

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

資産取得に関するお知らせ
(サンライン第 7 ビルの追加取得)

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 2 月 6 日付でサンライン第 7 ビル(以下、「本物件」といいます。)の区分所有権等につき追加取得(以下、「本追加取得」といいます。)することを決定しましたので、お知らせいたします。なお、本物件の当初の取得につきましては、平成 18 年 9 月 29 日付プレスリリース「資産取得(契約締結)に関するお知らせ」をご参照ください。

記

1. 取得の概要

取 得 資 産	不動産(既存物件の一部)
資 産 の 名 称	サンライン第 7 ビルの区分所有権等(以下、「本資産」といいます。)(注 1)
所 在 地	東京都千代田区麴町四丁目 7 番地
取 得 価 格	230 百万円(取得諸経費等を除きます。)(注 2)
契 約 締 結 日	平成 25 年 2 月 6 日
取 得 先	個人(以下、「取得先」又は「売主」といいます。)
取 得 資 金	手元資金又は借入れにより取得
決 済 方 法	引渡時一括
引 渡 予 定 日 (注 2)	地下 1 階及び地上 1 階部分:平成 25 年 3 月 29 日～平成 25 年 4 月 15 日ま での間で別途合意する日 地上 9 階部分 :平成 25 年 3 月 29 日～平成 25 年 5 月 31 日ま での間で別途合意する日
媒 介 会 社	株式会社ベスト・プロパティ(以下、「媒介会社」といいます。)

(注 1) 本資産は、①本物件の区分所有権の一部(地下 1 階部分の一部及び地上 1 階部分の一部並びに地上 9 階部分の 3 区画に関する区分所有権)、及び②本物件の敷地の所有権に関する共有持分から構成されています。詳細は、「3. 取得資産の概要」をご参照ください。

(注 2) 本件売買にあたっては、地下 1 階部分の一部及び地上 1 階部分の一部(以下、「契約 A」といいます。)と地上 9 階部分(以下、「契約 B」といいます。)に分けて取得をします。よって、本追加取得の取得価格 230 百万円はそれぞれの引渡予定日において、契約 A の取得価格 146 百万円と契約 B の取得価格 84 百万円に分けて支払われる予定です。

2. 取得の理由

本投資法人は、本物件の土地に関する共有持分(323,905分の296,467・約91.5%相当分)と、建物の区分所有権(共用部分の共有持分割合で91.07%)を所有しておりますが、今般売主との交渉により、残りの

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。

大和証券オフィス投資法人

区分所有権等を取得することが可能となりました。

本追加取得によって、本物件に関する全ての区分所有権を保有することになりますので、物件の管理運営等が円滑化することに加え、物件の流動性が向上し、物件の資産価値の向上が見込めます。

3. 取得資産の概要

物 件 名 称	サンライン第7ビル		
特 定 資 産 の 種 類	本投資法人が保有する部分：不動産を信託する信託受益権（注1） 追加取得部分：不動産		
所 在 地 （ 地 番 ）	東京都千代田区麹町四丁目7番地2、外2筆		
用 途	事務所・店舗・居宅・駐車場		
面 積	土地	全体敷地面積	608.42 m ²
		うち、本投資法人が保有する共有持分	323,905 分の 296,467 (約 91.5%)
		うち、今回追加取得をする共有持分	323,905 分の 27,438 (約 8.5%)
	建物	建物全体の延床面積	3,942.61 m ²
		本投資法人が保有する専有部分の床面積と共用部分の共有持分	専有部分の床面積：2,661.67 m ² 共用部分の共有持分：91.07%
		今回追加取得をする専有部分の床面積と共用部分の共有持分	専有部分の床面積：260.89 m ² 共用部分の共有持分：8.93%
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付9階建		
竣工年月(登記簿上の表示)	昭和62年10月8日		
所 有 の 形 態	①土地：所有権 ②建物：区分所有権		
取 得 年 月 日	契約A：平成25年3月29日～平成25年4月15日までの間で別途合意する日 契約B：平成25年3月29日～平成25年5月31日までの間で別途合意する日		
取 得 価 額	230 百万円		
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	236 百万円（注2） (平成25年1月31日時点)		
鑑 定 評 価 機 関	森井総合鑑定株式会社		
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件の屋上部分において、取得先が保有する物置が設置されていますが、取得先により引渡日までに撤去がなされる予定です。 ・地下1階部分における専有部内において、取得先がパイプスペース内を物入れとして使用をしておりますが、取得先により引渡日までに当該パイプスペース内の備品等の撤去がなされる予定です。 ・地下1階部分における専有部内において、一部の箇所により天井があることにより排煙確保が不十分である旨の指摘がなされていますが、取得後に本投資法人により解体撤去する予定です。 		

