

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

日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクトに関するお知らせ (続報)

大和証券オフィス投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)は、2020年10月21日付「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)」(以下、「2020年10月21日付リリース」といいます。)でお知らせした日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクト(以下、「本事業」といいます。)について、本建物の仕様の一部を変更することに伴い、主要建築関連工事費を変更する工事請負変更契約を締結することを決定し、2020年10月21日付リリースの開示内容について下記1の変更が生じたので、お知らせします。本投資法人は、今後も本事業の進捗状況等を継続的にお知らせする予定です。

記

1. 変更の内容

(下線は変更箇所を示します。)

① 6. 本事業の概要

(変更前)

開発後の本建物は、10階建、延床面積4,842.30 m²、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。

本建物完成後の物件概要 (注1)

想定取得価格		<u>5,607 百万円</u>
	土地価格	3,775 百万円
	主要建築関連工事費(注2)	<u>1,832 百万円</u>
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	<u>485.52 m²</u>
	延床面積	<u>4,842.30 m²</u>
	総賃貸可能面積	<u>3,530.65 m²</u>
	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。

(変更後)

開発後の本建物は、10階建、延床面積4,894.14㎡、1フロア約118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。

本建物完成後の物件概要 (注1)

想定取得価格		5,736 百万円
	土地価格	3,775 百万円
	主要建築関連工事費(注2)	1,961 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	485.20㎡
	延床面積	4,894.14㎡
	総賃貸可能面積	3,677.63㎡
	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。

② 7. 運用状況への影響

I. 建築コスト

(変更前)

(前略)

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。

(後略)

(変更後)

(前略)

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1,961百万円(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。

(後略)

II. 本事業の収支見通し

(変更前)

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。

（変更後）

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	305百万円
NOI（注2）	239百万円
NOI利回り （想定取得価格（注3）ベース）	4.2%

（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。

2.（ご参考）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月末
新築工事（予定）	2021年6月10日～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。

3. 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、本事業及び今回の工事請負変更契約締結による2021年5月期（第31期）及び2021年11月期（第32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。

（参考プレスリリース）

- ・2020年10月21日付 「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）」
- ・2020年11月13日付 「国内不動産信託受益権の取得完了に関するお知らせ」

以上

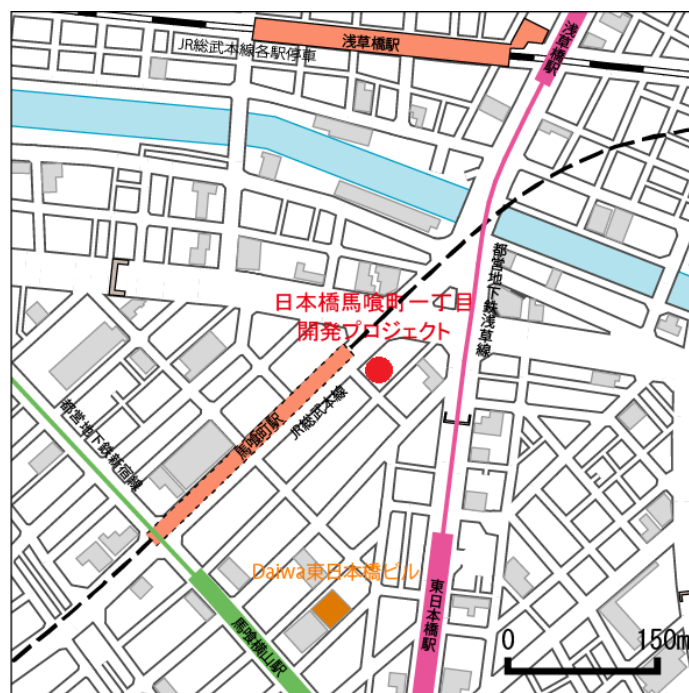
【参考資料】 開発後のイメージ図／地図

《 開発後のイメージ図 (注) 》



(注) 開発後の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

《 地 図 》



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