

平成 24 年 11 月 27 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 (新四 curumu 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。) は、平成 24 年 11 月 27 日付で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

- | | |
|----------------|-------------------------------|
| (1) 取得資産 | 不動産を信託する信託受益権 |
| (2) 資産の名称 | 新四 curumu ビル (以下、「本物件」といいます。) |
| (3) 所在地 (住居表示) | 東京都新宿区新宿四丁目 2 番 23 号 |
| (4) 取得価格 | 9,650 百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。) |
| (5) 契約締結日 | 平成 24 年 11 月 27 日 |

2. 取得先及び引渡予定日の概要

	取得先	取得資産 (所有形態)	議決権割合 (注 1)	取得先別 取得価格 (注 2)	引渡 予定日	取得資金 (予定)	決済方法
①	非開示 (以下、「取得先 A」) (注 3)	信託受益権 (区分所有権)	685,495 分 の 359,323	5,090 百万円	平成 24 年 12 月 3 日 (予定)	借入金及び 自己資金 (注 4)	引渡時 一括決済
②	非開示 (以下、「取得先 B」) (注 3)	信託受益権 (区分所有権)	685,495 分 の 326,172	4,560 百万円	平成 25 年 4 月 12 日 (予定)	借入金及び 自己資金 (注 4)	引渡時 一括決済 (注 5)

(注 1) 本物件は二つの区分所有権から成り立っておりますが、本投資法人は各区分所有者との間で、各々の区分所有権を対象とする信託受益権の売買契約を締結することにより、最終的には 1 棟全体に関する区分所有権を取得することを予定しております。

(注 2) 取得先 A 及び取得先 B のうち、どちらか一方の売主との間で売買が成就しなかった場合には、他方当事者との間では一定の条件のもとで売買価格を見直すことの合意書を売買契約締結日と同日付で、取得先 A、取得先 B

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。

及び本投資法人の3者間で締結を行う予定です。

- (注 3) 取得先 A、及び取得先 B は共に国内事業会社ですが、両社の名称等については売主の同意を得られていないため開示しておりません。
- (注 4) 本日公表しましたプレスリリース「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。なお、取得先 B の区分所有権に関する取得資金は、物件引渡時に併せて別途資金調達を行う予定です。
- (注 5) 本投資法人は取得先 B に対して、手付金 300 百万円を売買契約締結時に支払います。なお、当該手付金に対しては、適切な保全措置を講じます。

3. 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、JR「新宿」駅新南口から徒歩4分の距離に位置し、また、本物件の地下2階部分においては東京メトロ丸の内線・副都心線「新宿三丁目」駅の連絡通路に直結しております。JR「新宿」駅は乗降客数が日本一を誇り、駅周辺は商業・ビジネス共に充実を極めるエリアです。本エリアにはJR線や地下鉄の主要路線が乗り入れており、都内の主要ビジネス街及び各都市へのアクセスが良好で、高い利便性を有しております。さらに、新宿駅南口地区においては現在、2016年春の開業(予定)の駅ビル開発や、基盤整備事業が進んでおり、今後ますます進化する都市の中心部にあります。

本物件の周辺は、高島屋タイムズスクエアを中心とした商業集積ゾーンと、そこから周辺に広がるオフィスゾーンとが交わるエリアに属しており、オフィスニーズ・商業ニーズともに競争力が高い立地に存しております。

(2) 建物設備

本物件は、地下2階地上11階建、延床面積 9,234.99 m² (2,793.58 坪)、基準階面積 653.60 m² (197.71 坪)、基準階天井高 2,700 mm (別途 OA フロア 100 mm)、個別空調やフロア毎に防犯等を管理する最新の防犯システムを兼ね備えており、オフィス利用に十分なスペックを有しています。また、2012年1月に竣工したばかりの新築物件であることから、同エリアに所在する他の同規模物件と比較しても優位性があると判断しております。

4. 取得予定物件の内容

物 件 名 称	新四 curumu 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)	取得先Aの区分所有権:平成24年12月3日から平成34年12月2日まで 取得先Bの区分所有権:平成25年4月12日から平成35年4月11日まで
所 在 地 (地 番)	東京都新宿区新宿四丁目43番1
用途(登記簿上の表示)	事務所、店舗
敷地面積(登記簿上の表示)	1,144.63 m ²
延床面積(登記簿上の表示)	9,234.99 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2階付11階建
竣工年月(登記簿上の表示)	平成24年1月25日