(注1) 本投資法人が保有する部分は三菱 UFJ 信託銀行株式会社を信託受託者とする信託受益権が設定されています。なお、信託期間は平成13年11月29日から平成28年10月31日までです。

(注2) 本資産の鑑定評価額236百万円は、本追加取得に伴って1棟全体の所有権の保有をすることを前提とした限定価格による鑑定評価額です。なお、本資産に関する正常価格は190百万円、既存保

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。

4. 取得先の概要

取得先は個人であり開示について同意が得られていないため、非開示としております。なお、取得先は、本投資法人又は本投資法人が資産の運用を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、「本資産運用会社」といいます。）と特別な利害関係にあるものに該当しません。

5. 媒介の状況

(1) 媒介会社の概要

①	名 称	株式会社ベスト・プロパティ
②	所 在 地	大阪府大阪市中央区南船場一丁目 16 番 13 号
③	代表者の役職・氏名	代表取締役 梶山 龍誠
④	事 業 内 容	(1) プロパティマネジメント業務の受託・管理運営業務 (2) テナント仲介業務 (3) コンストラクションマネジメント業務 (4) 売買仲介業務 (5) デューデリジェンス業務
⑤	資 本 金	50 百万円（平成 24 年 3 月末現在）
⑥	設 立 年 月 日	平成 14 年 11 月 12 日
⑦	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・本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。
	人 的 関 係	本投資法人・本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。
	取 引 関 係	本投資法人は当該会社に対し、本投資法人が保有する物件の内、14 物件のプロパティマネジメント業務を委託しています。また、本物件も当該会社にプロパティマネジメント業務を委託しています。 なお、本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。
	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本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・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(2) 媒介手数料の内訳及び額

本追加取得にかかる媒介手数料については、媒介会社の同意が得られていないため、開示しておりません。

6. 取得の日程

取 得 決 定 日	平成 25 年 2 月 6 日
取 得 契 約 締 結 日	平成 25 年 2 月 6 日
代 金 支 払 予 定 日	契約 A：平成 25 年 3 月 29 日～平成 25 年 4 月 15 日までの間で 別途合意する日 契約 B：平成 25 年 3 月 29 日～平成 25 年 5 月 31 日までの間で 別途合意する日
物 件 引 渡 予 定 日	同上

7. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

取得先との不動産売買契約（以下、「売買契約」といいます。）については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（※）に該当します。取得先との売買契約に基づく不動産の売買にあたっては、契約 A の引渡しは、平成 25 年 3 月 29 日～平成 25 年 4 月 15 日までの間で別途合意する日、契約 B の引渡しは、平成 25 年 3 月 29 日～平成 25 年 5 月 31 日までの間で別途合意する日を予定しております。取得先との売買契約において、本投資法人又は取得先による本件売買契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本件売買契約を解除し、違約金として契約解除された本資産の売買代金の 20%相当額を請求することができるものとされています。

なお、本資産の購入のために必要な資金は、手元資金もしくは、取得先からの物件引渡し時に併せて新たな資金調達を実施する予定です。

（※）先日付での売買契約であって、契約締結から 1 月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

8. 今後の見通し

本追加取得による平成 25 年 5 月期（第 15 期）及び平成 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り、当該予想の修正はありません。

以 上

《 本物件の地図 》



《 本物件の写真 》



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。