

平成 28 年 7 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

### 資産の譲渡に関するお知らせ (D a i w a 九段ビル)

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譲渡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. 譲渡予定資産の概要

資 産 の 名 称	D a i w a 九段ビル (以下、「本物件」といいます。)
譲 渡 資 産	国内不動産を信託する信託受益権
譲 渡 予 定 価 格	4,040 百万円 (固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を除く)
帳 簿 価 格	3,828 百万円 (平成 27 年 11 月 30 日)
譲渡予定価格と帳簿価格の差額	211 百万円 (注 1)
契 約 締 結 日	平成 28 年 7 月 7 日
譲 渡 予 定 日	平成 28 年 7 月 7 日
譲 渡 先	非開示 (注 2)
決 済 方 法	引渡時一括
媒 介 会 社	非開示 (以下、「媒介者」といいます。) (注 3)

(注 1) 譲渡予定価格と平成 27 年 11 月 30 日時点の帳簿価格の差額として算定された参考数値であり、売却損益とは異なります。

(注 2) 譲渡先は国内法人ですが、譲渡先から同意を得られていないため、開示しておりません。

(注 3) 媒介者は 2 社の国内法人ですが、媒介者から各々同意を得られていないため、開示しておりません。

##### 2. 譲渡の理由

ポートフォリオ全体の資産構成、将来における収入及び費用等を総合的に勘案した結果、本物件を譲渡することといたしました。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

### 3. 譲渡予定物件の内容

物 件 名 称	D a i w a 九段ビル
特 定 資 産 の 種 類	国内不動産を信託する信託受益権
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社
信 託 期 間 満 了 日	平成 32 年 8 月 31 日まで (注 1)
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都千代田区九段南一丁目 5 番 5 号
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：区分所有権 (区分所有割合：100%)
敷地面積 (登記簿上の表示)	540.67 m <sup>2</sup>
延床面積 (登記簿上の表示)	3,679.70 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 9 階建
竣工年月 (登記簿上の表示)	昭和 62 年 3 月 31 日
帳 簿 価 格	3,828 百万円 (平成 27 年 11 月 30 日)
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	3,270 百万円 (平成 27 年 11 月 30 日時点)
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所
譲 渡 予 定 日	平成 28 年 7 月 7 日
テナントの内容 (平成 28 年 5 月 31 日時点)	
テナントの総数	6
賃貸事業収入	78 百万円 (注 2)
敷金・保証金	147,426,416 円
総賃貸面積	2,882.61 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	2,882.61 m <sup>2</sup>
稼働率	100.0%

(注 1) 本物件は、その一部に信託契約が設定され、残部に別の信託契約が設定されていますが、信託期間満了日が同日となっているため、まとめて表記しています。

(注 2) 平成 27 年 11 月期 (平成 27 年 6 月 1 日から平成 27 年 11 月 30 日) の賃貸事業収入を記載しております。

### 4. 譲渡先の概要

本物件の譲渡先は国内法人ですが、譲渡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、本投資法人及び資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、譲渡先は本投資法人及び資産運用会社の関連当事者でもありません。

### 5. 媒介の状況

#### (1) 媒介者の概要

本物件の媒介者は 2 社の国内法人ですが、各々の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、非開示としております。なお、本投資法人及び資産運用会社と各媒介者との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、各媒介者は本投資法人及び資産運用会社の関連当事者でもありません。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の譲渡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) 媒介手数料等の内訳及び額

本物件の譲渡にかかる媒介手数料については、各媒介者の同意を得られていないため、開示していません。

6. 今後の見通し

本物件の引渡予定日が平成 28 年 7 月 7 日であることから、本物件譲渡による平成 28 年 5 月期（第 21 期）の運用状況の予想に与える影響はありません。平成 28 年 11 月期（第 22 期）の運用状況の予想に与える影響については、当該物件の譲渡により売却益 99 百万円が発生致しますが、その他の収支については現在精査中であり、平成 28 年 7 月 15 日に発表を予定している平成 28 年 5 月期決算発表時にお知らせする予定です。

**7. 鑑定評価書の概要**

鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 27 年 11 月 30 日
鑑定評価額	3,270 百万円

項目	内容 (百万円) (注 1)	概要等
収益価格	3,270	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行い査定。
直接還元法による収益価格	3,360	
①運営収益	205	
潜在総収益	217	賃貸事例、現行賃料を参考に査定。
空室等損失	11	中長期的に平準化した空室率を査定。
②運営費用	55	
維持管理費	12	実績額、現行契約に基づき査定。
PMフィー	(注 2)	
水道光熱費	17	実績額に基づき査定。
修繕費	5	ER 及び類似事例等を参考に査定(CM フィーを含む)。
テナント募集費用等	2	現行 PM 契約、類似不動産の水準等に基づき査定。
公租公課	17	実績額等に基づき査定。
損害保険料	0	実績額等に基づき査定。
その他費用	0	実績額等に基づき査定。
③運営純収益	149	
④保証金等の運用益	2	運用利回りを 2.0%と査定。
⑤資本的支出	11	ER 及び類似事例等を参考に査定(CM フィーを含む)。
⑥純収益 (③+④-⑤)	140	
⑦還元利回り	4.2%	同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、割引率との関係にも留意のうえ査定。
DCF 法による収益価格	3,250	
割引率	4.2%	基準不動産ベース利回り (各種金融商品に係る利回りとの比較、投資家調査等から査定) に対象不動産のリスクプレミアムを積上げることにより査定。
最終還元利回り	4.4%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を考慮して査定。
原価法による積算価格	3,180	
土地割合	85.9%	
建物割合	14.1%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	土壌汚染リスクが認められるため、原価法、収益還元法ともに、現状利用後 (更地化時) の支出として、ER 査定の概算浄化対策費用を見込んだ。	

