

平成 28 年 3 月 24 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
(日廣ビル)

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

資 産 の 名 称	日廣ビル
取 得 資 産	国内不動産を信託する信託受益権
所 在 地 (住居表示)	東京都新宿区西新宿一丁目 14 番 11 号
取 得 価 格	13,710 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 28 年 3 月 24 日
引 渡 予 定 日	平成 28 年 3 月 29 日（予定）
取 得 先	非開示（注 1）
取 得 資 金	平成 28 年 3 月 24 日プレスリリース（注 2）の借入金及び自己資金により充当 予定
決 済 方 法	引渡時一括
媒 介 者	三菱UFJ信託銀行株式会社

(注 1) 取得先は海外法人ですが、取得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 2) 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。

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. 取得の理由

日廣ビル（以下、本物件といいます。）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

本物件は都内最大級のターミナル駅である、JR 新宿駅より徒歩約 4 分、京王線新宿駅から徒歩約 1 分の距離に位置します。新宿駅は山手線等の JR 各線をはじめ東京メトロ丸ノ内線、都営地下鉄大江戸線・新宿線、京王線、小田急線などの複数の路線が利用可能であり交通利便性に優れています。対象不動産周辺については業務集積度及び商業繁華性も高いことから、人材派遣事業者や保険等エンドユーザー向け金融事業者、住宅関連の不動産業者・ハウスメーカーのショールームといった各種来客型のサービス関連業等、ターミナル性（拠点性）及び集客力を重視する企業によるオフィスニーズのほか、人材確保が容易なエリアであることからコールセンター事業者、大型ビルが供給された近年においては IT 関連企業の集積も見受けられ、多種多様な業種によるニーズが見込まれるエリアです。

（2）建物設備

本物件は、地下 2 階地上 11 階、延床面積 10,313.79 m²、1 フロア約 199 坪の賃貸面積が確保されており、基準階天井高 2,540mm、OA フロア 60mm、個別空調等の設備を備えております。執務室はコの字型の整形であり、汎用性の高い形状となっております。

竣工後約 25 年が経過しておりますが、適切な維持管理がなされており、また取得後も計画的な設備更新等を実施することで、周辺の競合物件と比較して今後も遜色のない競争力を維持できるものと判断しております。

このような立地条件、建物の機能性から、今後も一定の競争力を有する物件として、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. 取得予定物件及び賃借の内容

物 件 名 称	日廣ビル			
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)	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信 託 期 間 (予 定)	平成 28 年 3 月 29 日から平成 38 年 3 月 31 日まで			
所 在 地 (地 番)	東京都新宿区西新宿一丁目 14 番 9 他 1 筆			
用 途 (登 記 簿 上 の 表 示)	事務所・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)	958.08 m ²			
延床面積(登記簿上の表示)	10,313.79 m ²			
構造 (登 記 簿 上 の 表 示)	鉄骨鉄筋コンクリート、鉄筋コンクリート、鉄骨造陸屋根 地下 2 階付 11 階建			
竣工年月(登記簿上の表示)	平成 3 年 8 月 26 日			
設 計 会 社	株式会社竹中工務店			
施 工 会 社	株式会社竹中工務店			
構 造 設 計 者	株式会社竹中工務店			
階 高 / 天 井 高	3,400mm (基準階) / 2,540mm (基準階)			
空 調 方 式 / O A 敷 設	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	株式会社東京建築検査機構			
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)	4.32% (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	13,710 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)	13,900 百万円 (平成 28 年 3 月 1 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	7 (取得予定日時点)			
賃 貸 事 業 収 入	月額 45 百万円 (平成 28 年 1 月) (注 1)			
敷 金 ・ 保 証 金	383 百万円 (平成 28 年 1 月末日) (注 1)			
総 賃 貸 面 積	6,967.59 m ² (引渡予定日における想定値) (注 2)			
総 賃 貸 可 能 面 積	6,924.71 m ² (注 2)			
稼 働 率 の 推 移 (注 2)	平成 25 年 9 月末時点	平成 26 年 9 月末時点	平成 27 年 9 月末時点	取得予定日 (予定)
	98.3%	66.0%	84.9%	99.4%
取得時 NOI 利回り (注 3)	3.4%	中期 NOI 利回り(注 4)		4.1%
鑑定 NOI 利回り(注 5)	4.0%	減価償却(注 6)		0.3%
その他特筆すべき事項	① 本物件に設置されている工作物の一部について、建築基準法に定め			

