

平成 25 年 9 月 20 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（日石渋谷ビル）

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、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

取 得 資 産	国内不動産を信託する信託受益権
資 産 の 名 称	日石渋谷ビル（以下、「本物件」といいます。）
所 在 地（住居表示）	東京都渋谷区渋谷二丁目 16 番 1 号
取 得 価 格	7,000 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 25 年 9 月 20 日
引 渡 予 定 日	平成 25 年 9 月 27 日（予定）
取 得 先	イー・ビルディングス合同会社（以下、「取得先」といいます。）
取 得 資 金	平成 25 年 9 月 20 日プレスリリース（注 1）の借入金及び手元資金により充当予定
決 済 方 法	引渡時一括
媒 介 会 社	三菱UFJ信託銀行株式会社（以下、「媒介会社」といいます。）

（注 1）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。

2. 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、東京メトロ、東急電鉄、京王電鉄等の複数路線を利用可能な東京都心最大級のターミナル駅である渋谷駅より徒歩約 4 分の距離に位置しており、交通利便性に優れています。また、渋谷駅へのアクセスの途中において、駅直結の大型複合施設内を利用することが可能です。さらに、宮益坂と国道 246 号線（青山通り）との交差点（宮益坂上交差点）に面する角地の特性上、視認性に優れ、認知度も高い物件です。

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。

渋谷駅を中心とする渋谷エリアは、交通利便性が高く、若い世代をターゲットとした商業施設を含む物販店、飲食店、オフィス、ホテル等が高度に集積した日本を代表する商業エリアです。また、その周辺エリアである表参道・青山、恵比寿、代官山等にも若い世代をターゲットとした店舗が多く所在するため、渋谷エリアは流行と文化の発信基地としての特性を有しております。そのため、人材獲得ニーズが比較的高く、活力がある IT・コンテンツ関連企業等を中心としたオフィス需要が旺盛な地域であると分析しています。そのほか、渋谷駅を中心とした渋谷駅地区駅街区、渋谷駅南街区、道玄坂街区の再開発が計画されており、渋谷駅地区駅街区には駅ビル（大型オフィス・商業施設）の開業が予定されています。これにより、渋谷エリアは、今後ますます利便性が高まることによる発展が見込まれると考えております。

(2) 建物設備

本物件は、地下 1 階付地上 12 階、延床面積 8,340.48 m² (2,523.00 坪)、基準階面積 662.07 m² (200.28 坪)、基準階天井高 2,550 mm (OA フロア 100 mm を含む。)、個別空調等の設備を備えております。竣工後約 25 年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。

尚、本物件の取得により、本投資法人の運用資産合計額（取得価格ベース）は 3,527.86 億円となり、本投資法人設立来初めて、運用資産額が 3,500 億円を超えることとなります。運用資産額の拡大は、本投資法人の最も重要な課題の一つであり、資産拡大に伴う収益力の向上を通じて、J-REIT 市場におけるプレゼンスの向上を目指したいと考えています。

3. 取得予定物件の内容

物 件 名 称	日石渋谷ビル
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 25 年 9 月 27 日から平成 35 年 9 月末まで
所 在 地 (地 番)	東京都渋谷区渋谷二丁目 16 番 2 外 2 筆
用途 (登記簿上の表示)	事務所、給油所、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)	1,106.47 m ²
延床面積 (登記簿上の表示)	8,340.48 m ²
構造 (登記簿上の表示)	鉄骨造・陸屋根 地下 1 階付 12 階建
竣工年月 (登記簿上の表示)	昭和 63 年 12 月 21 日
設 計 会 社	日石エンジニアリング株式会社 (現：J Xエンジニアリング株式会社)
施 工 会 社	日石エンジニアリング株式会社 (現：J Xエンジニアリング株式会社)
構 造 設 計 者	日石エンジニアリング株式会社 (現：J Xエンジニアリング株式会社)
階 高 / 天 井 高	3,650mm (基準階) / 2,550mm (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
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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社

