

2018年6月18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 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
(北品川御殿山ビル)

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	北品川御殿山ビル(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	東京都品川区北品川三丁目3番5号
取 得 価 格	2,500百万円(取得諸経費及び消費税等を除きます。)
契 約 締 結 日	2018年6月18日
引 渡 予 定 日	2018年9月13日(予定)
取 得 先	株式会社だん家ホールディングス
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	みずほ信託銀行株式会社

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山手線・JR京浜東北線・JR東海道本線「品川」駅より徒歩10分、京浜急行「北品川」駅より徒歩1分に位置します。

本物件が所在する「北品川」エリアは再開発によって高層ビルが立ち並び、近年ビジネスエリア

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。

として発展著しい品川港南口エリアと、近年、高い設備水準を備えた大規模オフィスビルの供給が見られる大崎エリアに隣接します。「北品川」エリアのオフィス需要については、広域交通利便性を重視する全国展開型企業の東京本社、あるいは東京支社・営業所といったニーズのほか、両エリアの大型ビルに拠点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、地上8階、延床面積2,897.64㎡、1フロア約100坪の賃貸面積が確保されており、基準階天井高2,550mmに加えOA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、サイドコアを有する長方形型（概ね整形）であることから、レイアウトの自由度・利用効率が良好です。

本物件は築後26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	北品川御殿山ビル
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)	2018年9月13日から2028年9月30日まで
所 在 地 (地 番)	東京都品川区北品川三丁目194番11他1筆
用途 (登記簿上の表示)	事務所・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)	602.41㎡
延床面積(登記簿上の表示)	2,897.64㎡
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8階建
竣工年月(登記簿上の表示)	1992年7月20日
設 計 会 社	三和建物一級建築士事務所
施 工 会 社	三和建物株式会社
構 造 設 計 者	三和建物一級建築士事務所
階 高 / 天 井 高	3,500mm (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	東京都品川区
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)	7.07% (SOMPOリスクアマネジメント株式会社)
取 得 価 格	2,500百万円 (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)	2,620百万円 (2018年6月1日時点)
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社

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。

担保設定の有無	無し		
テナントの内容			
テナントの総数	4 (取得予定日時点)		
賃貸事業収入	月額10百万円 (2018年4月)		
敷金・保証金	35百万円 (2018年4月末日)		
総賃貸面積	2,067.57 m ² (引渡予定日における想定値) (注1)		
総賃貸可能面積	2,396.96 m ² (注1)		
稼働率の推移 (注1)	2016年 3月末時点	2017年 3月末時点	取得予定日 (予定)
	100.0%	100.0%	86.2%
取得時 NOI 利回り (注3) 2	4.1%	中期 NOI 利回り (注3)	4.1%
鑑定 NOI 利回り (注4)	4.5%	減価償却 (注5)	0.5%
その他特筆すべき事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本件土地南西側が接する道路は、建築基準法第42条第2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分は約5.68 m²となっています。 2. 本件土地南西側が接する道路及び隣接地 (地番: 194番9及び194番13) との境界確定が未了です。 3. 本件建物1階部分の貸室用途について、建物建築時「事務所」として検査済証が発行されている区画に現況は物販店舗が入居しておりますが、本件については、株式会社 ERI ソリューションが実施した建築基準法適合判定調査の結果、適合性が確保されている旨の判定書が提出されています。 4. 建物状況調査において、屋外階段の設置物等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、売主の負担により引渡予定日までには是正を行う予定です。 5. 本件土地の一部 (面積: 38.43 m²) を歩道状空地の共用スペースとして確保することを、品川区との協定により定められています。 		

(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 96.0%) 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。

4. 取得先の概要

(1) 名 称	株式会社だん家ホールディングス
(2) 所 在 地	東京都千代田区神田佐久間町一丁目6番4号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 谷口 淳二
(4) 事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 飲食店の経営および飲食チェーン店の経営 2. 各種食料品および飲料水の販売

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。

	3. 煙草・酒類および日用雑貨類の販売 4. フランチャイズ形態による飲食店の技術援助および経営指導 5. 厨房用機械器具、調理用器具の販売 6. インターネットを利用した商品販売および各種情報提供サービス 7. 建設工事、企画、調査、設計、管理、施工ならびにコンサルティング業務 8. 国内および海外の不動産の売買、賃貸、管理、仲介、代理業 9. 前各号に附帯する一切の事業
(5) 資本金	45百万円
(6) 設立年月日	2016年11月28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) 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) 媒介者の概要

