

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 福島 寿雄
 問合せ先 コーポレート本部 部長 安住 健太郎
 TEL. 03-6215-9649

交換による資産の取得（住友不動産三田二丁目ビル）
及び譲渡（D a i w a 大崎3丁目ビル）に関するお知らせ

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、下記のとおり交換による国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（以下、それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を合わせて「本交換」といいます。）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。なお、取得物件である「住友不動産三田二丁目ビル」について、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、圧縮記帳を行う予定です。

記

1. 本交換の概要

| | |
|-----------|---|
| 契 約 締 結 日 | 2019年7月1日 |
| 交 換 日 | 2019年7月1日 |
| 交 換 先 | 住友不動産株式会社 |
| 圧 縮 記 帳 | 本取得物件の土地及び建物について、合計で1,067百万円の圧縮記帳を行う（法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用する）予定です。 |
| 交 換 差 金 | D a i w a 大崎3丁目ビルの譲渡価額と住友不動産三田二丁目ビル取得価額との差額である交換差金（50百万円）については、引渡日に交換先である住友不動産株式会社から本投資法人へ支払われます。 |

I. 本取得物件の概要

| | |
|---------------|--------------------------------|
| 資 産 の 名 称 | 住友不動産三田二丁目ビル（以下、「本取得物件」といいます。） |
| 取 得 物 件 | 国内不動産を信託する信託受益権 |
| 所 在 地 | 東京都港区三田二丁目10番4号 |
| 取 得 価 格 （ 注 ） | 2,635百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。） |

（注）信託受益権交換契約に記載された取得物件たる不動産信託受益権の価格を記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の交換による資産の取得及び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。

II. 本譲渡物件の概要

| | |
|----------------------------|---------------------------------------|
| 資 産 の 名 称 | D a i w a 大崎3丁目ビル（以下、「本譲渡物件」といいます。） |
| 譲 渡 物 件 | 国内不動産を信託する信託受益権 |
| 譲 渡 価 格（注1） | 2,685百万円（固定資産税、都市計画税の精算金及び消費税等を除きます。） |
| 帳 簿 価 格 | 1,594百万円（2018年11月30日） |
| 譲 渡 価 格 と 帳 簿 価 格 の 差 額 | 1,091百万円（注2） |

（注1）信託受益権交換契約に記載された譲渡物件たる不動産信託受益権の価格を記載しています。

（注2）譲渡価格と2018年11月30日時点の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。

2. 本交換の理由

本投資法人は、本交換によりポートフォリオの築年数の若返りと中長期的な収益性の向上が見込まれることを勘案し、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基づき、本交換を行うことを決定しました。詳細に関しては、以下をご覧ください。

I. 住友不動産三田二丁目ビルの取得

（1）立地

本取得物件は都営地下鉄大江戸線「赤羽橋」駅より徒歩6分、都営地下鉄三田線・浅草線「三田」駅より徒歩7分、JR山手線・京浜東北線「田町」駅より徒歩10分に位置します。「田町」駅から「東京」駅へは約9分、「三田」駅から「大手町」駅へは約9分等、都内の主要駅へのアクセスが良好です。

本物件が所在する「芝公園・芝・三田」エリアは、汐留・品川等の新興オフィス街に近接しており、大手町・日比谷等の業務高度地域へのアクセスにも優れています。また、国道1号「桜田通り」沿いに位置し、視認性も良好です。

（2）建物設備

本取得物件は、8階、延床面積3,003.17㎡、1フロア約90坪の賃貸面積が確保されており、基準階天井高2,700mmに加えOAフロア100mmの設備を備えております。建物の外観は黒を基調としたアルミカーテンウォールが特徴的で存在感があり、1階に貸室を配置せずに広めに確保したエントランスホールや多目的トイレを配置することで品等・利便性を高めています。

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。

II. D a i w a 大崎3丁目ビルの譲渡

本譲渡物件について、投資主価値向上に向け、本物件の特性、投資主への還元策、現在及び将来のポートフォリオ戦略並びに不動産市況の動向等を総合的に勘案し、本投資法人の運用方針に即して、物件の譲渡を決定しています。

本譲渡物件は取得案件の交換を目的とした取引であり、交換により、ポートフォリオ全体の築年数の若返りが図れること、また、NOIベースで改善が図れること等から本譲渡物件を譲渡することが合理的であると判断しました。

ご注意:この文書は、本投資法人の交換による資産の取得及び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。

3. 本交換による影響

(1) 本取得物件の想定帳簿価格

本取得物件の土地及び建物について、法人税法第 50 条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用した圧縮記帳を行い、本譲渡物件の譲渡益のうち圧縮限度額 1,067 百万円を本取得物件の帳簿価格から減額する予定です。その結果、本取得物件の帳簿価格は取得諸経費等反映前で 1,567 百万円となる見込みです。

| 物件名 | 価格 | | | NOI 利回り | |
|------------------|--------------|--------------|-----------------|-------------|---------------|
| | 取得価格 (A) | 圧縮限度額 (B) | 想定帳簿価格 (A-B) | 取得価格 ベース | 想定帳簿価格 ベース |
| 住友不動産 三田二丁目ビル | 2,635 百万円 | 1,067 百万円 | 1,567 百万円 | 4.7% | 7.9% |