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 M L 値 (委託会社)	6.60% (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	7,000 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)	7,190 百万円 (平成 25 年 8 月 31 日時点)				
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
担保設定の有無	無し				
テナントの内容					
テナントの総数	1 (取得予定日時点) (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	6,327.95 m ² (引渡予定日における想定値) (注 3)				
総賃貸可能面積	6,327.95 m ² (注 3)				
稼働率の推移 (注 3)	平成 22 年 3 月末時点	平成 23 年 3 月末時点	平成 24 年 3 月末時点	平成 25 年 3 月末時点	取得予定日
	100%	90.6%	97.0%	100%	100%
想定 NOI(NOI 利回り)	324 百万円 (4.6%) (注 4)				
その他特筆すべき事項	<p>① 本件土地の地下部分の一部 (地番: 16 番 3、面積 487.63 m²) について、東京地下鉄株式会社に対し地上権が設定されています。当該地上権は、昭和 11 年に地下鉄道工作物の所有を目的として設定されたもので、区分地上権に相当する契約内容が定められています。</p> <p>② 本投資法人は、本件売買契約締結日と同日付で、J X 日鉱日石不動産株式会社とのマスターリース契約の変更・終了等に関する覚書を関係当事者との間で締結しております。なお、当該マスターリース契約は平成 26 年 3 月 31 日をもって終了させることが合意されており、終了までは当該マスターリース契約に基づき J X 日鉱日石不動産株式会社から賃料を収受し、終了後は各エンドテナントとの賃貸借契約に基づく賃料を収受することになります。</p> <p>③ 本件土地について、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成による調査報告書によれば、本物件が建築される以前の旧ガソリンスタンドに関する点検資料等が確認できず、当時用いられていたガソリンに含まれるベンゼン及び鉛の漏洩の有無が不明であることから、対象地に土壤汚染が存在する可能性は否定できないと評価されています。しかしながら、同調査報告書では、本件土地は現況で敷地の全面が被覆されており、周囲への汚染物質の拡散のおそれが高いこと、健康被害が発生するリスクが低いこと、現在の状態で継続使用することに問題は見られないと評価されています。なお、本物件の取得にあたっては、仮に対象地で土壤汚染が発生した場合の、汚染土壤の場外搬出費用を上記報告書作成会社により概算見積りを取得しており、本物件の取得価格については、当該費用を考慮したうえで決定しております。</p>				

(注1) 本物件は、マスターリース契約により J X 日鉱日石不動産株式会社に一括賃貸されており、さらに J X 日鉱日石不動産株式会社を転貸人としてエンドテナント (9 テナント) に転貸されています。

(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。

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3) 取得先から提供を受けたデータに基づき、エンドテナントとの総賃貸面積及び総賃貸可能面積並びにエンドテナントに関する稼働率の推移を記載しています。
- (注4) J X日鉱日石不動産株式会社とのマスターリース契約が終了する平成26年4月1日以降の年間の想定収支を記載しています。当該想定収支は、取得先から提供を受けたエンドテナントとの賃貸借契約等に基づき、公租公課の発生等を考慮しており、稼働率は100%を前提としています（予測数値ではありません）。

4. 取得先の概要

(1) 名 称	イー・ビルディングス合同会社
(2) 所 在 地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号
(3) 代表者の役職・氏名	業務執行社員 イー・ビルディングス一般社団法人 職務執行者 内山隆太郎
(4) 事 業 内 容	1.不動産の取得、保有及び処分 2.不動産の賃貸及び管理 3.不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4.前各号に付帯関連する一切の業務
(5) 資 本 金	100万円
(6) 設 立 年 月 日	平成19年7月23日
(7) 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. 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) 媒介会社の概要

① 名 称	三菱UFJ信託銀行株式会社
② 所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
③ 代表者の役職・氏名	取締役社長 若林 辰雄
④ 事 業 内 容	リテール業務、法人業務、受託財産業務、不動産業務、証券代行業務、

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。

	市場国際業務、その他業務
⑤ 資 本 金	324,279 百万円（平成 25 年 3 月末現在）
⑥ 設 立 年 月 日	昭和 2 年 3 月 10 日
⑦ 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。
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、媒介会社の意向により開示しておりません。

7. 取得の日程

取 得 決 定 日	平成 25 年 9 月 20 日
取 得 契 約 締 結 日	平成 25 年 9 月 20 日
代 金 支 払 予 定 日	平成 25 年 9 月 27 日
物 件 引 渡 予 定 日	平成 25 年 9 月 27 日

