

平成 27 年 1 月 13 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 日本橋本町ビル、D a i w a 銀座 1 丁目ビル、D a i w a 錦糸町ビル)

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 3 つの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	譲渡 予定 資産	譲渡予定 価格 (百万円) (注 1)	帳簿価格 (百万円) (注 3)	譲渡予定 価格と帳簿価格の 差額 (百万円)	契約 締結日	譲渡 予定日	譲渡先	決済方法	媒介 会社
D a i w a 日本橋本町ビル	不動産 信託 受益権	(注 2)	7,071	(注 2)	平成 27 年 1 月 13 日	平成 27 年 2 月 2 日 (予定)	非開示 (注 5)	売買契約締結後に手付金を受領し、売買実行時に残金を受領	非開示 (注 6)
D a i w a 銀座 1 丁目ビル			4,491						
D a i w a 錦糸町ビル			3,373						
合計		15,500	14,935	564 (注 4)			—		

(注1) 譲渡予定価格は固定資産税及び都市計画税の清算金、消費税及び地方消費税を除きます。

(注2) 個別物件の譲渡予定価格については、譲渡先の取得後の事業計画に関わることから、譲渡先から開示に関する同意を得られていないため、非開示としております。そのため、個別の帳簿価額との差額も非開示としております。

(注3) 帳簿価格は平成 26 年 5 月 31 日時点のものです。

(注4) 譲渡予定価格と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5) 本 3 物件の譲渡先は国内事業会社ですが、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6) 本 3 物件の譲渡に係る媒介会社は 2 社の国内法人ですが、それぞれの媒介会社から名称等の開示について

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。

て同意を得られていないため、開示していません。

## 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 3 物件を譲渡することといたしました。なお、当該資産譲渡による売却資金は、本投資法人の本日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ（コンセプト青山・神泉プレイス）」にて発表しております資産の取得費用等に充当する予定です。

## 3. 譲渡予定物件の内容

### I. D a i w a 日本橋本町ビル

物 件 名 称	D a i w a 日本橋本町ビル
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	三菱UFJ信託銀行株式会社
信 託 期 間 満 了 日	平成 28 年 7 月 31 日まで
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）	東京都中央区日本橋本町一丁目 9 番 4 号
用 途 （ 登 記 簿 上 の 表 示 ）	事務所
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）	1,057.71 m <sup>2</sup>
延床面積（登記簿上の表示）	9,869.38 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地下 1 階付 10 階建
竣工年月（登記簿上の表示）	昭和 39 年 1 月 10 日
帳 簿 価 格	7,071 百万円（平成 26 年 5 月 31 日）
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）	6,830 百万円 （平成 26 年 11 月 30 日時点）
鑑 定 評 価 機 関	森井総合鑑定株式会社
譲 渡 予 定 日	平成 27 年 2 月 2 日（予定）
テナントの内容（平成 26 年 11 月 30 日時点）	
テナントの総数	13
賃貸事業収入	191 百万円（注）
敷金・保証金	237,027,940 円
総賃貸面積	6,542.31 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	7,418.61 m <sup>2</sup>
稼働率	88.2%

（注）平成 26 年 5 月期（平成 25 年 12 月 1 日から平成 26 年 5 月 31 日）の賃貸事業収入を記載しております。

### II. D a i w a 銀座 1 丁目ビル

物 件 名 称	D a i w a 銀座 1 丁目ビル
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	三菱UFJ信託銀行株式会社
信 託 期 間 満 了 日	平成 28 年 7 月 31 日まで

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。

所在地（住居表示）	東京都中央区銀座一丁目13番1号
用途（登記簿上の表示）	事務所
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）	495.92 m <sup>2</sup>
延床面積（登記簿上の表示）	4,771.31 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地下2階付11階建
竣工年月（登記簿上の表示）	昭和37年1月17日
帳簿価格	4,491百万円（平成26年5月31日）
鑑定評価額 （価格時点）	4,170百万円 （平成26年11月30日時点）
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
譲渡予定日	平成27年2月2日（予定）
テナントの内容（平成26年11月30日時点）	
テナントの総数	11
賃貸事業収入	120百万円（注）
敷金・保証金	153,385,700円
総賃貸面積	2,668.68 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	3,758.43 m <sup>2</sup>
稼働率	71.0%

（注）平成26年5月期（平成25年12月1日から平成26年5月31日）の賃貸事業収入を記載しております。

### Ⅲ. Daiwa 錦糸町ビル

物件名称	Daiwa 錦糸町ビル
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	三井住友信託銀行株式会社
信託期間満了日	平成27年10月31日まで
所在地（住居表示）	東京都江東区亀戸一丁目4番2号
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）	2,046.62 m <sup>2</sup>
延床面積（登記簿上の表示）	6,996.51 m <sup>2</sup> （附属建物を含みます。）
構造（登記簿上の表示）	鉄骨造陸屋根地下1階付5階建
竣工年月（登記簿上の表示）	平成4年1月10日
帳簿価格	3,373百万円（平成26年5月31日）
鑑定評価額 （価格時点）	3,620百万円 （平成26年11月30日時点）
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
譲渡予定日	平成27年2月2日（予定）
テナントの内容（平成26年11月30日時点）	
テナントの総数	6