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。

所有の形態	①土地：敷地権 ②建物：区分所有権 ※本件建物は区分所有権による登記がなされておりますが、全ての区分所有権を取得対象としております。				
取得価格	9,650 百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。）				
設計会社	Ace Consulting Tokyo 株式会社 他				
施工会社	株式会社浅沼組				
階高 / 天井高	4,000mm（基準階） / 2,700mm（基準階）				
空調方式 / OA 敷設	各階個別空調 / OA フロア				
建築確認機関	新宿区				
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				
PML 値（委託会社）	6.50%（NKSJ リスクマネジメント株式会社）				
鑑定評価額 （価格時点）	10,000 百万円 （平成 24 年 10 月 31 日時点） ※ 1 棟全体を所与とした「貸家及びその敷地」による評価				
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				
取得年月日	取得先Aからの取得年月日：平成 24 年 12 月 3 日 取得先Bからの取得年月日：平成 25 年 4 月 12 日				
テナントの内容					
テナントの総数	6（注1）				
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	3,559.20 m ² （注1）				
総賃貸可能面積	6,854.95 m ² （注3）				
稼働率の推移 （注3）	平成 20 年 11 月末時点	平成 21 年 11 月末時点	平成 22 年 11 月末時点	平成 23 年 11 月末時点	取得予定日
	-	-	-	-	51.9%（注1）
想定 NOI(NOI 利回り)	411 百万円（4.3%）（注4）				
その他特筆すべき事項	<p>①過去に実施した土壌調査の結果によれば、本件土地の一部から、指定基準値を超える砒素の検出が確認されていますが、本投資法人が取得した株式会社アースアプレイザル作成による土壌調査報告書によると、砒素汚染の周囲への拡散や直接摂取により人の健康に影響を及ぼすことはないと考えられ、現在の状態で継続使用することについて問題ない旨の評価がなされております。</p> <p>②本投資法人は、一部フロアについて、本件売買契約締結日と同日付で、取得先Aからの引渡日を始期とする賃貸借契約（以下、「サブリース契約」といいます。）を締結する予定です（注5）。</p>				

（注1） 取得先 A からの引渡予定日（2012 年 12 月 3 日）における 1 棟全体を対象とした想定値となっており、「その他特筆すべき事項」に記載のサブリース契約を含みます。

（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。

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。

(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 96.0% 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）。

(注5) サブリース契約の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。なお、サブリース契約締結予定者は、本投資法人及び本資産運用会社の利害関係人ではありません。

5. 取得先の概要

取得先A及び取得先Bは共に国内事業会社ですが、両社の概要につきましては、名称等の開示について同意を得られていないため記載をしておりません。なお、いずれの取得先も本投資法人及び本資産運用会社の利害関係人ではありません。

6. 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。

7. 媒介の状況

(1) 媒介者の概要

①取得先Aの区分所有権に対する媒介者

取得先Aの媒介者は国内事業会社です。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、詳細等を記載しておりません。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。

なお、同社は取得先Bの区分所有権に対する共同媒介者のうちの1社でもあります。

②取得先Bの区分所有権に対する媒介者

取得先Bの媒介者は、上記に記載の媒介者の他に、もう2社の国内事業会社が介在しておりますが、当該媒介者からは名称等の開示について同意を得られていないため、詳細等を記載しておりません。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。

8. 取得の日程

取得決定日	平成24年11月27日	
取得契約締結日	平成24年11月27日	
代金支払予定日	取得先Bへの手付金支払予定日	平成24年11月27日
	取得先Aへの代金支払予定日	平成24年12月3日
	取得先Bへの代金支払予定日	平成25年4月12日
物件引渡予定日	取得先Aが所有する物件引渡予定日	平成24年12月3日
	取得先Bが所有する物件引渡予定日	平成25年4月12日

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. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

取得先Bとの信託受益権売買契約（以下、「取得先Bとの売買契約」といいます。）については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」（最終改定：平成22年6月）に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（※）に該当します。

