

平成 28 年 3 月 30 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

資産の譲渡に関するお知らせ (D a i w a 渋谷道玄坂ビル)

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譲渡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. 譲渡予定資産の概要

資 産 の 名 称	D a i w a 渋谷道玄坂ビル(以下、「本物件」といいます。)
譲 渡 資 産	国内不動産を信託する信託受益権
譲 渡 予 定 価 格	6,400 百万円(固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を除く)
帳 簿 価 格	4,484 百万円(平成 27 年 11 月 30 日)
譲渡予定価格と帳簿価格の差額	1,915 百万円(注 1)
契 約 締 結 日	平成 28 年 3 月 30 日
譲 渡 予 定 日	平成 28 年 4 月 1 日(予定)
譲 渡 先	非開示(注 2)
決 済 方 法	引渡時一括
媒 介 会 社	三井住友信託銀行株式会社(以下、「媒介者」といいます。)

(注 1) 譲渡予定価格と帳簿価格の差額として算定された参考数値であり、売却損益とは異なります。

(注 2) 譲渡先は国内事業会社ですが、譲渡先から同意を得られていないため、開示しておりません。

2. 譲渡の理由

ポートフォリオ全体の資産構成、将来における収入及び費用等を総合的に勘案した結果、本物件を譲渡することといたしました。

3. 譲渡予定物件の内容

物 件 名 称	D a i w a 渋谷道玄坂ビル
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	三井住友信託銀行株式会社

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

信託期間満了日	平成35年7月2日まで
所在地（住居表示）	東京都渋谷区円山町28番1号
用途（登記簿上の表示）	事務所・店舗・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）	721.34 m ²
延床面積（登記簿上の表示）	5,644.91 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1階付11階建
竣工年月（登記簿上の表示）	新築：昭和63年3月11日 増築：昭和63年10月6日
帳簿価格	4,484百万円（平成27年11月30日）
鑑定評価額 （価格時点）	6,380百万円 （平成27年11月30日時点）
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
譲渡予定日	平成28年4月1日（予定）
テナントの内容（平成28年2月29日時点）	
テナントの総数	5
賃貸事業収入	147百万円（注）
敷金・保証金	118,695,060円
総賃貸面積	3,812.47 m ²
総賃貸可能面積	4,144.90 m ²
稼働率	91.9%

（注）平成27年11月期（平成27年6月1日から平成27年11月30日）の賃貸事業収入を記載しております。

4. 譲渡先の概要

本物件の譲渡先は国内事業会社ですが、譲渡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譲渡先の間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、譲渡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. 媒介の状況

（1）媒介者の概要

名 称	三井住友信託銀行株式会社
所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
代表者の役職・氏名	取締役社長 常陰 均
事業内容	① 信託業務（信託業務として行う古物営業を含む。） 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、売買その他金融商品取引法により銀行または信託会社が営むことができる業務 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むことができる業務

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

		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	約 3,420 億円	
設	立	年 月 日	大正 14 年 7 月 28 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、開示していません。

6. 今後の見通し

平成 28 年 5 月期（第 21 期）の運用状況の予想への影響については、本日契約締結した物件譲渡により不動産等売却益が発生することから営業収益の一定程度の増加等が見込まれるものの、平成 28 年 5 月期（第 21 期）中に今後想定している他の保有物件の譲渡に係る不動産等売却損の発生を勘案した場合、当該運用状況の予想の変動は軽微になるものと見込んでおり、分配予想においては 5% 以上の変動はないものと見込んでおります。当該他の保有物件の譲渡については決定次第お知らせするとともに、当該他の保有物件の譲渡を決定した時点での運用状況の予想を同時にお知らせする予定です。

なお、平成 28 年 11 月期（第 22 期）についての運用状況の予想の変動についても軽微であり、現時点において当該予想の修正はありません。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

7. 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 27 年 11 月 30 日
鑑定評価額	6,380 百万円

項目	内容 (百万円) (注 1)	概要等
収益価格	6,380	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い査定。
直接還元法による収益価格	6,690	
①運営収益	357	
潜在総収益	371	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	14	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	89	
維持管理費	24	維持管理費は実績額等に基づき、PM フィーは現行 PM 契約に基づき、類似不動産の水準による検証を行い査定。
PMフィー	(注 2)	
水道光熱費	30	実績額等に基づき、類似不動産の水準による検証を行い査定。
修繕費	1	ER 記載の修繕更新費用の年平均額を妥当と判断し計上。
テナント募集費用等	2	類似不動産の水準等を参考に査定。
公租公課	27	実績額等に基づき査定。
損害保険料	0	実績額等に基づき、類似不動産の水準による検証を行い査定。
その他費用	2	更新手数料等を計上。
③運営純収益	267	
④保証金等の運用益	4	運用利回りを 2.0%と査定。
⑤資本的支出	17	ER 記載の修繕更新費用の年平均額に CM フィーを考慮のうえ計上。
⑥純収益 (③+④-⑤)	254	
⑦還元利回り	3.8%	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	6,240	
割引率	3.6%	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	4.0%	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	4,270	
土地割合	88.5%	
建物割合	11.5%	

