

2025年7月18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 田中 稔介
 (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 西垣 佳機
 問合せ先 投資運用本部 部長 安住 健太郎
 TEL. 03-6215-9649

国内資産の取得に関するお知らせ（合同会社新宿マインズタワー匿名組合出資持分）

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、匿名組合出資持分（以下、「取得予定資産」といいます。）の取得（以下、「本取得」といいます。）について決定しましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

特 定 資 産 の 種 類	匿名組合出資持分
資 産 名 称	合同会社新宿マインズタワー匿名組合出資持分（注1）
裏 付 資 産 の 名 称	新宿マインズタワー（以下、「本物件」といいます。）（注2）
取 得 予 定 価 格 （ 出 資 予 定 金 額 ）	3,746百万円（匿名組合出資総額の49.1%）
契 約 締 結 日	2025年7月18日
取 得 予 定 日	2025年7月30日
取 得 先 （ 出 資 先 ）	合同会社新宿マインズタワー（以下、「本合同会社」又は「本営業者」といいます。）
媒 介 の 有 無	有
取 得 資 金	手元資金
決 済 方 法	引渡時一括

(注1) 取得予定資産は、本物件を信託財産とする信託の受益権（以下、「本信託受益権」といいます。）を取得する予定である合同会社新宿マインズタワーを営業者とする匿名組合契約（以下、「本契約」といいます。）に係る匿名組合契約出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）です。

(注2) 裏付資産は、本物件全体の7分の1に相当する共有持分に係る信託受益権です。

(注3) 金額は単位未満を切捨てています。以下同じです。

2. 本取得の理由

本投資法人は、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、信託対象不動産を主たる運用資産とする本匿名組合出資持分の本投資法人による取得を決定しました。

本投資法人はすでに本物件全体の7分の3に相当する共有持分を信託財産とする信託受益権を保有しています。

本物件は複数路線の利用が可能で東京都内でも有数のターミナル駅である新宿駅至近という優れた立地に加え、1フロア最大約500坪の賃貸可能面積を有しており、分割賃貸し易いレイアウトであることから、様々なオフィスニーズに対応可能です。本投資法人は、こうした物件の優位性やこれまでの継続的な安定稼働状況を高く評価しております。さらに近年、本物件が位置する新宿駅周辺エリアにおいては大規模な再開発が進行しており、今後エリア全体の価値向上が期待できることから、立地ポテンシャルも一層高まるものと考えています。

本投資法人は、従前より、共同保有者として、裏付資産の保有者による本物件に係る共有持分又は信託受益権の売却の際に優先交渉権を有しており、今般、裏付資産の7分の1の持分の保有者による売却意向の通知を受け、その取得につき検討を行った結果、当該資産のすべてを本投資法人が取得することは、資本コスト等を勘案すると適切ではないものの、前述のとおり本物件は高い資産価値を有していることも踏まえ、GK-TKスキームを活用して、その一部につき匿名組合出資の形態による間接投資を行うことが妥当であると判断いたしました。

これにより、本投資法人の既存の保有持分とあわせて、裏付資産の過半の持分を確保することとなり、本物件の期中管理等の観点でも安定的な運用が期待できます。

なお、本投資法人のスポンサーグループである大和証券リアルティ株式会社（以下、「DRT」といいます。）が匿名組合出資総額の11.0%を出資する予定です。

本取得は、十分な競争力を有する本物件の安定的な運用体制を維持しつつ、直接投資と比べて投資額を抑え、想定利回り（後記3.（1）参照）に記載の通りの比較的高い収益を享受することを可能とするものとなります。

