

平成 29 年 12 月 19 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 村上 義美
 (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

資産の取得及び貸借に関するお知らせ
(コンカード横浜・日本マンパワービル)

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、2つの不動産信託受益権（以下、「本信託受益権」といいます。）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。なお、コンカード横浜に係る資産の取得先は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含み、以下、「投信法」といいます。）上の利害関係人等に該当することから、資産運用会社は、投信法に基づき、資産運用会社が定める利益相反対策ルールに沿った意思決定手続を経ています。

記

1. 取得予定資産の概要

資 産 の 名 称	コンカード横浜（注 1）	日本マンパワービル
取 得 資 産	国内不動産を信託する信託受益権（注 2）	国内不動産を信託する信託受益権
所 在 地	神奈川県横浜市神奈川区金港町 3 番地 1	東京都千代田区神田東松下町 47 番地 1
取 得 価 格	38,100 百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)	4,200 百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)
契 約 締 結 日	平成 29 年 12 月 19 日	
引 渡 予 定 日	平成 30 年 1 月 11 日	平成 30 年 1 月 12 日
取 得 先	合同会社よこはまオフィスマネジメント	非開示（注 3）
取 得 資 金	今後公表予定の借入金、本日付プレスリリースの資産譲渡による譲渡資金 及び自己資金により充当予定	
決 済 方 法	引渡時一括	
媒 介 者	なし	

(注 1) 本投資法人は、平成 29 年 5 月 23 日付「資産の取得に関するお知らせ（合同会社よこはまオフィスマネジメント匿名組合出資持分）」で公表したとおり、合同会社よこはまオフィスマネジメントが保有する該当不動産信託受益権に係る優先交渉権を有しておりましたが、取得交渉の結果、該当不動産信託受益権の取得を行うことを決定致しました。

(注 2) 本信託対象不動産を主な信託財産とする信託受益権に係る 100 分の 75 の準共有持分を取得する予定です。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

(注3) 取得先は国内法人ですが、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。

2. 取得の理由

コンカード横浜、日本マンパワービル（以下、本2物件といたします。）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。また、取得予定資産の貸借に係るテナントに関しては、平成29年8月30日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載しているテナント選定基準に適合していると判断し、賃借することとしています。詳細に関しては、以下をご覧ください。

I. コンカード横浜

(1) 立地

本物件はJR東海道線・横須賀線・京浜東北線・根岸線・横浜線、東急東横線、横浜高速鉄道みなとみらい線、京急本線、相鉄本線、横浜市営地下鉄ブルーラインなど計12路線が乗り入れる「横浜」駅より徒歩5分に位置します。「横浜」駅は首都圏屈指のターミナル駅であり、鉄道利便性は極めて良好で、横浜スカイビル1階にある横浜シティ・エア・ターミナルからは、国内各地への高速バスが発着しており多方面へのアクセスに優れています。

本物件が所在する「横浜東口」エリアは、古くから発展し築年数の経過した中小型ビルが集中している「横浜西口」エリアと比較して、オフィスストックの質が優っており、かつ「みなとみらい」エリアとの比較においては、「横浜」駅が利用可能な点で、交通利便性が高く評価されています。

(2) 建物設備

本物件は、地下1階地上20階、延床面積53,772.50㎡、事務所スペースは基準階において1フロア約550坪の賃貸面積が確保されており、基準階天井高2,800mm、OAフロア100mm、個別空調等の設備を備えております。また、最小で30坪クラスのテナントまで対応することができ、横浜エリアの市場性に鑑み、市況やテナントの需要動向に応じて柔軟に対応できるビル運営が可能となっております。

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。

II. 日本マンパワービル

(1) 立地・テナント属性

本物件は、JR山手線・京浜東北線・中央線「神田」駅より徒歩5分、東京メトロ銀座線「神田」駅より徒歩3分、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅より徒歩2分に位置します。「神田」駅から「東京」駅までは約2分と都心最大規模のターミナル駅への接近性においても大変優れた立地です。

本物件が所在する「内神田・神田須田町」エリアは、一大業務集積地である大手町等への近接性及び高い交通利便性を備えながらも割安感のある賃料水準であることを訴求材料として需要を吸収するケースが多く見られます。立地イメージ・環境面から、集積企業も国内企業が多く、概ね中小の製造業・卸売業等の企業集積が見られるエリアです。