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、本投資法人または本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、当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おります。

以 上

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の譲渡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】本物件譲渡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	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	平成17年10月21日	14,100.0	3.0%
	D a i w a 銀座アネックス	平成17年10月21日	3,050.0	0.7%
	D a i w a 芝浦ビル	平成17年10月21日	8,265.0	1.8%
	D a i w a 南青山ビル	平成17年10月21日	4,550.0	1.0%
	D a i w a 猿樂町ビル	平成17年10月21日/ 平成24年3月30日	3,190.0	0.7%
	D a i w a A浜松町ビル	平成17年10月21日	2,865.0	0.6%
	D a i w a 神宮前ビル	平成17年10月21日	2,800.0	0.6%
	D a i w a 芝大門ビル	平成17年10月21日	2,578.0	0.6%
	D a i w a 三崎町ビル	平成17年10月21日	2,346.0	0.5%
	D a i w a 新橋510ビル	平成17年10月21日	2,080.0	0.4%
	D a i w a 築地駅前ビル	平成18年1月27日	1,560.0	0.3%
	D a i w a 築地ビル	平成18年1月27日	1,240.0	0.3%
	D a i w a 月島ビル	平成18年3月24日	7,840.0	1.7%
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	平成18年5月1日	2,520.0	0.5%
	D a i w a 麻布台ビル	平成18年5月1日	1,600.0	0.3%
	D a i w a 京橋ビル	平成18年7月31日	3,460.0	0.7%
	D a i w a 麴町4丁目ビル	平成18年10月6日/ 平成25年3月29日/5月29日	2,910.0	0.6%
	D a i w a 御成門ビル	平成18年12月1日	13,860.0	3.0%
	新宿マインズタワー	平成19年7月13日/11月26日	133,800.0	28.9%
	SHIBUYA EDGE	平成19年7月13日	5,900.0	1.3%
	D a i w a 小伝馬町ビル	平成19年8月31日	2,460.0	0.5%
	D a i w a 神保町ビル	平成22年3月10日	4,150.0	0.9%
	D a i w a 西新橋ビル	平成22年8月13日	5,000.0	1.1%
	D a i w a 九段ビル	平成22年9月2日	4,000.0	0.9%
	大和茅場町ビル	平成23年3月25日	5,600.0	1.2%
	D a i w a 神保町3丁目ビル	平成23年3月29日	3,550.0	0.8%
	E・スペースタワー	平成23年7月8日	24,000.0	5.2%
	D a i w a 日本橋本石町ビル	平成24年5月11日	1,721.0	0.4%
	新四curumuビル	平成24年12月3日/ 平成25年4月12日	9,650.0	2.1%
	D a i w a 赤坂ビル	平成25年8月9日	9,200.0	2.0%
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	平成25年9月27日	7,000.0	1.5%
	麻布グリーンテラス	平成26年7月4日	14,000.0	3.0%
D a i w a 恵比寿4丁目ビル	平成26年12月1日	4,135.2	0.9%	
ラクアス東新宿	平成26年12月3日	8,450.0	1.8%	
コンセプト青山	平成27年3月2日	9,800.0	2.1%	
神泉プレイス	平成27年3月2日	4,800.0	1.0%	
グラスシティ渋谷	平成27年5月1日	16,000.0	3.5%	
リバーゲート	平成27年6月2日	28,000.0	6.0%	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の譲渡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 (注 主 1 要 5 区)	D a i w a 八丁堀駅前ビル	平成27年9月11日	2,871.0	0.6%
	D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	平成27年9月11日	1,647.0	0.4%
	日廣ビル	平成28年3月29日	13,710.0	3.0%
	キリン日本橋ビル	平成28年5月26日(予定)	8,180.0	1.8%
東京主要5区 (42物件)			408,438.2	88.2%
首都圏 (注2)	D a i w a 東池袋ビル	平成17年10月21日	2,958.0	0.6%
	D a i w a 品川Northビル	平成19年7月13日	7,710.0	1.7%
	D a i w a 大崎3丁目ビル	平成24年9月18日	1,650.0	0.4%
	D a i w a 上大岡ビル	平成25年3月1日	2,000.0	0.4%
	インテグラルタワー	平成26年5月29日	15,220.0	3.3%
	目黒プレイスタワー	平成27年5月1日	5,600.0	1.2%
首都圏 (6物件)			35,138.0	7.6%
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	4,810.0	1.0%
	D a i w a 名駅ビル	平成25年2月1日	5,300.0	1.1%
	北浜グランドビル	平成26年8月1日	9,481.5	2.0%
地方主要都市 (3物件)			19,591.5	4.2%
ポートフォリオ合計 (51物件)			463,167.7	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）、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、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率をいい、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/>

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。