

2018年5月23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
(プライム神田ビル)

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	プライム神田ビル(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(注1)
所 在 地	東京都千代田区神田須田町二丁目8番地2
取 得 価 格	1,800百万円(取得諸経費及び消費税等を除きます。)
契 約 締 結 日	2018年5月23日
引 渡 予 定 日	2018年6月7日(予定)
取 得 先	非開示(注2)
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	非開示(注3)

(注1)本物件の地下1階、1階の一部、4~10階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、「3. 取得予定物件及び賃借の内容」をご参照ください。

(注2)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3)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。

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。

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。

(1) 立地

本物件は都営地下鉄新宿線「岩本町」駅より徒歩 1 分、JR 山手線・京浜東北線「秋葉原」駅徒歩 7 分、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅徒歩 4 分、JR 山手線・京浜東北線・中央線「神田」駅徒歩 8 分、東京メトロ銀座線「神田」駅徒歩 6 分の距離に位置しており、交通利便性が高い立地です。

本物件が所在する「内神田・神田須田町」エリアのオフィスビルは、一大業務集積地である大手町等への近接性及び高い交通利便性を備えながらも割安感のある賃料水準であることを訴求材料として需要を吸収するケースが多く見られます。立地イメージ・環境面から、集積企業も国内企業が圧倒的に多く、概ね中小の製造業・卸売業等の企業集積が見られるエリアです。

(2) 建物設備

本物件は、地下 1 階地上 10 階建、延床面積 2,435.80 m²、1 フロア約 70 坪の賃貸面積が確保されており、OA フロア、個別空調等の設備を備えております。貸室形状は、貸室内に柱がないことから、レイアウトの自由度・利用効率が図れます。

本物件は築後 27 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、築年数が 30 年以上経過したオフィスビルが多く集積する当該エリア内においては、テナントに対して良好なイメージが訴求できると考えています。

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	プライム神田ビル		
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)	2005 年 8 月 30 日から 2028 年 6 月 30 日まで		
所 在 地 (地 番)	東京都千代田区神田須田町二丁目 8 番地 2		
用 途 (登 記 簿 上 の 表 示)	事務所・駐車場		
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	302.42 m ²
		本投資法人が取得する敷地権割合	1,814,520 分の 1,519,380 (約 83.73%)
	建物	建物全体の延床面積	2,435.80 m ²
		本投資法人が取得する専有部分の床面積と共用部分の共有持分	専有部分の床面積：1,716.51 m ² 共用部分の共有持分：約 77.27%
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 10 階建		
竣 工 年 月 (登 記 簿 上 の 表 示)	1990 年 8 月 30 日		
設 計 会 社	株式会社設計工房		
施 工 会 社	多田建設株式会社		
構 造 設 計 者	多田建設株式会社		

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。

階 高 / 天 井 高	3,160mm (基準階) / 2,435mm (基準階)		
空 調 方 式 / O A 敷 設	個別空調 / OAフロア		
建 築 確 認 機 関	東京都千代田区		
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	株式会社アースアプレイザル		
P M L 値 (委 託 会 社)	5.12% (SOMPOリスクアマネジメント株式会社)		
取 得 価 格	1,800 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)	1,940 百万円 (2018年5月1日時点)		
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所		
担 保 設 定 の 有 無	無し		
テ ナ ント の 内 容			
テ ナ ント の 総 数	6 (取得予定日時点) (注1)		
賃 貸 事 業 収 入	月額8 百万円 (2018年3月) (注1)		
敷 金 ・ 保 証 金	48 百万円 (2018年3月末日) (注1)		
総 賃 貸 面 積	1,680.07 m ² (引渡予定日における想定値) (注1)		
総 賃 貸 可 能 面 積	1,680.07 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%	100.0%
取得時 NOI 利回り (注2)	3.8%	中期 NOI 利回り (注3)	4.2%
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	該当事項はありません。		

- (注1) 取得先から提供を受けたデータに基づき、本物件のうち本投資法人が取得する区分所有権に係る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

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。

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。

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

プライム神田ビルの取得にかかる媒介者は、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、詳細等を記載しておりません。なお、本投資法人及び本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本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、並びに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5月23日
取得契約締結日	2018年5月23日
代金支払予定日	2018年6月7日
物件引渡予定日	2018年6月7日

8. 今後の見通し

本物件の引渡予定日が2018年6月7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）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	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年5月1日
鑑定評価額	1,940百万円

項目	内容(百万円) (注1)	概要等
収益価格	1,940	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	2,000	
①運営収益	109	
潜在総収益	114	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もとに査定。
②運営費用	27	
維持管理費	10	(注2) 維持管理費は現行契約に基づき、PMフィーは予定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		
水道光熱費	5	実績額等を参考に査定。
修繕費	1	ER及び類似事例等を参考に査定(CMフィーを含む)。
テナント募集費用等	1	予定PM契約、類似不動産の水準等に基づき査定。
公租公課	7	実績額等に基づき査定。
損害保険料	0	見積額を妥当と判断し計上。
その他費用	0	
③運営純収益	81	
④保証金等の運用益	0	運用利回りを1.0%と査定。
⑤資本的支出	4	ER及び類似事例等を参考に査定(CMフィーを含む)。
⑥純収益 (③+④-⑤)	78	
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	1,910	
割引率	3.9%	基準不動産ベース利回り(各種金融商品に係る利回りとの比較、投資家調査等から査定)に対象不動産のリスクプレミアムを積上げることにより査定。
最終還元利回り	4.1%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を考慮して査定。
原価法による積算価格	1,910	
土地割合	93.9%	
建物割合	6.1%	

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、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	15.2%
	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	0.7%
	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	1.9%
	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	1.0%
	プライム神田ビル	2018年6月7日(予定)	1,800.0	0.4%
東京主要5区 (47物件)			354,722.2	80.4%
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	17.5%
	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 (56物件)			441,241.7	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。