

2020年10月21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）

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、下記のとおり開発プロジェクトの開発用地（以下、「本物件」といいます。）に係る国内不動産信託受益権の取得（以下、「本取得」といいます。）及び本物件上におけるオフィスビルの開発プロジェクト（以下、「本事業」といいます。）に係る開発関連諸契約の締結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. 本取得の概要

資 産 の 名 称	日本橋馬喰町一丁目開発用地(土地)
取 得 資 産	国内不動産を信託する信託受益権
所 在 地 (地 番)	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目 204 番 12 他 4 筆
取 得 価 格	3,775 百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。）（注1）
契 約 締 結 日	2020 年 10 月 21 日
引 渡 予 定 日	2020 年 11 月 20 日又は 2020 年 11 月 20 日までに取得先及び本投資法人が別途合意する日
取 得 先	非開示（注2）
取 得 資 金	自己資金により充当
決 済 方 法	引渡時一括

（注1）本物件のみの取得価格です。

（注2）取得先は国内法人2社ですが、取得先からそれぞれ同意を得られていないため、開示していません。

（注3）本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定める「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である「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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産取得等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. 本取得及び本事業取組みの理由

本投資法人は、ポートフォリオの築年数の若返りと中長期的な収益性の向上が見込まれることから、規約に定める資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に基づき、本取得及び本事業を行うことを決定しました。

詳細に関しては、以下をご覧ください。

(1) 立地

本物件は JR 総武本線「馬喰町」駅より徒歩 1 分、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅より徒歩 4 分、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅より徒歩 4 分、JR 総武本線各駅停車・都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅より徒歩 5 分に位置します。「馬喰町」駅から「東京」駅へは 5 分、「東日本橋」駅から「日本橋」駅へは 4 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「馬喰町・東日本橋」エリアは、近隣の「日本橋・八重洲・京橋」エリアのサブマーケットと位置づけられ、都心部への良好なアクセスを備える新築オフィスビルであり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ると評価しています。

(2) 本事業のハイライト

本事業は、本投資法人として初の開発プロジェクトとなります。不動産売買市場の競争が依然として激しい環境下において、都心立地の開発用地を取得した上で新築オフィス物件を開発するものであり、ポートフォリオの若返りとともに中長期的な収益性の向上の実現が見込まれる重要なプロジェクトであると位置付けています。

資産運用会社内に専門知識を有する不動産開発チームを内製化していることに加え、多くのオフィス開発実績を有する株式会社サンケイビルにプロジェクト・マネジメント業務を委託することで、開発コスト超過、スケジュール遅延、開発物件の品質等の開発に係るリスクの低減を図っています。また、幅広い分野で多くの実績と経験を持ち、都心を含む全国でオフィスビル建築実績を有する日本国土開発株式会社に設計・施工を発注することで、完工リスクの低減も図っています。

また、資産運用会社の運用部門が、これまでのリーシング経験やテナント・ネットワークを活かし、建物竣工後早期のリースアップを目指します。

3. 本物件の概要

物 件 名 称	日本橋馬喰町一丁目開発用地(土地)
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	みずほ信託銀行株式会社 (予定)
信 託 期 間	(注)
所 在 地 (地 番)	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目 204 番 12 他 4 筆
所 有 の 形 態	所有権
面 積	620.93 m ²
土 壌 汚 染 調 査 委 託 会 社	株式会社アースアプレイザル
取 得 価 格	3,775 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)	4,010 百万円 (2020 年 10 月 1 日時点)
鑑 定 評 価 機 関	J L L 森井鑑定株式会社

ご注意:この文書は、本投資法人の資産取得等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
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。

(注) 信託期間は引渡予定日から10年間の予定です。

4. 取得先の概要

本取得の取得先は国内法人2社ですが、両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、非開示としています。

5. 物件取得者等の状況

本物件は、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. 本事業の概要

本事業は、2020年10月21日に契約を締結し、2020年11月20日までに本物件の引渡しを受け、2022年11月を目途として開発・竣工した建物（以下、「本建物」といいます。）の引渡しを受ける予定です。