8. 今後の見通し

本取得による平成 25 年 11 月期（第 16 期）及び平成 26 年 5 月期（第 17 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

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 1】 鑑定評価書の概要

鑑定評価会社	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	平成 25 年 8 月 31 日
鑑定評価額	7,190 百万円

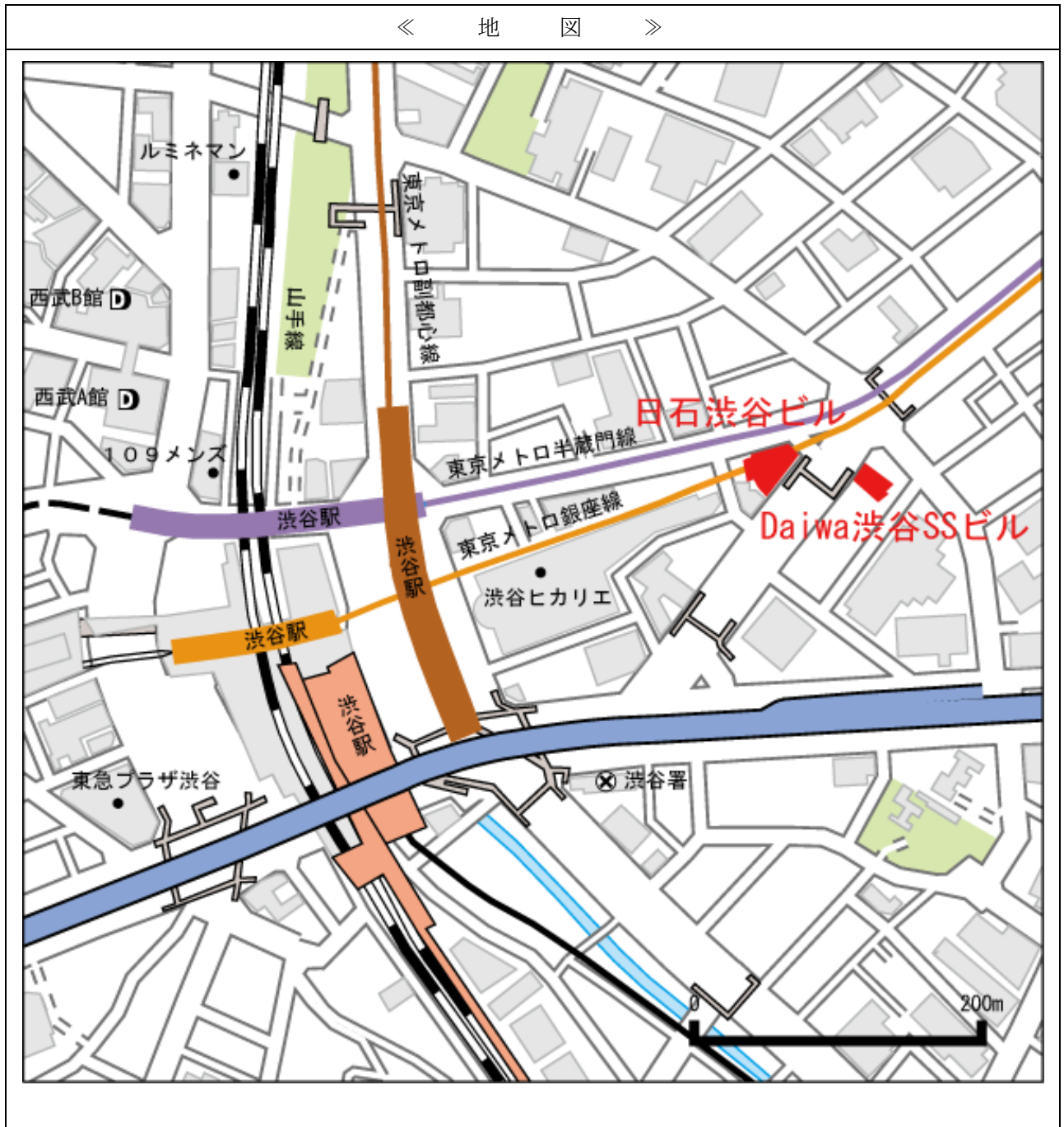
項目	内容 (百万円) (注 1)
収益価格	7,190
直接還元法による収益価格	7,320
①運営収益 (a-b)	464
a.潜在総収益	478
b.空室等損失	13
②運営費用 (c+d+e+f)	132
c.維持管理費 (管理費、水道光熱費、PMフィー等)	90
d.公租公課	41
e.損害保険料	0
f.その他費用	0
③運営純収益	331
④保証金等の運用益	7
⑤資本的支出	24
⑥純収益 (③+④-⑤)	314
⑦還元利回り	4.3%
DCF法による収益価格	7,050
割引率	4.1%
最終還元利回り	4.5%
原価法による積算価格	7,750
土地割合	91.6%
建物割合	8.4%

