

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  
(プライム神田ビルの追加取得)

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、下記のとおり国内不動産の追加取得(以下、「本追加取得」といいます。)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。なお、「プライム神田ビル」の当初の取得(以下、「本物件既存持分」といいます。)につきましては、2018年5月23日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ(プライム神田ビル)」をご参照ください。

記

## 1. 取得予定資産の概要

資 産 の 名 称	プライム神田ビルの区分所有権(以下、「本物件追加取得部分」といい、プライム神田ビル全体を「本物件」といいます。)
取 得 資 産	国内不動産(注1)
所 在 地	東京都千代田区神田須田町二丁目8番地2
取 得 価 格	495百万円(取得諸経費及び消費税等を除きます。)(注2)
契約締結予定日	2018年10月23日(予定)
引 渡 予 定 日	2018年11月1日(予定)
取 得 先	非開示(注3)
取 得 資 金	自己資金により充当予定
決 済 方 法	引渡時一括
媒 介 者	株式会社エム・エス・ビルサポート

(注1) 本物件の1階の一部、2~3階を対象とする区分所有権です。詳細は、「3. 取得予定物件及び賃借の内容」をご参照ください。なお、本物件既存持分は信託受益権が設定されており、本物件追加取得部分についても2018年11月1日付で追加信託の覚書を締結する予定です。

(注2) 本追加取得による本物件の取得価格合計は2,295百万円となります。

(注3) 取得先は個人ですが、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

本投資法人は、本物件の土地に関する共有持分（1,814,520 分の 1,519,380・約 83.73%相当分）と、建物の区分所有権（共用部分の共有持分割合で約 77.27%）を所有しておりますが、今般取得先との交渉により、残りの区分所有権等を取得することが可能となりました。

本追加取得によって、本物件に関する全ての区分所有権を保有することになりますので、物件の管理運営等が円滑化することに加え、物件の流動性が向上し、物件の資産価値の向上が見込めます。

## 3. 取得予定物件及び賃借の内容（本物件のうち本物件追加取得部分）

物 件 名 称	プライム神田ビル		
特 定 資 産 の 種 類	国内不動産		
信 託 受 託 者（ 予 定 ）	三菱UFJ信託銀行株式会社（注1）		
信 託 期 間（ 予 定 ）	2005年8月30日から2028年6月30日まで（注1）		
所 在 地（ 地 番 ）	東京都千代田区神田須田町二丁目8番地2		
用 途（ 登 記 簿 上 の 表 示 ）	事務所・駐車場		
所 有 の 形 態	①土地：敷地権 ②建物：区分所有権		
面 積	土地	全体敷地面積	302.42 m <sup>2</sup>
		うち、本物件既存持分の敷地権割合	1,814,520 分の 1,519,380 (約 83.73%)
		うち、本物件追加取得部分の敷地権割合	1,814,520 分の 295,140 (約 16.27%)
	建物	建物全体の延床面積	2,435.80 m <sup>2</sup>
		本物件既存持分の専有部分の床面積と共用部分の共有持分	専有部分の床面積：1,716.51 m <sup>2</sup> 共用部分の共有持分：約 77.27%
		本物件追加取得部分の専有部分の床面積と共用部分の共有持分	専有部分の床面積：504.16 m <sup>2</sup> 共用部分の共有持分：約 22.73%
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10階建		
竣 工 年 月（ 登 記 簿 上 の 表 示 ）	1990年8月30日		
設 計 会 社	株式会社設計工房		
施 工 会 社	多田建設株式会社		
構 造 設 計 者	多田建設株式会社		
階 高 / 天 井 高	3,160mm（基準階） / 2,435mm（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	東京都千代田区		
建 物 状 況 調 査 委 託 会 社	株式会社東京建築検査機構		
土 壌 汚 染 調 査 委 託 会 社	株式会社アースアプレイザル		
P M L 値（ 委 託 会 社 ）	5.12%（SOMPOリスクアマネジメント株式会社）		
取 得 価 格	495百万円（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 ）	604百万円（注2） (2018年10月1日時点)		
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所		

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。

担保設定の有無	無し		
テナントの内容			
テナントの総数	3 (取得予定日時点) (注3)		
賃貸事業収入	月額2百万円 (2018年6月) (注3)		
敷金・保証金	15百万円 (2018年6月末日) (注3)		
総賃貸面積	531.57 m <sup>2</sup> (引渡予定日における想定値) (注3)		
総賃貸可能面積	531.57 m <sup>2</sup> (注3)		
稼働率の推移 (注3)	2017年 3月末時点	2018年 3月末時点	取得予定日 (予定)
	90.1%	90.1%	100.0%
取得時 NOI 利回り (注4)	4.2%	中期 NOI 利回り (注5)	4.5%
鑑定 NOI 利回り (注6)	4.8%	減価償却 (注7)	0.8%
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。		

(注1) 本物件既存持分は三菱UFJ信託銀行株式会社を信託受託者とする信託受益権が設定されております。なお、信託期間は2005年8月30日から2028年6月30日までです。

(注2) 本物件追加取得部分の鑑定評価額604百万円は、本追加取得に伴って1棟全体の所有権を保有することを前提とした限定価格です。本物件追加取得部分に関する正常価格は576百万円、本物件既存持分に関する正常価格は2,000百万円、1棟全体の正常価格は2,700百万円です。

