

平成 24 年 9 月 7 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 (ウエストパーク大崎)

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 24 年 9 月 7 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	不動産を信託する信託受益権
資 産 の 名 称	ウエストパーク大崎 (以下、「本物件」といいます。)
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都品川区大崎三丁目 6 番 28 号
取 得 価 格	1,650 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 24 年 9 月 7 日
引 渡 予 定 日	平成 24 年 9 月 18 日 (予定)
取 得 先	合同会社エムシーアール・シックス (以下、「取得先」といいます。)
取 得 資 金	借入金により充当 (注 1)
決 済 方 法	引渡時一括
仲 介 会 社	みずほ信託銀行株式会社

(注 1) 本日公表しましたプレスリリース「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

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 大崎駅西口から徒歩 3 分の距離に位置し、最寄駅である大崎駅は、JR 山手線・埼京線・湘南新宿ライン、及びりんかい線の利用が可能です。また、品川駅や羽田空港にも近いことから首都圏だけでなく、全国主要都市へのアクセスも便利な地域です。

大崎エリアは、インフラを含めた総合的な開発が可能な地域としての発展性があり、首都圏や全国主要都市へのアクセスの良さなどが評価され、東京都が策定する東京都長期計画における全 7 エリアから構成される副都心のうちの一つとして位置づけられています。また、ゲートシティ大崎の開発を契機に、

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。

その周辺においても、旧来の工場用地から大型再開発が進行しており、これらの再開発の進展と同時進行的に新しいオフィスマーケットが形成され、年々その成熟度を増しています。このような経緯から当該エリアのオフィス賃貸市場は、重工業を中心とした製造業によるニーズが強いほか、IT 関連企業や各種メーカー等による需要も認められ、今後も底堅い需要が期待できるものと考えています。

本物件については、周辺に大手企業が本社機能を置く大規模物件が複数所在することから、企業の分室ニーズ、グループ子会社の入居ニーズ、取引先や下請け企業の入居ニーズ等が見込めるものと考えています。また、本エリア内及びその周辺において、本物件と競合となる中規模物件の供給動向は限定的であり、且つその大半は近隣の五反田エリア等に所在しており、大崎駅や隣接する品川エリアへの接近性における優位性等を鑑みても、取得後は安定した運用が可能であると判断しております。

(2) 建物設備

本物件は、地下1階地上6階建、延床面積2,243.36㎡(678.61坪)、基準階面積376.36㎡(113.85坪)、基準階天井高2,600mm(別途0Aフロア70mm)、個別空調やカードキーシステムを兼ね備えており、オフィス利用に十分なスペックを有しています。また、築浅物件であることから、同エリアに所在する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	ウエストパーク大崎
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24年9月18日から平成34年9月30日まで
所 在 地 (地 番)	東京都品川区大崎三丁目297番2、297番3
用途(登記簿上の表示)	事務所
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)	749.63㎡
延床面積(登記簿上の表示)	2,243.36㎡
構造(登記簿上の表示)	鉄骨・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根 地下1階付6階建
竣工年月(登記簿上の表示)	平成19年9月14日
設 計 会 社	株式会社久米設計
施 工 会 社	西松建設株式会社
構 造 設 計 者	株式会社久米設計
階 高 / 天 井 高	3,450mm(基準階) / 2,600mm(基準階)
空 調 方 式 / 0 A 敷 設	各階個別空調 / 0Aフロア
建 築 確 認 機 関	株式会社都市居住評価センター
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)	10.93% (NKSJ リスクマネジメント株式会社)
取 得 価 格	1,650百万円(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)	1,910百万円 (平成24年8月15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	1,786.58 m ² (引渡予定日における想定値)				
総賃貸可能面積	1,786.58 m ²				
稼働率の推移 (注2)	平成20年 8月末時点	平成21年 8月末時点	平成22年 8月末時点	平成23年 8月末時点	取得予定日
	-	-	46.3%	60.8%	100.0%
想定NOI(NOI利回り)	101百万円(6.1%)(注3)				
その他特筆すべき事項	特記事項はありません。				

