

平成 25 年 6 月 25 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（トウセン道玄坂第二ビル）

大和証券オフィス投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）は、平成 25 年 6 月 25 日付で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	トウセン道玄坂第二ビル（以下、「本物件」といいます。）
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）	東京都渋谷区円山町 28 番 1 号
取 得 価 格	4,500 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 25 年 6 月 25 日
引 渡 予 定 日	平成 25 年 7 月 3 日（予定）
取 得 先	非開示（注 1）
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

（注 1）取得先は国内の特別目的会社ですが、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、非開示としております。

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、道玄坂と国道 246 号線との交差点に面した視認性の高い立地に存し、東京都心最大級のターミナル駅である渋谷駅より徒歩約 9 分の距離に位置しており、JR、東京メトロ、東急電鉄、京王電鉄等の複数路線の利用が可能です。渋谷駅より本物件までのアクセスは、駅直結の大型複合施設（本物件から徒歩約 3 分）内を利用でき、また、商業施設等の集積度と繁华性の高い道玄坂ゾーンへの接近性にも優れ、高い利便性を有しています。

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。

渋谷駅を中心とする渋谷エリアは、交通利便性が高く、若い世代をターゲットとした商業施設を含む物販店、飲食店、オフィス、ホテル等が高度に集積した日本を代表する商業エリアです。また、その周辺エリアである表参道・青山、恵比寿、代官山等にも若い世代をターゲットとした店舗が多く所在するため、渋谷エリアは流行と文化の発信基地としての特性を有しております。そのため、人材獲得ニーズが比較的高く、活力がある IT・コンテンツ関連企業等を中心としたオフィス需要が旺盛な地域であると分析しています。そのほか、渋谷駅を中心とした渋谷駅地区駅街区、渋谷駅南街区、道玄坂街区の再開発が計画されており、渋谷駅地区駅街区には駅ビル（大型オフィス・商業施設）の開業が予定されています。これにより、渋谷エリアは、今後ますます利便性が高まることによる発展が見込まれると考えております。

(2) 建物設備

本物件は、地下 1 階付地上 11 階、延床面積 5,644.91 m² (1,707.58 坪)、基準階面積 412.33 m² (124.73 坪)、基準階天井高 2,600 mm (OA フロアを含む)、個別空調等の設備を備えております。竣工後 25 年を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	トウセン道玄坂第二ビル
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)	三井住友信託銀行株式会社
信 託 期 間 (予 定)	平成 25 年 7 月 3 日から平成 35 年 7 月 2 日まで
所 在 地 (地 番)	東京都渋谷区円山町 22 番 1 外 8 筆
用途 (登記簿上の表示)	事務所、店舗、駐車場
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)	721.34 m ²
延床面積 (登記簿上の表示)	5,644.91 m ²
構造 (登記簿上の表示)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 1 階付 11 階建
竣工年月 (登記簿上の表示)	新築：昭和 63 年 3 月 11 日 増築：昭和 63 年 10 月 6 日
設 計 会 社	株式会社日建設計
施 工 会 社	東急建設株式会社
構 造 設 計 者	株式会社日建設計
階 高 / 天 井 高	3,750mm (基準階) / 2,600mm (基準階)
空調方式 / OA 敷設	個別空調 / 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)	5.89% (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	4,500 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)	4,630 百万円 (平成 25 年 5 月 31 日時点)

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	5				
賃貸事業収入	非開示(注1)				
敷金・保証金	非開示(注1)				
総賃貸面積	4,144.89 m ² (引渡予定日における想定値)(注2)				
総賃貸可能面積	4,144.89 m ² (注2)				
稼働率の推移 (注2)	平成21年 12月末時点	平成22年 12月末時点	平成23年 12月末時点	平成24年 12月末時点	取得予定日
	100%	87.9%	90.9%	100%	100%
想定NOI(NOI利回り)	208百万円(4.6%)(注3)				
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物1階部分の貸室用途について、建物建築時における確認通知書に「事務所」として記載がある区画に現況は物販店舗が入居をしておりますが、本件に関して渋谷区には、平成18年2月13日付で建築基準法第12条第5項の規定に基づく報告書を提出して受理がなされております。 ・本件土地北東側及び北西側の道路は、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24.31 m²です。 				

(注1) 当該内容につきましては、関係当事者より同意を得られていないため開示しておりません。

(注2) 取得先から提供を受けたデータに基づき、記載しています。

(注3) 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100.0%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

