

平成 26 年 5 月 16 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 大村 信明  
(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 代表取締役副社長 篠塚 裕司  
TEL. 03-6215-9649

## 資産の取得に関するお知らせ (インテグラルタワー)

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。

### 記

#### 1. 取得予定資産の概要

取 得 資 産	国内不動産を信託する信託受益権
資 産 の 名 称	インテグラルタワー (以下、「本物件」といいます。)
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都杉並区上荻一丁目 2 番 1 号
取 得 価 格	15,220 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 26 年 5 月 16 日
引 渡 予 定 日	平成 26 年 5 月 29 日 (予定)
取 得 先	荻窪ビルディング有限会社 (以下、「取得先」といいます。)
取 得 資 金	今後公表予定の借入金より充当
決 済 方 法	引渡時一括
媒 介 会 社	該当はありません

#### 2. 取得の理由

本物件は、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。詳細に関しては、以下をご覧ください。

##### (1) 立地

本物件は、JR 中央線・総武線、東京メトロ丸ノ内線の荻窪駅より徒歩約 3 分の距離に位置します。本物件が所在する「荻窪」エリアは東京都 23 区の西側に位置しており、東京都心のターミナル駅である新宿駅へは 10 分程度、また東京駅までは 24 分程度と主要エリアへのアクセスが良好です。また、「荻窪」エリアは、東京都下の中では都心部に比較的近接したエリアであり、東京メトロ丸ノ内線により、「中野坂上」・「西新宿」・「新宿三丁目」・「赤坂見附」などの主要ビジネス街にも直接アクセスすること

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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。

が可能と利便性に優れております。

本エリアの特性として、駅周辺には開発適地が比較的少なく、今後のオフィスビルの新規供給は限定的となっています。また本物件の近隣に所在する中型・小型オフィスビルと比較して、本物件は1フロア当たり約300坪の専有面積を確保することが可能であるため、新宿等に拠点を構える企業の集約ニーズのみならず、コールセンター、データセンター、顧客サービスセンター等の入居ニーズが見込めるものと考えております。

本物件は、このような地域性と駅前立地という稀有な立地条件から、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。

## (2) 建物設備

本物件は、地下2階付地上18階建、延床面積25,744.27㎡(7,787.64坪)、基準階天井高2,600mm、別途OAフロア270mm、基準階の専有部分は300坪超の無柱空間となっており、さまざまなレイアウトにフレキシブルに対応できるインテリジェントオフィスビルです。竣工後約21年が経過しておりますが、適切な維持管理がなされており、また取得後も計画的な設備更新等を実施することで、周辺の競合物件と比較して今後も遜色のない競争力を維持できるものと判断しております。

## 3. 取得予定物件の内容

物 件 名 称	インテグラルタワー
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 ( 予 定 )	三菱UFJ信託銀行株式会社
信 託 期 間 ( 予 定 )	平成17年5月31日から平成36年5月31日まで
所 在 地 ( 地 番 )	東京都杉並区上荻一丁目153番1
用途(登記簿上の表示)	①事務所・駐車場、②駐輪場・集会室、③便所 (注1)
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)	3,170.21㎡
延床面積(登記簿上の表示)	①25,052.15㎡、②690.47㎡、③1.65㎡ (注1)
構造(登記簿上の表示)	② 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付18階建 ②鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付平屋建 ③木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 (注1)
竣工年月(登記簿上の表示)	①平成5年6月14日、②平成5年6月14日、③昭和58年12月22日 (注1)
設 計 会 社	株式会社大林組東京本社一級建築士事務所
施 工 会 社	株式会社大林組
構 造 設 計 者	株式会社大林組東京本社一級建築士事務所
階 高 / 天 井 高	4,150mm (基準階) / 2,600mm (基準階)
空 調 方 式 / O A 敷 設	冷温水熱源セントラル空調方式 / OAフロア
建 築 確 認 機 関	東京都
建物状況調査委託会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
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 )	3.56% (損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社)
取 得 価 格	15,220百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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。