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。

	る手続きを完了していないものがあるため、当該工作物について、売手の負担により是正を行う予定です。
--	--

- (注1) 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2) 取得先から提供を受けたデータに基づき、テナントとの総賃貸面積及び総賃貸可能面積並びにテナントに関する稼働率の推移を記載しています。
- (注3) 取得時 NOI 利回りは、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、前提稼働率(99.4%)における年間の想定収支額を取得価格で除した数値を記載しています。数値は、小数第2位を四捨五入しています。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。
- (注4) 中期 NOI 利回りは、取得後、巡航稼働率時(前提稼働率96.2%)において、中期的賃料を前提とした賃貸事業収入から賃貸事業費用を控除した推定値を取得価格で除した数値を記載しています。数値は、小数第2位を四捨五入しています。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。
- (注5) 鑑定 NOI 利回りは、不動産鑑定評価書に記載の直接還元法による収益価格算定に使用された運営純収益を取得価格で除した数値を記載しています。数値は、小数第2位を四捨五入しています。
- (注6) 減価償却は、物件取得期に計上見込みの減価償却費6ヶ月換算額及び翌期に計上見込みの減価償却費(6ヶ月分)を合計した額を取得価格で除した数値を記載しています。数値は、小数第2位を四捨五入しています。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。

4. 取得先の概要

本物件の取得先は海外法人ですが、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、本投資法人及び本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、取得先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。

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

名 称	三菱UFJ信託銀行株式会社
所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
代表者の役職・氏名	取締役社長 若林 辰雄
事業内容	① リテール業務 ② 法人業務 ③ 受託財産業務 ④ 不動産業務 ⑤ 証券代行業務 ⑥ 市場国際業務 ⑦ その他業務
資 本 金	324,279 百万円
設 立 年 月 日	昭和2年3月10日
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。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	媒介会社は本投資法人の借入先に該当します。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。

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。

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。
--------------------	---

(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 28 年 3 月 24 日
取 得 契 約 締 結 日	平成 28 年 3 月 24 日
代 金 支 払 予 定 日	平成 28 年 3 月 29 日
物 件 引 渡 予 定 日	平成 28 年 3 月 29 日

8. 今後の見通し

本物件取得による平成 28 年 5 月期（第 21 期）及び平成 28 年 11 月期（第 22 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。

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。

9. 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 28 年 3 月 1 日
鑑定評価額	13,900 百万円

項目	内容 (百万円) (注 1)	概要等
収益価格	13,900	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って査定。
直接還元法による収益価格	14,600	
①運営収益	706	
潜在総収益	728	中長期的競争力等を勘案のうえ標準化した賃料等を計上。
空室等損失	22	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定。
②運営費用	156	
維持管理費	27	(注 2) 維持管理費は現況の建物管理業務費に基づき、PM フィーは予定 PM 契約に基づき、類似不動産の水準による検証を行い査定。
PMフィー		
水道光熱費	42	類似不動産の水準及び実績額等を参考に査定。
修繕費	3	ER 記載の修繕費用の年平均額を妥当と判断し計上。
テナント募集費用等	5	過年度実績額を参考に類似不動産の水準等に基づき査定。
公租公課	70	実績額等に基づき査定。
損害保険料	0	見積額を妥当と判断し、類似不動産の水準による検証を行い計上。
その他費用	4	更新手数料等を計上。
③運営純収益	550	
④保証金等の運用益	11	運用利回りを 2.0%と査定。
⑤資本的支出	21	ER 記載の更新費用の年平均額に CM フィー相当額を考慮のうえ、計上。
⑥純収益 (③+④-⑤)	539	
⑦還元利回り	3.7%	類似不動産の事例との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等も参考として査定。
DCF 法による収益価格	13,600	
割引率	3.5%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	3.9%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
原価法による積算価格	13,700	
土地割合	93.9%	
建物割合	6.1%	

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

—

(注1) 上記は鑑定評価書に基づく収支であり、本投資法人または本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。