取得先は国内の特別目的会社ですが、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、非開示としております。なお、本投資法人・資産運用会社並びに本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社から当該ファンドへは直接・間接問わず出資はありません。また、本投資法人・資産運用会社並びに本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該ファンドの出資者(原出資者を含む。)との間に特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

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25年6月25日
取得契約締結日	平成25年6月25日
代金支払予定日	平成25年7月3日
物件引渡予定日	平成25年7月3日

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. 今後の見通し

本件取得による平成 25 年 11 月期（第 16 期）についての運用状況の予想への影響は軽微であると見込んでいますが、当該運用状況の見通しについては現在精査中であり、開示すべき情報が判明次第ご報告致します。

以 上

【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 25 年 5 月 31 日
鑑定評価額	4,630 百万円

項目	内容 (百万円) (注 1)
収益価格	4,630
直接還元法による収益価格	4,790
①運営収益 (a-b)	311
a.潜在総収益	323
b.空室等損失	12
②運営費用 (c+d+e+f)	82
c.維持管理費 (管理費、水道光熱費、PMフィー等)	52
d.公租公課	26
e.損害保険料	0
f.その他費用	3
③運営純収益	229
④保証金等の運用益	4
⑤資本的支出	17
⑥純収益 (③+④-⑤)	215
⑦還元利回り	4.5%
DCF法による収益価格	4,560
割引率	4.3%
最終還元利回り	4.7%
原価法による積算価格	4,010
土地割合	81.6%
建物割合	18.4%

