

平成 28 年 12 月 15 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 村上 義美
(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 営業推進部長 安住 健太郎
TEL. 03-6215-9649

資産の取得に関するお知らせ
(新神田美倉町ビル)

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	新神田美倉町ビル
取 得 資 産	国内不動産を信託する信託受益権
所 在 地	東京都千代田区神田美倉町 5 番地 1
取 得 価 格	1,592 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 12 月 15 日
引 渡 予 定 日	平成 28 年 12 月 21 日
取 得 先	株式会社OHリアルエステート・マネジメント
取 得 資 金	自己資金により充当予定
決 済 方 法	引渡時一括
媒 介 者	該当はありません

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。

2. 取得の理由

新神田美倉町ビル（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、希少性や今後見込まれる収益性を評価し、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 J R 山手線・ J R 京浜東北線・ J R 中央線・東京メトロ銀座線「神田」駅より徒歩 5 分、 J R 総武線快速「新日本橋」駅より徒歩 4 分に位置します。また、東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線「三越前」駅より徒歩 7 分、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅より徒歩 7 分、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅より徒歩 7 分と、5 駅 8 路線が徒歩圏内にある稀有な交通利便性を備えた立地です。

本物件が所在する「内神田・神田須田町」エリアのオフィスビルは、一大業務集積地である大手町等への近接性及び高い交通利便性を備えながらも割安感のある賃料水準であることを訴求材料として需要を吸収するケースが多く見られます。立地イメージ・環境面から、集積企業も国内企業が圧倒的に多く、概ね中小の製造業・卸売業等の企業集積が見られるエリアです。

（2）建物設備

本物件は、地下 1 階地上 7 階、延床面積 2,167.76 m²、1 フロア約 80 坪の賃貸面積が確保されており、基準階天井高 2,450mm に加え 0A フロア 50mm、個別空調等の設備を備えております。貸室形状は長方形（整形）であり、無柱の執務空間であることから、レイアウトの自由度・利用効率が図れます。

本物件は築後 25 年を経過しておりますが、適切な維持管理がなされており、外観はガラス面の多いファサードとなっていることから、築年数が 30 年以上経過したオフィスビルが多く集積する当該エリア内においては、テナントに対して良好なイメージが訴求できると考えています。

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	新神田美倉町ビル		
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 (予 定)	みずほ信託銀行株式会社		
信 託 期 間 (予 定)	平成 28 年 12 月 21 日から平成 38 年 12 月 31 日まで		
所 在 地 (地 番)	東京都千代田区神田美倉町 5 番 1		
用途 (登記簿上の表示)	事務所・倉庫・車庫		
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)	365.65 m ²		
延床面積(登記簿上の表示)	2,167.76 m ²		
構造 (登記簿上の表示)	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 1 階付 7 階建		
竣工年月(登記簿上の表示)	平成 3 年 1 月 31 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	3,450mm (基準階) / 2,450mm (基準階)		
空調方式 / OA 敷設	個別空調 / OAフロア		
建 築 確 認 機 関	東京都千代田区		
建物状況調査委託会社	大和不動産鑑定株式会社		
土壌汚染調査委託会社	株式会社アースアプレイザル		
PML 値 (委託会社)	6.01% (SOMPO リスケアマネジメント株式会社)		
取 得 価 格	1,592 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)	1,680 百万円 (平成 28 年 12 月 1 日時点)		
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所		
担 保 設 定 の 有 無	無し		
テナントの内容			
テナントの総数	3 (取得予定日時点)		
賃 貸 事 業 収 入	月額 3 百万円 (平成 28 年 11 月)		
敷 金 ・ 保 証 金	25 百万円 (平成 28 年 11 月末日)		
総 賃 貸 面 積	751.76 m ² (引渡予定日における想定値) (注 1)		
総 賃 貸 可 能 面 積	1,732.42 m ² (注 1)		
稼働率の推移 (注 1)	平成 27 年 4 月末時点 (注 2)	平成 28 年 4 月末時点 43.4%	取得予定日 (予定) 43.4%
	4.0%	中期 NOI 利回り (注 4)	4.6%
取得時 NOI 利回り (注 3)	4.0%	中期 NOI 利回り (注 4)	4.6%
鑑定 NOI 利回り (注 5)	4.9%	減価償却 (注 6)	0.6%
その他特筆すべき事項	1. 本件土地東側が接する道路は、建築基準法第 42 条第 3 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		

