

平成 26 年 10 月 16 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 (Daiwa 恵比寿 4 丁目ビル)

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	Daiwa 恵比寿 4 丁目ビル (注 1) (以下、「本物件」といいます。)
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都渋谷区恵比寿四丁目 9 番 10 号
取 得 価 格	4,135.2 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 10 月 16 日
引 渡 予 定 日	平成 26 年 12 月 1 日 (予定)
取 得 先	非開示 (注 2) (以下、「取得先」といいます。)
取 得 資 金	手元資金または今後公表予定の借入金により充当予定
決 済 方 法	引渡時一括
媒 介 会 社	非開示 (注 3)

(注1) 取得予定資産の物件名称を本投資法人による取得後に変更する予定のため、変更後の名称を記載していません。なお、取得先から、本日現在の名称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。

(注2) 取得先は国内事業会社ですが、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。

(注3) 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 JR 山手線・埼京線・湘南新宿ラインの恵比寿駅から徒歩約 4 分、東京メトロ日比谷線の恵

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。

比寿駅から徒歩約 6 分の距離に位置します。JR 恵比寿駅からは渋谷、新宿等へ、東京メトロ恵比寿駅からは六本木、霞ヶ関、日比谷等へのアクセスが可能であり、交通利便性に優れております。本物件が所在する恵比寿エリアでは、1994 年の「恵比寿ガーデンプレイス」の開業を契機に、オフィスエリアとしてのポテンシャルが向上しております。また地域特性上、外資系やソフトウェア開発系のテナントからの賃貸ニーズが多い一方で、オフィスの供給は限定的であることから、賃貸需給バランスが安定しているエリアです。

## (2) 建物設備

本物件は、地下 1 階付 9 階建、延床 3,964.00 m<sup>2</sup>、ワンフロア約 110 坪、基準階天井高は 2,600mm (8、9 階は 3,000mm)、別途 OA フロア 100mm を確保しております。竣工後 17 年が経過しておりますが、ガラスカーテンウォールを主体とした洗練された外観であり、また免震構造も採用しております。周辺では、築年の浅いビルの供給が比較的少なく、恵比寿エリア内にける本物件の競争力は相対的に高いと判断しております。

このような地域性と駅近立地という優れた立地条件、建物の機能性から、今後も一定の競争力を有し、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	Daiwa 恵比寿 4 丁目ビル
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 )	みずほ信託銀行株式会社
信 託 期 間 ( 予 定 )	平成 26 年 12 月 1 日から平成 36 年 11 月 30 日まで
所 在 地 ( 地 番 )	東京都渋谷区恵比寿四丁目 72 番 3 他 2 筆
用途 ( 登記簿上の表示 )	事務所・車庫
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 )	650.05 m <sup>2</sup>
延床面積 ( 登記簿上の表示 )	3,964.00 m <sup>2</sup>
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 9 階建
竣工年月 ( 登記簿上の表示 )	平成 9 年 12 月 3 日
設 計 会 社	株式会社久米設計
施 工 会 社	鹿島建設株式会社
構 造 設 計 者	株式会社久米設計
階 高 / 天 井 高	3,800mm (基準階) / 2,600mm (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	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 )	2.44% ( 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	4,135.2 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 )	4,330 百万円 ( 平成 26 年 9 月 30 日時点 )
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社

