

平成 26 年 6 月 17 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（北浜グランドビル）

大和証券オフィス投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）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	北浜グランドビル（以下、「本物件」といいます。）
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）	大阪府大阪市中央区淡路町二丁目 2 番 14 号
取 得 価 格	9,481.5 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 6 月 17 日
引 渡 予 定 日	平成 26 年 8 月 1 日（予定）
取 得 先	合同会社ノースビーチ（以下、「取得先」といいます。）
取 得 資 金	本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による資金、借入金（予定）及び自己資金
決 済 方 法	引渡時一括
媒 介 会 社	非開示（注 1）

(注1) 媒介会社は 2 社の国内法人ですが、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、大阪市営地下鉄堺筋線「北浜」駅より、南方へ約 300m、徒歩約 4 分程度の位置にあります。本物件は、堺筋と本町通、中央大通を中心としてオフィスビルが立ち並ぶ堺筋本町ゾーンに属しており、また古くから証券業、菓業の町として栄え、現在でも金融・証券会社が多く拠点を構えている北浜ゾーンにも隣接していることから、業務集積度の高さを選好理由とするテナントの底堅い需要が存在

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。

する立地であると判断しております。

(2) 建物設備

本物件は、地下1階付地上16階建、延床面積18,762.97㎡、基準階天井高2,800mm、別途OAフロア100mm、基準階の専有部分は約260坪の整形無柱空間となっています。また、様々なオフィス機能を十分に収容でき、規模や用途に合わせたフレキシブルなオフィスレイアウトが可能です。

周辺では、本物件と同様のスペック水準を確保したオフィスの供給が少ないため、他の同規模物件と比較しても優位性があると判断しております。

3. 取得予定物件の内容

物 件 名 称	北浜グランドビル
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)	三菱UFJ信託銀行株式会社
信 託 期 間 (予 定)	平成17年9月27日から平成36年8月31日まで
所 在 地 (地 番)	大阪府大阪市中央区淡路町二丁目8番1他12筆
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 ②建物：所有権
敷地面積(登記簿上の表示)	2,078.62㎡
延床面積(登記簿上の表示)	18,762.97㎡
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1階付16階建
竣工年月(登記簿上の表示)	平成20年2月25日
設 計 会 社	株式会社日建設計
施 工 会 社	大成建設株式会社
構 造 設 計 者	株式会社日建設計
階 高 / 天 井 高	4,050mm(基準階) / 2,800mm(基準階)
空 調 方 式 / O A 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総合試験所
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
PML値(委託会社)	4.98%(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	9,481.5百万円(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)	10,000百万円 (平成26年5月15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	6(取得予定日時点)
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	13,517.62㎡(引渡予定日における想定値)(注2)
総賃貸可能面積	13,517.62㎡(注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。

稼働率の推移 (注2)	平成24年 3月末時点	平成25年 3月末時点	平成26年 3月末時点	取得予定日 (予定)
		100.0%	91.2%	100.0%
想定 NOI(NOI 利回り)	470 百万円 (5.0%) (注3)			
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件の建築にあたっては総合設計制度が利用されており、敷地の一部に公開空地(面積:717.80㎡)が設けられています。 ・旧市街地建築物法第7条但書に基づき、昭和14年4月に北側道路(計画幅員12m)に壁面線(大阪府告示404号船場建築線)の指定がされており、道路中心線より北側6mの後退の指定があります。本件建物は壁面後退がなされて建築されており、船場建築線の規制による敷地有効面積は2,001.53㎡になります。 ・本物件に入居中のテナントに関し、取得先を賃貸人とし、大和プロパティ株式会社を賃借人とする賃貸借契約(契約面積:2,805.68㎡)が締結されています。大和プロパティ株式会社は、資産運用会社の利害関係人等に該当します。 			

(注1) 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2) 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

(1) 名称	合同会社ノースビーチ
(2) 所在地	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
(3) 代表者の役職・氏名	業務執行社員 一般社団法人北浜インベストメント 職務執行者 鄭武壽
(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.その他前各号に掲げる事業に附帯または関連する一切の事業
(5) 資本金	10 万円
(6) 設立年月日	平成23年2月24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) 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

