

平成 23 年 6 月 30 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 大高 和夫
 (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（契約締結）に関するお知らせ

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 23 年 6 月 30 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	E・スペースタワー（以下、「本物件」といいます。）
所 在 地（住居表示）	東京都渋谷区円山町 3 番 6 号
取 得 価 格	240 億円（取得諸経費及び消費税等を除きます。）
契 約 締 結 日	平成 23 年 6 月 30 日
引 渡 予 定 日	平成 23 年 7 月 8 日
取 得 先	エンデバー・リアルティ・ファンド有限会社 （以下、「取得先」又は「売主」といいます。）
取 得 資 金	借入金により充当(注)
決 済 方 法	引渡時一括
仲 介 会 社	該当はありません

(注)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、下記を考慮して、本物件の取得を決定いたしました。

(1) 渋谷駅付近の地域的特性

本物件は、JR 及び東京メトロ「渋谷」駅徒歩約 7 分という至便な地域に所在します。当該地域は、活力ある IT 関連企業等が移転を計画するなど、オフィス需要が旺盛な地域であると分析しています。一方、大規模オフィスビルの供給は、一部で見受けられますが、渋谷駅付近は他のオフィス集積地域に比べ、相対的に供給量が少なく、本物件は安定的な賃貸事業収入が継続して期待できる地域に存していると判断しました。

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。

(2) ポートフォリオの改善

本物件は、本投資法人のポートフォリオにおいて、新宿マインズタワーに次ぐ規模の賃貸可能面積を有しており、収益貢献度の高い物件であると考えています。本物件の取得によって、引渡日現在の平均築年数（取得価格における加重平均ベース）は、21.2年から20.3年に改善します。また、本投資法人の取得価格ベースによるポートフォリオにおける新宿マインズタワーの投資比率は、46.6%から43.0%に減少し、一層の分散が図られることとなります。このようなポートフォリオの改善を継続することが、本投資法人の中長期的な収益基盤の拡大につながると考えています。

(3) 建物スペック

本物件は、地上15階地下1階、延床面積約5,488坪、基準階延床面積約302坪、基準階天井高2,800mm（OAフロア103mm）であり、高い物件競争力を有していると評価しています。本物件の存する地域において、築年数が低く、本物件のような建物スペックを有する大規模ビルは、希少性が高いと判断しました。

尚、本物件の取得により、本投資法人の運用資産合計額（取得価格ベース）は3,113.45億円となり、本投資法人設立来初めて、運用資産額が3,000億円を超えることとなります。運用資産額の拡大は、本投資法人の最も重要な課題の一つであり、資産拡大に伴う収益力の向上を通じて、J-REIT市場におけるプレゼンスの向上を目指したいと考えています。

3. 取得予定物件の内容

物 件 名 称	E・スペースタワー
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 ）	住友信託銀行株式会社
信 託 期 間 （ 予 定 ）	平成16年12月24日から平成33年7月7日まで
所 在 地 （ 地 番 ）	東京都渋谷区円山町116番 外18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）	2,998.38㎡
延床面積（登記簿上の表示）	18,145.04㎡
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15階建
竣工年月（登記簿上の表示）	平成14年10月31日
設 計 会 社	株式会社アーキテクトファイブ、株式会社熊谷組一級建築士事務所
施 工 会 社	株式会社熊谷組
構 造 設 計 者	株式会社梅沢建築構造研究所、株式会社熊谷組一級建築士事務所
階 高 / 天 井 高	4,100mm（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	財団法人 日本建築センター
建 物 状 況 調 査 委 託 会 社	株式会社ハイ国際コンサルタント
土 壌 汚 染 調 査 委 託 会 社	株式会社ハイ国際コンサルタント
P M L 値 （ 委 託 会 社 ）	5.78%（NKSJリスクマネジメント株式会社）

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。

取得価格	240 億円（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）	241 億円 （平成 23 年 5 月 31 日時点）	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
担保設定の有無	無し	
テナントの内容		
テナントの総数	7	
賃貸事業収入	月額 104 百万円（平成 23 年 5 月）（注 1）	
敷金・保証金	1,157 百万円（平成 23 年 5 月）（注 2）	
総賃貸面積	12,471.26 m ² （引渡予定日における想定値）（注 2）	
総賃貸可能面積	13,960.74 m ² （注 2）	
最近 5 年間の稼働率の推移 （注 2）	平成 20 年 3 月末時点	100%
	平成 21 年 3 月末時点	100%
	平成 22 年 3 月末時点	100%
	平成 23 年 3 月末時点	89.3%
	取得予定日	89.3%
想定 NOI (NOI 利回り)	1,151 百万円（4.8%）（注 3）	
その他特筆すべき事項	<p>① 本物件土地の一部（地番：2 番 8、面積：46.38 m²）について、第三者に対し土地賃借権が設定されています。</p> <p>② 本物件土地の一部（地番：102 番 外 11 筆、面積：計 763.42 m²）について、京王電鉄株式会社に対し区分地上権が設定されています。</p> <p>③ 本物件土地の南側隣接地（地番：98 番 17）における建物の一部及び付属施設が、本物件土地に越境しています。</p> <p>④ 本物件の建築にあたっては総合設計制度が活用されており、敷地の一部に公開空地（面積：1,269.62 m²）が設けられています</p>	

