

2018年10月22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 高橋 基
(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 コーポレート本部 部長 安住 健太郎
TEL. 03-6215-9649

資産の取得に関するお知らせ(笹塚NA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	笹塚NAビル(以下、「本物件」といいます。)
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権
所在地	東京都渋谷区笹塚一丁目50番1号
取得価格	15,500百万円(取得諸経費及び消費税等を除きます。)
契約締結日	2018年10月22日
引渡予定日	2018年10月30日(予定)
取得先	非開示(注1)
取得資金	今後公表予定の借入金及び自己資金により充当予定
決済方法	引渡時一括
媒介者	非開示(注2)

(注1)取得先は国内の特別目的会社ですが、取得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2)媒介者は国内法人ですが、媒介者から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。

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

本物件は京王線・京王新線「笹塚」駅より徒歩4分に位置します。「笹塚」駅から「新宿」駅は5分と、ターミナル駅への接近性においても大変優れた立地です。

本物件が所在する「笹塚」エリアは、従来より新興IT企業が本社やラボ等を構えています。新宿にほど近いエリアであることを反映し、建設関連企業や新宿に本社を構える企業のバックオフィスとしての需要が見込めるものと考えられます。

(2) 建物設備

本物件は、地下2階地上18階、延床面積26,527.62㎡、1フロア約215坪の賃貸面積が確保されており、基準階天井高2,650mmに加え0Aフロア70mmの設備を備えています。貸室形状は、整形空間を確保しており、レイアウトの自由度・利用効率が良好です。地上部分は18階建ての高層棟（事務所・店舗）と3階建ての低層棟（フィットネス・店舗）に分かれていますが、両棟は地下部分で繋がっており、地上2階部分にも連絡通路が設置されています。

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、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。

本物件は、このような立地条件、建物機能性から、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	笹塚NA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)	2017年1月18日から2028年10月31日まで
所 在 地 (地 番)	東京都渋谷区笹塚一丁目51番1他3筆
用途 (登記簿上の表示)	事務所・店舗・体育室・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)	4,795.26㎡
延床面積(登記簿上の表示)	26,527.62㎡
構造 (登記簿上の表示)	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根地下2階付 18階建
竣工年月(登記簿上の表示)	1993年2月15日
設 計 会 社	株式会社久米建築事務所 (確認申請時における商号を記載しています。)
施 工 会 社	大成建設株式会社
構 造 設 計 者	株式会社久米建築事務所 (確認申請時における商号を記載しています。)
階 高 / 天 井 高	3,900mm (基準階) / 2,650mm (基準階)

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。

空調方式 / OA 敷設	セントラル空調（一部個別空調） / OAフロア		
建築確認機関	東京都		
建物状況調査委託会社	株式会社東京建築検査機構		
土壌汚染調査委託会社	株式会社アースプレイザル		
PML値（委託会社）	1.52%（SOMPOリスクアマネジメント株式会社）		
取得価格	15,500百万円（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）	16,100百万円 （2018年10月1日時点）		
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		
テナントの内容			
テナントの総数	5（取得予定日時点）		
賃貸事業収入	月額78百万円（2018年7月）		
敷金・保証金	716百万円（2018年7月末日）		
総賃貸面積	16,160.25㎡（引渡予定日における想定値）（注1）		
総賃貸可能面積	16,160.25㎡（注1）		
稼働率の推移 （注1）	2017年 3月末時点	2018年 3月末時点	取得予定日 （予定）
	100.0%	100.0%	100.0%
取得時NOI利回り（注2）	3.7%	中期NOI利回り（注3）	4.5%
鑑定NOI利回り（注4）	4.5%	減価償却（注5）	0.7%
その他特筆すべき事項	<p>1. 本物件の建築にあたっては総合設計制度が利用されており、敷地の一部に公開空地（面積：3,051.75㎡）が設けられています。</p> <p>2. 本物件の一部の貸室用途について、入居中のテナントが建築確認時と異なる用途で使用しております。本件については、株式会社東京建築検査機構が実施した建物状況調査の結果、飲食店舗内の一部設備に関し、是正すべき事項が存在しているため、これらの是正すべき事項について、売主の負担と責任により是正を行う予定です。なお、これらの点を除き、遵法性が確保されている旨の報告書を取得しております。</p> <p>3. 建築基準法第12条3項に基づく定期検査において、是正すべき事項が存在しているため、これらの是正すべき事項について、売主の負担と責任により是正を行う予定です。</p> <p>4. 本件土地南側が接する敷地との境界確定が未了です。</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（100.0%）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。