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。

	<p>分は、約 0.51 m²となっております。</p> <p>2. 株式会社アースプレイザルから発行された「アスベスト調査結果報告書」によると、本件建物の搭屋階エレベーター機械室、エレベーターシャフト内の鉄骨柱・梁に基準値（平成 20 年 2 月 6 日付厚生労働省労働基準局通達によります。）である 0.1%を超える値のアスベスト含有が認められる旨の報告がなされています。但し、同社からあわせて発行された「大気濃度測定結果報告書」によると、該当箇所におけるアスベストの大気濃度は一般環境中と同程度、若しくはそれ以下である旨の報告がなされています。</p>
--	--

- (注1) 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2) 取得先が取得する以前のデータであり開示しておりません。
- (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（96.0%）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。本取得予定日においては、稼働率 43.4%となっておりますが、資産運用会社として継続的なリーシング活動を行って稼働率の向上に努めます。
- (注4) 中期 NOI 利回りは、取得後、巡航稼働率時（前提稼働率 96.0%）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

(1) 名 称	株式会社OHリアルエステート・マネジメント
(2) 所 在 地	東京都千代田区丸の内二丁目 4 番 1 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 福岡 良介
(4) 事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産売買、賃貸借、仲介、媒介及び管理業 2. 金銭の貸付、債務の保証、債権売買等の金融業 3. 不動産及び債権に対する投資業 4. 前各号に関するコンサルティング業 5. 損害保険代理業 6. 前各号に付帯関連する一切の事業
(5) 資 本 金	50 百万円
(6) 設 立 年 月 日	平成 23 年 10 月 14 日
(7) 純 資 産	取得先より、純資産について開示することの同意を得られていないため開示しておりません。
(8) 総 資 産	取得先より、総資産について開示することの同意を得られていないため開示しておりません。
(9) 大株主及び持株比率	株式会社オープンハウス・ディベロップメント（100%）
(10) 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

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。

	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28年12月15日
取得契約締結日	平成28年12月15日
代金支払予定日	平成28年12月21日
物件引渡予定日	平成28年12月21日

8. 今後の見通し

本物件の引渡予定日が平成28年12月21日であることから、本物件取得による平成28年11月期（第22期）についての運用状況への予想に与える影響はありません。なお、平成29年5月期（第23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。

9. 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 28 年 12 月 1 日	
鑑定評価額	1,680 百万円	
項目	内容（百万円）（注 1）	概要等
収益価格	1,680	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	1,750	
①運営収益	104	
潜在総収益	110	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	5	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	26	
維持管理費	8	維持管理費は現行契約に基づき、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	(注 2)	
水道光熱費	8	実績額等を参考に査定。
修繕費	2	E R 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	1	予定 PM 契約、類似不動産の水準等に基づき査定。
公租公課	6	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計上。
その他費用	0	
③運営純収益	77	
④保証金等の運用益	0	運用利回りを 1.0% と査定。
⑤資本的支出	4	E R 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)	73	
⑦還元利回り	4.2%	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	1,650	
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	1,680	
土地割合	91.1%	
建物割合	8.9%	
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。

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	0.6%
	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	0.5%
	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	28.5%
	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%
	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 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	2.9%
	キリン日本橋ビル	平成28年5月26日	8,180.0	1.7%
	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%
	新宿ウエストビル	平成28年7月21日	942.0	0.2%
	新神田美倉町ビル	平成28年12月21日 (予定)	1,592.0	0.3%
東京主要5区 (45物件)			415,622.2	88.6%
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	3.2%
	目黒プレイスタワー	平成27年5月1日	5,600.0	1.2%
	荻窪TMビル	平成28年7月21日	3,800.0	0.8%
首都圏 (7物件)			38,938.0	8.3%
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	3.1%
ポートフォリオ合計 (54物件)			469,341.7	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（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/>