開発後の本建物は、10階建、延床面積4,842.30㎡、1フロア約115坪の賃貸可能面積を確保する予定であり、貸室形状は、分割での賃貸を可能とし、またレイアウトの自由度・利用効率を高めることを企図しています。

本建物の仕様の詳細については、現在検討中であり、決定した段階で改めてお知らせします。

本建物完成後の物件概要（注1）

想定取得価格		5,607百万円
	土地価格	3,775百万円
	主要建築関連工事費(注2)	1,832百万円
建物 (注3)	構造	鉄骨造陸屋根10階建
	建築時期	2022年11月（予定）
	建築面積	485.52㎡
	延床面積	4,842.30㎡
	総賃貸可能面積	3,530.65㎡
	用途	事務所

(注1) 現時点の計画に基づくものであり、開発後の内容を保証するものではありません。

(注2) 主要建築関連工事費には、建設工事費用、設計監理費用及びプロジェクト・マネジメント費用等（但し、消費税等は除きます。）の合計金額を含む現時点における想定金額を記載していますが、今後の本事業の進捗状況により変動する可能性があります。以下同じです。

(注3) 現時点における設計図書の表示によります。

7. 運用状況への影響

I. 建築コスト

本日付で、日本国土開発株式会社との間で本事業に係る設計監理契約及び工事請負契約を、株式会社サンケイビルとの間でプロジェクト・マネジメント契約を、それぞれ締結しています。

本事業に係る主要建築関連工事費（以下、「建築コスト」といいます。）は、現時点で総額1,832百万円（消費税抜）を見込んでいます。当該建築コストは、工事の出来高に応じて分割払いとする予定であり、支払時期に応じて各期の建設仮勘定として資産計上されます。

なお、当該建築コストに係る資金調達については、借入金及び手元資金によることを予定してい

ご注意:この文書は、本投資法人の資産取得等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。

ますが、借入金による調達金額及び時期が決定した場合には、その時点で改めてお知らせします。

II. 本事業の収支見通し

本事業の開始から竣工までの期間（2020年11月～2022年11月の予定）は不動産賃貸事業収益は発生しません。本事業完了後の収支状況についてもテナントの入居状況により変動することから現時点では未定ですが、テナント入居を想定している巡航期は以下のとおり不動産賃貸事業収益が発生することを見込んでいます。

	巡航期（想定）（注1）
不動産賃貸事業収益	293百万円
NOI（注2）	228百万円
NOI利回り （想定取得価格（注3）ベース）	4.1%

（注1）資産運用会社の試算による本事業完了後の特殊要因を排除した見込みを記載しています。なお、想定稼働率は96%として試算しています。

（注2）Net Operating Income＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費

（注3）本物件の取得価格に建築コストの本日現在の見込額を加算した金額です。

8. 契約締結先の概要

開発関連諸契約の締結先の概要は以下のとおりです。なお、いずれの契約締結先も、投資信託及び投資法人に関する法律施行令に定める「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である「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。

I. プロジェクト・マネジメント契約（注）

(1) 名 称	株式会社サンケイビル
(2) 所 在 地	東京都千代田区大手町一丁目7番2号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 飯島 一暢
(4) 事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の賃貸事業 2. 不動産の取引事業 3. 土木、建築工事の設計、監理及び請負 4. 不動産の管理及び鑑定業 5. 有料老人ホーム等の経営、企画、運営及び介護サービス事業 6. 演劇、映画等各種イベントの企画、実施並びに貸会場の経営 7. 飲食店の経営 8. ホテルの経営 9. 総合リース業及び美術品の売買並びに美術品の仲介斡旋 10. 特定目的会社、特別目的会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社）及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理 11. 前記各号に附帯または関連する一切の事業
(5) 資 本 金	281億2,046万円

