

平成 25 年 7 月 19 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（赤坂ビジネスプレイス）

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、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	赤坂ビジネスプレイス（以下、「本物件」といいます。）
所 在 地（住居表示）	東京都港区赤坂二丁目 14 番 5 号
取 得 価 格	9,200 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 25 年 7 月 19 日
引 渡 予 定 日	平成 25 年 8 月 9 日（予定）
取 得 先	白馬キャピタル 1 特定目的会社（以下、「取得先」といいます。）
取 得 資 金	平成 25 年 7 月 19 日プレスリリース（注 1）の借入金、及び今後公表予定の借入金若しくは手元資金により充当予定
決 済 方 法	引渡時一括
媒 介 会 社	該当はありません。

（注 1）本日プレスリリースの「資金の借入に関するお知らせ」をご参照下さい。

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、東京メトロ千代田線「赤坂」駅から徒歩 2 分の距離に位置し、東京メトロ丸ノ内線・銀座線「赤坂見附」駅及び同銀座線・南北線「溜池山王」駅も利用可能です。このように複数路線の利用が可能であるため、都内の主要ビジネスエリア及び主要商業エリアへのアクセスが良好で、高い利便性を有しております。

本物件が属する赤坂エリアは、「青山通り」、「外堀通り」、「六本木通り」を中心に形成されており、

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。

大通り沿いに中規模以上のオフィスビルが建ち並び、国内の有力企業や外資系企業などが多数所在しております。また大通りの裏手には主に飲食店舗を中心としたサービス関連のテナントが密集しており、都内有数の繁華街となっております。

本物件周辺にはテレビ局や大手広告代理店、IT・メディア関連企業が所在することから、本物件も含め、当該業種の関連企業の集積度が高くなっております。そのため、メディア業種を中心とした様々な企業の入居ニーズが見込めるものと考えており、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。

当該エリア内及びその周辺においては、近年大規模物件が竣工しており、また、「赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業」等の大規模開発計画が進捗しており、再開発が活発に行われています。

(2) 建物設備

本物件は、地下2階地上7階建、延床面積13,554.49㎡(4,100.23坪)、貸室部分については、1つのフロアで複数区画に分かれた設計になっており約44~203坪の区画割が可能、基準階天井高2,685mm(OA含む)、セントラル・一部個別空調を併用する仕様となっており、オフィス利用に十分なスペックを有しています。また、あたたかみのある質感の素材でつくり出された湾曲フォルムは、人目を惹く外観となっており、開放感のあるエントランスは、クリエイティブな企業、来客を重視する企業を取り込むことが可能と判断しております。

3. 取得予定物件の内容

物 件 名 称	赤坂ビジネスプレイス
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25年8月9日から平成35年8月8日まで
所 在 地 (地 番)	東京都港区赤坂二丁目1444番1、1447番7
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)	2,521.95㎡
延床面積(登記簿上の表示)	13,554.49㎡(注1)
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2階付7階建
竣工年月(登記簿上の表示)	平成2年9月13日
設 計 会 社	鈴木エドワード建築設計事務所株式会社
施 工 会 社	株式会社安藤・間
構 造 設 計 者	鈴木エドワード建築設計事務所株式会社
階 高 / 天 井 高	3,800mm(基準階) / 2,685mm(基準階)
空調方式 / O A 敷 設	セントラル・一部個別空調併用 / 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)	9.81% (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	9,200百万円(取得諸経費及び消費税等を除きます。)

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。

鑑定評価額 (価格時点)	10,200 百万円 (平成 25 年 6 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	12 (取得予定日時点)				
賃貸事業収入	非開示 (注 2)				
敷金・保証金	非開示 (注 2)				
総賃貸面積	7,825.35 m ² (引渡予定日における想定値) (注 3)				
総賃貸可能面積	8,770.74 m ² (注 3)				
稼働率の推移 (注 3)	平成 21 年 12 月末時点	平成 22 年 12 月末時 点	平成 23 年 12 月末時点	平成 24 年 12 月末時点	取得予定日
	80.4%	80.9%	85.5%	92.9%	89.2%
想定 NOI(NOI 利回り)	438 百万円 (4.8%) (注 4)				
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・地下駐車場一部に東京都建築安全条例に抵触する駐車スペースが設けられているため、売主の責任と負担において撤去する等の是正を行い、本投資法人が是正について確認した後に物件の引渡しを受ける予定です。 ・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、売主の負担により是正を行う予定です。 ・本件土地南東側道路は、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 97.24 m²です。 ・本物件は竣工後増築を行っておりますが、現時点では当該増築にかかる登記は完了しておりません。 				