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。

賃貸事業収入	132 百万円 (注)
敷金・保証金	142,832,314 円
総賃貸面積	5,347.27 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	5,347.27 m <sup>2</sup>
稼働率	100.0%

(注) 平成 26 年 5 月期 (平成 25 年 12 月 1 日から平成 26 年 5 月 31 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 3 物件の譲渡先は同一の国内事業会社ですが、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、本投資法人及び本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本資産運用会社の関連当事者でもありません。また、譲渡先は本日現在、利害関係人等、並びにスポンサー関係者のいずれにも該当しません。

#### 5. 物件譲渡先等の状況

本信託受益権は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者への譲渡ではありません。

#### 6. 媒介の状況

##### (1) 媒介者の概要

本 3 物件の譲渡にかかる媒介者は、2 社の国内法人です。但し、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、開示しておりません。なお、本投資法人及び本資産運用会社と媒介者との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、媒介者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。また、媒介者は本日現在、利害関係人等、並びにスポンサー関係者のいずれにも該当しません。

##### (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、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. 今後の見通し

平成 27 年 5 月期 (第 19 期) の運用状況の予想において、本日契約締結した物件の取得及び譲渡による収益増加の影響はございますが、平成 27 年 5 月期 (第 19 期) に想定している他の保有物件の不動産等売却損を勘案した場合、当該運用状況の予想への影響は軽微であり、分配予想においては 5%以上の増加はないものと見込んでおります。当該他の保有物件の譲渡については決定次第ご報告いたします。また平成 27 年 11 月期 (第 20 期) の運用状況の見通しについては現在精査中であり、開示すべき情報が判明次第ご報告いたします。なお、平成 26 年 11 月期 (第 18 期) の決算発表日は、平成 27 年 1 月 23 日を予定しております。

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 1】 鑑定評価書の概要**
**I. Daiwa 日本橋本町ビル**

鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成 26 年 11 月 30 日
鑑定評価額	6,830 百万円

項目	内容 (百万円) (注 2)	概要等
収益価格	6,830	DCF 法による価格はより説得力が高いものと判断されるので、DCF 法による価格を重視し直接還元法による価格を比較考量して試算。
直接還元法による収益価格	7,080	
①運営収益	413	
潜在総収益	434	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定。
空室等損失	21	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
②運営費用	82	
維持管理費	17	(注 1) 維持管理費は類似不動産の水準を参考として実績を基に査定。PM フィーは類似不動産の水準を参考に現行契約を妥当と判断し計上。
PMフィー		
水道光熱費	31	類似不動産の水準を参考として実績を基に査定。
修繕費	7	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額を計上。
テナント募集費用等	3	地域の慣行と対象不動産の退去率等を勘案して査定。
公租公課	20	実額を基礎とし、変動率・経年減価を考慮し査定。
損害保険料	0	実績を妥当と判断し計上。
その他費用	0	更新手数料を計上。
③運営純収益	330	
④保証金等の運用益	4	2.0%の利回りを乗じて査定。
⑤資本的支出	17	ER の見積りを参考として CM フィーも考慮し、平準化のうえ査定。
⑥純収益 (③+④-⑤)	318	
⑦還元利回り	4.5%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF 法による収益価格	6,720	
割引率	4.2%	標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定。
原価法による積算価格	4,060	
土地割合	82.8%	
建物割合	17.2%	

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) PM 業務委託先より、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。

(注 2) 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。

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。

## II. Daiwa 銀座1丁目ビル

鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成 26 年 11 月 30 日
鑑定評価額	4,170 百万円

項目	内容 (百万円) (注 2)	概要等
収益価格	4,170	DCF 法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて収益価格を試算。
直接還元法による収益価格	4,230	
①運営収益	242	
潜在総収益	257	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定。
空室等損失	14	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
②運営費用	52	
維持管理費	13	維持管理費は類似不動産の水準を参考として実績を基に査定。PM フィーは類似不動産の水準を参考に現行契約を妥当と判断し計上。
PMフィー	(注 1)	
水道光熱費	16	類似不動産の水準を参考として実績を基に査定。
修繕費	4	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額を計上。
テナント募集費用等	2	地域の慣行と対象不動産の退去率等を勘案して査定。
公租公課	14	実績を基礎とし、変動率・経年減価を考慮し査定。
損害保険料	0	実績を妥当と判断し計上。
その他費用	0	更新手数料及び道路占用料を計上。
③運営純収益	190	
④保証金等の運用益	3	2.0%の利回りを乗じて査定。
⑤資本的支出	11	ER の見積りを参考として CM フィーも考慮し、平準化のうえ査定。
⑥純収益 (③+④-⑤)	182	
⑦還元利回り	4.3%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF 法による収益価格	4,100	
割引率	4.0%	標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定。
原価法による積算価格	4,040	
土地割合	91.8%	
建物割合	8.2%	

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) PM 業務委託先より、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。

