

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

資産の一部譲渡に関するお知らせ (新宿マインズタワー)

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、不動産信託受益権の一部譲渡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. 譲渡予定資産の概要

資 産 の 名 称	新宿マインズタワー (共有持分 7 分の 3) (以下、「本物件」といいます。)(注 1)
譲 渡 資 産	国内不動産を信託する信託受益権
譲 渡 予 定 価 格	62,500 百万円 (固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を除く)
帳 簿 価 格	64,818 百万円 (平成 29 年 5 月 31 日) (注 2)
鑑 定 評 価 額	62,500 百万円 (平成 29 年 5 月 31 日) (注 2)
譲渡予定価格と帳簿価格の差額	-2,318 百万円 (注 3)
契 約 締 結 日	平成 29 年 12 月 19 日
譲 渡 予 定 日	平成 30 年 2 月 28 日
譲 渡 先	MAY 特定目的会社
決 済 方 法	引渡時一括
媒 介 会 社	非開示 (以下、「媒介者」といいます。)(注 4)

(注 1) 本投資法人は、「新宿マインズタワー」の共有持分 7 分の 6 を保有していることから、譲渡予定資産 (共有持分 7 分の 3) を譲渡した後、同物件の共有持分は 7 分の 3 に相当する予定です。

(注 2) 帳簿価格、鑑定評価額は、其々平成 29 年 5 月 31 日時点の共有持分 7 分の 6 のものを共有持分 7 分の 3 として試算した参考数値となります。

(注 3) 譲渡予定価格と平成 29 年 5 月 31 日時点の帳簿価格の差額として算定された参考数値であり、売却損益とは異なります。

(注 4) 媒介者は国内法人ですが、媒介者から同意を得られていないため、開示しておりません。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、資産の入れ替えの検討にあたり、将来にわたる投資資産の持続的な成長と安定的な収益の獲得を図るため、既存のポートフォリオのクオリティ向上に貢献すると考えられる物件を取得し、必要な場合は、売却も行うことによって、同クオリティの更なる向上を目指しています。本物件については、このような方針の下、ポートフォリオにおける最大物件である新宿マインズタワーへの投資比率、将来的

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

な競争力や収益性等を考慮し、譲渡することと致しました。

3. 譲渡予定資産の内容

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 満 了 日	平成 37 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3） ②建物：所有権（共有持分割合：7分の3）
敷地面積（登記簿上の表示）	11,500.48 m ² （注1）
延床面積（登記簿上の表示）	97,978.74 m ² （注1）
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)	平成 7 年 9 月 26 日
帳 簿 価 格	64,818 百万円（平成 29 年 5 月 31 日）（注2）
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	125,000 百万円（注3） （平成 29 年 5 月 31 日時点）
鑑 定 評 価 機 関	森井総合鑑定株式会社
譲 渡 予 定 日	平成 30 年 2 月 28 日
テナントの内容（平成 29 年 10 月 31 日時点）	
テナントの総数	37（注1）
賃貸事業収入	2,529 百万円（注3、4）
敷金・保証金	3,624,063,223 円（注1）
総賃貸面積	51,350.34 m ² （注3）
総賃貸可能面積	53,134.64 m ² （注3）
稼働率	96.6%（注3）

（注1） 建物一棟全体の数値を記載しています。

（注2） 帳簿価格は平成 29 年 5 月 31 日時点の帳簿価格の共有持分 7 分の 6 を共有持分 7 分の 3 として試算した参考数値となります。

（注3） 各数値は共有持分 7 分の 6 に係る数値を記載しています。

（注4） 平成 29 年 5 月期（平成 28 年 12 月 1 日から平成 29 年 5 月 31 日）の賃貸事業収入を記載しております。

4. 譲渡先の概要

(1) 名 称	MAY 特定目的会社（注1）
(2) 所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目 11 番 1 号
(3) 代表者の役職・氏名	取締役 フェリックス・チャン・ホウ・ワン 取締役 新垣 善隆
(4) 事 業 内 容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産の流動化に関する計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他上記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
(5) 資 本 金	特定資本金 67 億 10 万円
(6) 設 立 年 月 日	平成 16 年 8 月 3 日
(7) 純 資 産	譲渡先より、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