(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

(1) 名称	合同会社エムシーアール・シックス
(2) 所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号
(3) 代表者の役職・氏名	業務執行社員 エムシーアール・シックス・ジャパン・エルエルシー 職務執行者 堀 好一
(4) 事業内容	1. 不動産等の資産に対する投資計画の企画、立案及びその実施 2. 不動産投資事業組合の企画、立案 3. 不動産の売買、販売代理、仲介、賃貸仲介及びこれらのコンサルタント業 4. 建物の保守管理、賃貸管理 5. 土地の開発造成、建物の建築、増改築 6. 経営者、債務者の財務内容の改善、債務処理等に関するコンサルタント業 7. 信託契約代理業 8. 信託受益権販売業 9. 投資業 10. 不動産賃貸業 11. 不動産管理業 12. 不動産信託受益権の取得、保有及び売買 13. 前各号に附帯関連する一切の業務
(5) 資本金	1百万円
(6) 設立年月日	平成20年3月7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。

(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・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

(1) 媒介者の概要

① 名 称	みずほ信託銀行株式会社
② 所 在 地	東京都中央区八重洲一丁目 2 番 1 号
③ 代表者の役職・氏名	取締役社長 野中 隆史
④ 事 業 内 容	(1) 信託業務（金銭信託、年金信託、投資信託、有価証券信託、金銭債権信託、不動産信託） (2) 併営業務（遺言信託業務、不動産業務、証券代行業務） (3) 銀行業務（預金業務、貸出業務、商品有価証券売買業務、有価証券投資業務、内国為替業務、外国為替業務、付帯業務）
⑤ 資 本 金	247,369 百万円（平成 24 年 3 月末現在）
⑥ 設 立 年 月 日	大正 14 年 5 月 9 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・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。

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。

取引関係	媒介者は本投資法人の借入先に該当します。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。

(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、媒介者の意向により開示しておりません。

7. 取得の日程

取得決定日	平成24年9月7日
取得契約締結日	平成24年9月7日
代金支払予定日	平成24年9月18日
物件引渡予定日	平成24年9月18日

8. 今後の見通し

本件取得による平成24年11月期（第14期）及び平成25年5月期（第15期）についての運用状況の影響については、本日付でプレスリリースの「分配金予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

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 24 年 8 月 15 日
鑑定評価額	1,910 百万円

項目		内容（百万円）（注 1）
収益価格		1,910
直接還元法による収益価格		1,950
①運営収益 (a-b)		119
a. 潜在総収益		127
b. 空室等損失		7
②運営費用 (c+d+e+f)		25
c. 維持管理費（管理費、水道光熱費、PMフィー等）		15
d. 公租公課		7
e. 損害保険料		0
f. その他費用		1
③運営純収益		94
④保証金等の運用益		1
⑤資本的支出		2
⑥純収益 (③+④-⑤)		93
⑦還元利回り		4.8%
DCF法による収益価格		1,890
	割引率	4.6%
	最終還元利回り	5.0%
原価法による積算価格		1,310
	土地割合	63.1%
	建物割合	36.9%

