6) 減価償却は、物件取得期に計上見込みの減価償却費 6ヶ月換算額及び翌期に計上見込みの減価償却費 (6ヶ月分) を合計した額を取得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。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。

4. 取得先の概要

(1) 名称	特定目的会社シャインレジデンス
(2) 所在地	東京都港区六本木六丁目10番1号六本木ヒルズ森タワー
(3) 代表者の役職・氏名	取締役 赤津 忠祐
(4) 事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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。

	2. その他上記特定資産の流動化にかかる業務に付帯関連する一切の業務
(5) 資本金	10万円
(6) 設立年月日	2019年8月26日
(7) 純資産	取得先より、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。
(8) 総資産	取得先より、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。
(9) 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・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・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・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・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・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・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・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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 物件取得者等の状況

本信託受益権は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 取得の日程

取得決定日	2019年12月9日
取得契約締結日	2019年12月9日
代金支払日	2019年12月13日
物件引渡日	2019年12月13日

7. 今後の見通し

本物件の引渡日が2019年12月13日であることから、本物件取得による2019年11月期（第28期）の運用状況に与える影響はありません。また、2020年5月期（第29期）の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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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。

8. 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	2019年10月10日
鑑定評価額	2,910百万円

項目	内容（百万円）（注1）	概要等
収益価格	2,910	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	3,030	
①運営収益	179	
潜在総収益	187	中長期的競争力を勘案のうえ標準化した賃料等を計上。
空室等損失	7	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定。
②運営費用	46	
維持管理費	12	維持管理費は現行の契約額及び類似不動産の維持管理費を参考に、PMフィーは予定PM契約及び類似不動産のPMフィー水準を参考に査定。
PMフィー	(注2)	
水道光熱費	13	実績額等に基づき査定。
修繕費	2	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	1	類似不動産の水準等を参考に査定。
公租公課	13	実績額等に基づき査定。
損害保険料	0	見積額を妥当と判断し計上。
その他費用	2	更新手数料等を計上。
③運営純収益	133	
④保証金等の運用益	1	運用利回りを1.0%と査定。
⑤資本的支出	13	ER記載の年平均更新費を妥当と判断し、CMフィーを考慮のうえ、計上。
⑥純収益（③+④-⑤）	121	
⑦還元利回り	4.0%	類似不動産の事例との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等も参考として査定。
DCF法による収益価格	2,860	
割引率	3.7%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	4.2%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
原価法による積算価格	2,560	
土地割合	85.1%	
建物割合	14.9%	

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、本投資法人また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、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います。

以上

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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。

《 外 観 写 真 》



《 地 図 》



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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2】本物件取得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 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	0.4%
	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	0.7%
	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	14.4%
	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%	
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	3.0%	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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	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%
	D a i w a 代官山ビル	2016年6月29日	2,280.0	0.5%
	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%
東京主要5区 (50物件)			373,692.2	80.6%
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	17.4%
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 (60物件)			463,811.7	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取得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。