(注 2) 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。

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。



## III. Daiwa 錦糸町ビル

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 26 年 11 月 30 日
鑑定評価額	3,620 百万円

項目	内容 (百万円) (注 2)	概要等
収益価格	3,620	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	3,680	
①運営収益	286	
潜在総収益	301	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	14	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	88	
維持管理費	22	(注 1) 維持管理費は現況の建物管理業務費に基づき、PM フィーは現行 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	27	実績額に基づき類似不動産の水準による検証を行って査定。
修繕費	7	ER 記載の修繕更新費用の年平均額に基づき計上。
テナント募集費用等	1	類似不動産の水準等に基づき査定。
公租公課	23	実績額等に基づき査定。
損害保険料	0	実績額を妥当と判断し、類似不動産の水準による検証を行い計上。
その他費用	5	更新手数料等を計上。
③運営純収益	198	
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	17	ER 記載の修繕更新費用の年平均額に CM フィー相当額を考慮のうえ、査定。
⑥純収益 (③+④-⑤)	183	
⑦還元利回り	5.0%	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	3,590	
割引率	4.8%	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	5.2%	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	2,040	
土地割合	53.4%	
建物割合	46.6%	

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) PM 業務委託先より、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。

(注 2) 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。

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 2】 本 3 物件譲渡後のポートフォリオの概要**

地域	物件名称 (注5)	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	3.5%
	D a i w a 銀座アネックス	平成17年10月21日	3,050.0	0.8%
	D a i w a 芝浦ビル	平成17年10月21日	8,265.0	2.1%
	D a i w a 南青山ビル	平成17年10月21日	4,550.0	1.1%
	D a i w a 猿樂町ビル	平成17年10月21日/ 平成24年3月30日	3,190.0	0.8%
	D a i w a A浜松町ビル	平成17年10月21日	2,865.0	0.7%
	D a i w a 神宮前ビル	平成17年10月21日	2,800.0	0.7%
	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	0.6%
	D a i w a 新橋510ビル	平成17年10月21日	2,080.0	0.5%
	D a i w a 築地駅前ビル	平成18年1月27日	1,560.0	0.4%
	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 築地616ビル	平成18年3月24日	2,440.0	0.6%
	D a i w a 月島ビル	平成18年3月24日	7,840.0	2.0%
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	平成18年5月1日	2,520.0	0.6%
	D a i w a 麻布台ビル	平成18年5月1日	1,600.0	0.4%
	D a i w a 京橋ビル	平成18年7月31日	3,460.0	0.9%
	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	0.7%
	D a i w a 御成門ビル	平成18年12月1日	13,860.0	3.5%
	新宿マインズタワー	平成19年7月13日/11月26日	133,800.0	33.5%
	S H I B U Y A E D G E	平成19年7月13日	5,900.0	1.5%
	D a i w a 小伝馬町ビル	平成19年8月31日	2,460.0	0.6%
	D a i w a 神保町ビル	平成22年3月10日	4,150.0	1.0%
	D a i w a 西新橋ビル	平成22年8月13日	5,000.0	1.3%
	D a i w a 九段ビル	平成22年9月2日	4,000.0	1.0%
	大和茅場町ビル	平成23年3月25日	5,600.0	1.4%
	D a i w a 神保町3丁目ビル	平成23年3月29日	3,550.0	0.9%
	E・スペースタワー	平成23年7月8日	24,000.0	6.0%
	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	2.4%
	D a i w a 渋谷道玄坂ビル	平成25年7月3日	4,500.0	1.1%
	D a i w a 赤坂ビル	平成25年8月9日	9,200.0	2.3%
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	平成25年9月27日	7,000.0	1.8%
	麻布グリーンテラス	平成26年7月4日	14,000.0	3.5%
	D a i w a 恵比寿4丁目ビル	平成26年12月1日	4,135.2	1.0%
	ラクアス東新宿	平成26年12月3日	8,450.0	2.1%
	コンセプト青山	平成27年3月2日(予定)	9,800.0	2.5%
	神泉プレイス	平成27年3月2日(予定)	4,800.0	1.2%
東京主要5区 (38物件)			344,970.2	86.4%

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。



	D a i w a 東池袋ビル	平成17年10月21日	2,958.0	0.7%
	ベネックスS-3	平成18年5月1日	4,950.0	1.2%
	D a i w a 品川Northビル	平成19年7月13日	7,710.0	1.9%
	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	0.5%
	インテグラルタワー	平成26年5月29日	15,220.0	3.8%
首都圏 (6物件)			34,488.0	8.6%
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	4,810.0	1.2%
	D a i w a 名駅ビル	平成25年2月1日	5,300.0	1.3%
	北浜グランドビル	平成26年8月1日	9,481.5	2.4%
地方主要都市 (3物件)			19,591.5	4.9%
ポートフォリオ合計 (47物件)			399,049.7	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5) 平成27年1月13日付で別途公表したプレスリリース「資産の取得に関するお知らせ（コンセプト青山・神泉プレイス）」に記載のとおり、コンセプト青山、神泉プレイスは平成27年3月2日に取得予定のため、本表に記載しております。

\* 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。