鑑定評価額 (価格時点)	15,700 百万円 (平成 26 年 4 月 30 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				
テナントの総数	10 (取得予定日時点)			
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	17,140.81 m <sup>2</sup> (引渡予定日における想定値) (注 3)			
総賃貸可能面積	17,710.63 m <sup>2</sup> (注 3)			
稼働率の推移 (注 3)	平成 23 年 12 月末時点	平成 24 年 12 月末時点	平成 25 年 12 月末時点	取得予定日 (予定)
	17.6%	73.9%	96.8%	96.8%
想定 NOI(NOI 利回り)	723 百万円 (4.8%) (注 4)			
その他特筆すべき事項	<p>① 本物件の建築にあたっては総合設計制度が活用されており、敷地の一部に公開空地 (面積: 2,458.02 m<sup>2</sup>) が設けられています。</p> <p>② 建築基準法第 12 条第 3 項に基づく建築設備等の定期検査において、是正すべき事項が存在しているため、これらの是正すべき事項について、売主の負担により引渡日までに是正を行う予定です。</p> <p>③ 消防法に基づく消防用設備等の機器点検において、是正すべき事項が存在しているため、これらの是正すべき事項について、売主の負担により引渡日までに是正を行う予定です。</p> <p>④ 本件土地の一部 (面積: 14.64 m<sup>2</sup> 及び 2.66 m<sup>2</sup>。合計 17.3 m<sup>2</sup>。) について、第三者に対し土地賃借権が設定されています。</p>			

(注1) 本件売買の対象となる建物は 3 つの登記により構成がなされておりますので、登記された建物毎の内容を記載しております。

(注2) 当該内容につきましては、エンドテナント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、エンドテナントとの総賃貸面積及び総賃貸可能面積並びにエンド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た年間の想定収支であり、稼働率は 96.8% という前提での数値を記載しています (予測数値ではありません)。

#### 4. 取得先の概要

(1) 名 称	荻窪ビルディング有限会社
(2) 所在地	東京都港区六本木一丁目 6 番 1 号泉ガーデンタワー
(3) 代表者の役職・氏名	取締役 横山 榮一郎
(4) 事業内容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. 上記各号に付帯関連する一切の業務
(5) 資本金	300 万円
(6) 設立年月日	平成 17 年 4 月 18 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。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得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) 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) 大株主	取得先より、大株主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。

#### 5. 物件取得者等の状況

本信託受益権は、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

該当はありません。

#### 7. 取得の日程

取得決定日	平成26年5月16日
取得契約締結日	平成26年5月16日
代金支払予定日	平成26年5月29日
物件引渡予定日	平成26年5月29日

#### 8. 今後の見通し

本件取得による平成26年5月期（第17期）及び平成26年11月期（第18期）についての運用状況の予想への影響は軽微であり、現時点において当該予想の修正はありません。

以上

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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】 鑑定評価書の概要**

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 26 年 4 月 30 日
鑑定評価額	15,700 百万円