(2) 建物設備

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

本物件は、地上9階、延床面積5,285.88㎡、約147坪の基準階賃貸面積が確保されており、基準階天井高2,600mmに加えOAフロア、個別空調等の設備を備えております。本物件は2005年竣工であり、築年数の経過したペンシルビルの集積が目立つ「内神田・神田須田町」エリアにおいては比較的新しく、規模、設備においても競争力を有しているビルです。

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. 取得予定資産の内容

I. コンカード横浜

物 件 名 称	コンカード横浜
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 (予 定)	三菱UFJ信託銀行株式会社
信 託 期 間 (予 定)	平成23年9月9日から平成46年3月31日まで
所 在 地 (地 番)	神奈川県横浜市神奈川区金港町3番地1
用途 (登記簿上の表示)	事務所・店舗・集会場・駐車場
所 有 の 形 態	①土地：所有権 (信託受益権の準共有持分75%) ②建物：所有権 (信託受益権の準共有持分75%)
敷地面積 (登記簿上の表示)	7,140.99㎡ (全体)
延床面積 (登記簿上の表示)	53,772.50㎡ (全体)
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1階付20階建
竣工年月 (登記簿上の表示)	平成20年2月29日
設 計 会 社	大成建設株式会社
施 工 会 社	大成建設株式会社
構 造 設 計 者	大成建設株式会社
階 高 / 天 井 高	4,150mm (基準階) / 2,800mm (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	財団法人日本建築センター
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)	0.92% (SOMPOリスクアマネジメント株式会社)
取 得 価 格	38,100百万円 (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)	39,300百万円 (信託受益権の準共有持分75%) (平成29年12月1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 (注2)	
テナントの総数	32 (取得予定日) (注1)
賃貸事業収入	月額225百万円 (平成29年10月) (注1)
敷金・保証金	1,799百万円 (平成29年10月末日) (注1)
総賃貸面積	35,892.79㎡ (取得予定日における想定値) (注1)

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

総賃貸可能面積	37,403.98 m ² (注1)				
	稼働率の推移 (注1)	平成27年 9月末時点	平成28年 9月末時点	平成29年 9月末時点	取得予定日 (予定)
		72.5%	92.9%	98.8%	96.0%
取得時 NOI 利回り (注3)	4.0%	中期 NOI 利回り (注4)		4.2%	
鑑定 NOI (NOI 利回り) (注5)	4.7%	減価償却 (注6)		0.6%	
その他特筆すべき事項	本投資法人と他の準共有者の間では、準共有者間協定を締結する予定です。自らが保有する準共有持分の譲渡、担保提供その他の処分について一定の手続き履行義務が定められる予定です。また、一定の重要事項は全準共有者の意思に基づいて行われる旨が定められる予定です。				

(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。また、本物件全体に係る数値を記載しています。

(注2) 本物件はジョーンズラングラーサル株式会社をマスターリース会社とするパス・スルー型のマスターリース契約を締結しており、テナントの内容についてはサブリース契約に基づき記載しています。

(注3) 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 (96.0%) 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。

(注4) 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5) 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の 75% 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6) 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。

II. 日本マンパワービル

物 件 名 称	日本マンパワービル			
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 (予 定)	あおぞら信託銀行株式会社			
信 託 期 間 (予 定)	平成 23 年 11 月 30 日から平成 40 年 1 月 31 日まで			
所 在 地 (地 番)	東京都千代田区神田東松下町 47 番地 1			
用 途 (登 記 簿 上 の 表 示)	事務所・共同住宅			
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)	943. 17 m ²			
延床面積 (登 記 簿 上 の 表 示)	5, 285. 88 m ²			
構 造 (登 記 簿 上 の 表 示)	鉄骨造陸屋根 9 階建			
竣 工 年 月 (登 記 簿 上 の 表 示)	平成 17 年 2 月 16 日			
設 計 会 社	株式会社アール・アイ・エー			
施 工 会 社	鹿島建設株式会社			
構 造 設 計 者	株式会社アール・アイ・エー			
階 高 / 天 井 高	3, 850mm (基準階) / 2, 600mm (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	財団法人日本建築センター			
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			
P M L 値 (委 託 会 社)	3. 86% (SOMPO リスクアマネジメント株式会社)			
取 得 価 格	4, 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)	5, 000 百万円 (平成 29 年 12 月 1 日時点)			
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人 日本不動産研究所			
担 保 設 定 の 有 無	無し			
テ ナ ント の 内 容				
テ ナ ント の 総 数	1 (取得予定日時点) (注 1)			
賃 貸 事 業 収 入	非開示 (注 2)			
敷 金 ・ 保 証 金	非開示 (注 2)			
総 賃 貸 面 積	3, 717. 57 m ² (取得予定日における想定値) (注 3)			
総 賃 貸 可 能 面 積	3, 717. 57 m ² (注 3)			
稼 働 率 の 推 移 (注 3)	平成 27 年 9 月末時点	平成 28 年 9 月末時点	平成 29 年 9 月末時点	取得予定日 (予定)
	100. 0%	100. 0%	100. 0%	100. 0%
取 得 時 NOI 利 回 り (注 4)	4. 4%	中期 NOI 利回り (注 5)	4. 5%	
鑑 定 NOI (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	1. 本件建物は、9 階が住戸となっており、住戸部分の総賃貸床面積は 318. 46 m ² です。			