取得先Bとの売買契約に基づく信託受益権の売買にあたっては、取得先Bが所有する区分所有権の引渡しは平成25年4月12日を予定しております。

取得先Bとの売買契約において、本投資法人又は取得先Bによる本件売買契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本件売買契約を解除し、違約金として契約解除された本信託受益権の売買代金の10%相当額を請求することができるものとされています。

なお、本信託受益権の購入のために必要な資金は、取得先Bとの物件引渡時に併せて新たな資金調達を実施する予定です。

（※）先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

10. 今後の見通し

本取得による平成24年11月期（第14期）及び平成25年5月期（第15期）についての運用状況の予想への影響は軽微であり、当該予想の修正はありません。

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 24 年 10 月 31 日
鑑定評価額	10,000 百万円

項目	内容 (百万円) (注 1)
収益価格	10,000
直接還元法による収益価格	10,300
①運営収益 (a-b)	607
a.潜在総収益	641
b.空室等損失	34
②運営費用 (c+d+e+f)	161
c.維持管理費 (管理費、水道光熱費、PMフィー等)	87
d.公租公課	67
e.損害保険料	0
f.その他費用	6
③運営純収益	446
④保証金等の運用益	8
⑤資本的支出	9
⑥純収益 (③+④-⑤)	444
⑦還元利回り	4.3%
DCF法による収益価格	9,910
割引率	4.1%
最終還元利回り	4.5%
原価法による積算価格	10,200
土地割合	73.7%
建物割合	26.3%