（注3） 中期NOI利回りは、取得後、巡航稼働率時（前提稼働率96.8%）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4） 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5） 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。

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。

4. 取得先の概要

本物件の取得先は国内の特別目的会社ですが、取得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取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、取得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。

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) 媒介者の概要

本物件の取得に係る媒介者は、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、詳細等を記載していません。なお、本投資法人及び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、利害関係人等及び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

本物件の取得に係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、開示していません。

7. 取得の日程

取得決定日	2018年10月22日
取得契約締結日	2018年10月22日
代金支払予定日	2018年10月30日
物件引渡予定日	2018年10月30日

8. 今後の見通し

本物件取得による2018年11月期（第26期）及び2019年5月期（第27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	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年10月1日
鑑定評価額	16,100百万円

項目	内容(百万円) (注1)	概要等
収益価格	16,100	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	16,800	
①運営収益	1,055	
潜在総収益	1,090	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	35	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	354	
維持管理費	71	維持管理費は現行の契約額及び類似不動産の維持管理費を参考に、PMフィーは予定PM契約及び類似不動産のPMフィー水準を参考に査定。
PMフィー	(注2)	
水道光熱費	131	実績額等に基づき査定。
修繕費	5	ER記載の年平均修繕費を妥当と判断し計上。
テナント募集費用等	7	類似不動産の水準等を参考に査定。
公租公課	110	実績額等に基づき査定。
損害保険料	1	見積額を妥当と判断し計上。
その他費用	26	更新手数料等を計上。
③運営純収益	700	
④保証金等の運用益	8	運用利回りを1.0%と査定。
⑤資本的支出	55	ER記載の年平均更新費を妥当と判断し、CMフィーを考慮のうえ、計上。
⑥純収益 (③+④-⑤)	653	
⑦還元利回り	3.9%	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	15,800	
割引率	3.7%	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	4.1%	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	14,700	
土地割合	84.0%	
建物割合	16.0%	

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、本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います。