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

	<p>2. 本件土地南側が接する道路は、建築基準法第 42 条第 2 項に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分は、約 28.18 m²となっております。</p> <p>3. 本件土地の一部について、駐車のための出入路として隣地所有者に無償で貸与する旨の使用賃貸借契約が締結されています。</p> <p>4. 本件建物に設置されている屋外広告物について、テナントにて千代田区に対し許可申請手続きを行っており、千代田区にて許可書発行手続き中です。</p>
--	--

(注 1) 取得時点においては、1つのテナントに対する一棟貸しの形体をとっており、該当テナントからは3つのエンドテナントに対して一部転貸されています。平成 30 年 4 月 1 日より有効となる予定の新規契約においては、これら 4 つのテナントと直接の賃貸契約を締結します。

(注 2) 当該内容につきましては、賃借人より同意を得られていないため開示しておりません。

(注 3) 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 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 (91.9%) 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 5) 中期 NOI 利回りは、取得後、巡航稼働率時 (前提稼働率 90.4%) 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 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います。数値は、小数第 2 位を四捨五入しています。

(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

I. コンカード横浜

(1) 名 称	合同会社よこはまオフィスマネジメント
(2) 所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目 4 番 1 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人 DRF 職務執行者 三品 貴仙
(4) 事 業 内 容	1. 不動産を信託財産とする信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の業務
(5) 資 本 金	40 万円
(6) 設 立 年 月 日	平成 29 年 4 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) 匿名組合出資者 (本投資法人を除く)	大和 PI パートナーズ株式会社
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

資 本 関 係	本投資法人は、当該会社に対し、平成 29 年 6 月 1 日付で 3,920 百万円の匿名組合出資（匿名組合出資総額の 10%）を行っています。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との間には、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との間には、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が、資産運用会社は信託対象不動産にかかる賃貸に関する業務等、当該会社のアセット・マネージャーの補助業務を受託しています。なお、本信託受益権の取得及び譲渡には関与しません。（注） 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。なお、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子会社である大和 PI パートナーズ株式会社が、当該会社の 90%の匿名組合出資持分を保有しており、当該会社は、資産運用会社の投信法に定める利害関係人等に該当します。
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。

（注）資産運用会社の他 1 社が当該会社のアセット・マネージャーの補助業務を受託しています（資産運用会社と同様に本信託受益権の取得及び譲渡には関与しません。）が、承諾が得られていないため、非開示としております。

II. 日本マンパワービル

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、詳細等を記載していません。

5. 物件取得者等の状況

I. コンカード横浜

コンカード横浜に係る信託受益権の取得先は、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子会社である大和 PI パートナーズ株式会社が、90%の匿名組合出資持分を保有する特別目的会社です。当該取得先は、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、資産運用会社は、取得先との間で各取得予定資産の取得の取引を行うに当たり、利益相反対策ルールに定める意思決定手続を経ています。

以下の表においては、前々所有者も含めて過去の所有者の名称、特別な利害関係にある者との関係、取得経緯・理由等を記載しています。

	前所有者	前々所有者
名 称	合同会社よこはまオフィスマネジメント	—

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社の子会社の 匿名組合出資先	特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由	投資運用目的で取得	—
取得価格	38,100百万円	—
取得時期	2017年6月1日	—

