

平成 26 年 11 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 (ラクアス東新宿)

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	ラクアス東新宿 (以下、「本物件」といいます。)
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都新宿区大久保二丁目 2 番 6 号
取 得 価 格	8,450 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 11 月 25 日
引 渡 予 定 日	平成 26 年 12 月 3 日 (予定)
取 得 先	東新宿ビルディング特定目的会社 (以下、「取得先」といいます。)
取 得 資 金	平成 26 年 11 月 25 日プレスリリース (注 1) の借入金及び手元資金により充当予定
決 済 方 法	引渡時一括
媒 介 会 社	非開示 (注 2)

(注 1) 本日プレスリリースの「資金の借入に関するお知らせ」をご参照下さい。

(注 2) 媒介会社は国内事業会社ですが、媒介会社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、東京メトロ副都心線、都営地下鉄大江戸線の東新宿駅より徒歩約 2 分の距離に位置します。

2008 年に全面開通した副都心線の利用により、東新宿駅から渋谷、新宿、池袋方面へのアクセスに優

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。

れるほか、また大江戸線の利用により、飯田橋、六本木等へのアクセスにも優れています。2013年には、副都心線と東急東横線との相互直通運転が開始されたことにより、通勤面での利便性も高まっています。このような利便性の向上をうけて、東新宿駅周辺では、近年大規模な再開発が実施され、企業の集積が進んでいることからオフィス認知度も向上しているエリアです。

## (2) 建物設備

本物件は、1階が店舗、2階から7階までがオフィス、8階から10階までが共同住宅で構成される10階建、延床9,958.09㎡のオフィス主体のビルです。

オフィス部分については、基準階天井高2,700mm、別途OAフロア100mm、ワンフロア300坪を超える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高いスペックを備えております。また、住宅部分については、高い設備水準を備えた1Kを中心に、44戸で構成されております。

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。

## 3. 取得予定物件の内容

物 件 名 称	ラクアス東新宿
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26年12月3日から平成36年12月3日まで
所 在 地 ( 地 番 )	東京都新宿区大久保二丁目9番1他3筆
用途 ( 登記簿上の表示 )	事務所・店舗・駐車場・共同住宅
所 有 の 形 態	①土地：所有権 ②建物：区分所有権 (100%) 本件建物は区分所有権として登記されておりますが、全ての区分所有権が取得の対象となります。
敷地面積 ( 登記簿上の表示 )	1,548.77 ㎡
延床面積 ( 登記簿上の表示 )	9,958.09 ㎡
構造 ( 登記簿上の表示 )	鉄骨造陸屋根 10階建
竣工年月 ( 登記簿上の表示 )	平成22年8月4日 本件建物は平成21年9月4日付で検査済証が発行されております。
設 計 会 社	大成建設株式会社一級建築士事務所
施 工 会 社	大成建設株式会社
構 造 設 計 者	大成建設株式会社一級建築士事務所
階 高 / 天 井 高	3,900mm (基準階) / 2,700mm (基準階)
空調方式 / OA 敷設	各階個別空調 / OAフロア
建 築 確 認 機 関	一般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 ERI ソリューション
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 )	4.46% (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	8,450 百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)
鑑 定 評 価 額	9,030 百万円

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。

( 価 格 時 点 )	(平成 26 年 10 月 31 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	4 (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	7,498.33 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	7,498.33 m <sup>2</sup> (注 3)			
稼 働 率 の 推 移 ( 注 3 )	平成 24 年 6 月末時点	平成 25 年 6 月末時点	平成 26 年 6 月末時点	取得予定日 (予定)
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
想定 NOI(NOI 利回り)	350 百万円 (4.1%) (注 4)			
その他特筆すべき事項	本件建物は、8 階から 10 階までがすべて住戸となっており、住戸数は全 44 戸、住戸部分の総賃貸可能床面積は 1,197.43 m <sup>2</sup> です。			

(注1) 住戸部分の一括賃貸先を 1 テナントとして、テナントの総数を記載しています。

(注2) 当該内容につきましては、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、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

(1) 名 称	東新宿ビルディング特定目的会社
(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 中村 武
(4) 事 業 内 容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定 産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化にかかる業務に付帯する業務
(5) 資 本 金	10 万円
(6) 設 立 年 月 日	平成 22 年 8 月 26 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) 出 資 者	取得先より、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