(2) 本交換による不動産等売却益

本交換により、本投資法人の 2019 年 11 月期（第 28 期）において、譲渡物件の譲渡価格から譲渡原価及びその他譲渡費用（見込額）を差し引いた譲渡益 1,087 百万円から上記圧縮限度額（1,067 百万円）を減じた 20 百万円を不動産等売却益として計上する予定です（注）。

（注）これらの金額は本書日付現在の見込額であり、変更される可能性があります。また、圧縮記帳の規定を適用しない可能性もあります。

4. 本取得物件及び賃借の内容

| | |
|---------------|-----------------------------------|
| 物 件 名 称 | 住友不動産三田二丁目ビル |
| 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 |
| 信 託 期 間 | 2019 年 7 月 1 日から 2029 年 7 月 1 日まで |
| 所 在 地 （ 地 番 ） | 東京都港区三田二丁目 8 番 2 他 3 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） | 454.37 m ² |
| 延床面積（登記簿上の表示） | 3,003.17 m ² |
| 構造（登記簿上の表示） | 鉄骨造陸屋根 8 階建 |
| 竣工年月（登記簿上の表示） | 2017 年 3 月 31 日 |
| 設 計 会 社 | 西松建設株式会社 |
| 施 工 会 社 | 西松建設株式会社 |
| 構 造 設 計 者 | 西松建設株式会社 |
| 階 高 / 天 井 高 | 4,110mm（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 | 日本 E R I 株式会社 |
| 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 |

ご注意:この文書は、本投資法人の交換による資産の取得及び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。

| | | | |
|-----------------|-----------------------------|----------------|--------|
| PM L 値（委託会社） | 3.21%（SOMPOリスクマネジメント株式会社） | | |
| 取得価格 | 2,635百万円（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） | 3,240百万円 （2019年5月1日時点） | | |
| 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 | 1（取得日時点） | | |
| 賃貸事業収入 | 非開示（注1） | | |
| 敷金・保証金 | 非開示（注1） | | |
| 総賃貸面積 | 2,101.61㎡（引渡日における想定値）（注2） | | |
| 総賃貸可能面積 | 2,101.61㎡（注2） | | |
| 稼働率の推移 （注2） | 2018年 3月末時点 | 2019年 3月末時点 | 取得日 |
| | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 取得時 NOI 利回り（注3） | 4.7% | 中期 NOI 利回り（注4） | 4.7% |
| 鑑定 NOI 利回り（注5） | 4.8% | 減価償却（注6） | 0.5% |
| その他特筆すべき事項 | 該当事項はありません。 | | |

（注1）当該内容につきましては、賃借人より同意を得られていないため開示しておりません。

（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の推移を記載しています。

（注3）取得時 NOI 利回りは、取得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。

（注4）中期 NOI 利回りは、取得後、巡航稼働率時（前提稼働率 100.0%）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、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。

5. 本譲渡物件の内容

| | |
|---------------|--------------------------------------|
| 物件名称 | D a i w a 大崎3丁目ビル |
| 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 | 三井住友信託銀行株式会社 |
| 信託期間満了日 | 2022年9月30日まで |
| 所在地（住居表示） | 東京都品川区大崎三丁目6番28号 |
| 用途（登記簿上の表示） | 事務所 |
| 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） | 749.63㎡ |
| 延床面積（登記簿上の表示） | 2,243.36㎡ |
| 構造（登記簿上の表示） | 鉄骨・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根地下1階付6階建 |

ご注意:この文書は、本投資法人の交換による資産の取得及び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。

| | |
|------------------------|-----------------------------|
| 竣工年月（登記簿上の表示） | 2007年9月14日 |
| 帳簿価格 | 1,594百万円（2018年11月30日） |
| 鑑定評価額 （価格時点） | 2,350百万円 （2018年11月30日時点） |
| 鑑定評価機関 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| テナントの内容（2018年11月30日時点） | |
| テナントの総数 | 5 |
| 賃貸事業収入 | 65百万円（注） |
| 敷金・保証金 | 96,918,280円 |
| 総賃貸面積 | 1,786.06㎡ |
| 総賃貸可能面積 | 1,786.06㎡ |
| 稼働率 | 100.0% |

（注）2018年11月期（2018年6月1日から2018年11月30日）の賃貸事業収入を記載しております。

6. 交換先の概要

| | |
|--------------------------|--|
| (1) 名称 | 住友不動産株式会社 |
| (2) 所在地 | 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号 |
| (3) 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 仁島 浩順 |
| (4) 事業内容 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の取得、処分および賃貸借 2. 不動産の管理、利用および開発 3. 不動産の仲介および鑑定 4. 土地の造成、埋立および浚渫 5. 土木建築工事の施工、設計・監理および請負 6. 山林の経営および木材等林産品の生産、加工、販売 7. ビルおよび住宅の関連機器、内装材等建物関連資材の製造、販売、賃貸ならびにその仲介 8. 生命保険の募集に関する業務ならびに損害保険代理業および自動車損害 9. 賠償保障法に基づく保険の代理業 10. 観光事業 等 |
| (5) 資本金 | 122,805,350,767円（2019年3月31日現在） |
| (6) 設立年月日 | 1949年12月1日 |
| (7) 純資産 | 1,208,116百万円（2019年3月31日現在） |
| (8) 総資産 | 5,127,464百万円（2019年3月31日現在） |
| (9) 大株主及び持株比率 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）7.94% |
| (10) 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 |