II. 日本マンパワービル

日本マンパワービルに係る信託受益権は、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. 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

物 件 名	コンカード横浜	日本マンパワービル
取 得 決 定 日	平成 29 年 12 月 19 日	
取 得 契 約 締 結 日		
代 金 支 払 予 定 日	平成 30 年 1 月 11 日	平成 30 年 1 月 12 日
物 件 引 渡 予 定 日		

8. 今後の見通し

本2物件の引渡予定日が平成30年1月11日と平成30年1月12日であることから、物件取得による平成29年11月期（第24期）の運用状況の予想に与える影響はありません。平成30年5月期（第25期）の運用状況の予想に与える影響については、平成29年12月19日付で別途公表済みの、D a i w a 名駅ビルの譲渡、新宿マインズタワーの一部譲渡による影響も含め、平成30年1月18日に予定している平成29年11月期（第24期）の決算発表時に開示する予定です。なお、その影響は軽微なものとなる見込みです。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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

I. コンカード横浜

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 29 年 12 月 1 日	
鑑定評価額	39,300 百万円	
項目	内容 (百万円) (注 1)	概要等
収益価格	39,300	D C F 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	40,800	
①運営収益	2,946	
潜在総収益	3,100	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	154	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	583	
維持管理費	180	維持管理費は類似不動産の維持管理費及び現行の契約額を参考に、PMフィーは現行契約に基づき、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	190	実績額等を参考に査定。
修繕費	9	E R 記載の修繕費用の年平均額を妥当と判断し計上。
テナント募集費用等	26	類似不動産の水準等に基づき査定。
公租公課	154	実績額等に基づき査定。
損害保険料	2	契約額を妥当と判断し計上。
その他費用	20	更新手数料等を計上。
③運営純収益	2,363	
④保証金等の運用益	26	運用利回りを 1.0%と査定。
⑤資本的支出	50	E R 記載の大規模修繕費及び更新費年平均額に CM フィー相当額を考慮のうえ、計上。
⑥純収益 (③+④-⑤)	2,338	
⑦還元利回り	4.3%	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。
⑧共有持分	75%	
D C F 法による収益価格	38,700	
割引率	4.1%	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	4.5%	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	32,900	
土地割合	78.5%	
建物割合	21.5%	
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) 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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

II 日本マンパワービル

鑑定評価会社	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	平成 29 年 12 月 1 日
鑑定評価額	5,000 百万円

項目	内容 (百万円) (注 1)	概要等
収益価格	5,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけ試算。
直接還元法による収益価格	5,040	
①運営収益	268	
潜在総収益	281	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定の上計上。
空室等損失	13	中長期安定的な稼働水準を査定の上計上。
②運営費用	65	
維持管理費	21	(注 2) 維持管理費は過年度実績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契約を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
PMフィー		
水道光熱費	18	実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して計上。
修繕費	3	実績額及び ER における年平均額等を考慮した修繕費、原状回復費を計上。
テナント募集費用等	2	賃貸手数料等及び更新手数料を計上。
公租公課	20	課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し査定。
損害保険料	0	予定保険契約及び類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	特段の費用はない。
③運営純収益	202	
④保証金等の運用益	1	運用利回りを 1.0%と査定。
⑤資本的支出	7	ER における修繕更新費の年平均額、類似不動産の水準等を勘案の上査定。
⑥純収益 (③+④-⑤)	196	
⑦還元利回り	3.9%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF 法による収益価格	4,950	
割引率	3.6%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案の上査定。
原価法による積算価格	4,840	
土地割合	81.6%	
建物割合	18.4%	

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及び貸借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

I. コンカード横浜

《 外 観 写 真 》



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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 図 》