(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。

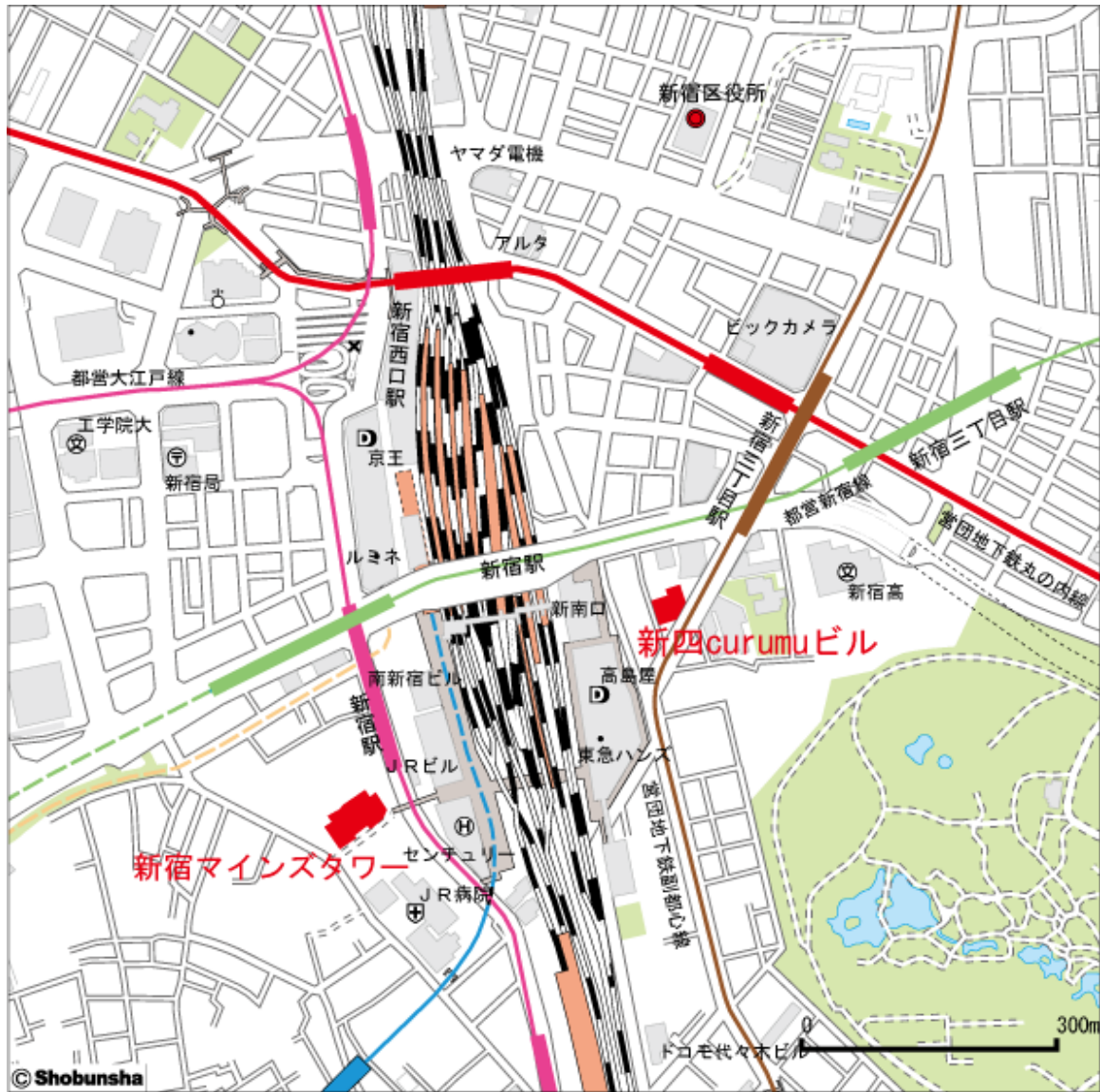
【参考資料 2】 写真 / 地図

《 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	4.3%
	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	2.5%
	D a i w a 南青山ビル	平成 17 年 10 月 21 日	4,550	1.4%
	D a i w a 猿楽町ビル (注5)	平成 17 年 10 月 21 日	3,190	1.0%
	D a i w a A浜松町ビル	平成 17 年 10 月 21 日	2,865	0.9%
	D a i w a 神宮前ビル	平成 17 年 10 月 21 日	2,800	0.9%
	D a i w a 芝大門ビル	平成 17 年 10 月 21 日	2,578	0.8%
	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%
	B P S スクエア	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	0.8%
	D a i w a 月島ビル	平成 18 年 3 月 24 日	7,840	2.4%
	日本橋MSビル	平成 18 年 5 月 1 日	2,520	0.8%
	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 S S ビル	平成 18 年 5 月 1 日	3,930	1.2%
	D a i w a 日本橋本町ビル	平成 18 年 7 月 31 日	7,420	2.3%
	D a i w a 銀座 1 丁目ビル	平成 18 年 7 月 31 日	4,620	1.4%
	D a i w a 京橋ビル	平成 18 年 7 月 31 日	3,460	1.1%
	サンライン第7ビル	平成 18 年 10 月 6 日	2,680	0.8%
	D a i w a 御成門ビル	平成 18 年 12 月 1 日	13,860	4.3%
	新宿マインズタワー	平成 19 年 7 月 13 日/11 月 26 日	133,800	41.2%
	S H I B U Y A E D G E	平成 19 年 7 月 13 日	5,900	1.8%
	D a i w a 小伝馬町ビル	平成 19 年 8 月 31 日	2,460	0.8%
	D a i w a 神保町ビル	平成 22 年 3 月 10 日	4,150	1.3%
	D a i w a 西新橋ビル	平成 22 年 8 月 13 日	5,000	1.5%
	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	1.7%
	神保町プレイス	平成 23 年 3 月 29 日	3,550	1.1%
	E・スペースタワー	平成 23 年 7 月 8 日	24,000	7.4%
	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 (予定) 平成 25 年 4 月 12 日 (予定)	9,650	3.0%
東京主要5区 (33 物件)			298,825	92.1%

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	1.5%
	D a i w a 品川 North ビル	平成 19 年 7 月 13 日	7,710	2.4%
	ウエストパーク大崎	平成 24 年 9 月 18 日	1,650	0.5%
首都圏 (5 物件)			20,921	6.4%
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	1.5%
地方主要都市 (1 物件)			4,810	1.5%
ポートフォリオ合計 (39 物件)			324,556	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。

(注5) D a i w a 猿樂町ビルは、平成 24 年 3 月 30 日に底地を 190 百万円で取得したことによって、取得価格が 3,190 百万円となりました。

* 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/>