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。

担保設定の有無	無し			
テナントの内容				
テナントの総数	1 (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	2,743.93 m <sup>2</sup> (引渡予定日における想定値) (注2)			
総賃貸可能面積	2,743.93 m <sup>2</sup> (注2)			
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%
想定 NOI(NOI 利回り)	173 百万円 (4.2%) (注3)			
その他特筆すべき事項	<p>① 本物件の竣工後に敷地の北側一部が都市計画道路 (補助線街路第 11 号線 昭和 21 年 4 月 25 日都市計画決定 計画幅員 20m) の対象地として取得先から東京都に譲渡されたことにより、本物件の建物は容積率を超過しており、いわゆる既存不適格の建築物となっています。</p> <p>② 本件土地南側道路は、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約 21.73 m<sup>2</sup> です。</p> <p>③ 建築基準法第 12 条第 1 項に基づく定期検査において、是正すべき事項が存在しているため、これらの是正すべき事項について、売主の負担により引渡日までに是正を行う予定です。</p> <p>④ 自家用電気工作物の定期検査において、是正すべき事項が存在しているため、これらの是正すべき事項について、売主の負担により引渡日までに是正を行う予定です。</p> <p>⑤ 北側道路との境界確定が一部未了です。当該境界確認書面については、売主の負担により引渡日までに締結を行う予定です。</p> <p>⑥ 本投資法人は取得先との間で、引渡予定日 (平成 26 年 12 月 1 日) を契約開始日及び平成 27 年 3 月 31 日を契約終了日とする定期建物賃貸借契約を本件売買契約締結と同日付で締結する予定です。</p>			

(注1) 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2) 本投資法人と取得先の間で締結予定の定期建物賃貸借契約に基づき、総賃貸面積及び総賃貸可能面積並びに稼働率の推移を記載しています。稼働率の推移については、取得先においてテナントへの賃貸借が行われていないため、取得予定日における稼働率のみを記載しています。

(注3) 取得先との定期建物賃貸借契約が終了する平成 27 年 4 月 1 日以降の年間の想定収支を記載しています。当該想定収支は、想定される賃貸事業収入等を基に、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 96.0% という前提での数値を記載しています。なお、取得先と締結予定の定期建物賃貸借契約以外に、本日現在において他のテナントと締結している賃貸借契約はありません。

※平成 27 年 3 月 31 日の契約終了に備え、資産運用会社として継続的なリーシング活動を行って参ります。

#### 4. 取得先の概要

取得先は国内事業会社ですが、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、取得先は本投資法人及び本資産運用会社の利害関係人ではありません。

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。

## 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 10 月 16 日
取 得 契 約 締 結 日	平成 26 年 10 月 16 日
代 金 支 払 予 定 日	平成 26 年 12 月 1 日
物 件 引 渡 予 定 日	平成 26 年 12 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 12 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しての規定は、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。

## 9. 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

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 9 月 30 日
鑑定評価額	4,330 百万円

項目	内容 (百万円) (注 1)
収益価格	4,330
直接還元法による収益価格	4,460
①運営収益 (a-b)	243
a.潜在総収益	254
b.空室等損失	10
②運営費用 (c+d+e+f)	55
c.維持管理費 (管理費、水道光熱費、PMフィー等)	35
d.公租公課	17
e.損害保険料	0
f.その他費用	2
③運営純収益	187
④保証金等の運用益	3
⑤資本的支出	4
⑥純収益 (③+④-⑤)	187
⑦還元利回り	4.2%
DCF法による収益価格	4,270
割引率	3.9%
最終還元利回り	4.3%
原価法による積算価格	3,140
土地割合	80.4%
建物割合	19.6%