(注1) 本物件は竣工後増築を行っておりますが、現時点では当該増築にかかる登記は完了していないため、増築部分の延床面積については含めておりません。

(注2) 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3) 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4) 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% 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	白馬キャピタル1 特定目的会社
(2) 所 在 地	東京都港区六本木一丁目 6 番 1 号
(3) 代表者の役職・氏名	取締役 中村 武
(4) 事 業 内 容	1.特定資産の流動化に係る業務 2.その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
(5) 資 本 金	3 億 10 万円
(6) 設 立 年 月 日	平成 22 年 3 月 19 日
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	

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。

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

該当はありません。

7. 取得の日程

取 得 決 定 日	平成 25 年 7 月 19 日
取 得 契 約 締 結 日	平成 25 年 7 月 19 日
代 金 支 払 予 定 日	平成 25 年 8 月 9 日
物 件 引 渡 予 定 日	平成 25 年 8 月 9 日

8. 今後の見通し

平成 25 年 11 月期（第 16 期）及び平成 26 年 5 月期（第 17 期）の運用状況の予想については、本日付で別途開示する「平成 25 年 5 月期 決算短信（REIT） 本文 2.運用方針及び運用状況 (2)運用状況 ②次期の見通し D.運用状況の見通し」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 25 年 6 月 30 日
鑑定評価額	10,200 百万円

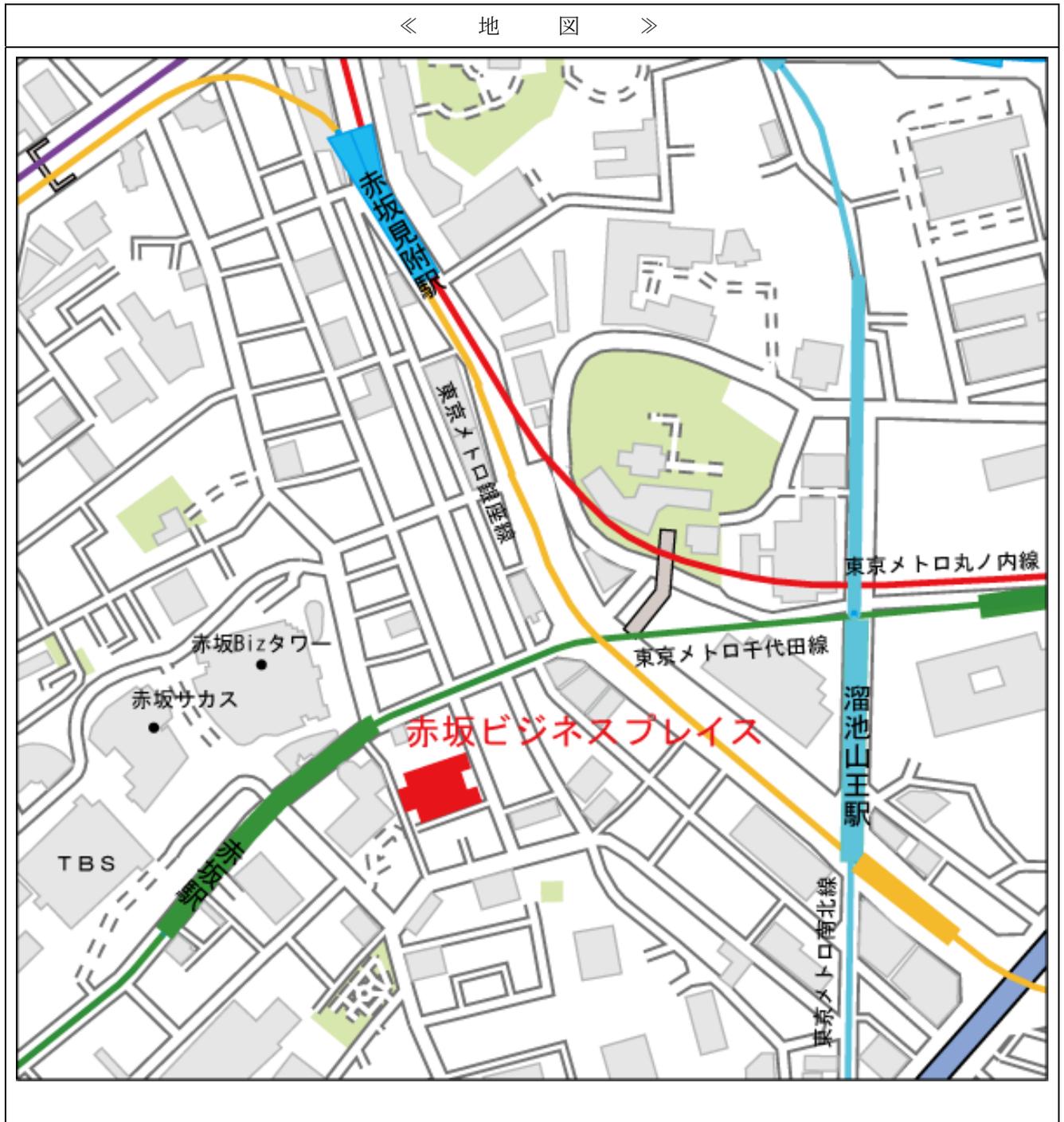
項目	内容 (百万円) (注 1)
収益価格	10,200
直接還元法による収益価格	10,400
①運営収益 (a-b)	700
a.潜在総収益	736
b.空室等損失	35
②運営費用 (c+d+e+f)	229
c.維持管理費 (管理費、水道光熱費、PMフィー等)	155
d.公租公課	65
e.損害保険料	0
f.その他費用	7
③運営純収益	471
④保証金等の運用益	9
⑤資本的支出	34
⑥純収益 (③+④-⑤)	446
⑦還元利回り	4.3%
DCF法による収益価格	10,100
割引率	4.1%
最終還元利回り	4.5%
原価法による積算価格	11,100
土地割合	86.6%
建物割合	13.4%