これらの理由から、本取得は、本投資法人のポートフォリオの多様化及び充実に資するものと考えています。

3. 取得予定資産の内容

(1) 出資対象である匿名組合の概要

営 業 者 名	合同会社新宿マインズタワー																												
匿名組合出資の総額	7,630百万円																												
想 定 利 回 り	<p>現金分配利回り（注1）：4.84% 利益分配利回り（注2）：3.91%</p> <p>（注1）現金分配利回りは、本投資法人が想定する本物件の運用収益から、本営業者の運営管理費用、借入利息等の各種費用の想定額を差し引いて算出した想定配当額に、本投資法人が出資する匿名組合出資持分の保有割合に相当する49.1%を乗じた金額を、本投資法人が出資する匿名組合出資持分の期末想定簿価で除して算出しています。</p> <p>（注2）利益分配利回りは、（注1）の想定配当額から、本営業者に想定される出資の戻し相当額を控除した想定利益配当額に、本投資法人が出資する匿名組合出資持分の保有割合に相当する49.1%を乗じた金額を、本投資法人が出資する匿名組合出資持分の期末想定簿価で除して算出しています。</p> <p>（注3）現金分配利回り及び利益分配利回りは、2025年7月18日現在における想定値であり、実際の数値と一致する保証はありません。</p>																												
匿名組合契約の有効期間	2032年7月31日までとします。 但し、本営業者又は匿名組合員が、本契約の契約期間終了日（又は延長期間の終了日）の90日前までに相手方に対して契約期間の延長をしない旨の通知をしない限り、1年間自動的に延長されるものとします。また、かかる期間が満了した時点において、本営業者の借入れに係る債務が完済されていない場合は、当該債務が完済される日まで本契約の契約期間は当然に延長されるものとします。																												
匿名組合の概要	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">合同会社新宿マインズタワー</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="width: 20%; vertical-align: top;"> (資産) 本信託受益権等 </td> <td colspan="3" style="text-align: center;">(負債)</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"> ノンリコース・ローン：16,333百万円 消費税ローン：189百万円 </td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="vertical-align: top;"> 不動産信託受益権： 23,333百万円 取得諸経費等： 819百万円 (注1) (注2) </td> <td colspan="3" style="text-align: center;">(純資産)</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"> 匿名組合出資：7,630百万円 </td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">本投資法人</td> <td style="text-align: center;">その他(注3)</td> <td style="text-align: center;">DRT</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">49.1%</td> <td style="text-align: center;">39.9%</td> <td style="text-align: center;">11.0%</td> </tr> </table> <p>（注1）本営業者は2025年7月31日付で裏付資産（本信託受益権）を取得予定です。</p> <p>（注2）本信託受益権等には、取得諸経費や、匿名組合の組成費用等が含まれています。なお、本投資法人が信託受益権を通じて保有する本物件の共有持分7分の3に係る継続鑑定における鑑定評価額をもとに、共有持分7分の1として算出した裏付不動産に係る鑑定評価額は、23,566百万円となります。</p>			合同会社新宿マインズタワー				(資産) 本信託受益権等	(負債)			ノンリコース・ローン：16,333百万円 消費税ローン：189百万円			不動産信託受益権： 23,333百万円 取得諸経費等： 819百万円 (注1) (注2)	(純資産)			匿名組合出資：7,630百万円				本投資法人	その他(注3)	DRT		49.1%	39.9%	11.0%
合同会社新宿マインズタワー																													
(資産) 本信託受益権等	(負債)																												
	ノンリコース・ローン：16,333百万円 消費税ローン：189百万円																												
不動産信託受益権： 23,333百万円 取得諸経費等： 819百万円 (注1) (注2)	(純資産)																												
	匿名組合出資：7,630百万円																												
	本投資法人	その他(注3)	DRT																										
	49.1%	39.9%	11.0%																										

	<p>(注3) その他の匿名組合出資者から承諾が得られていないため、非開示と しています。なお、その他の匿名組合出資者は国内の事業会社で す。</p> <p>計算期間： 毎年10月1日から12月末日、翌年1月1日から3月末日、4月1日 から6月末日、及び7月1日から9月末日までの各期間です。但 し、初回の計算期間は本契約締結日から2025年9月末日とし、最後 の計算期間は、本契約の終了日までとします。</p> <p>損益分配： 本営業者は、匿名組合の営業に係る各計算期間の利益及び損失を、 各計算期間の末日において出資割合に応じて匿名組合員に利益及び 損失の分配として分配します。但し、匿名組合員に分配された損失 累計額が、匿名組合員の出資金を超過する場合には、匿名組 合員は出資金の範囲内でのみ、これを負担します。</p>
優先交渉権の概要	<p>後記「(2) 本物件及び賃借の概要」、「その他特筆すべき事項」 の4参照。</p>