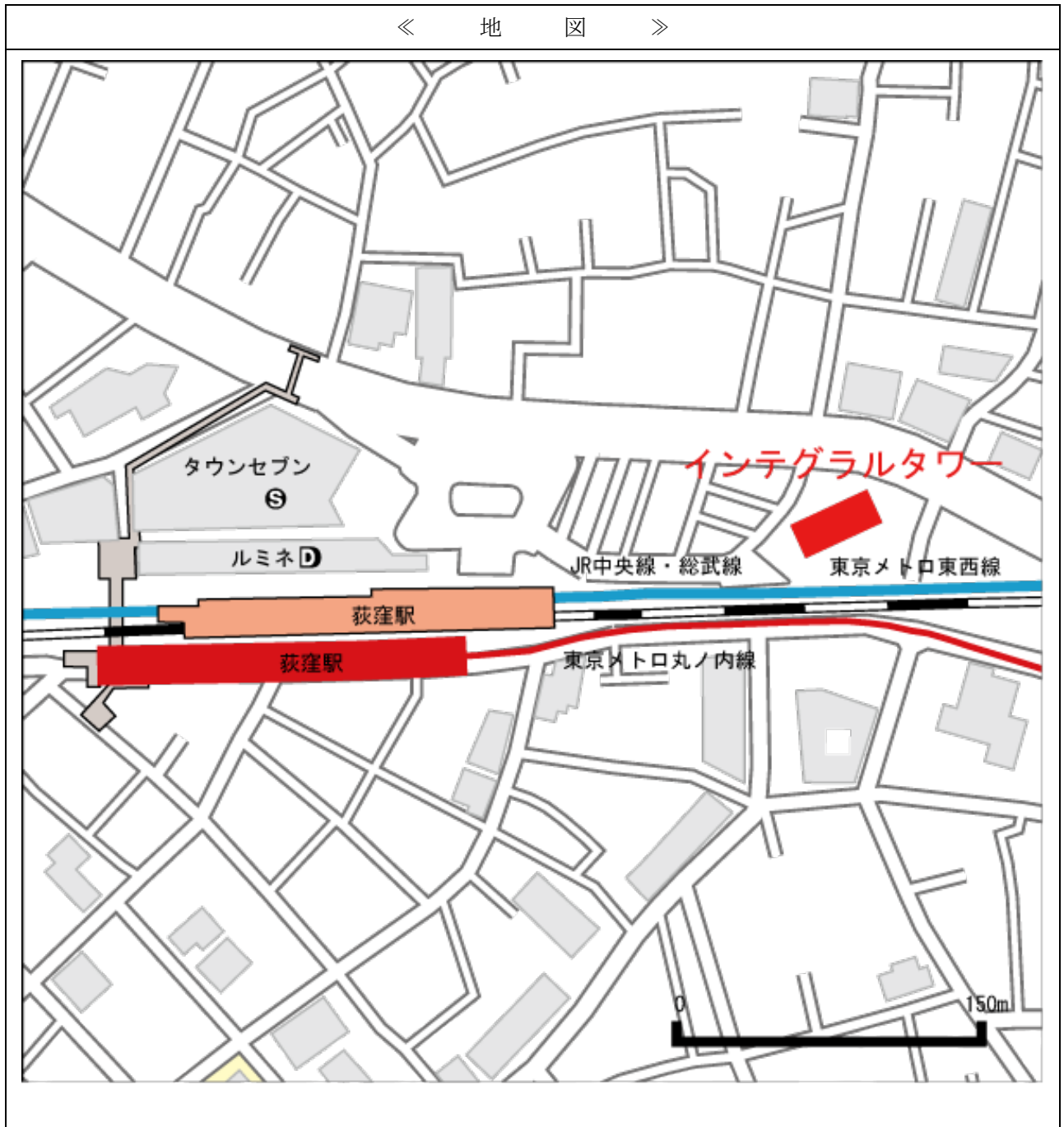
項目	内容 (百万円) (注 1)
収益価格	15,700
直接還元法による収益価格	16,000
①運営収益 (a-b)	1,167
a.潜在総収益	1,215
b.空室等損失	48
②運営費用 (c+d+e+f)	387
c.維持管理費 (管理費、水道光熱費、PMフィー等)	283
d.公租公課	92
e.損害保険料	1
f.その他費用	9
③運営純収益	779
④保証金等の運用益	12
⑤資本的支出	55
⑥純収益 (③+④-⑤)	736
⑦還元利回り	4.6%
DCF法による収益価格	15,600
割引率	4.4%
最終還元利回り	4.8%
原価法による積算価格	10,800
土地割合	68.1%
建物割合	31.9%

(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。

《 外 観 写 真 》



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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。



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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 3】本物件取得後のポートフォリオの概要**