(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。

《 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	4.1%
	D a i w a 銀座アネックス	平成 17 年 10 月 21 日	3,050	0.9%
	D a i w a 芝浦ビル	平成 17 年 10 月 21 日	8,265	2.4%
	D a i w a 南青山ビル	平成 17 年 10 月 21 日	4,550	1.3%
	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	0.9%
	D a i w a A浜松町ビル	平成 17 年 10 月 21 日	2,865	0.8%
	D a i w a 神宮前ビル	平成 17 年 10 月 21 日	2,800	0.8%
	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	0.7%
	D a i w a 新橋 510 ビル	平成 17 年 10 月 21 日	2,080	0.6%
	D a i w a 築地駅前ビル	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	0.7%
	D a i w a 月島ビル	平成 18 年 3 月 24 日	7,840	2.3%
	日本橋MSビル	平成 18 年 5 月 1 日	2,520	0.7%
	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	1.1%
	D a i w a 日本橋本町ビル	平成 18 年 7 月 31 日	7,420	2.1%
	D a i w a 銀座 1 丁目ビル	平成 18 年 7 月 31 日	4,620	1.3%
	D a i w a 京橋ビル	平成 18 年 7 月 31 日	3,460	1.0%
	サンライン第 7 ビル	平成 18 年 10 月 6 日/ 平成 25 年 3 月 29 日/5 月 29 日	2,910	0.8%
	D a i w a 御成門ビル	平成 18 年 12 月 1 日	13,860	4.0%
	新宿マインズタワー	平成 19 年 7 月 13 日/11 月 26 日	133,800	38.7%
	SHIBUYA EDGE	平成 19 年 7 月 13 日	5,900	1.7%
	D a i w a 小伝馬町ビル	平成 19 年 8 月 31 日	2,460	0.7%
	D a i w a 神保町ビル	平成 22 年 3 月 10 日	4,150	1.2%
	D a i w a 西新橋ビル	平成 22 年 8 月 13 日	5,000	1.4%
	D a i w a 九段ビル	平成 22 年 9 月 2 日	4,000	1.2%
	大和茅場町ビル	平成 23 年 3 月 25 日	5,600	1.6%
	神保町ブレイス	平成 23 年 3 月 29 日	3,550	1.0%
	E・スペースタワー	平成 23 年 7 月 8 日	24,000	6.9%
	日本橋本石町トーセイビル	平成 24 年 5 月 11 日	1,721	0.5%
	新四 curumu ビル	平成 24 年 12 月 3 日/ 平成 25 年 4 月 12 日	9,650	2.8%
	トウセン道玄坂第二ビル	平成 25 年 7 月 3 日	4,500	1.3%
	赤坂ビジネスブレイス	平成 25 年 8 月 9 日(予定)	9,200	2.7%
東京主要 5 区 (35 物件)			312,755	90.4%

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。

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	1.1%
	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	1.4%
	D a i w a 品川 North ビル	平成 19 年 7 月 13 日	7,710	2.2%
	ウエストパーク大崎	平成 24 年 9 月 18 日	1,650	0.5%
	上大岡アイマークビル	平成 25 年 3 月 1 日	2,000	0.6%
首都圏 (6 物件)			22,921	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	1.4%
	本州名駅ビル	平成 25 年 2 月 1 日	5,300	1.5%
地方主要都市 (2 物件)			10,110	2.9%
ポートフォリオ合計 (43 物件)			345,786	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/>