（注1） 売主から提供を受けたデータに基づき、貸室のみの賃料及び共益費収入を記載しています。（駐車場収入、水光熱費収入等は含んでいません。）

（注2） 売主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 95.0%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. 東日本大震災の影響

本物件の取得にあたっては、東日本大震災（以下、「本震災」といいます。）による本物件への影響（人的、物的被害の発生等）の有無を調査するため、株式会社ハイ国際コンサルタント（以下、「建物状況調査委託会社」といいます。）による、外観上目視が可能な箇所を対象とする現地調査を実施しております。その結果、建物状況調査委託会社からは、本物件における躯体・設備ともに本震災による特筆すべき影響は無い旨の調査報告書を受領しております。

また、本物件の取得価格の妥当性を検証するための資料として、一般財団法人日本不動産研究所の作成による平成 23 年 5 月 31 日を価格時点とした鑑定評価書を取得しております（当該鑑定評価書の内容については、後述の「参考資料 1 鑑定評価書の概要」をご参照下さい）。

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. 取得先の概要

(1) 名 称	エンデバー・リアルティ・ファンド有限会社								
(2) 所 在 地	東京都港区六本木六丁目7番6号 六本木アネックスビル								
(3) 代表者の役職・氏名	取締役 赤津忠祐								
(4) 事 業 内 容	1、不動産の売買及び賃借権 2、不動産の管理 3、不動産信託の受益権の取得、保有、管理及び売却 4、前各号に附帯又は関連する一切の業務								
(5) 資 本 金	301万円								
(6) 設 立 年 月 日	平成16年7月27日								
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	<table border="1"> <tr> <td>資 本 関 係</td> <td>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。）の会社法上の親会社（出資割合100%）である株式会社大和証券グループ本社（以下、「大和証券グループ本社」といいます。）及び大和証券グループ本社の会社法に定める子会社（出資割合60%）である大和証券エスエムビーシープリンシパル・インベストメント株式会社（以下、「大和SMBCPI」といいます。）は取得先の株式を保有しています。また、大和SMBCPIが取得先に対して匿名組合出資をしている為、取得先は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下、「投信法」といいます。）に定める利害関係人等に該当します。 なお、本投資法人と取得先との間には、記載すべき資本関係はありませんが、大和証券グループ本社は、本投資法人の投資口を51,893口（13.11%）保有しています。</td> </tr> <tr> <td>人 的 関 係</td> <td>本投資法人及び資産運用会社と取得先、本投資法人と大和証券グループ本社、並びに本投資法人及び資産運用会社と大和SMBCPIとの間には、記載すべき人的関係はありません。なお、資産運用会社の役職員のうち大和証券グループ本社からの出向者が含まれています。</td> </tr> <tr> <td>取 引 関 係</td> <td>本投資法人及び資産運用会社と取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。なお、取得先の株主である大和証券グループ本社は、資産運用会社とスポンサー・サポート契約を締結しており、物件情報等の提供者です。</td> </tr> <tr> <td>関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況</td> <td>取得先は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当いたしません。</td> </tr> </table>	資 本 関 係	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。）の会社法上の親会社（出資割合100%）である株式会社大和証券グループ本社（以下、「大和証券グループ本社」といいます。）及び大和証券グループ本社の会社法に定める子会社（出資割合60%）である大和証券エスエムビーシープリンシパル・インベストメント株式会社（以下、「大和SMBCPI」といいます。）は取得先の株式を保有しています。また、大和SMBCPIが取得先に対して匿名組合出資をしている為、取得先は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下、「投信法」といいます。）に定める利害関係人等に該当します。 なお、本投資法人と取得先との間には、記載すべき資本関係はありませんが、大和証券グループ本社は、本投資法人の投資口を51,893口（13.11%）保有しています。	人 的 関 係	本投資法人及び資産運用会社と取得先、本投資法人と大和証券グループ本社、並びに本投資法人及び資産運用会社と大和SMBCPIとの間には、記載すべき人的関係はありません。なお、資産運用会社の役職員のうち大和証券グループ本社からの出向者が含まれています。	取 引 関 係	本投資法人及び資産運用会社と取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。なお、取得先の株主である大和証券グループ本社は、資産運用会社とスポンサー・サポート契約を締結しており、物件情報等の提供者です。	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	取得先は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当いたしません。
資 本 関 係	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。）の会社法上の親会社（出資割合100%）である株式会社大和証券グループ本社（以下、「大和証券グループ本社」といいます。）及び大和証券グループ本社の会社法に定める子会社（出資割合60%）である大和証券エスエムビーシープリンシパル・インベストメント株式会社（以下、「大和SMBCPI」といいます。）は取得先の株式を保有しています。また、大和SMBCPIが取得先に対して匿名組合出資をしている為、取得先は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下、「投信法」といいます。）に定める利害関係人等に該当します。 なお、本投資法人と取得先との間には、記載すべき資本関係はありませんが、大和証券グループ本社は、本投資法人の投資口を51,893口（13.11%）保有しています。								
人 的 関 係	本投資法人及び資産運用会社と取得先、本投資法人と大和証券グループ本社、並びに本投資法人及び資産運用会社と大和SMBCPIとの間には、記載すべき人的関係はありません。なお、資産運用会社の役職員のうち大和証券グループ本社からの出向者が含まれています。								
取 引 関 係	本投資法人及び資産運用会社と取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。なお、取得先の株主である大和証券グループ本社は、資産運用会社とスポンサー・サポート契約を締結しており、物件情報等の提供者です。								
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	取得先は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当いたしません。								