（注）本事業に係る総合監修、工事管理及び調整補助業務を委託しています。

II. 工事請負契約、設計監理契約

(1) 名 称	日本国土開発株式会社
(2) 所 在 地	東京都港区赤坂四丁目9番9号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 朝倉 健夫
(4) 事業内容	1. 電源、交通、港湾、治山、治水、灌漑、干拓、地下資源の開発その他国土の開発に関する業務 2. 電源、交通、港湾、治山、治水、灌漑、干拓、地下資源の開発その他国土の開発の調査、計画およびこれに関連する輸出プラントの調査、設計ならびにそれらのコンサルティング業務 3. 第1号の業務をなすに必要な建設用機械および鉱山用機械その他の諸機械、器具等の製造、輸出入、販売、賃貸、修理ならびにその仲介に関する業務 4. 土木、建築工事に関する設計、請負およびマネジメント業務 5. 建設用資材、石材および化学製品等の製造ならびにその販売に関する業務 6. 不動産の売買、貸借、仲介、管理、鑑定、およびコンサルティングに関する業務 7. 不動産関連の特別目的会社および不動産投資信託に対する出資および出資持分の売買・仲介・管理ならびに不動産特定共同事業法に基づく事業 8. 金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業および投資助言・代理 9. 陸上、海上運送業および倉庫業 10. 採石法にもとづく採石業等
(5) 資本金	50億1,275万円

9. 本事業の日程

設計監理・工事請負契約締結	2020年10月21日
建築確認予定日	2021年5月
新築工事（予定）	2021年6月～2022年11月
竣工予定時期	2022年11月

(注) 一定の想定に基づく現時点の予定を記載しており、建物の仕様や施工者との協議により変更になる可能性があります。なお、工事の出来高に応じて建築コストを分割払いする予定です。

10. 今後の見通し

本事業の竣工予定が2022年11月であることから、本取得及び本事業による2020年11月期(第30期)及び2021年5月期(第31期)の運用状況の予想への影響は軽微であり、当該予想の修正はありません。