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

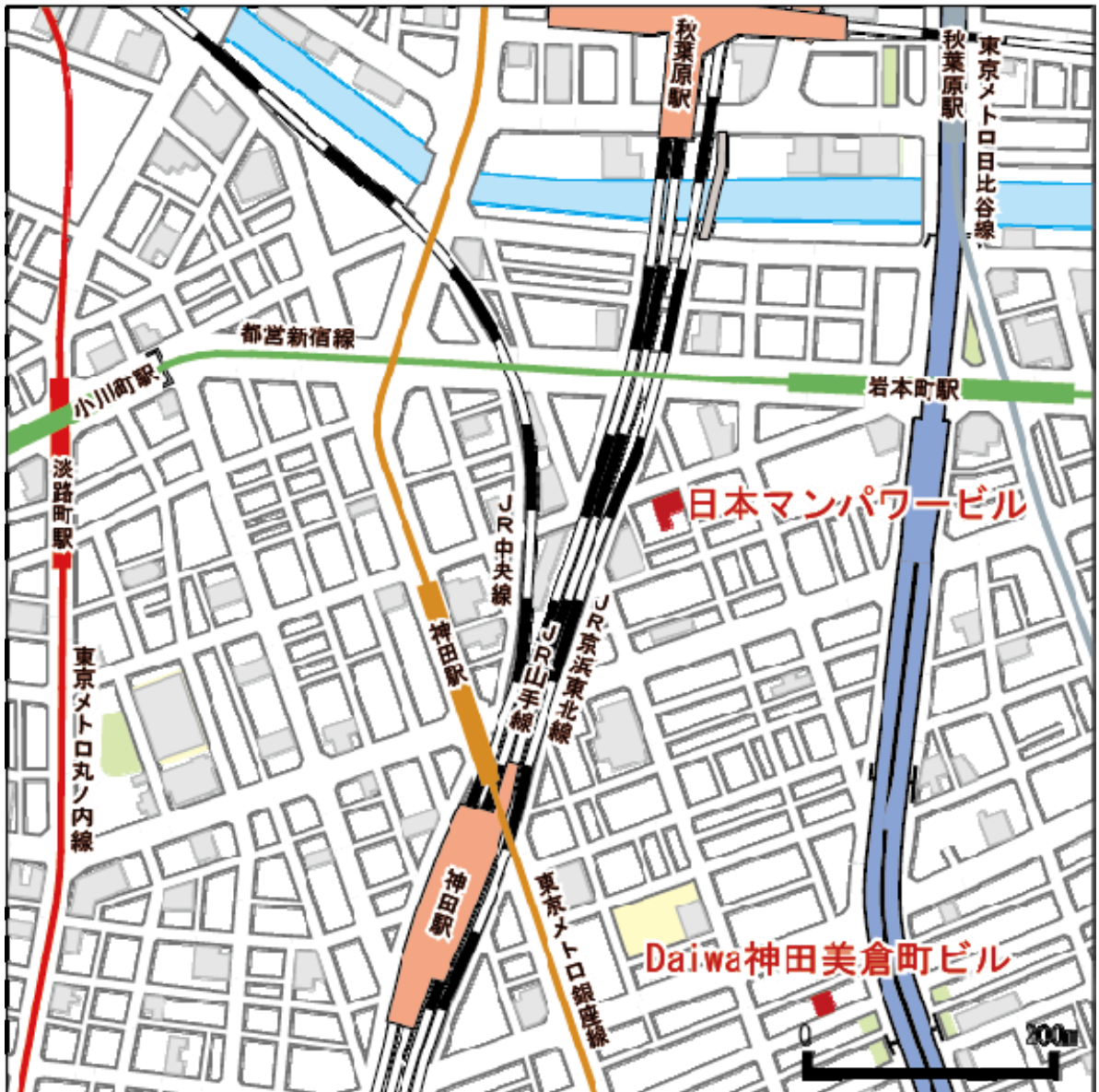
Ⅱ. 日本マンパワービル

《 外 観 写 真 》



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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 図 》