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。

6. 物件取得者等の状況

	物件取得者等の状況	
	前所有者（取得先）	前々所有者
会社名・氏名	エンデバー・リアルティ・ファンド有 限会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にあ る者への該当状況	上記「5. 取得先の概要（7）投資法 人・資産運用会社と当該会社の関係」 をご参照下さい。	-
取得経緯・理由等	投資運用目的	-
取得価格	前所有者が1年を超えて所有している ため記載を省略します。	-
取得時期	平成16年12月24日	-

7. 利害関係人等との取引

本物件の取得先であるエンデバー・リアルティ・ファンド有
限会社は、資産運用会社の利害関係人等に該
当するため、資産運用会社の社内規程である利益相反対策ルールに基づき、本投資法人は不動産鑑定評価額
を超えない範囲の価格で本物件を取得いたします。

また、本取引にあたっては、資産運用会社の投資委員会、コンプライアンス委員会の審議を経た上で、全員
出席による資産運用会社の取締役会での全会一致による承認手続きを経た上で取得を決定しています。

8. 媒介の状況

該当はありません。

9. 取得の日程

取 得 決 定 日	平成23年6月30日
取 得 契 約 締 結 日	平成23年6月30日
代 金 支 払 予 定 日	平成23年7月8日
物 件 引 渡 予 定 日	平成23年7月8日

10. 今後の見通し

本件取得による本投資法人の平成23年11月期（第12期）及び平成24年5月期（第13期）の運用状況の
影響については、現在精査中であり、平成23年7月13日発表予定の決算短信にて公表いたします。

以 上

【参考資料1】 鑑定評価書の概要

鑑定評価会社	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	平成23年5月31日
鑑定評価額	24,100百万円

項目	内容（百万円）（注1）
収益価格	24,100
直接還元法による収益価格	24,400
①運営収益 (a-b)	1,411
a. 潜在総収益	1,480
b. 空室等損失	69
②運営費用 (c+d+e+f)	332
c. 維持管理費（管理費、水道光熱費、PMフィー等）	211
d. 公租公課	118
e. 損害保険料	1
f. その他費用	1
③運営純収益	1,078
④保証金等の運用益	22
⑤資本的支出	27
⑥純収益 (③+④-⑤)	1,073
⑦還元利回り	4.4%
DCF法による収益価格	23,800
割引率	4.2%
最終還元利回り	4.6%
原価法による積算価格	21,500
土地割合	78.6%
建物割合	21.4%

