

2021年9月29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 宮本 聖也
(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 (神田橋 PR-EX)

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。

記

1. 取得予定資産の概要

資 産 の 名 称	神田橋 PR-EX (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	東京都千代田区神田錦町一丁目17番地5外
取 得 価 格	1,970 百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)
契 約 締 結 日	2021 年 9 月 29 日
引 渡 日	2021 年 9 月 29 日
取 得 先	有限会社物流センター
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に適合したオフィスビルです。本投資法人の運用方針においては、原則として延床面積 2,000 m²以上の物件に投資することとしていますが、本物件立地の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・東西線・千代田線・半蔵門線、都営地下鉄三田線「大手町」駅より徒歩 5 分、都営地下鉄新宿線「小川町」駅より徒歩 6 分、東京メトロ東西線「竹橋」駅より徒歩 6 分、JR 山手線、東京メトロ銀座線「神田」駅より徒歩 9 分であり、交通利便性に優れています。

本物件が所在する「神田神保町・神田小川町」エリアは、大企業や金融機関等の本社機能が集積する「大手町」エリアの北側に隣接し、各都心主要中心部への交通アクセスに優れる地域であることから、相対的に割安な賃料水準を維持しながらも、中心業務集積地への近接性を備えており、業種を問わず様々なテナント需要が見込まれます。

(2) 建物設備

本物件は、地下 1 階地上 10 階、延床面積 1,341.05 m²、1 フロア約 38 坪の賃貸面積が確保されており、基準階天井高 2,700mm に加え OA フロアや個別空調等の設備を備えており、近時の新築ビルにみられる設備水準となっています。また、貸室形状は、柱が貸室の外縁部に所在することから、レイアウトの自由度・利用効率が高く、様々な業種のオフィスニーズを満たすことが可能です。

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	神田橋 PR-EX
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)	三井住友信託銀行株式会社
信 託 期 間 (予 定)	2021 年 9 月 29 日から 2031 年 9 月 30 日まで
所 在 地 (地 番)	東京都千代田区神田錦町一丁目 17 番 5 他 2 筆
用途 (登記簿上の表示)	事務所・共同住宅・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)	190.17 m ²
延床面積(登記簿上の表示)	1,341.05 m ²
構造 (登記簿上の表示)	鉄骨造陸屋根地下 1 階付き 10 階建
竣工年月(登記簿上の表示)	2009 年 8 月 28 日
設 計 会 社	前田建設工業株式会社
施 工 会 社	前田建設工業株式会社
構 造 設 計 者	前田建設工業株式会社
階 高 / 天 井 高	3,465mm (基準階) / 2,700mm (基準階)
空 調 方 式 / O A 敷 設	個別空調 / OA フロア
建 築 確 認 機 関	日本 ERI 株式会社
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	株式会社アースアプレイザル

PML値（委託会社）	6.83%（SOMPOリスクマネジメント株式会社）		
取得価格	1,970百万円（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）	2,050百万円 （2021年8月31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	11（取得予定日時点）		
賃貸事業収入	月額6百万円（2021年7月）		
敷金・保証金	44百万円（2021年7月末日）		
総賃貸面積	1,224.00 m ² （引渡日における想定値）（注1）		
総賃貸可能面積	1,224.00 m ² （注1）		
稼働率の推移 （注1）	2019年 7月末時点	2020年 7月末時点	取得予定日 （予定）
	89.6%	100.0%	100.0%
取得時NOI利回り（注2）	3.5%	中期NOI利回り（注3）	3.9%
鑑定NOI利回り（注4）	3.7%	減価償却（注5）	0.6%
その他特筆すべき事項	本件建物は、9階、10階が住戸となっており、住戸数は3戸、住戸部分の総賃貸可能床面積は182.97 m ² です。		

（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（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3） 中期NOI利回りは、取得後、巡航稼働率時（前提稼働率96.0%）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

(1) 名称	有限会社物流センター
(2) 所在地	愛知県大府市北崎町井田129番地
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 木村 友一
(4) 事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 貨物自動車運送事業 2. 貨物運送取扱事業 3. 配送センター管理運営業務 4. 不動産の賃貸・管理・保有並びに運用 5. 物品の輸出入 6. 有料職業紹介事業 7. 一般労働者派遣事業 8. 前各号に附帯する一切の業務
(5) 資本金	300万円
(6) 設立年月日	1989年9月27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おりません。

(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おりません。
(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	2021年9月29日
取 得 契 約 締 結 日	2021年9月29日
代 金 支 払 日	2021年9月29日
物 件 引 渡 日	2021年9月29日

7. 今後の見通し

本物件取得による2021年11月期（第32期）及び2022年5月期（第33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。