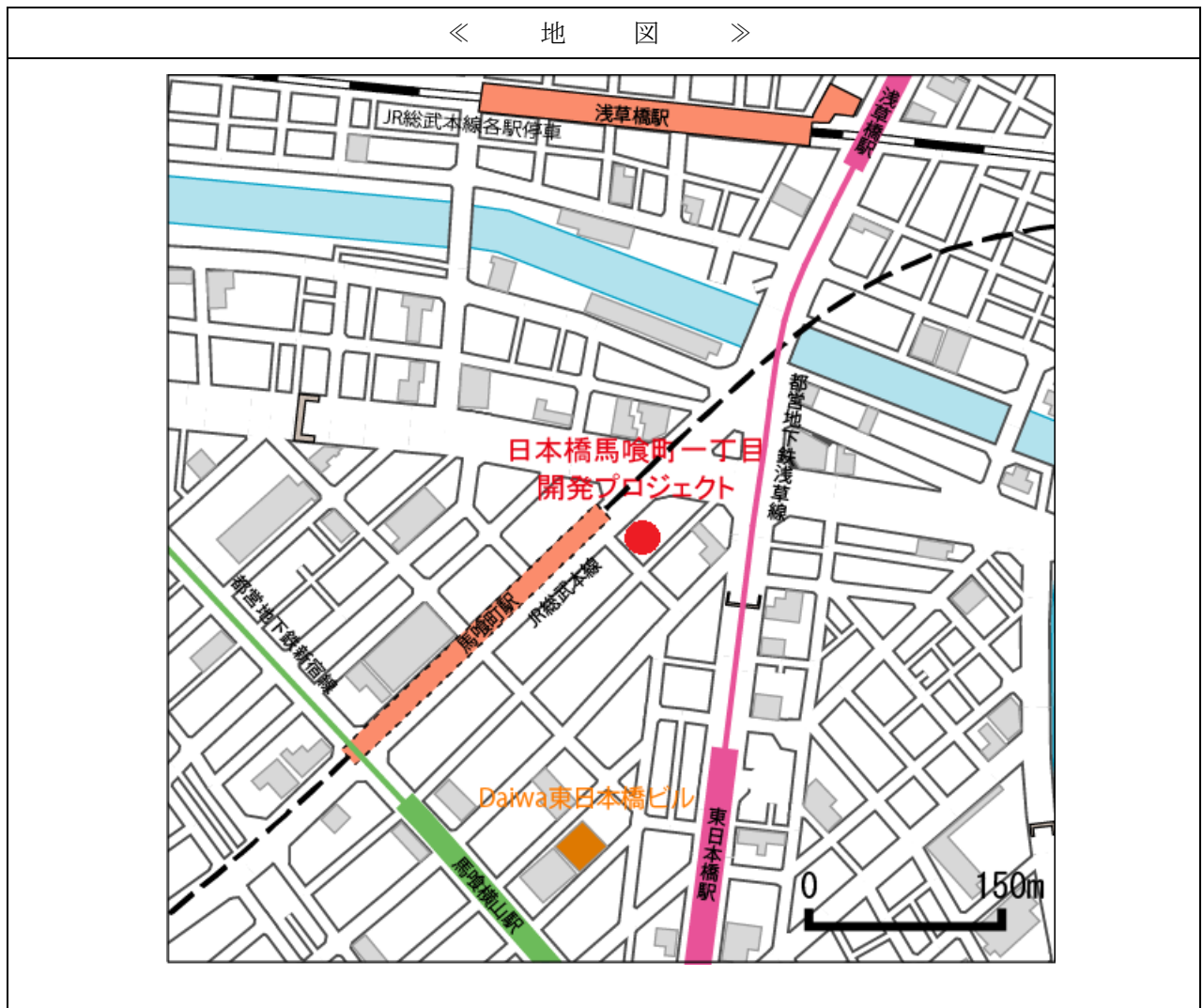
11. 本物件の鑑定評価書の概要

鑑定評価会社	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2020年10月1日
鑑定評価額	4,010百万円
取引事例比較法による比準価格	3,900百万円
収益還元法（開発賃貸型）による収益価格	4,010百万円
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	鑑定評価にあたり、地域分析及び個別分析並びに、比準価格の特性及び収益価格との適合性に係る点を考慮し、かつ各適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から、より説得力のある価格は、収益価格であると判断した。

(注) 上記は鑑定評価書に基づく価格であり、本投資法人または資産運用会社が予測する価格ではありません。

以上

【参考資料 1】 本物件の地図



ご注意:この文書は、本投資法人の資産取得等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】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	14.3%
	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	5.1%
	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%	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産取得等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 (51物件)	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	2.9%
	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20日まで(予定)	3,775.0(注5)	0.8%
東京主要5区 (51物件)			376,838.7	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 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	17.3%
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 (61物件)			466,958.2	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、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率をいい、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) 本物件のみの取得価格を記載しています。

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

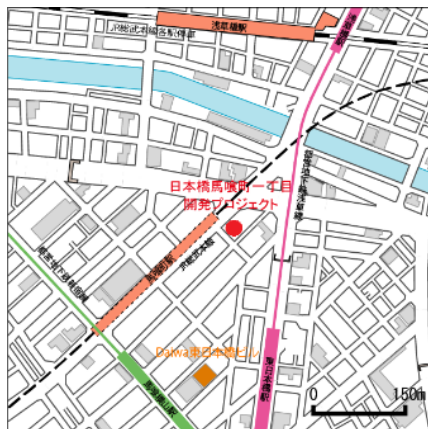
ご注意:この文書は、本投資法人の資産取得等に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。