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。

	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

##### (1) 媒介者の概要

本物件の取得にかかる媒介者は、国内事業会社です。但し、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、詳細等を記載しておりません。なお、本投資法人及び本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本資産運用会社の関連当事者でもありません。また、媒介者は本日現在、利害関係人等、並びにスポンサー関係者のいずれにも該当しません。

##### (2) 媒介手数料等の内訳及び額

本物件の取得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。

#### 7. 取得の日程

取得決定日	平成 26 年 11 月 25 日
取得契約締結日	平成 26 年 11 月 25 日
代金支払予定日	平成 26 年 12 月 3 日
物件引渡予定日	平成 26 年 12 月 3 日

#### 8. 今後の見通し

本件取得による平成 27 年 5 月期（第 19 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

**【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 10 月 31 日
鑑定評価額	9,030 百万円

項目	内容 (百万円) (注 1)
収益価格	9,030
直接還元法による収益価格	9,370
①運営収益 (a-b)	483
a.潜在総収益	501
b.空室等損失	17
②運営費用 (c+d+e+f)	111
c.維持管理費 (管理費、水道光熱費、PMフィー等)	65
d.公租公課	37
e.損害保険料	0
f.その他費用	6
③運営純収益	372
④保証金等の運用益	7
⑤資本的支出	5
⑥純収益 (③+④-⑤)	374
⑦還元利回り	4.0%
DCF法による収益価格	8,880
割引率	3.8%
最終還元利回り	4.2%
原価法による積算価格	9,230
土地割合	76.8%
建物割合	23.2%

(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	14,100.0	3.5%
	D a i w a 銀座アネックス	平成17年10月21日	3,050.0	0.8%
	D a i w a 芝浦ビル	平成17年10月21日	8,265.0	2.1%
	D a i w a 南青山ビル	平成17年10月21日	4,550.0	1.1%
	D a i w a 猿樂町ビル	平成17年10月21日/	3,190.0	0.8%
		平成24年3月30日		
	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	0.7%
	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	0.6%
	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 築地616ビル	平成18年3月24日	2,440.0	0.6%
	D a i w a 月島ビル	平成18年3月24日	7,840.0	2.0%
	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 日本橋本町ビル	平成18年7月31日	7,420.0	1.9%
	D a i w a 銀座1丁目ビル	平成18年7月31日	4,620.0	1.2%
	D a i w a 京橋ビル	平成18年7月31日	3,460.0	0.9%
	D a i w a 麴町4丁目ビル	平成18年10月6日/	2,910.0	0.7%
		平成25年3月29日/5月29日		
	D a i w a 御成門ビル	平成18年12月1日	13,860.0	3.5%
	新宿マインズタワー	平成19年7月13日/11月26日	133,800.0	33.4%
	SHIBUYA EDGE	平成19年7月13日	5,900.0	1.5%
	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	1.0%
	D a i w a 西新橋ビル	平成22年8月13日	5,000.0	1.2%
	D a i w a 九段ビル	平成22年9月2日	4,000.0	1.0%
	大和茅場町ビル	平成23年3月25日	5,600.0	1.4%
	D a i w a 神保町3丁目ビル	平成23年3月29日	3,550.0	0.9%
	E・スペースタワー	平成23年7月8日	24,000.0	6.0%
	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/	9,650.0	2.4%
		平成25年4月12日		
	D a i w a 渋谷道玄坂ビル	平成25年7月3日	4,500.0	1.1%
	D a i w a 赤坂ビル	平成25年8月9日	9,200.0	2.3%
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	平成25年9月27日	7,000.0	1.7%
麻布グリーンテラス	平成26年7月4日	14,000.0	3.5%	
D a i w a 恵比寿4丁目ビル	平成26年12月1日(予定)	4,135.2	1.0%	
ラクアス東新宿	平成26年12月3日(予定)	8,450.0	2.1%	
東京主要5区 (38物件)			342,410.2	85.6%

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	3,653.0	0.9%
	D a i w a 東池袋ビル	平成17年10月21日	2,958.0	0.7%
	ベネックスS-3	平成18年5月1日	4,950.0	1.2%
	D a i w a 品川Northビル	平成19年7月13日	7,710.0	1.9%
	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	3.8%
首都圏 (7物件)			38,141.0	9.5%
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	4,810.0	1.2%
	D a i w a 名駅ビル	平成25年2月1日	5,300.0	1.3%
	北浜グランドビル	平成26年8月1日	9,481.5	2.4%
地方主要都市 (3物件)			19,591.5	4.9%
ポートフォリオ合計 (48物件)			400,142.7	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）、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。

\* 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。