(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。

《 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。



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	4.0%
	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	2.3%
	D a i w a 南青山ビル	平成 17 年 10 月 21 日	4,550	1.3%
	D a i w a 猿楽町ビル	平成 17 年 10 月 21 日/ 平成 24 年 3 月 30 日	3,190	0.9%
	D a i w a A浜松町ビル	平成 17 年 10 月 21 日	2,865	0.8%
	D a i w a 神宮前ビル	平成 17 年 10 月 21 日	2,800	0.8%
	D a i w a 芝大門ビル	平成 17 年 10 月 21 日	2,578	0.7%
	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%
	D a i w a 築地駅前ビル	平成 18 年 1 月 27 日	1,560	0.4%
	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	0.7%
	D a i w a 月島ビル	平成 18 年 3 月 24 日	7,840	2.2%
	日本橋MSビル	平成 18 年 5 月 1 日	2,520	0.7%
	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SSビル	平成 18 年 5 月 1 日	3,930	1.1%
	D a i w a 日本橋本町ビル	平成 18 年 7 月 31 日	7,420	2.1%
	D a i w a 銀座 1 丁目ビル	平成 18 年 7 月 31 日	4,620	1.3%
	D a i w a 京橋ビル	平成 18 年 7 月 31 日	3,460	1.0%
	サンライン第 7 ビル	平成 18 年 10 月 6 日/ 平成 25 年 3 月 29 日/5 月 29 日	2,910	0.8%
	D a i w a 御成門ビル	平成 18 年 12 月 1 日	13,860	3.9%
	新宿マインズタワー	平成 19 年 7 月 13 日/11 月 26 日	133,800	37.9%
	SHIBUYA EDGE	平成 19 年 7 月 13 日	5,900	1.7%
	D a i w a 小伝馬町ビル	平成 19 年 8 月 31 日	2,460	0.7%
	D a i w a 神保町ビル	平成 22 年 3 月 10 日	4,150	1.2%
	D a i w a 西新橋ビル	平成 22 年 8 月 13 日	5,000	1.4%
	D a i w a 九段ビル	平成 22 年 9 月 2 日	4,000	1.1%
	大和茅場町ビル	平成 23 年 3 月 25 日	5,600	1.6%
	神保町ブレイス	平成 23 年 3 月 29 日	3,550	1.0%
	E・スペースタワー	平成 23 年 7 月 8 日	24,000	6.8%
	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/ 平成 25 年 4 月 12 日	9,650	2.7%	
トウセン道玄坂第二ビル	平成 25 年 7 月 3 日	4,500	1.3%	
赤坂ビジネスブレイス	平成 25 年 8 月 9 日	9,200	2.6%	
日石渋谷ビル	平成 25 年 9 月 27 日(予定)	7,000	2.0%	

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 (36 物件)			319,755	90.6%
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	1.0%
	D a i w a 東池袋ビル	平成 17 年 10 月 21 日	2,958	0.8%
	ベネックスS-3	平成 18 年 5 月 1 日	4,950	1.4%
	D a i w a 品川 North ビル	平成 19 年 7 月 13 日	7,710	2.2%
	ウエストパーク大崎	平成 24 年 9 月 18 日	1,650	0.5%
	上大岡アイマークビル	平成 25 年 3 月 1 日	2,000	0.6%
首都圏 (6 物件)			22,921	6.5%
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	1.4%
	本州名駅ビル	平成 25 年 2 月 1 日	5,300	1.5%
地方主要都市 (2 物件)			10,110	2.9%
ポートフォリオ合計 (44 物件)			352,786	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。

* 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/>