(2) 本物件及び賃借の概要

物 件 名 称	新宿マインズタワー
特 定 資 産 の 種 類	国内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
信 託 期 間	2005年3月29日から2025年9月30日まで
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都渋谷区代々木二丁目1番1号
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（共有持分割合：7分の1） ②建物：所有権（共有持分割合：7分の1）
敷地面積（登記簿上の表示）	11,500.48㎡
延床面積（登記簿上の表示）	97,978.74㎡
構 造 (登 記 簿 上 の 表 示)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付34階建
竣 工 年 月 (登 記 簿 上 の 表 示)	1995年9月26日
P M 会 社	株式会社ザイマックス
P M L 値 (委 託 会 社)	4.6%（SOMPOリスクマネジメント株式会社）
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	23,566百万円（注2） （2025年5月31日時点）
鑑 定 評 価 機 関	JLL森井鑑定株式会社
担 保 設 定 の 有 無	・本営業者が取得予定の共有持分7分の1に係る信託受益権に対し、本営業者に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権（信託が終了する場合は共有持分に対する抵当権）が設定される予定です。
テ ナ ン ト の 内 容	
テ ナ ン ト の 総 数	44
賃 貸 事 業 収 入	月額540百万円（2025年5月）
敷 金 ・ 保 証 金	4,496百万円（2025年5月末日）
総 賃 貸 面 積	52,781.02㎡
総 賃 貸 可 能 面 積	53,178.32㎡
稼 働 率	99.2%
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	<p>1. 本件土地の一部(地番：1番31乃至1番38)には、東京都による鉄道敷設を目的とする区分地上権が設定されています。</p> <p>2. 鉄道施設利用者の通行を目的として、本件土地のうち「地番：1番31」を要役地、「地番：1番33、1番37」を承役地とする、東京都が地役権者となる地役権が設定されています。</p> <p>3. 本件建物の地下3階及び本件土地の地下の一部は、地域冷暖房供給施設(供給配管等を含みます。)を設置する目的で新宿南エネルギーサービス株式会社が賃借しています。</p> <p>4. 本物件は本物件全体の7分の1に相当する共有持分毎に合計7個の信託が設定されており、いずれの信託受託者もみずほ信託銀行株式会社となっています。本投資法人はかかる信託に基づく信託受益権のうち、3個を保有しています。本投資法人及び本物件に係る信託受益権4個を保有する他の受益者(本投資法人と併せて、個別に又は総称して「共同事業者等」といいます。)は、本物件の運営等に関して、以下の内容を含む契約(以下「共同運営契約」といいます。)を締結しています。</p>

	<p>・共同事業者等が本物件に係る共有持分又は信託受益権を第三者に売却する場合は、他の共同事業者等に対し事前に通知を行うものとし、この場合、通知後30日以内に限り、他の共同事業者等に対し本物件に係る共有持分又は信託受益権の購入に関する優先交渉権を付与します。なお、上記売却に際しては、本物件に係る共有持分又は信託受益権を分割してはならないものとし、但し、共同事業者等が信託譲渡する場合及び共同事業者等又はその関係者が主体となって組成し、又は投資助言を行う法人に譲渡する場合には、この限りではありません。</p> <p>・共同事業者等は、第三者にそれぞれの共有持分又は信託受益権を譲渡、承継させる場合には、共同運営契約を当該第三者に承継させ、当該第三者をして共同運営契約を遵守させるものとしています。</p> <p>5. 本件建物の建築にあたっては総合設計制度が利用されており、敷地の一部に公開空地（面積：7,067.71㎡）が設けられています。</p> <p>6. 株式会社アースアプレイザルから発行された「アスベスト調査結果報告書」において、本件建物の躯体、カーテンウォール、エレベーターシャフト内の耐火被覆材に基準値（平成20年2月6日付厚生労働省労働基準局通達によります。）である0.1%を超える値のアスベスト含有が認められる旨の報告がなされています。但し、同社からあわせて発行された「大気濃度測定結果報告書」において、該当箇所におけるアスベストの大気濃度は一般環境中と同程度、若しくはそれ以下である旨の報告がなされています。</p>
--	--