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

	開示しておりません。
(8) 総資産	譲渡先より、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) 主な出資者	譲渡先より、主な出資者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。
(10) 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	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。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。

(注1) 当該法人はシンガポール政府投資公社（以下「G I C」といいます。）傘下の、日本において設立された特定目的会社です。G I Cは、昭和 56 年にシンガポール政府により外貨準備運用のために設立され、資産総額は 1,000 億米ドルを超え、40 か国以上において不動産、プライベート・エクイティ、株式、債券と幅広く投資を行っており、新興市場への投資は 20 年以上の経験を有しています。G I Cはシンガポール本社に加え、世界中の金融拠点に 10 の事務所を構え、1,400 人超の従業員を擁し、日本における不動産投資は平成 9 年より開始しており、豊富な投資実績を有します。

5. 媒介の状況

(1) 媒介者の概要

本物件の媒介者は国内法人ですが、媒介者から名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としております。なお、本投資法人及び資産運用会社と媒介者との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、媒介者は本投資法人及び資産運用会社の関連当事者でもありません。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

本物件の譲渡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。

6. 譲渡資金の用途

本物件の譲渡に係る譲渡代金のうち一部については、今後公表予定の借入金の返済等に充当する予定です。

7. 今後の見通し

本物件の引渡予定日が平成 30 年 2 月 28 日であることから、本物件譲渡による平成 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、コンカード横浜・日本

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

大和証券オフィス投資法人

マンパワービルの取得による影響も含め、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、本物件譲渡とD a i w a 名駅ビルの譲渡によって不動産等売却益（約460百万円）が平成30年5月期（第25期）に発生しますが、圧縮積立金として一部内部留保するため、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譲渡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。

8. 鑑定評価書の概要

鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成 29 年 5 月 31 日
鑑定評価額	125,000 百万円 (注 1)

項目	内容 (百万円) (注 2)	概要等
収益価格 (注 1)	125,000	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試算した後、7分の6を乗じて査定
直接還元法による収益価格	149,000	共有部分7分の7に対する数値を算出 (注 1)
①運営収益	6,893	
潜在総収益	7,052	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	159	標準的な空室率と対象不動産音個別性を勘案し査定。
②運営費用	1,763	
維持管理費	374	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定。
PMフィー	(注 3)	
水道光熱費	700	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定。
修繕費	111	ER の見積もりを参考に平準化した額の 30%相当と査定。
テナント募集費用等	48	新規月額賃料の 1.2 か月分を計上。
公租公課	520	土地：実績を基礎とし、変動率を考慮、 建物：経年減価を考慮、 償却資産：実績を基礎とし、経年減価を考慮し査定。
損害保険料	7	実績額を妥当と判断し計上。
その他費用	0	町会費を計上。
③運営純収益	5,130	
④保証金等の運用益	47	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 1.0%の利回りを乗じて査定。
⑤資本的支出	260	ER 記載の見積りを参考として CM フィーも考慮し、平準化した額の 70%相当と査定。
⑥純収益 (③+④-⑤)	4,918	
⑦還元利回り	3.3%	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。
DCF 法による収益価格	142,000	共有部分7分の7に対する数値を算出 (注 1)
割引率	3.1%	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	3.5%	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 (注 1)	96,000	
土地割合	89.0%	
建物割合	11.0%	

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、収益価格、積算価格は、共有持分に相当する7分の6の数値です。その他の数値は、全体の7分の7にて算出しております。

(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譲渡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】本物件譲渡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 リバーゲート	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譲渡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%
	麒麟日本橋ビル	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) 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)」に記載のとおり、コンカード横浜、日本マンパワービルを本表に記載、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(D a i w a 名駅ビル)」に記載の譲渡を本表に反映しています。

* 本資料の配布先：兜俱樂部、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譲渡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。