本投資法人初の開発案件への取り組みについて

厳しい取得環境下、独自の開発案件に取り組むことで、都心・新築オフィス物件の取得機会を獲得

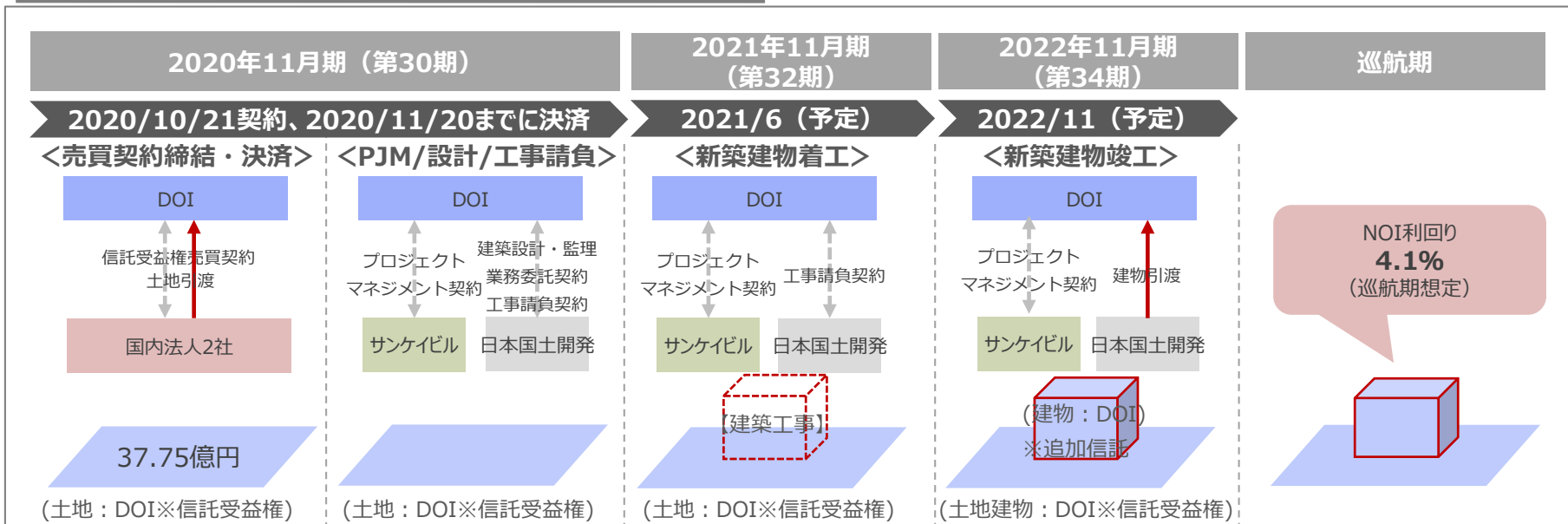
日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクト



土地取得予定日	2020年11月20日まで
所在地/駅距離	東京都中央区日本橋馬喰町/ JR総武線「馬喰町」駅 徒歩1分
建物完成後の想定取得価格	5,607百万円 (予定)
土地価格	3,775百万円
主要建築関連工事費	1,832百万円 (予定)
土地面積/建物完成後の延床面積	620.93㎡ / 4,842.30㎡
建物完成後の構造	鉄骨造陸屋根10階建 (予定)
竣工時期	2022年11月 (予定)
竣工後巡航期想定NOI利回り	4.1%

- 本事業は、本投資法人として初の開発プロジェクト。不動産売買市場の競争が依然として激しい環境下において、都心立地の開発用地を取得した上で新築オフィス物件を開発するもの
- 資産運用会社内に専門知識を有する不動産開発チームを内製化
- プロジェクト・マネジメント業務を株式会社サンケイビルに委託：開発に関するリスクの低減（開発コスト超過、スケジュール遅延、開発物件の品質等）
- 工事請負契約及び設計監理契約を日本国土開発株式会社と締結：完工リスクの低減
- 資産運用会社のリーシング経験、テナント・ネットワークを活かし、建物竣工後、早期のリースアップを目指す
- 竣工後の巡航期NOI利回りは、4.1%を想定

日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクトにおけるスキーム・スケジュール



(注) 上記は現時点の想定又は予定に基づく数値等が含まれており、変動が生じる可能性があります。