

平成 28 年 4 月 12 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 南船場ビル)

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 南船場ビル (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	3,320 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	4,679 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	▲1,359 百万円 (注 1)
契 約 締 結 日	平成 28 年 4 月 12 日
譲 渡 予 定 日	平成 28 年 4 月 13 日
譲 渡 先	東京建物株式会社 (以下、「譲渡先」といいます。)
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 2)

(注 1) 譲渡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 2) 媒介会社は 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

本投資法人は、公表済みの資産の取得 2 物件及び譲渡 1 物件 (※) に譲渡予定の本物件を合わせた一連の保有資産の入替において、ポートフォリオ全体の価値向上 (収益性、平均築年数の低下、エリア分布状況の改善) 及び個別物件の将来性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。

(※) 2016 年 3 月 23 日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ (麒麟日本橋ビル)」、
 2016 年 3 月 24 日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ (日廣ビル)」、
 2016 年 3 月 30 日付プレスリリース「資産の譲渡に関するお知らせ (D a i w a 渋谷道玄坂ビル)」
 の 3 物件を指します。

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。

3. 譲渡予定物件の内容

物 件 名 称	D a i w a 南船場ビル
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 36 年 11 月 30 日まで
所 在 地 (住 居 表 示)	大阪府大阪市中央区南船場四丁目 11 番 28 号
用 途 (登 記 簿 上 の 表 示)	事務所・店舗
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)	1,405.74 m ²
延床面積 (登 記 簿 上 の 表 示)	7,738.47 m ²
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 8 階建
竣 工 年 月 (登 記 簿 上 の 表 示)	昭和 61 年 9 月 30 日
帳 簿 価 格	4,679 百万円 (平成 27 年 11 月 30 日)
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	2,660 百万円 (平成 27 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 28 年 4 月 13 日
テナントの内容 (平成 28 年 2 月 29 日時点)	
テナントの総数	13
賃貸事業収入	90 百万円 (注 1)
敷金・保証金	152,153,580 円
総賃貸面積	5,703.50 m ²
総賃貸可能面積	5,703.50 m ²
稼働率	100.0%

(注 1) 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

名 称	東京建物株式会社
所 在 地	東京都中央区八重洲一丁目 9 番 9 号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 社長執行役員 佐久間 一
事 業 内 容	①不動産の売買、貸借及びその仲介 ②不動産の管理及び鑑定評価 ③不動産担保貸付その他金銭の貸付 ④土木建築工事の設計、監理及び請負 ⑤ホテル、旅館、飲食店等の管理、貸借及び経営 他
資 本 金	924 億 51 百万円 (平成 27 年 12 月 31 日)
設 立 年 月 日	明治 29 年 10 月 1 日
純 資 産	3,099 億 55 百万円 (平成 27 年 12 月 31 日)
総 資 産	1 兆 5 億 88 百万円 (平成 27 年 12 月 31 日)
大 株 主 及 び 持 株 比 率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (持株比率：6.6%) (平成 27 年 12 月 31 日)

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。

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	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. 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、本投資法人及び本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本資産運用会社の関連当事者でもありません。

(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。

6. 今後の見通し

譲渡予定資産の譲渡により不動産等売却損が発生しますが、その影響等を考慮した本投資法人の運用状況につきましては、本日付で公表の「平成28年5月期（第21期）の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。なお、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。

7. 鑑定評価書の概要

鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成 27 年 11 月 30 日
鑑定評価額	2,660 百万円

項目	内容 (百万円) (注 1)	概要等
収益価格	2,660	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試算。
直接還元法による収益価格	2,700	
①運営収益	220	
潜在総収益	232	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	11	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	74	
維持管理費	25	類似不動産の水準を参考に、実績等を基に査定。
PMフィー	(注 2)	
水道光熱費	22	類似不動産の水準を参考に、実績等を基に査定。
修繕費	4	ER 記載の見積りを参考に平準化した額の 30%相当と査定。
テナント募集費用等	1	新規月額賃料の 1.2 ヶ月分。
公租公課	18	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計上。
その他費用	0	なし。
③運営純収益	145	
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	10	ER の見積りを参考として CM フィーも考慮し、平準化した額の 70%相当と査定。
⑥純収益 (③+④-⑤)	137	
⑦還元利回り	5.1%	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	2,620	
割引率	4.9%	対象不動産の地域性・個別性に係るリスクを考慮の上、市場動向等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	5.3%	還元利回りに、将来の予測不確実性、建物劣化および売却リスクを考慮して査定。
原価法による積算価格	1,750	
土地割合	70.7%	
建物割合	29.3%	

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(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	3.1%
	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 猿樂町ビル	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	0.5%
	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	0.8%
	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	29.2%
	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	5.2%
	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/	9,650.0	2.1%
		平成25年4月12日		
	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	3.1%	
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	6.1%	

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 (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	13,710.0	3.0%
	キリン日本橋ビル	平成28年5月26日(予定)	8,180.0	1.8%
東京主要5区(42物件)			408,438.2	89.1%
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	7.7%
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	1.2%
	北浜グランドビル	平成26年8月1日	9,481.5	2.1%
地方主要都市(2物件)			14,781.5	3.2%
ポートフォリオ合計(50物件)			458,357.7	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。

* 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。