（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。

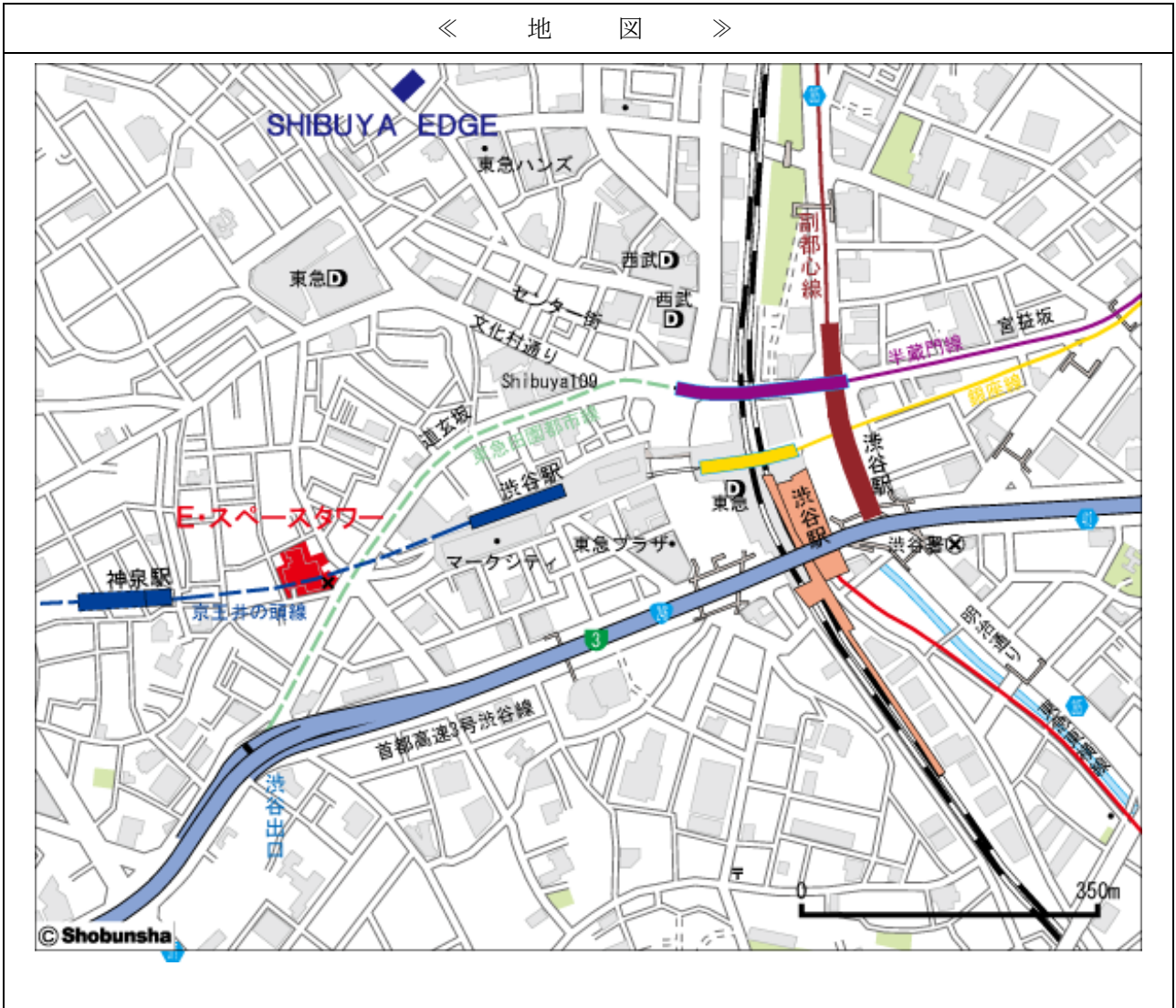
【参考資料 2】 写真 / 地図

《 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。

◀ 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	取得(予定)日	取得(予定)価格 (百万円) (注 4)	投資比率 (%) (注 5)
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	2.7
	D a i w a 南青山ビル	平成 17 年 10 月 21 日	4,550	1.5
	D a i w a 猿楽町ビル	平成 17 年 10 月 21 日	3,000	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	0.8
	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	1.3
	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	4.5
	新宿マインズタワー	平成 19 年 7 月 13 日/11 月 26 日	133,800	43.0
	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 (注 6)	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 (予定)	24,000	7.7
東京主要 5 区 (31 物件)			287,264	92.3

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。

大和証券オフィス投資法人

Daiwa Office Investment Corporation

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	1.0
	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	2.5
首都圏 (4 物件)			19,271	6.2
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 (36 物件)			311,345	100

(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、東京主要5区を除く東京都、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、兵庫県)、名古屋圏(愛知県、三重県)、政令指定都市(札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、北九州市、福岡市)、函館市、旭川市、青森市、盛岡市、秋田市、郡山市、いわき市、宇都宮市、前橋市、富山市、金沢市、長野市、岐阜市、大津市、奈良市、和歌山市、倉敷市、福山市、下関市、高松市、松山市、高知市、久留米市、長崎市、熊本市、大分市、宮崎市、鹿児島市をいいます。

(注4) 「取得(予定)価格」は、各信託受益権の売買代金(消費税等相当額を含みません。)を記載しています。

(注5) 「投資比率」は、取得(予定)価格の総額に対する各信託受益権の取得(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6) 平成23年7月1日に名称変更される予定です(本書日付現在のビル名は、共同ビル(九段一号館)となっています)。

* 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。