

2024年3月29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 酒井 恵一
(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 西垣 佳機
問合せ先 コーポレート本部 部長 安住 健太郎
TEL. 03-6215-9649

資産の取得完了に関するお知らせ (S-GATE FIT 日本橋馬喰町)

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、2023年3月22日付「資産の取得に関するお知らせ (S-GATE FIT 日本橋馬喰町)」(以下、「取得決定時リリース」といいます。)にて公表しました下記の不動産信託受益権の取得を完了しましたので、お知らせします。

また、当該公表時点において未定であった事項が確定したため、改めて物件概要等をお知らせします。なお、取得決定時リリースからの変更箇所には、下線を付しています。

記

1. 取得資産の概要

資産の名称	S-GATE FIT 日本橋馬喰町 (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 (注)
所在地	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目11番10号
取得価格	6,300百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)
契約締結日	2023年3月22日
引渡日	2024年3月29日
取得資金	2024年3月26日付プレスリリースにて公表の借入金を充当

(注)本物件の1階の一部及び2乃至11階の全部を対象とする区分所有権を主な信託財産とする信託受益権です。詳細は、「2. 取得物件及び賃貸の内容」をご参照ください。

2. 取得物件及び賃貸の内容

物件名称	S-GATE FIT 日本橋馬喰町		
特定資産の種類	国内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	2024年3月29日から2024年3月31日まで		
所在地	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目11番10号		
用途 (登記簿上の表示)	事務所・ <u>駐車場</u> ・ <u>店舗</u>		
所有の形態	①土地: 敷地権 ②建物: 区分所有権		
面積	土地	全体敷地面積 (登記簿上の表示)	609.50 m ²

		本投資法人が取得する敷地権割合	350,273分の339,374 (約96.9%)
	建物	建物全体の延床面積 <u>(登記簿上の表示)</u>	<u>4,737.79 m²</u>
		本投資法人が取得する専有部分の床面積割合	350,273分の339,374 (約96.9%)
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階付き11階建		
竣工日 (登記簿上の表示)	2023年4月20日		
設計会社	大成建設株式会社		
施工会社	大成建設株式会社		
構造設計者	大成建設株式会社		
階高 / 天井高	4,000mm (基準階) / 2,700mm (基準階)		
空調方式 / OA敷設	個別空調 / OAフロア		
建築確認機関	ビューローベリタスジャパン株式会社		
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)	5.9% (SOMPOリスクマネジメント株式会社)		
取得価格	6,300百万円 (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)	<u>6,860百万円</u> <u>(2023年11月30日時点)</u>		
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	<u>5 (取得時点) (注1)</u>	
	賃貸事業収入	<u>月額15百万円 (2024年2月)</u>	
	敷金・保証金	<u>254百万円 (2024年2月末日)</u>	
	総賃貸面積	<u>3,383.56 m² (注2)</u>	
	総賃貸可能面積	<u>3,757.53 m² (注2)</u>	
	稼働率の推移	<u>取得時点 (注1、2) : 90.0%</u>	
取得時NOI利回り (注3)	<u>3.8%</u>	中期NOI利回り (注4)	<u>3.8%</u>
鑑定NOI利回り (注5)	<u>3.8%</u>	減価償却 (注6)	0.7%
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> 各区分所有者は、保有する区分所有権の全部又は一部を第三者に譲渡する場合は、他の区分所有者に優先交渉権を与える旨の合意書を締結しています。 株式会社アースアプレイザル作成による調査報告書によれば、本物件土地について、表層土壌以深の土壌において、砒素及びその化合物の土壌溶出量基準及び地下水基準の不適合が確認されていますが、今後予定されている建物利用においては、この土壌・地下水汚染による人への健康被害が生じるリスクは低い旨の評価がなされています。 		

(注1) 取得時点は2024年3月29日時点をいいます。以下同じです。

(注2) 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を記載しています。

(注3) 取得時NOI利回りは、取得日の想定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。

(注4) 中期NOI利回りは、取得後、巡航稼働率(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、2023 年 11 月 30 日時点における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。

3. リーシング状況について

取得前より売主と協業しリーシングに注力し、本物件においては、取得時点での稼働率は 90.0%となっています。残るフロアにおいても契約手続きが進んでおり、2024 年 4 月末時点の稼働率は 100.0%となる見込みです。

また、取得決定時リリースにおいて、取得時及び中期想定 NOI 利回りを 3.5%と公表しておりましたが、当初想定を上回る賃料単価で成約できたため、NOI 利回りはそれぞれ 3.8%となる見込みです。

4. その他

上記の取得資産の詳細については、2023 年 3 月 22 日付「[資産の取得に関するお知らせ \(S-GATE FIT 日本橋馬喰町\)](#)」をご参照ください。

以 上

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.daiwa-office.co.jp/>

【参考資料】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	2023年11月30日
鑑定評価額	6,860百万円

項目	内容（百万円）（注1）	概要等
収益価格	6,860	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけ試算。
直接還元法による収益価格	6,920	
①運営収益	284	
潜在総収益	298	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定のうえ計上。
空室等損失	13	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ計上。
②運営費用	48	
維持管理費	16	維持管理費は類似不動産を参考に、PMフィーはPM契約を参考に、過年度実績額及び類似不動産の水準、対象不動産の個別性を考慮して計上。
PMフィー	(注2)	
水道光熱費	-	水道光熱費収入と相殺されることを想定し計上なし。
修繕費	1	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画及び類似不動産の水準、ER記載の年平均修繕費等を考慮して計上。
テナント募集費用等	2	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	27	公租公課関係資料等を勘案し計上。
損害保険料	0	類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	-	
③運営純収益	236	
④保証金等の運用益	2	運用利回りを1.0%と査定。
⑤資本的支出	3	類似不動産の水準、築年数及びERにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
⑥純収益（③+④-⑤）	235	
⑦還元利回り	3.4%	鑑定評価会社が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による収益価格	6,790	
割引率	3.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	3.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定。
原価法による積算価格	6,500	
土地割合	73.5%	
建物割合	26.5%	

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、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。