8. 鑑定評価書の概要

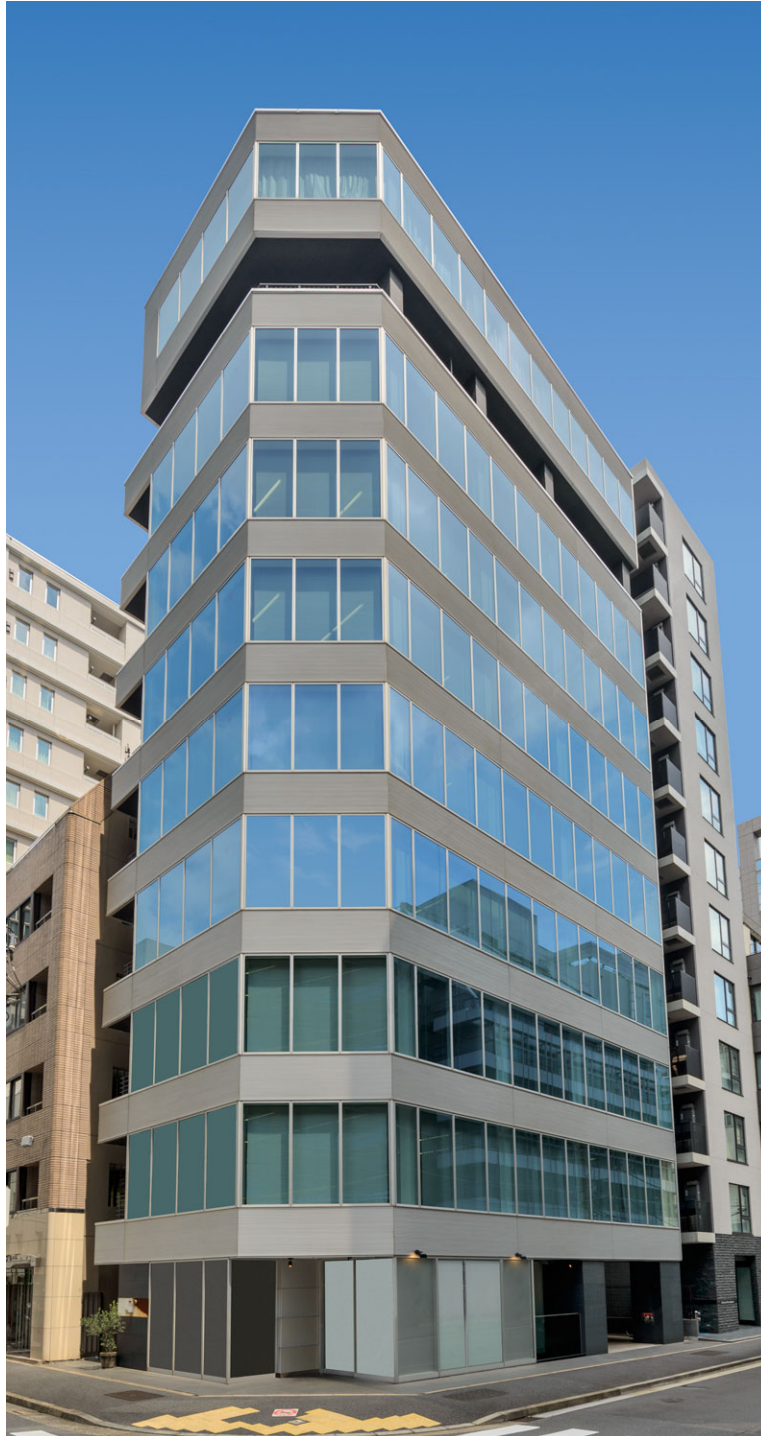
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年8月31日	
鑑定評価額	2,050百万円	
項目	内容(百万円) (注1)	概要等
収益価格	2,050	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて査定。
直接還元法による収益価格	2,130	
①運営収益	93	
潜在総収益	97	中長期的競争力を勘案のうえ標準化した賃料等を計上。
空室等損失	3	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定。
②運営費用	20	
維持管理費	5	維持管理費は現行の契約を妥当と判断し計上、予定PM契約を妥当と判断し計上。
PMフィー	(注2)	
水道光熱費	4	実績額等に基づき査定。
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	0	類似不動産の水準等を参考に査定。
公租公課	6	実績額等に基づき査定。
損害保険料	0	契約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	73	
④保証金等の運用益	0	運用利回りを1.0%と査定。
⑤資本的支出	1	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)	72	
⑦還元利回り	3.4%	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	2,020	
割引率	3.2%	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	3.6%	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	1,730	
土地割合	86.7%	
建物割合	13.3%	
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。