(注3) 取得先から提供を受けたデータに基づき、本物件のうち本物件追加取得部分に係る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おります。

(注4) 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(100.0%)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おります。数値は、小数第2位を四捨五入しております。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。

(注5) 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おります。数値は、小数第2位を四捨五入しております。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。

(注6) 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おります。数値は、小数第2位を四捨五入しております。

(注7) 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おります。数値は、小数第2位を四捨五入しております。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

本追加取得の取得先は個人であり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

本追加取得は、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. 媒介の状況

##### (1) 媒介者の概要

名 称	株式会社エム・エス・ビルサポート
所在地	東京都中央区銀座四丁目6番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 三浦 憲政
事業内容	1. プロパティマネジメント業務 2. リーシングマネジメント業務 3. コンストラクションマネジメント業務

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。

	4. 不動産売買仲介業務 5. 不動産コンサルティング業務
資 本 金	50 百万円
設 立 年 月 日	1996 年 10 月 4 日
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	当該会社は、本投資法人が保有する物件のうち、8 物件のプロパティマネジメント業務を受託しております。また、本物件も当該会社がプロパティマネジメント業務を受託しております。なお、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。

## (2) 媒介手数料等の内訳及び額

本追加取得にかかる媒介手数料については、媒介者の同意を得られていないため、開示しておりません。

## 7. 本追加取得の日程

取 得 決 定 日	2018 年 10 月 22 日
取 得 契 約 締 結 予 定 日	2018 年 10 月 23 日
代 金 支 払 予 定 日	2018 年 11 月 1 日
物 件 引 渡 予 定 日	2018 年 11 月 1 日

## 8. 今後の見通し

本追加取得による 2018 年 11 月期（第 26 期）及び 2019 年 5 月期（第 27 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。

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。

**9. 鑑定評価書の概要**
**本物件追加取得部分**

鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2018年10月1日	
鑑定評価額	604百万円	
項目	内容（百万円）（注1）	概要等
収益価格	576	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	597	
①運営収益	32	
潜在総収益	34	中長期的競争力等を勘案のうえ標準化した賃料等を計上。
空室等損失	1	中長期的に安定的であると認められる空室率をもとに査定。
②運営費用	8	
維持管理費	4	(注2) 維持管理費は現行契約に基づき、PMフィーは予定PM契約に基づき、類似不動産の水準による検証を行い査定。
PMフィー		
水道光熱費	1	実績額等を参考に査定。
修繕費	0	ER及び類似事例等を参考に査定(CMフィーを含む)。
テナント募集費用等	0	予定PM契約、類似不動産の水準等に基づき査定。
公租公課	1	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	
③運営純収益	23	
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及び類似事例等を参考に査定(CMフィーを含む)。
⑥純収益 (③+④-⑤)	22	
⑦還元利回り	3.8%	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	567	
割引率	3.8%	基準不動産ベース利回り(各種金融商品に係る利回りとの比較、投資家調査等から査定)に対象不動産のリスクプレミアムを積上げることにより査定。
最終還元利回り	4.0%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を考慮して査定。
原価法による積算価格	394	
土地割合	91.1%	
建物割合	8.9%	
増分価値の配分額	28	
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	区分所有権全部を運用することを目的として取得する際の限定価格。	

(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。

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) 本物件追加取得後の1棟全体の鑑定評価額

鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年10月1日
鑑定評価額	2,700百万円

項目	内容(百万円) (注1)	概要等
収益価格	2,700	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	2,800	
①運営収益	141	
潜在総収益	149	中長期的競争力等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もとに査定。
②運営費用	33	
維持管理費	12	維持管理費は現行契約に基づき、PMフィーは予定PM契約に基づき、類似不動産の水準による検証を行い査定。
PMフィー	(注2)	
水道光熱費	7	実績額等を参考に査定。
修繕費	2	ER及び類似事例等を参考に査定(CMフィーを含む)。
テナント募集費用等	1	予定PM契約、類似不動産の水準等に基づき査定。
公租公課	9	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	
③運営純収益	107	
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	5	ER及び類似事例等を参考に査定(CMフィーを含む)。
⑥純収益 (③+④-⑤)	103	
⑦還元利回り	3.7%	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	2,660	
割引率	3.7%	基準不動産ベース利回り(各種金融商品に係る利回りとの比較、投資家調査等から査定)に対象不動産のリスクプレミアムを積上げることにより査定。
最終還元利回り	3.9%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を考慮して査定。
原価法による積算価格	2,370	
土地割合	93.4%	
建物割合	6.6%	

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1】 写真 / 地図

《 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】 本追加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%
	D a i w a 御成門ビル	2006年12月1日	13,860.0	3.0%
	新宿マインズタワー	2007年7月13日/11月26日	66,900.0	14.6%
	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%	

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 (注1)	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%
	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(予定)	2,295.0	0.5%
	笹塚NAビル	2018年10月30日(予定)	15,500.0	3.4%
東京主要5区 (48物件)			370,717.2	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 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 (58物件)			459,736.7	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おります。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) 2018年10月22日付で別途公表したプレスリリース「資産の取得に関するお知らせ（笹塚NAビル）」に記載のとおり、笹塚NAビルの取得を本表に反映しております。

\* 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。