地域	物件名称 (注5)	取得(予定)日	取得(予定)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	3.9%
	D a i w a 銀座アネックス	平成17年10月21日	3,050	0.8%
	D a i w a 芝浦ビル	平成17年10月21日	8,265	2.3%
	D a i w a 南青山ビル	平成17年10月21日	4,550	1.2%
	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	0.9%
	D a i w a A浜松町ビル	平成17年10月21日	2,865	0.8%
	D a i w a 神宮前ビル	平成17年10月21日	2,800	0.8%
	D a i w a 芝大門ビル	平成17年10月21日	2,578	0.7%
	D a i w a 三崎町ビル	平成17年10月21日	2,346	0.6%
	D a i w a 新橋510ビル	平成17年10月21日	2,080	0.6%
	D a i w a 築地駅前ビル	平成18年1月27日	1,560	0.4%
	D a i w a 築地ビル	平成18年1月27日	1,240	0.3%
	D a i w a 築地616ビル	平成18年3月24日	2,440	0.7%
	D a i w a 月島ビル	平成18年3月24日	7,840	2.2%
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	平成18年5月1日	2,520	0.7%
	D a i w a 麻布台ビル	平成18年5月1日	1,600	0.4%
	D a i w a 日本橋本町ビル	平成18年7月31日	7,420	2.0%
	D a i w a 銀座1丁目ビル	平成18年7月31日	4,620	1.3%
	D a i w a 京橋ビル	平成18年7月31日	3,460	1.0%
	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	0.8%
	D a i w a 御成門ビル	平成18年12月1日	13,860	3.8%
	新宿マインズタワー	平成19年7月13日/11月26日	133,800	36.8%
	SHIBUYA EDGE	平成19年7月13日	5,900	1.6%
	D a i w a 小伝馬町ビル	平成19年8月31日	2,460	0.7%
	D a i w a 神保町ビル	平成22年3月10日	4,150	1.1%
	D a i w a 西新橋ビル	平成22年8月13日	5,000	1.4%
	D a i w a 九段ビル	平成22年9月2日	4,000	1.1%
	大和茅場町ビル	平成23年3月25日	5,600	1.5%
	D a i w a 神保町3丁目ビル	平成23年3月29日	3,550	1.0%
	E・スペースタワー	平成23年7月8日	24,000	6.6%
	D a i w a 日本橋本石町ビル	平成24年5月11日	1,721	0.5%
	新四curumuビル	平成24年12月3日/ 平成25年4月12日	9,650	2.7%
	D a i w a 渋谷道玄坂ビル	平成25年7月3日	4,500	1.2%
	赤坂ビジネスプレイス	平成25年8月9日	9,200	2.5%
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	平成25年9月27日	7,000	1.9%
東京主要5区 (35物件)			315,825	86.7%

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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。



首都圏 (注2)	D a i w a 錦糸町ビル	平成17年10月21日	3,653	1.0%
	D a i w a 東池袋ビル	平成17年10月21日	2,958	0.8%
	ベネックスS-3	平成18年5月1日	4,950	1.4%
	D a i w a 品川Northビル	平成19年7月13日	7,710	2.1%
	D a i w a 大崎3丁目ビル	平成24年9月18日	1,650	0.5%
	D a i w a 上大岡ビル	平成25年3月1日	2,000	0.5%
	インテグラルタワー	平成26年5月29日(予定)	15,220	4.2%
首都圏 (7物件)			38,141	10.5%
地方主要 都市(注3)	D a i w a 南船場ビル	平成19年8月31日	4,810	1.3%
	D a i w a 名駅ビル	平成25年2月1日	5,300	1.5%
地方主要都市 (2物件)			10,110	2.8%
ポートフォリオ合計 (44物件)			364,076	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）、及び地方自治法に定める政令指定都市、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) 一部、物件名称は、平成26年4月1日付で変更した名称を使用しております。
- (注6) D a i w a 渋谷 SS ビルは、平成26年5月16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 渋谷 SS ビル）」に記載のとおり、平成26年5月30日に譲渡予定のため、本表には記載しておりません。

- \* 本資料の配布先：兜クラブ、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。