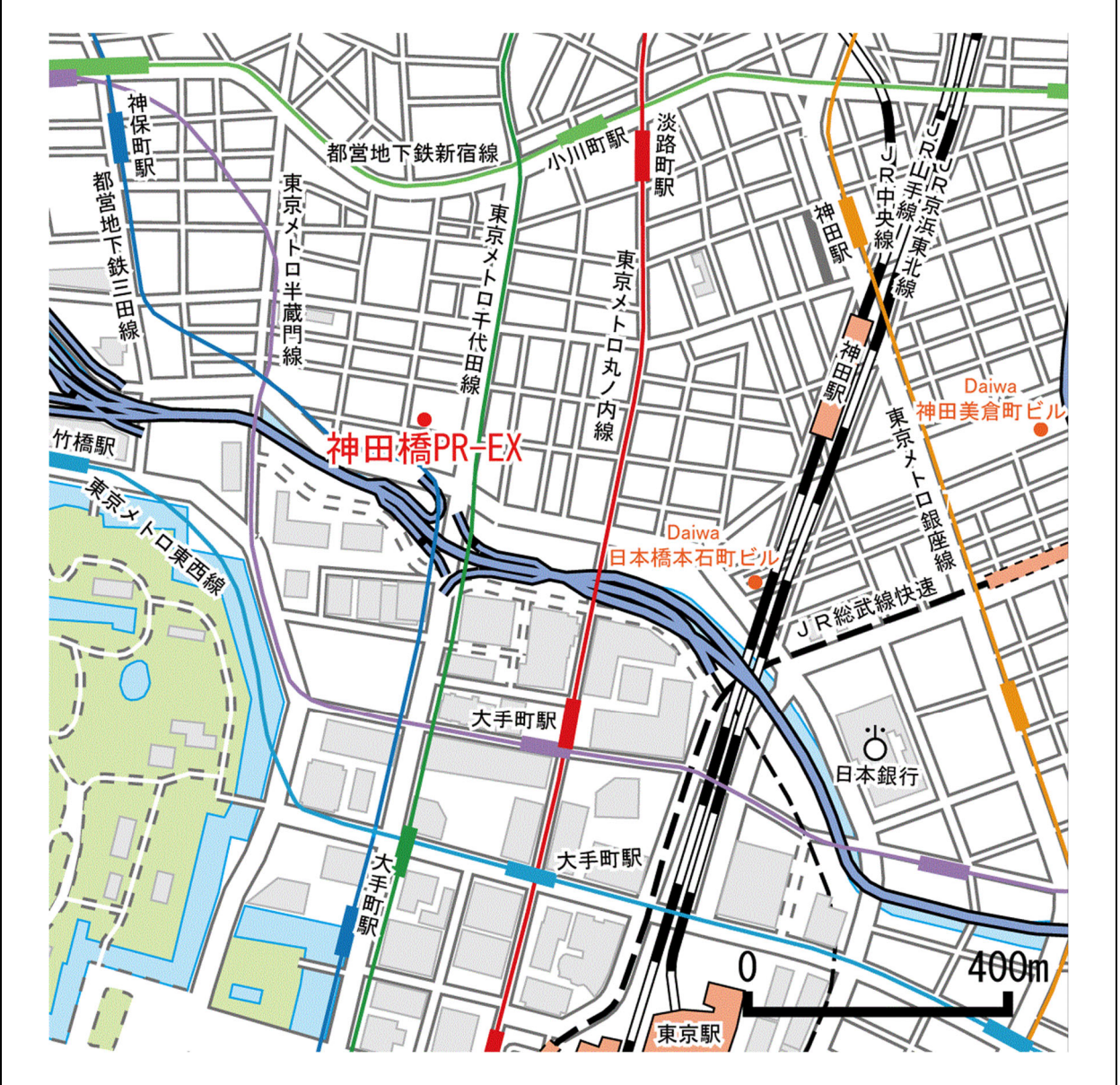
(注2) PM業務委託予定先より、PMフィーの金額を区分して開示することについて同意を得られておりません。また、本物件のPMフィーの金額を個別に開示した場合、PM業務委託予定先が行っている他の取引に影響を与え、本投資法人の投資対象不動産に係る維持管理方針に基づく効率的なPM業務の委託に支障を来し、ひいては投資主の利益を害するおそれがあります。そのため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

以上

《 外 観 写 真 》



《 地 図 》



【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 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 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 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	3.5%	
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%	

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 (50物件)	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%
	日本橋セントラルスクエア	2020年5月21日	3,521.5	0.8%
	日本橋馬喰町一丁目開発用地	2020年11月13日	3,775.0(注5)	0.8%
	神田橋PR-EX	2021年9月29日	1,970.0	0.4%
東京主要5区 (50物件)			373,268.7	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)			463,388.2	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（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) 開発用地のみの取得価格を記載しています。詳細は、2020年10月21日付で公表した「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）」をご参照下さい。

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