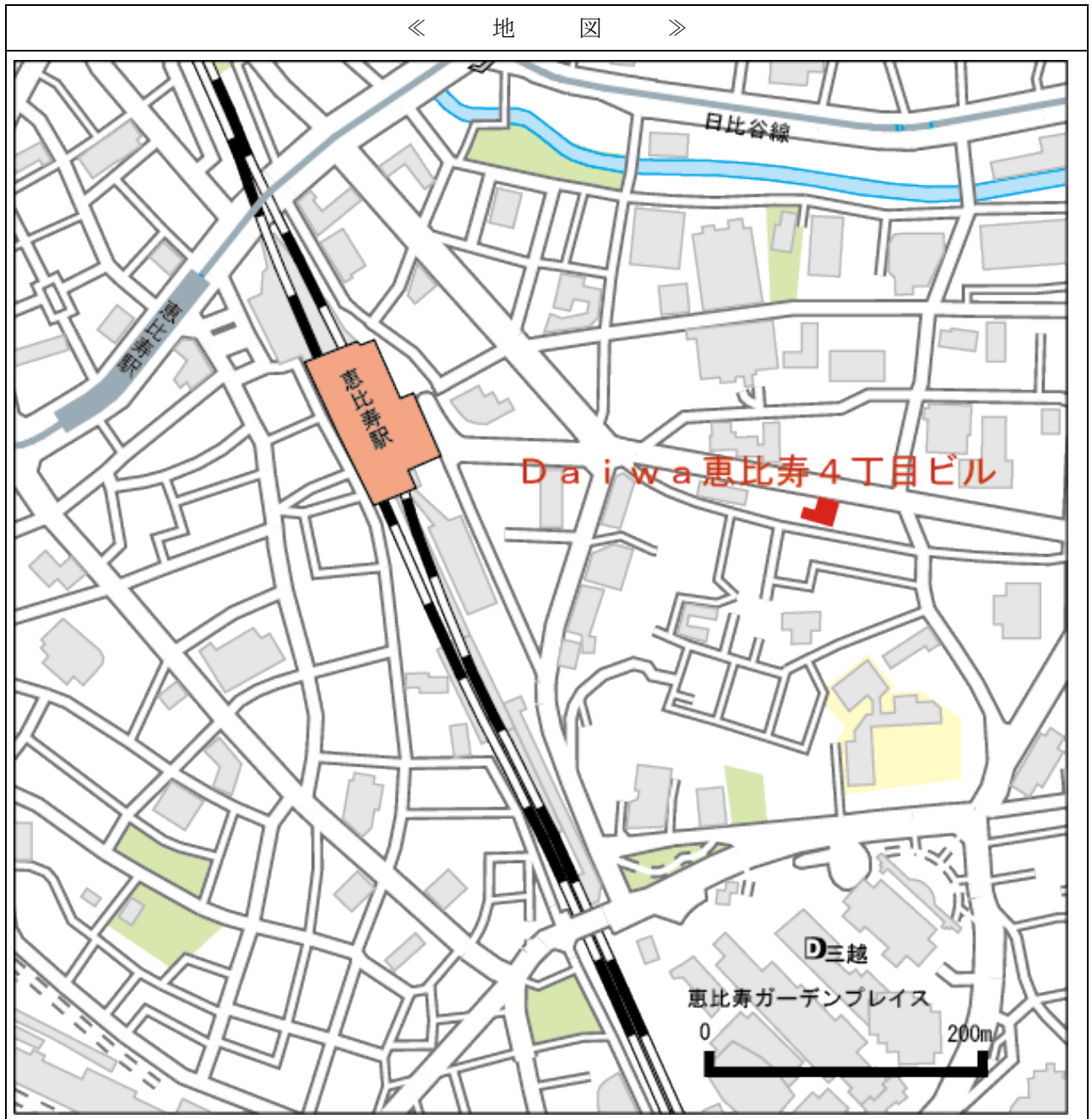
(注1) 上記は鑑定評価書に基づく収支であり、本投資法人または資産運用会社が予測する収支ではありません。



《 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	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	0.6%
	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	0.7%
	D a i w a 御成門ビル	平成18年12月1日	13,860	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	34.2%
	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	6.1%
	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	1.1%
	D a i w a 赤坂ビル	平成25年8月9日	9,200	2.3%
	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	14,000	3.6%
	D a i w a 恵比寿4丁目ビル	平成26年12月1日	4,135.2	1.1%
東京主要5区 (37物件)			333,960.2	85.3%

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	9.7%
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	9,481.5	2.4%
地方主要都市 (3物件)			19,591.5	5.0%
ポートフォリオ合計 (47物件)			391,692.7	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。