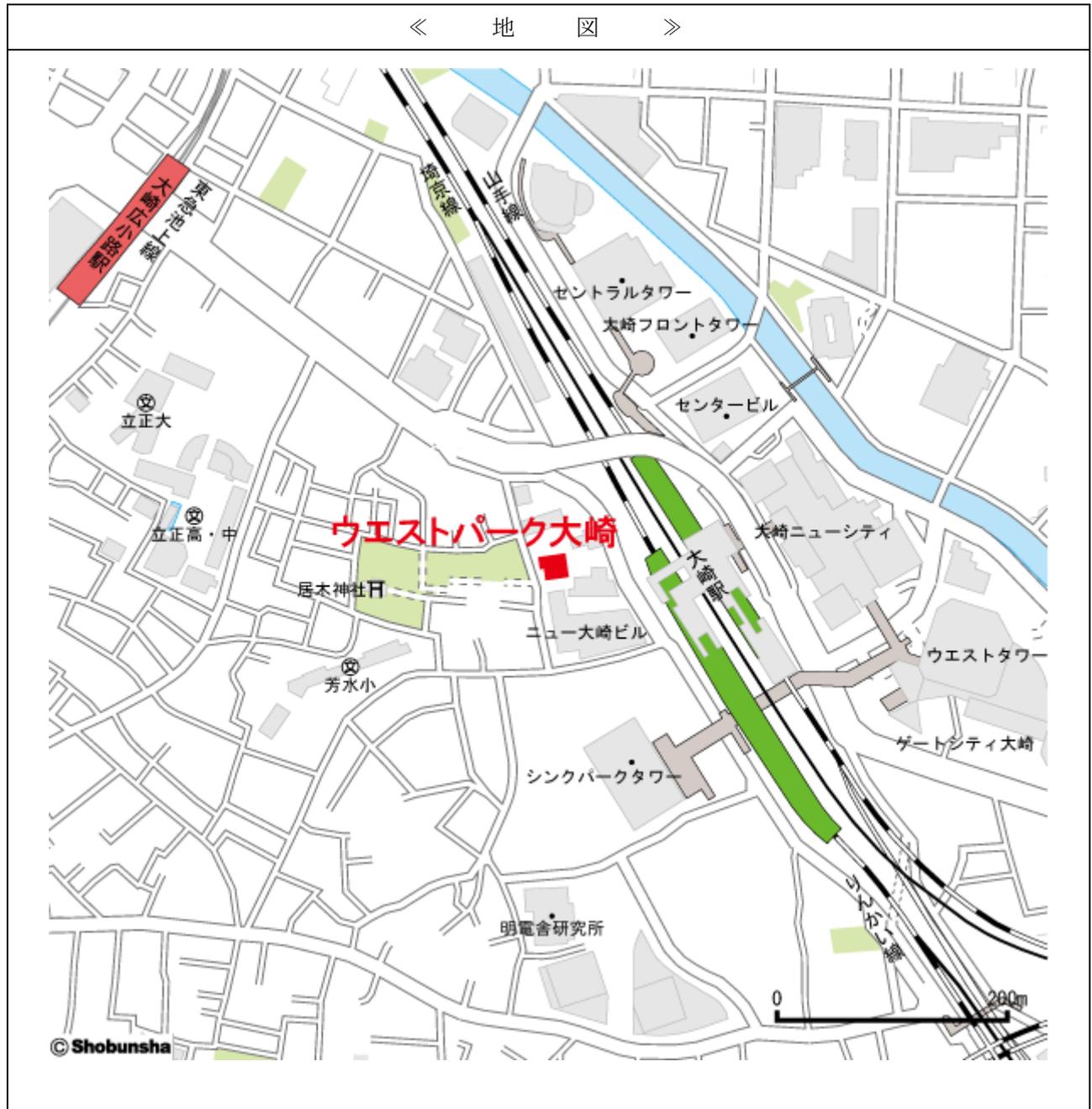
（注1） 上記は鑑定評価書に基づく収支であり、本投資法人または資産運用会社が予測する収支ではありません。

【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。



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	4.5%
	D a i w a 銀座アネックス	平成 17 年 10 月 21 日	3,050	1.0%
	D a i w a 芝浦ビル	平成 17 年 10 月 21 日	8,265	2.6%
	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 猿樂町ビル (注 5)	平成 17 年 10 月 21 日	3,190	1.0%
	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	0.9%
	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	0.7%
	B P S スクエア	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	0.8%
	D a i w a 月島ビル	平成 18 年 3 月 24 日	7,840	2.5%
	日本橋MSビル	平成 18 年 5 月 1 日	2,520	0.8%
	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	2.4%
	D a i w a 銀座 1 丁目ビル	平成 18 年 7 月 31 日	4,620	1.5%
	D a i w a 京橋ビル	平成 18 年 7 月 31 日	3,460	1.1%
	サンライン第7ビル	平成 18 年 10 月 6 日	2,680	0.9%
	D a i w a 御成門ビル	平成 18 年 12 月 1 日	13,860	4.4%
	新宿マインズタワー	平成 19 年 7 月 13 日/11 月 26 日	133,800	42.5%
	S H I B U Y A E D G E	平成 19 年 7 月 13 日	5,900	1.9%
	D a i w a 小伝馬町ビル	平成 19 年 8 月 31 日	2,460	0.8%
	D a i w a 神保町ビル	平成 22 年 3 月 10 日	4,150	1.3%
	D a i w a 西新橋ビル	平成 22 年 8 月 13 日	5,000	1.6%
	D a i w a 九段ビル	平成 22 年 9 月 2 日	4,000	1.3%
	大和茅場町ビル	平成 23 年 3 月 25 日	5,600	1.8%
	神保町プレイス	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	7.6%
	日本橋本石町トーセイビル	平成 24 年 5 月 11 日	1,721	0.5%
東京主要5区 (32 物件)			289,175	91.8%

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	1.2%
	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	1.6%
	D a i w a 品川 North ビル	平成19年7月13日	7,710	2.4%
	ウエストパーク大崎	平成24年9月18日(予定)	1,650	0.5%
首都圏(5物件)			20,921	6.6%
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	1.5%
地方主要都市(1物件)			4,810	1.5%
ポートフォリオ合計(38物件)			314,906	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) D a i w a 猿楽町ビルは、平成24年3月30日に底地を190百万円で取得したことによって、取得価格が3,190百万円となりました。

* 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。