(注1) 上表の各項目は、個別に記載がない限り、本物件全体について記載しています。

(注2) 本投資法人が信託受益権を通じて保有する共有持分7分の3に係る継続鑑定における鑑定評価額をもとに、共有持分7分の1として算出した数値となります。

(3) 本営業者の概要

名 称	合同会社新宿マインズタワー
所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号東京共同会計事務所内
事 業 内 容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
代 表 者	業務執行社員 一般社団法人MAYNDS 職務執行者 名古屋 秀和
資 本 金	金 10 万円
設 立 年 月 日	2025 年 5 月 29 日
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資 本 関 係	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人は、当該会社に対し、匿名組合出資総額のうち 49.1% の匿名組合出資を行う予定です。 ・資産運用会社の兄弟会社である大和証券リアルティ株式会社が、匿名組合出資総額のうち 11.0% の匿名組合出資を行う予定です。 ・資産運用会社の親会社である株式会社大和証券グループ本社の連結子会社となる予定です。
人 的 関 係	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人及び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。
取 引 関 係	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人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。 ・資産運用会社は、当該会社から投資一任業務を受託しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	<ul style="list-style-type: none"> ・当該会社は、資産運用会社と同一の親会社をもつ会社であり、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者に該当します。

4. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先（出資先）である本営業者は、資産運用会社の親会社である株式会社大和証券グループ本社の連結子会社です。投信法に規定する利害関係人等に該当し、かつ、資産運用会社の社内規程である「利益相反対策ルール」上の利害関係者に該当するため、利益相反対策ルールに定める意思決定手続を経て本契約を締結しています。

5. 媒介（私募の取扱い）の概要
（1）媒介者の概要

名 称	大和証券株式会社
所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 荻野 明彦
事 業 内 容	1. 有価証券等の売買 2. 有価証券等の売買の媒介、取次又は代理 4. 有価証券の引受等の金融商品取引業及びそれに付帯する事業
資 本 金	1,000億円
設 立 年 月 日	1943年12月27日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人との間には資本関係はありませんが、当該会社の親会社である株式会社大和証券グループ本社はその連結子会社と併せて本投資法人の発行済投資口総口数の41.61%を保有しており、本投資法人は、株式会社大和証券グループ本社の連結子会社となっています。
人 的 関 係	当該会社は、本日現在において、資産運用会社の一部の従業員の出向元企業に該当します。
取 引 関 係	本日付で決定した本投資法人の自己投資口の取得に関し、買付委託契約を締結しています。また、当該会社の親会社である株式会社大和証券グループ本社は、資産運用会社とスポンサー・サポート契約を締結しており、物件情報等の提供者です。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、資産運用会社と同一の親会社をもつ会社であり、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者に該当します。

（2）媒介手数料等の内訳及び額

本営業者において、上記の媒介者に本匿名組合出資持分の私募の取扱いを委託していますが、媒介手数料（私募の取扱いの手数料）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。

6. 今後の見通し

本取得を前提とした本投資法人の2025年11月期（2025年6月1日～2025年11月30日）及び2026年5月期（2025年12月1日～2026年5月31日）における運用状況の予想については、本日付け発表の「2025年5月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

7. 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	2025年5月31日	
鑑定評価額	70,700百万円（注1）	
項目	内容（百万円）（注2）	概要等
収益価格（注1）	70,700	D C F法による収益価格を重視し直接還元法による収益価格を比較考量し査定。
直接還元法による収益価格	168,000	
①運営収益	6,846	
潜在総収益	6,994	中長期的に安定した賃料等を査定。
空室等損失	147	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
②運営費用	1,847	
維持管理費	370	維持管理費は類似不動産を参考に、PMフィーはPM契約を参考に、過年度実績額を考慮して計上。
PMフィー	(注3)	
水道光熱費	629	類似不動産の水準等を参考に査定。
修繕費	145	E R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	48	新規月額賃料の1.2ヶ月分。
公租公課	635	土地は実績額を基礎とし、変動率を考慮。建物は経年減価を考慮し査定。
損害保険料	16	実績額に基づき査定。
その他費用	1	町会費等を計上。
③運営純収益	4,999	
④保証金等の運用益	47	運用利回りを1.0%と査定。
⑤資本的支出	339	E R記載の見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上。
⑥純収益（③+④-⑤）	4,708	
⑦還元利回り	2.8%	
D C F法による収益価格	161,100	
割引率	2.6%	対象不動産の地域性・個別性に係るリスクを考慮のうえ、市場動向等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	3.0%	還元利回りに、将来の予測不確実性、建物劣化、及び売却リスクを考慮して査定。
原価法による積算価格	139,000	
土地割合	92.5%	
建物割合	7.5%	
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) 鑑定評価額及び収益価格は、本物件の既保有部分である共有持分7分の3の継続鑑定に係る数値を記載していません。その他の数値は、本物件全体の数値を記載しています。

(注2) 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3) 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いません。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

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