

平成 24 年 5 月 9 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 24 年 5 月 9 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	日本橋本石町トーセイビル（以下、「本物件」といいます。）（注 1）
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）	東京都中央区日本橋本石町四丁目 2 番 16 号
取 得 価 格	1,721 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 5 月 9 日
引 渡 予 定 日	平成 24 年 5 月 11 日
取 得 先	トーセイ株式会社（以下、「取得先」又は「売主」といいます。）
取 得 資 金	借入金及び手元資金により充当（注 2）
決 済 方 法	引渡時一括
仲 介 会 社	該当はありません

（注 1）取得後、ビル名を変更する予定ですが、変更後の名称は未定です。

（注 2）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、日本を代表するオフィスエリアである大手町・丸の内・日本橋に隣接する地域に位置します。交通手段として 4 駅 10 路線（JR 中央線・山手線・京浜東北線及び東京メトロ銀座線「神田」駅南出口から徒歩 4 分、東京メトロ丸の内線・千代田線・東西線・半蔵門線・都営地下鉄三田線「大手町」駅 A2 出口から徒歩 6 分、JR 総武本線「新日本橋」駅 4 番出口から徒歩 6 分、東京メトロ銀座線「三越前」駅 A9 出口から徒歩 8 分、東京メトロ半蔵門線「三越前」駅 B1 出口から徒歩 6 分）と複数路線の利

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。

用が可能であり、交通便利性に優れます。

当該エリアは、古くから比較的小規模の店舗兼事務所ビルが中心に建ち並ぶ地域であり、中小企業の集積度が高く、業種・職種の偏向性が見られません。従来よりオフィス需要は底堅く推移しており、取得後の安定的な運用が期待できるものと評価しております。

(2) 建物設備

本物件は、地上8階建、延床面積2,386.51㎡(721.91坪)、基準階面積287.71㎡(87.03坪)、基準階天井高2,800mm(別途OAフロア100mm)、個別空調やカードキーシステムを兼ね備えオフィス利用に十分なスペックを有しています。また、平成22年5月竣工と、築浅物件であることから、同エリアに所在する他物件と比較しても優位性がある希少な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	日本橋本石町トーセイビル(注1)
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24年5月11日から平成34年5月11日まで
所 在 地 (地 番)	東京都中央区日本橋本石町四丁目10番20 外3筆
用途(登記簿上の表示)	事務所・店舗・駐車場
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)	393.01㎡
延床面積(登記簿上の表示)	2,386.51㎡
構造(登記簿上の表示)	鉄骨造陸屋根8階建
竣工年月(登記簿上の表示)	平成22年5月25日
設 計 会 社	株式会社スペーステック一級建築士事務所
施 工 会 社	株式会社イチケン
構 造 設 計 者	株式会社東都設計一級建築士事務所
階 高 / 天 井 高	4,100mm(基準階) / 2,800mm(基準階)
空調方式 / OA敷設	各階個別空調 / OAフロア
建 築 確 認 機 関	日本建築検査協会株式会社
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)	6.93%(NKSJリスクマネジメント株式会社)
取 得 価 格	1,721百万円(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)	1,810百万円 (平成24年4月30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
賃 貸 事 業 収 入	非開示(注4)
敷 金 ・ 保 証 金	非開示(注4)

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。

総賃貸面積	2,143.08 m ² (引渡予定日における想定値) (注2)	
総賃貸可能面積	2,143.08 m ² (注2)	
最近5年間の稼働率の推移 (注2)	平成19年4月末時点	-
	平成20年4月末時点	-
	平成21年4月末時点	-
	平成22年4月末時点	-
	平成23年4月末時点	0%
	取得予定日	100.0%
想定NOI(NOI利回り)	92百万円 (5.3%) (注3)	
その他特筆すべき事項	<p>① 本物件の土地の一部(地番:10番10)と隣接しております地番:10番16との境界確定は未了です。</p> <p>② 本物件土地北西側の道路は、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16.3 m²です。</p> <p>③ 本投資法人は売主との間で、本物件の一部の貸室に関して、本件売買契約締結日と同日付で、本物件の引渡日を始期とする賃貸借契約を締結する予定です。(注4)</p>	

(注1) 取得後、ビル名を変更する予定ですが、変更後の名称は未定です。

(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)。

(注4) 当該内容につきましては、売主より同意を得られていないため開示しておりません。

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。

4. 取得先の概要

(1) 名 称	トーセイ株式会社
(2) 所 在 地	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 山口 誠一郎
(4) 事 業 内 容	1、不動産流動化事業 2、マンション・戸建住宅・オフィスビル・商業店舗の開発事業 3、社有ビル・マンション賃貸経営事業 4、不動産ファンド事業
(5) 資 本 金	5,454,673 千円
(6) 設 立 年 月 日	昭和 25 年 2 月 2 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。
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。
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。
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. 利害関係人等との取引

本物件の取得先であるトーセイ株式会社は、資産運用会社の利害関係人等には該当致しません。

7. 媒介の状況

該当はありません。

8. 取得の日程

取 得 決 定 日	平成 24 年 5 月 9 日
取 得 契 約 締 結 日	平成 24 年 5 月 9 日
代 金 支 払 予 定 日	平成 24 年 5 月 11 日
物 件 引 渡 予 定 日	平成 24 年 5 月 11 日

9. 今後の見通し

本取得による平成 24 年 5 月期（第 13 期）及び平成 24 年 11 月期（第 14 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

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24年4月30日
鑑定評価額	1,810百万円

項目	内容（百万円）（注1）
収益価格	1,810
直接還元法による収益価格	1,870
①運営収益（a-b）	118
a. 潜在総収益	124
b. 空室等損失	6
②運営費用（c+d+e+f）	22
c. 維持管理費（管理費、水道光熱費、PMフィー等）	11
d. 公租公課	8
e. 損害保険料	0
f. その他費用	1
③運営純収益	95
④保証金等の運用益	1
⑤資本的支出	2
⑥純収益（③+④-⑤）	95
⑦還元利回り	5.1%
DCF法による収益価格	1,790
割引率	4.9%
最終還元利回り	5.3%
原価法による積算価格	1,340
土地割合	53.0%
建物割合	47.0%

（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	2.6
	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 (注 6)	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	1.3
	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	4.4
	新宿マインズタワー	平成 19 年 7 月 13 日/11 月 26 日	133,800	42.7
	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
	神保町ブレイス	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	7.7
	日本橋本石町トーセイビル	平成 24 年 5 月 11 日 (予定)	1,721	0.5
東京主要5区 (32 物件)			289,175	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。

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	2.5
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 (37 物件)			313,256	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、熊本市）、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、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) 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/>