(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。

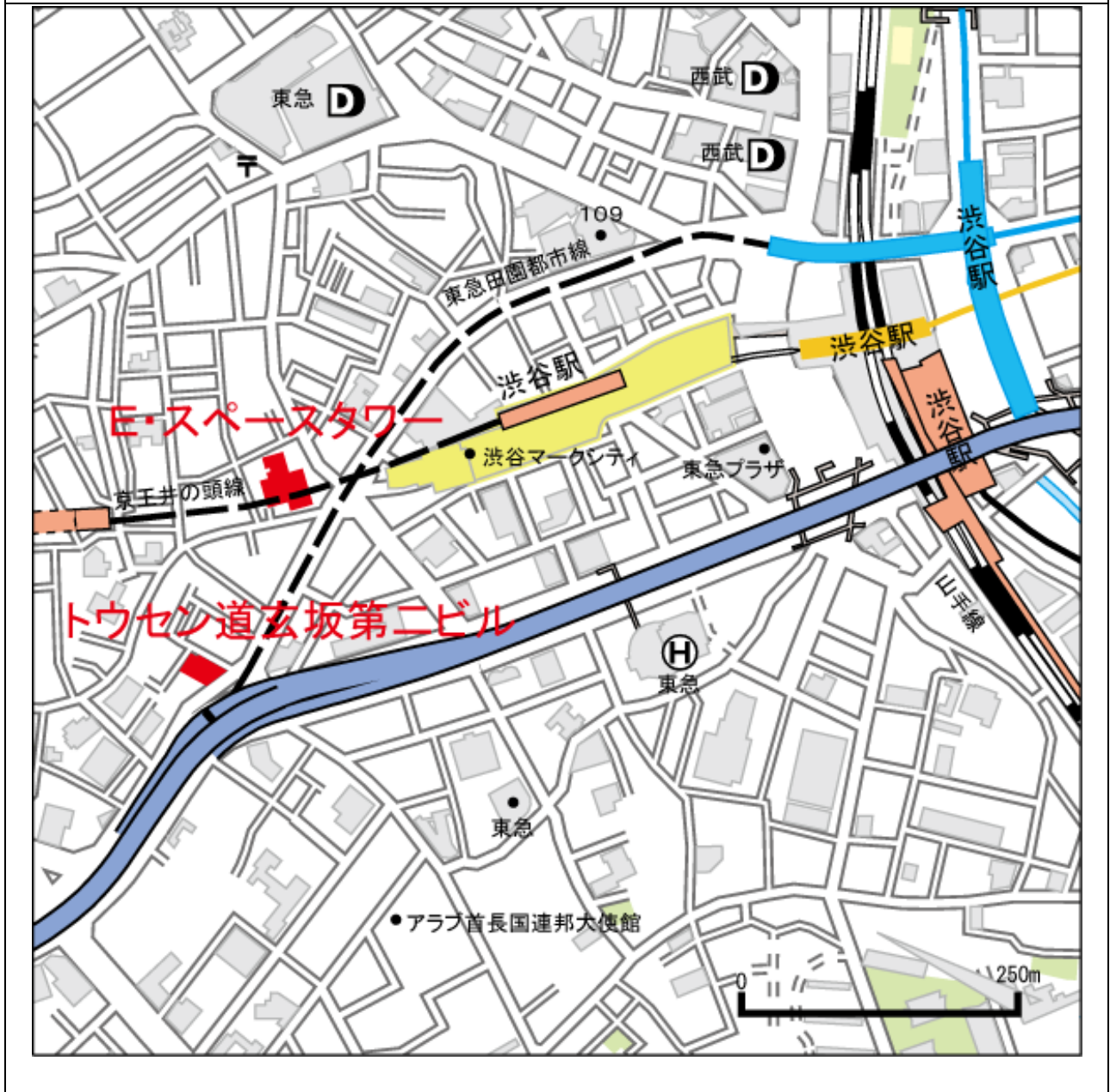
【参考資料 2】 写真 / 地図

《 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。

《 地図 》



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	取得(予定)日	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (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	4.2%
	D a i w a 銀座アネックス	平成 17 年 10 月 21 日	3,050	0.9%
	D a i w a 芝浦ビル	平成 17 年 10 月 21 日	8,265	2.5%
	D a i w a 南青山ビル	平成 17 年 10 月 21 日	4,550	1.4%
	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	0.9%
	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	0.8%
	D a i w a 三崎町ビル	平成 17 年 10 月 21 日	2,346	0.7%
	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 (注 5)	平成 18 年 1 月 27 日	1,560	0.5%
	D a i w a 築地ビル	平成 18 年 1 月 27 日	1,240	0.4%
	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	2.3%
	日本橋MS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	0.5%
	D a i w a 渋谷SSビル	平成 18 年 5 月 1 日	3,930	1.2%
	D a i w a 日本橋本町ビル	平成 18 年 7 月 31 日	7,420	2.2%
	D a i w a 銀座 1 丁目ビル	平成 18 年 7 月 31 日	4,620	1.4%
	D a i w a 京橋ビル	平成 18 年 7 月 31 日	3,460	1.0%
	サンライン第 7 ビル	平成 18 年 10 月 6 日/ 平成 25 年 3 月 29 日/5 月 29 日	2,910	0.9%
	D a i w a 御成門ビル	平成 18 年 12 月 1 日	13,860	4.1%
	新宿マインズタワー	平成 19 年 7 月 13 日/11 月 26 日	133,800	39.8%
	SHIBUYA EDGE	平成 19 年 7 月 13 日	5,900	1.8%
	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	1.2%
	D a i w a 西新橋ビル	平成 22 年 8 月 13 日	5,000	1.5%
	D a i w a 九段ビル	平成 22 年 9 月 2 日	4,000	1.2%
	大和茅場町ビル	平成 23 年 3 月 25 日	5,600	1.7%
	神保町ブレイス	平成 23 年 3 月 29 日	3,550	1.1%
	E・スペースタワー	平成 23 年 7 月 8 日	24,000	7.1%
	日本橋本石町トーセイビル	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	2.9%
	トウセン道玄坂第二ビル	平成 25 年 7 月 3 日 (予定)	4,500	1.3%
東京主要 5 区 (34 物件)			303,555	90.2%

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	1.1%
	D a i w a 東池袋ビル	平成 17 年 10 月 21 日	2,958	0.9%
	ベネックス S-3	平成 18 年 5 月 1 日	4,950	1.5%
	D a i w a 品川 North ビル	平成 19 年 7 月 13 日	7,710	2.3%
	ウエストパーク大崎	平成 24 年 9 月 18 日	1,650	0.5%
	上大岡アイマークビル	平成 25 年 3 月 1 日	2,000	0.6%
首都圏 (6 物件)			22,921	6.8%
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	1.4%
	本州名駅ビル	平成 25 年 2 月 1 日	5,300	1.6%
地方主要都市 (2 物件)			10,110	3.0%
ポートフォリオ合計 (42 物件)			336,586	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。
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5) 2013年5月1日付で、旧名称 BPS スクエアは Daiwa 築地駅前ビルに名称変更しております。

* 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/>