

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

資産の取得に関するお知らせ(グラスシティ晴海)

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、お知らせいたします。

## 記

## 1. 取得予定資産の概要

資産の名称	グラスシティ晴海(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	東京都中央区晴海3丁目10番1号
取得価格	11,200百万円(取得諸経費及び消費税等を除きます。)
契約締結日	2019年2月27日
引渡日	2019年2月27日
取得先	非開示(注)
取得資金	2019年2月22日付プレスリリースにて公表の借入金及び自己資金により充当
決済方法	引渡時一括
媒介者	なし

(注)取得先は海外法人ですが、取得先から同意を得られていないため、開示しておりません。

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。

## 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

本物件は都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅より徒歩10分に位置します。「勝どき」駅から「東京」駅へは約9分、「新宿」駅へは約22分等、都内の主要駅へのアクセスが良好です。

本物件が所在する「勝どき」エリアは、物理的に都心部へ近いことから、一定程度の交通利便性を確保しつつも、設備的に充実した中・大型ビルに、比較的割安で入居できるという点がテナントへの訴求力となっております。そのため、本物件は、1フロア約288坪での複数フロアを確保したい企業や近隣に本社を構える企業のバックオフィス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12階、延床面積15,012.46㎡、1フロア約288坪の賃貸面積が確保されており、基準階天井高2,800mmに加えOAフロア100mmの設備を備えております。建物の外観はアルミカーテンウォールが特徴的で存在感があり、広幅員の街路沿いにあるため視認性が高い物件です。個別空調を備えており、1フロアを3分割で制御することが可能なため、フロア貸しにも分割貸しにも対応可能な高い汎用性を有した施設です。また、建物と敷地利用の環境性能を評価・認証するLEEDで、GOLDを取得しているなど、環境への意識が高い企業（外資系企業等）の誘致も期待できます。

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	グラスシティ晴海
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2月27日から2029年2月28日まで
所 在 地 ( 地 番 )	東京都中央区晴海三丁目13番他2筆
用途(登記簿上の表示)	事務所・店舗
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)	2,230.55㎡
延床面積(登記簿上の表示)	15,012.46㎡
構造(登記簿上の表示)	鉄骨造陸屋根地下1階付き12階建
竣工年月(登記簿上の表示)	2008年1月16日
設 計 会 社	清水建設株式会社
施 工 会 社	清水建設株式会社
構 造 設 計 者	清水建設株式会社
階 高 / 天 井 高	4,025mm(基準階) / 2,800mm(基準階)
空 調 方 式 / O A 敷 設	個別空調 / OAフロア

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。

建築確認機関	株式会社東京建築検査機構		
建物状況調査委託会社	株式会社 ERI ソリューション		
土壌汚染調査委託会社	株式会社アースアプレイザル		
PML 値（委託会社）	4.30%（SOMPO リスクマネジメント株式会社）		
取得価格	11,200 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）	12,000 百万円 (2019 年 2 月 13 日時点)		
鑑定評価機関	J L L 森井鑑定株式会社		
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 22 百万円（2019 年 1 月）		
敷金・保証金	306 百万円（2019 年 1 月末日）		
総賃貸面積	5,320.58 m <sup>2</sup> （引渡予定日における想定値）（注 1）		
総賃貸可能面積	11,227.1 m <sup>2</sup> （注 1）		
稼働率の推移 （注 1）	2017 年 1 月末時点	2018 年 1 月末時点	取得予定日 （予定）
	89.9%	91.2%	47.4%
取得時 NOI 利回り（注 2）	4.1%	中期 NOI 利回り（注 3）	4.2%
鑑定 NOI 利回り（注 4）	4.2%	減価償却（注 5）	0.6%
その他特筆すべき事項	本物件は晴海地区地区計画内に存しており、敷地の一部に有効空地（面積：1,169.36 m <sup>2</sup> ）が設けられています。		

（注 1） 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。

（注 2） 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（95.0%）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。本取得予定日においては、稼働率 47.4%となっておりますが、資産運用会社として継続的なリーシング活動を行って稼働率の向上に努めます。

（注 3） 中期 NOI 利回りは、取得後、巡航稼働率時（前提稼働率 95.0%）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 4） 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 5） 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

本物件の取得先は海外法人ですが、取得先から名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としております。なお、本投資法人及び本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、取得先は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者でもありません。

#### 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。

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。

## 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. 取得の日程

取 得 決 定 日	2019年2月27日
取 得 契 約 締 結 日	2019年2月27日
代 金 支 払 日	2019年2月27日
物 件 引 渡 日	2019年2月27日

## 8. 今後の見通し

本物件取得による2019年5月期（第27期）及び2019年11月期（第28期）について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。また、2019年2月27日付で別途公表済みのD a i w a 御成門ビルの譲渡による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日に公表している「2018年11月期 決算短信（REIT）」に反映されており、当該予想の修正はありません。

## 9. 鑑定評価書の概要

鑑定評価会社	J L L 森井鑑定株式会社	
価格時点	2019年2月13日	
鑑定評価額	12,000百万円	
項目	内容(百万円) (注1)	概要等
収益価格	12,000	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	12,200	
①運営収益	641	
潜在総収益	676	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	35	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	167	
維持管理費	63	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	40	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	6	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	7	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	48	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	0	更新手数料等を計上。
③運営純収益	474	
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	14	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)	464	
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	11,700	
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・個別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	9,190	
土地割合	79.1%	
建物割合	20.9%	
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 》



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。



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】 本追加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	3.1%
	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 猿樂町ビル	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	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%
	プライム神田ビル	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。

(注5) 2019年2月27日付で別途公表したプレスリリース「資産の譲渡に関するお知らせ(D a i w a 御成門ビル)」に記載の譲渡を本表に反映しています。

\* 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。