以 上

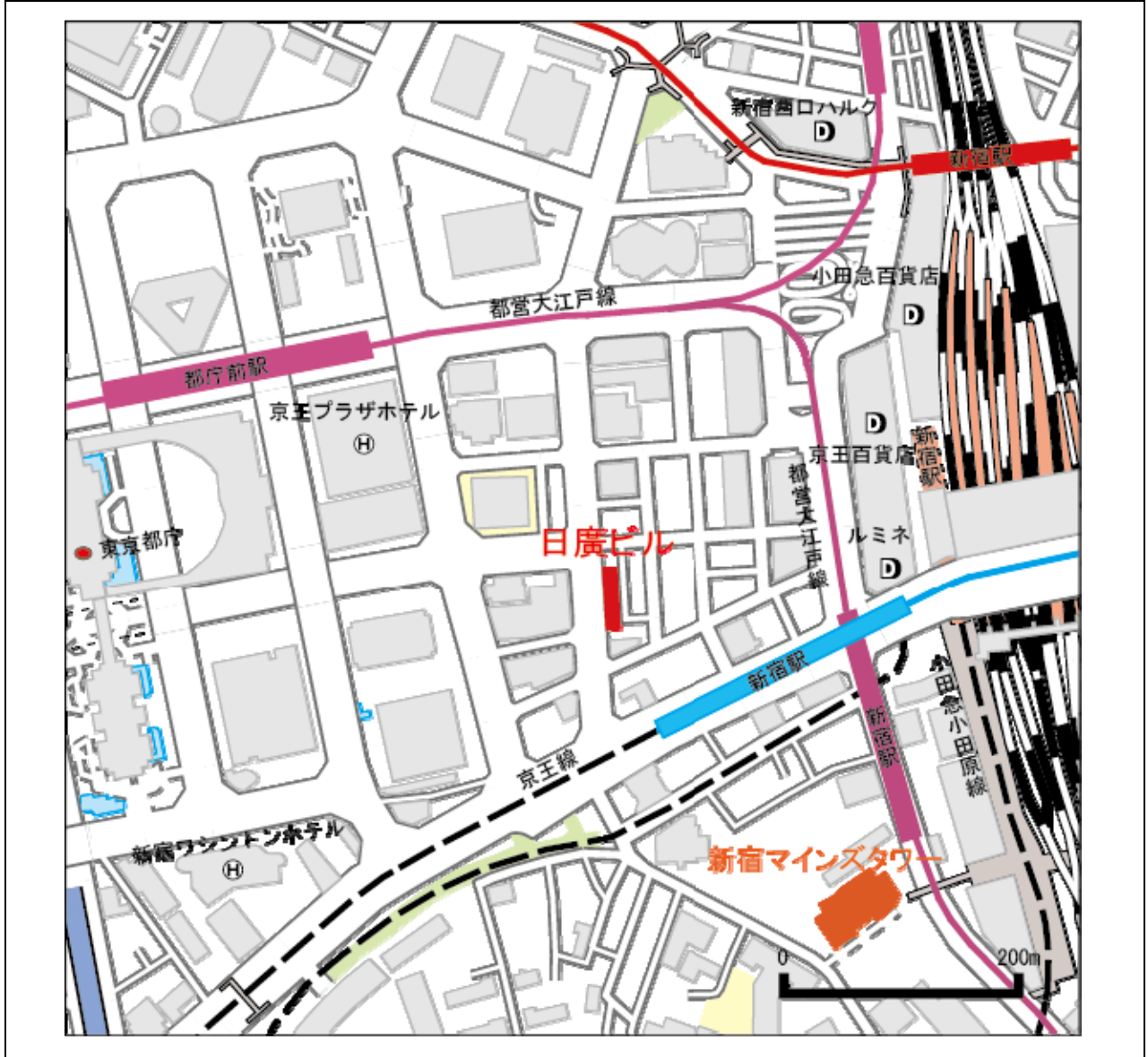
ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

《 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 2】 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	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/	3,190.0	0.7%
		平成24年3月30日		
	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/	2,910.0	0.6%
		平成25年3月29日/5月29日		
	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	28.6%
	S H I B U Y A E D G E	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%
	D a i w a 九段ビル	平成22年9月2日	4,000.0	0.9%
	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	5.1%
	D a i w a 日本橋本石町ビル	平成24年5月11日	1,721.0	0.4%
	新四curumuビル	平成24年12月3日/	9,650.0	2.1%
		平成25年4月12日		
	D a i w a 渋谷道玄坂ビル	平成25年7月3日	4,500.0	1.0%
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%	
神泉ブレイス	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	3.4%	
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。

東京 (注1) 主要5区	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(予定)	13,710.0	2.9%
	キリン日本橋ビル	平成28年5月26日(予定)	8,180.0	1.7%
東京主要5区 (43物件)			412,938.2	88.3%
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	1.6%
	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	7.5%
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	4,810.0	1.0%
	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 (3物件)			19,591.5	4.2%
ポートフォリオ合計 (52物件)			467,667.7	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。