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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2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	平成17年10月21日	14,100.0	3.2%
	D a i w a 銀座アネックス	平成17年10月21日	3,050.0	0.7%
	D a i w a 芝浦ビル	平成17年10月21日	8,265.0	1.9%
	D a i w a 南青山ビル	平成17年10月21日	4,550.0	1.0%
	D a i w a 猿楽町ビル	平成17年10月21日/ 平成24年3月30日	3,190.0	0.7%
	D a i w a A浜松町ビル	平成17年10月21日	2,865.0	0.7%
	D a i w a 神宮前ビル	平成17年10月21日	2,800.0	0.6%
	D a i w a 芝大門ビル	平成17年10月21日	2,578.0	0.6%
	D a i w a 三崎町ビル	平成17年10月21日	2,346.0	0.5%
	D a i w a 新橋510ビル	平成17年10月21日	2,080.0	0.5%
	D a i w a 築地駅前ビル	平成18年1月27日	1,560.0	0.4%
	D a i w a 築地ビル	平成18年1月27日	1,240.0	0.3%
	D a i w a 月島ビル	平成18年3月24日	7,840.0	1.8%
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	平成18年5月1日	2,520.0	0.6%
	D a i w a 麻布台ビル	平成18年5月1日	1,600.0	0.4%
	D a i w a 京橋ビル	平成18年7月31日	3,460.0	0.8%
	D a i w a 麴町4丁目ビル	平成18年10月6日/ 平成25年3月29日/5月29日	2,910.0	0.7%
	D a i w a 御成門ビル	平成18年12月1日	13,860.0	3.2%
	新宿マインズタワー	平成19年7月13日/11月26日	66,900.0	15.2%
	D a i w a SHIBUYA EDGE	平成19年7月13日	5,900.0	1.3%
	D a i w a 小伝馬町ビル	平成19年8月31日	2,460.0	0.6%
	D a i w a 神保町ビル	平成22年3月10日	4,150.0	0.9%
	D a i w a 西新橋ビル	平成22年8月13日	5,000.0	1.1%
	大和茅場町ビル	平成23年3月25日	5,600.0	1.3%
	D a i w a 神保町3丁目ビル	平成23年3月29日	3,550.0	0.8%
	E・スペースタワー	平成23年7月8日	24,000.0	5.5%
	D a i w a 日本橋本石町ビル	平成24年5月11日	1,721.0	0.4%
	新四curumuビル	平成24年12月3日/ 平成25年4月12日	9,650.0	2.2%
	D a i w a 赤坂ビル	平成25年8月9日	9,200.0	2.1%
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	平成25年9月27日	7,000.0	1.6%
	D a i w a 麻布テラス	平成26年7月4日	14,000.0	3.2%
	D a i w a 恵比寿4丁目ビル	平成26年12月1日	4,135.2	0.9%
	ラクアス東新宿	平成26年12月3日	8,450.0	1.9%
D a i w a 青山ビル	平成27年3月2日	9,800.0	2.2%	
神泉プレイス	平成27年3月2日	4,800.0	1.1%	
グラスシティ渋谷	平成27年5月1日	16,000.0	3.6%	
D a i w a リパーゲート	平成27年6月2日	28,000.0	6.4%	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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	平成27年9月11日	2,871.0	0.7%
	D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	平成27年9月11日	1,647.0	0.4%
	D a i w a 西新宿ビル	平成28年3月29日	13,710.0	3.1%
	キリン日本橋ビル	平成28年5月26日	8,180.0	1.9%
	D a i w a 東日本橋ビル	平成28年6月1日	6,370.0	1.4%
	スクエア代官山ビル	平成28年6月29日	2,280.0	0.5%
	新宿ウエストビル	平成28年7月21日	942.0	0.2%
	D a i w a 神田美倉町ビル	平成28年12月21日	1,592.0	0.4%
	日本マンパワービル	平成30年1月12日(予定)	4,200.0	1.0%
東京主要5区 (46物件)			352,922.2	80.3%
首都圏 (注2)	D a i w a 東池袋ビル	平成17年10月21日	2,958.0	0.7%
	D a i w a 品川Northビル	平成19年7月13日	7,710.0	1.8%
	D a i w a 大崎3丁目ビル	平成24年9月18日	1,650.0	0.4%
	D a i w a 上大岡ビル	平成25年3月1日	2,000.0	0.5%
	インテグラルタワー	平成26年5月29日	15,220.0	3.5%
	D a i w a 目黒スクエア	平成27年5月1日	5,600.0	1.3%
	D a i w a 荻窪ビル	平成28年7月21日	3,800.0	0.9%
	コンカード横浜	平成30年1月11日(予定)	38,100.0	8.7%
首都圏 (8物件)			77,038.0	17.5%
	D a i w a 北浜ビル	平成26年8月1日	9,481.5	2.2%
地方主要都市 (1物件)			9,481.5	2.2%
ポートフォリオ合計 (55物件)			439,441.7	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、東京主要5区を除く東京都、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、小数点以下第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) 平成29年12月19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(Daiwa名駅ビル)」に記載の譲渡を本表に反映し、平成29年12月19日付で別途公表したプレスリリース「資産の一部譲渡に関するお知らせ(新宿マインズタワー)」に記載の通り、新宿マインズタワーについては、共有持ち分の3/7を本表に記載しています。

* 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及び貸借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。