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。

【参考資料1】 写真 / 地図

《 外 観 写 真 (高層棟) 》



《 外 観 写 真 (低層棟) 》



《 公 開 空 地 》



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】 本追加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	2005年10月21日	14,100.0	3.1%
	D a i w a 銀座アネックス	2005年10月21日	3,050.0	0.7%
	D a i w a 芝浦ビル	2005年10月21日	8,265.0	1.8%
	D a i w a 南青山ビル	2005年10月21日	4,550.0	1.0%
	D a i w a 猿楽町ビル	2005年10月21日/ 2012年3月30日	3,190.0	0.7%
	D a i w a A浜松町ビル	2005年10月21日	2,865.0	0.6%
	D a i w a 神宮前ビル	2005年10月21日	2,800.0	0.6%
	D a i w a 芝大門ビル	2005年10月21日	2,578.0	0.6%
	D a i w a 三崎町ビル	2005年10月21日	2,346.0	0.5%
	D a i w a 新橋510ビル	2005年10月21日	2,080.0	0.5%
	D a i w a 築地駅前ビル	2006年1月27日	1,560.0	0.3%
	D a i w a 築地ビル	2006年1月27日	1,240.0	0.3%
	D a i w a 月島ビル	2006年3月24日	7,840.0	1.7%
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	2006年5月1日	2,520.0	0.5%
	D a i w a 麻布台ビル	2006年5月1日	1,600.0	0.3%
	D a i w a 京橋ビル	2006年7月31日	3,460.0	0.8%
	D a i w a 麴町4丁目ビル	2006年10月6日/ 2013年3月29日/5月29日	2,910.0	0.6%
	D a i w a 御成門ビル	2006年12月1日	13,860.0	3.0%
	新宿マインズタワー	2007年7月13日/11月26日	66,900.0	14.6%
	D a i w a SHIBUYA EDGE	2007年7月13日	5,900.0	1.3%
	D a i w a 小伝馬町ビル	2007年8月31日	2,460.0	0.5%
	D a i w a 神保町ビル	2010年3月10日	4,150.0	0.9%
	D a i w a 西新橋ビル	2010年8月13日	5,000.0	1.1%
	大和茅場町ビル	2011年3月25日	5,600.0	1.2%
	D a i w a 神保町3丁目ビル	2011年3月29日	3,550.0	0.8%
	E・スペースタワー	2011年7月8日	24,000.0	5.2%
	D a i w a 日本橋本石町ビル	2012年5月11日	1,721.0	0.4%
	新四curumuビル	2012年12月3日/2013年4月12日	9,650.0	2.1%
	D a i w a 赤坂ビル	2013年8月9日	9,200.0	2.0%
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	2013年9月27日	7,000.0	1.5%
	D a i w a 麻布テラス	2014年7月4日	14,000.0	3.0%
	D a i w a 恵比寿4丁目ビル	2014年12月1日	4,135.2	0.9%
	ラクアス東新宿	2014年12月3日	8,450.0	1.8%
D a i w a 青山ビル	2015年3月2日	9,800.0	2.1%	
神泉プレイス	2015年3月2日	4,800.0	1.0%	
グラスシティ渋谷	2015年5月1日	16,000.0	3.5%	
D a i w a リバーゲート	2015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。

地域	物件名称	取得日	取得価格	投資比率
			(百万円)	(注4)
東京主要5区 (注1)	D a i w a 八丁堀駅前ビル	2015年9月11日	2,871.0	0.6%
	D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	2015年9月11日	1,647.0	0.4%
	D a i w a 西新宿ビル	2016年3月29日	13,710.0	3.0%
	キリン日本橋ビル	2016年5月26日	8,180.0	1.8%
	D a i w a 東日本橋ビル	2016年6月1日	6,370.0	1.4%
	スクエア代官山ビル	2016年6月29日	2,280.0	0.5%
	新宿ウエストビル	2016年7月21日	942.0	0.2%
	D a i w a 神田美倉町ビル	2016年12月21日	1,592.0	0.3%
	D a i w a 神田イーストビル	2018年1月12日	4,200.0	0.9%
	プライム神田ビル	2018年6月7日/2018年11月1日(予定)	2,295.0	0.5%
	笹塚NAビル	2018年10月30日(予定)	15,500.0	3.4%
東京主要5区 (48物件)			370,717.2	80.6%
首都圏 (注2)	D a i w a 東池袋ビル	2005年10月21日	2,958.0	0.6%
	D a i w a 品川Northビル	2007年7月13日	7,710.0	1.7%
	D a i w a 大崎3丁目ビル	2012年9月18日	1,650.0	0.4%
	D a i w a 上大岡ビル	2013年3月1日	2,000.0	0.4%
	インテグラルタワー	2014年5月29日	15,220.0	3.3%
	D a i w a 目黒スクエア	2015年5月1日	5,600.0	1.2%
	D a i w a 荻窪ビル	2016年7月21日	3,800.0	0.8%
	コンカード横浜	2018年1月11日	38,100.0	8.3%
	北品川御殿山ビル	2018年9月13日	2,500.0	0.5%
首都圏 (9物件)			79,538.0	17.3%
	D a i w a 北浜ビル	2014年8月1日	9,481.5	2.1%
地方主要都市 (1物件)			9,481.5	2.1%
ポートフォリオ合計 (58物件)			459,736.7	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。

(注5) 2018年10月22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（プライム神田ビルの追加取得）」に記載のとおり、プライム神田ビルの追加取得を本表に反映しています。

* 本資料の配布先：兜倶楽部、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。