名 称	みずほ信託銀行株式会社
所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
代表者の役職・氏名	取締役社長 飯盛 徹夫
事業内容	1. 信託業務 2. 預金または定期積金の受入れ、資金の貸付または手形の割引ならびに為替取引 3. 債務の保証または手形の引受けその他の前号の銀行業務に付随する業務 4. 国債、地方債、政府保証債その他の有価証券に係る引受け、募集または売出しの取扱い、売買その他の業務 5. 担保付社債信託法、その他の法律により銀行または信託会社が営

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。

	むことができる業務 6. その他前各号の業務に付帯または関連する事項
資 本 金	2,473 億円
設 立 年 月 日	1925 年 5 月 9 日
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、媒介者の同意を得られていないため、開示しておりません。

7. 取得の日程

取 得 決 定 日	2018 年 6 月 18 日
取 得 契 約 締 結 日	2018 年 6 月 18 日
代 金 支 払 予 定 日	2018 年 9 月 13 日
物 件 引 渡 予 定 日	2018 年 9 月 13 日

8. 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

本物件に係る取得先との信託受益権売買契約（以下、「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」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。取得先との売買契約において、売買契約の条項につき本投資法人又は売主による違反があったときは、その相手方は売買契約を解除し、違約金として売買代金の 10%相当額を請求することができるものとされています。

（※）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。

9. 今後の見通し

本物件の引渡予定日が 2018 年 9 月 13 日であることから、本物件取得による 2018 年 5 月期（第 25 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、2018 年 11 月期（第 26 期）の運用状況の予想に与える影響については、2018 年 7 月 18 日に予定している 2018 年 5 月期（第 25 期）の決算発表時に開示する予定です。なお、その影響は軽微なものとなる見込みです。

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。

10. 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6月1日
鑑定評価額	2,620百万円

項目	内容(百万円) (注1)	概要等
収益価格	2,620	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	2,700	
①運営収益	146	
潜在総収益	152	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	33	
維持管理費	9	(注2) 維持管理費は類似不動産の維持管理費を参考に査定。PMフィーは類似不動産のPMフィー水準を参考に査定。
PMフィー		
水道光熱費	8	実績額等を参考に査定。
修繕費	2	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	1	類似不動産の水準等を参考に査定。
公租公課	10	実績額等に基づき査定。
損害保険料	0	類似不動産の保険料を参考に査定。
その他費用	0	更新手数料等を計上。
③運営純収益	112	
④保証金等の運用益	1	運用利回りを1.0%と査定。
⑤資本的支出	5	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)	107	
⑦還元利回り	4.0%	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	2,590	
割引率	3.8%	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	4.2%	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	2,420	
土地割合	90.2%	
建物割合	9.8%	

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。

《 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 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	3.2%
	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	1.9%
	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 猿樂町ビル	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	0.4%
	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	1.8%
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	2006年5月1日	2,520.0	0.6%
	D a i w a 麻布台ビル	2006年5月1日	1,600.0	0.4%
	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	0.7%
	D a i w a 御成門ビル	2006年12月1日	13,860.0	3.1%
	新宿マインズタワー	2007年7月13日/11月26日	66,900.0	15.1%
	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	0.6%
	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	1.3%
	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	5.4%
	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	2.2%
	D a i w a 赤坂ビル	2013年8月9日	9,200.0	2.1%
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	2013年9月27日	7,000.0	1.6%
	D a i w a 麻布テラス	2014年7月4日	14,000.0	3.2%
	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	1.9%	
D a i w a 青山ビル	2015年3月2日	9,800.0	2.2%	
神泉プレイス	2015年3月2日	4,800.0	1.1%	
グラスシティ渋谷	2015年5月1日	16,000.0	3.6%	
D a i w a リバーゲート	2015年6月2日	28,000.0	6.3%	

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	3.1%
	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	0.4%
	日本マンパワービル	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	1,800.0	0.4%
	北品川御殿山ビル	2018年9月13日(予定)	2,500.0	0.6%
東京主要5区 (48物件)			357,222.2	80.5%
首都圏 (注2)	D a i w a 東池袋ビル	2005年10月21日	2,958.0	0.7%
	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	0.5%
	インテグラルタワー	2014年5月29日	15,220.0	3.4%
	D a i w a 目黒スクエア	2015年5月1日	5,600.0	1.3%
	D a i w a 荻窪ビル	2016年7月21日	3,800.0	0.9%
	コンカード横浜	2018年1月11日	38,100.0	8.6%
首都圏 (8物件)			77,038.0	17.4%
	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 (57物件)			443,741.7	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。