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。

	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、2社の国内法人です。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6月17日
取得契約締結日	平成26年6月17日
代金支払予定日	平成26年8月1日
物件引渡予定日	平成26年8月1日

8. 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

取得先との信託受益権売買契約（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」（最終改定：平成26年4月）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信託受益権の売買にあたっては、本物件の引渡しは平成26年8月1日を予定しております。取得先との売買契約において、売買契約の条項につき本投資法人又は売主による違反があったときは、その相手方は売買契約を解除し、違約金として売買代金の10%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、売買対象の資産の購入のために必要な資金に関する規定は、売買の実行に関する資金調達が行われ若しくは行われることが確実であることを要件として、買主の売買実行に際しての義務が発生するものとされています。

（※）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。

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。

9. 今後の見通し

本日付で公表した「平成 26 年 11 月期（第 18 期）の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成 27 年 5 月期（第 19 期）の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

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 5 月 15 日
鑑定評価額	10,000 百万円

項目	内容 (百万円) (注 1)
収益価格	10,000
直接還元法による収益価格	10,300
①運営収益 (a-b)	672
a.潜在総収益	708
b.空室等損失	36
②運営費用 (c+d+e+f)	194
c.維持管理費 (管理費、水道光熱費、PMフィー等)	121
d.公租公課	67
e.損害保険料	1
f.その他費用	3
③運営純収益	478
④保証金等の運用益	8
⑤資本的支出	14
⑥純収益 (③+④-⑤)	472
⑦還元利回り	4.6%
DCF法による収益価格	9,910
割引率	4.4%
最終還元利回り	4.8%
原価法による積算価格	10,400
土地割合	59.5%
建物割合	40.5%

(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。

《 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 (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	3.6%
	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	2.1%
	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	0.8%
	D a i w a A浜松町ビル	平成17年10月21日	2,865	0.7%
	D a i w a 神宮前ビル	平成17年10月21日	2,800	0.7%
	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	0.5%
	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	0.6%
	D a i w a 月島ビル	平成18年3月24日	7,840	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	0.7%
	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	1.9%
	D a i w a 銀座1丁目ビル	平成18年7月31日	4,620	1.2%
	D a i w a 京橋ビル	平成18年7月31日	3,460	0.9%
	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	3.6%
	新宿マインズタワー	平成19年7月13日/11月26日	133,800	34.5%
	SHIBUYA EDGE	平成19年7月13日	5,900	1.5%
	D a i w a 小伝馬町ビル	平成19年8月31日	2,460	0.6%
	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	1.3%
	D a i w a 九段ビル	平成22年9月2日	4,000	1.0%
	大和茅場町ビル	平成23年3月25日	5,600	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	0.9%
	E・スペースタワー	平成23年7月8日	24,000	6.2%
	D a i w a 日本橋本石町ビル	平成24年5月11日	1,721	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	2.5%
	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	2.4%	
D a i w a 渋谷宮益坂ビル	平成25年9月27日	7,000	1.8%	
麻布グリーンテラス	平成26年7月4日(予定)	14,000	3.6%	
東京主要5区 (36物件)			329,825	85.1%

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	0.9%
	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	1.3%
	D a i w a 品川Northビル	平成19年7月13日	7,710	2.0%
	D a i w a 大崎3丁目ビル	平成24年9月18日	1,650	0.4%
	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	15,220	3.9%
首都圏 (7物件)			38,141	9.8%
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	1.2%
	D a i w a 名駅ビル	平成25年2月1日	5,300	1.4%
	北浜グランドビル	平成26年8月1日(予定)	9,481.5	2.4%
地方主要都市 (3物件)			19,591.5	5.1%
ポートフォリオ合計 (46物件)			387,557.5	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) 麻布グリーンテラスは、平成26年6月17日付で別途公表したプレスリリース「資産の取得に関するお知らせ(麻布グリーンテラス)」に記載のとおり、平成26年7月4日に取得予定のため、本表に記載しております。

* 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/>

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。