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

(注2) PM 業務委託予定先より、PM フィーの金額を区分して開示することについて同意を得られておりません。また、本物件の PM フィーの金額を個別に開示した場合、PM 業務委託予定先が行っている他の取引に影響を与え、当投資法人の投資対象不動産に係る維持管理方針に基づく効率的な PM 業務の委託に支障を来し、ひいては投資主の利益を害するおそれがあります。そのため、維持管理費と PM フィーを合算して記載しております。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の譲渡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】本物件譲渡後のポートフォリオの概要**

地域	物件名称	取得日	取得価格	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	14,100.0	3.0%
	D a i w a 銀座アネックス	平成17年10月21日	3,050.0	0.7%
	D a i w a 芝浦ビル	平成17年10月21日	8,265.0	1.8%
	D a i w a 南青山ビル	平成17年10月21日	4,550.0	1.0%
	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	0.7%
	D a i w a A浜松町ビル	平成17年10月21日	2,865.0	0.6%
	D a i w a 神宮前ビル	平成17年10月21日	2,800.0	0.6%
	D a i w a 芝大門ビル	平成17年10月21日	2,578.0	0.6%
	D a i w a 三崎町ビル	平成17年10月21日	2,346.0	0.5%
	D a i w a 新橋510ビル	平成17年10月21日	2,080.0	0.4%
	D a i w a 築地駅前ビル	平成18年1月27日	1,560.0	0.3%
	D a i w a 築地ビル	平成18年1月27日	1,240.0	0.3%
	D a i w a 月島ビル	平成18年3月24日	7,840.0	1.7%
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	平成18年5月1日	2,520.0	0.5%
	D a i w a 麻布台ビル	平成18年5月1日	1,600.0	0.3%
	D a i w a 京橋ビル	平成18年7月31日	3,460.0	0.7%
	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	0.6%
	D a i w a 御成門ビル	平成18年12月1日	13,860.0	3.0%
	新宿マインズタワー	平成19年7月13日/11月26日	133,800.0	28.9%
	SHIBUYA EDGE	平成19年7月13日	5,900.0	1.3%
	D a i w a 小伝馬町ビル	平成19年8月31日	2,460.0	0.5%
	D a i w a 神保町ビル	平成22年3月10日	4,150.0	0.9%
	D a i w a 西新橋ビル	平成22年8月13日	5,000.0	1.1%
	大和茅場町ビル	平成23年3月25日	5,600.0	1.2%
	D a i w a 神保町3丁目ビル	平成23年3月29日	3,550.0	0.8%
	E・スペースタワー	平成23年7月8日	24,000.0	5.2%
	D a i w a 日本橋本石町ビル	平成24年5月11日	1,721.0	0.4%
	新四curumuビル	平成24年12月3日/ 平成25年4月12日	9,650.0	2.1%
	D a i w a 赤坂ビル	平成25年8月9日	9,200.0	2.0%
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	平成25年9月27日	7,000.0	1.5%
麻布グリーンテラス	平成26年7月4日	14,000.0	3.0%	
D a i w a 恵比寿4丁目ビル	平成26年12月1日	4,135.2	0.9%	
ラクアス東新宿	平成26年12月3日	8,450.0	1.8%	
コンセプト青山	平成27年3月2日	9,800.0	2.1%	
神泉プレイス	平成27年3月2日	4,800.0	1.0%	
グラスシティ渋谷	平成27年5月1日	16,000.0	3.5%	
リバーゲート	平成27年6月2日	28,000.0	6.0%	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

東京主要 5区 (注1)	D a i w a 八丁堀駅前ビル	平成27年9月11日	2,871.0	0.6%
	D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	平成27年9月11日	1,647.0	0.4%
	日廣ビル	平成28年3月29日	13,710.0	3.0%
	麒麟日本橋ビル	平成28年5月26日	8,180.0	1.8%
	平和東日本橋ビル	平成28年6月1日	6,370.0	1.4%
	スクエア代官山ビル	平成28年6月29日	2,280.0	0.5%
東京主要5区 (43物件)			413,088.2	89.2%
首都圏 (注2)	D a i w a 東池袋ビル	平成17年10月21日	2,958.0	0.6%
	D a i w a 品川Northビル	平成19年7月13日	7,710.0	1.7%
	D a i w a 大崎3丁目ビル	平成24年9月18日	1,650.0	0.4%
	D a i w a 上大岡ビル	平成25年3月1日	2,000.0	0.4%
	インテグラルタワー	平成26年5月29日	15,220.0	3.3%
	目黒プレイスタワー	平成27年5月1日	5,600.0	1.2%
首都圏 (6物件)			35,138.0	7.6%
地方主要都 市(注3)	D a i w a 名駅ビル	平成25年2月1日	5,300.0	1.1%
	北浜グランドビル	平成26年8月1日	9,481.5	2.0%
地方主要都市 (2物件)			14,781.5	3.2%
ポートフォリオ合計 (51物件)			463,007.7	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）、並びに地方自治法に定める政令指定都市及び中核市をいいます。

(注4) 「投資比率」は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率をいい、小数第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譲渡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。