ご注意:この文書は、本投資法人の交換による資産の取得及び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。

| | |
|-----------------|---|
| | 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。 |

7. 交換先等の状況

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。

8. 媒介の状況

本交換に係る該当事項はありません。

9. 決済方法等

本交換の交換差金は、2019年7月1日の交換実行日に一括決済します。

10. 本交換の日程

| | |
|---------|-----------|
| 交換決定日 | 2019年7月1日 |
| 交換契約締結日 | 2019年7月1日 |
| 交換差金授受日 | 2019年7月1日 |
| 引渡日 | 2019年7月1日 |

11. 今後の見通し

本交換の引渡日が2019年7月1日であることから、本交換による2019年5月期（第27期）の運用状況の予想に与える影響はなく、2019年11月期（第28期）に不動産等売却益が20百万円計上される見込みです。また、2019年11月期（第28期）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。なお、2019年11月期（第28期）及び2020年5月期（第29期）の運用状況の予想は、2019年7月18日に予定している2019年5月期（第27期）の決算発表時に開示する予定です。

12. 鑑定評価書の概要

I. 住友不動産三田二丁目ビル

| | |
|--------|-----------------|
| 鑑定評価会社 | 一般財団法人 日本不動産研究所 |
| 価格時点 | 2019年6月1日 |
| 鑑定評価額 | 3,240百万円 |

| 項目 | 内容 (百万円) (注1) | 概要等 |
|--------------|---------------|--|
| 収益価格 | 3,240 | 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 | 3,300 | |
| ①運営収益 | 169 | |
| 潜在総収益 | 169 | 中長期安定的に収受可能な賃料等を査定の上で計上。 |
| 空室等損失 | 0 | 中長期安定的な稼働水準を査定の上で計上。 |
| ②運営費用 | 43 | |
| 維持管理費 | 14 | 維持管理費は過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、PMフィーは契約条件に基づく報酬料率等を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して計上。 |
| PMフィー | (注2) | |
| 水道光熱費 | 10 | 過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して計上。 |
| 修繕費 | 0 | 過年度実績額を参考に、ERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮し計上。 |
| テナント募集費用等 | 0 | 現行の賃貸借契約の内容等を勘案し、テナント募集費用等の計上は不要であると判断。 |
| 公租公課 | 17 | 公租公課関係資料等を勘案し計上。 |
| 損害保険料 | 0 | 保険契約及び類似の建物の保険料率等を考慮して計上。 |
| その他費用 | 0 | 歩道照明灯維持管理費用を計上。 |
| ③運営純収益 | 125 | |
| 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 | 2 | ERにおける修繕更新費の年平均額、類似不動産の水準等を勘案の上で査定。 |
| ⑥純収益 (③+④-⑤) | 125 | |
| ⑦還元利回り | 3.8% | 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上で査定。 |
| DCF法による収益価格 | 3,180 | |
| 割引率 | 3.6% | 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上で査定。 |
| 最終還元利回り | 4.0% | 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上で査定。 |
| 原価法による積算価格 | 3,230 | |
| 土地割合 | 76.2% | |
| 建物割合 | 23.8% | |

| | |
|----------------------------|---|
| 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。

ご注意:この文書は、本投資法人の交換による資産の取得及び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。

II. Daiwa 大崎3丁目ビルの譲渡

| | |
|--------|-------------|
| 鑑定評価会社 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 価格時点 | 2018年11月30日 |
| 鑑定評価額 | 2,350百万円 |

| 項目 | 内容(百万円) (注1) | 概要等 |
|--------------|--------------|--|
| 収益価格 | 2,350 | 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 | 2,370 | |
| ①運営収益 | 118 | |
| 潜在総収益 | 125 | 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 | 6 | 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 | 25 | |
| 維持管理費 | 6 | 維持管理費は現行の管理委託契約書等に基づき、PMフィーは現行PM契約に基づき査定。 |
| PMフィー | (注2) | |
| 水道光熱費 | 7 | 実績額等に基づき査定。 |
| 修繕費 | 1 | 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 | 8 | 実績額等に基づき査定。 |
| 損害保険料 | 0 | 現行契約額を妥当と判断し計上。 |
| その他費用 | 1 | 更新手数料等を計上。 |
| ③運営純収益 | 93 | |
| 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 | 3 | 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) | 90 | |
| 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 | 2,340 | |
| 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 | 1,600 | |
| 土地割合 | 73.9% | |
| 建物割合 | 26.1% | |

| | |
|----------------------------|---|
| 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。

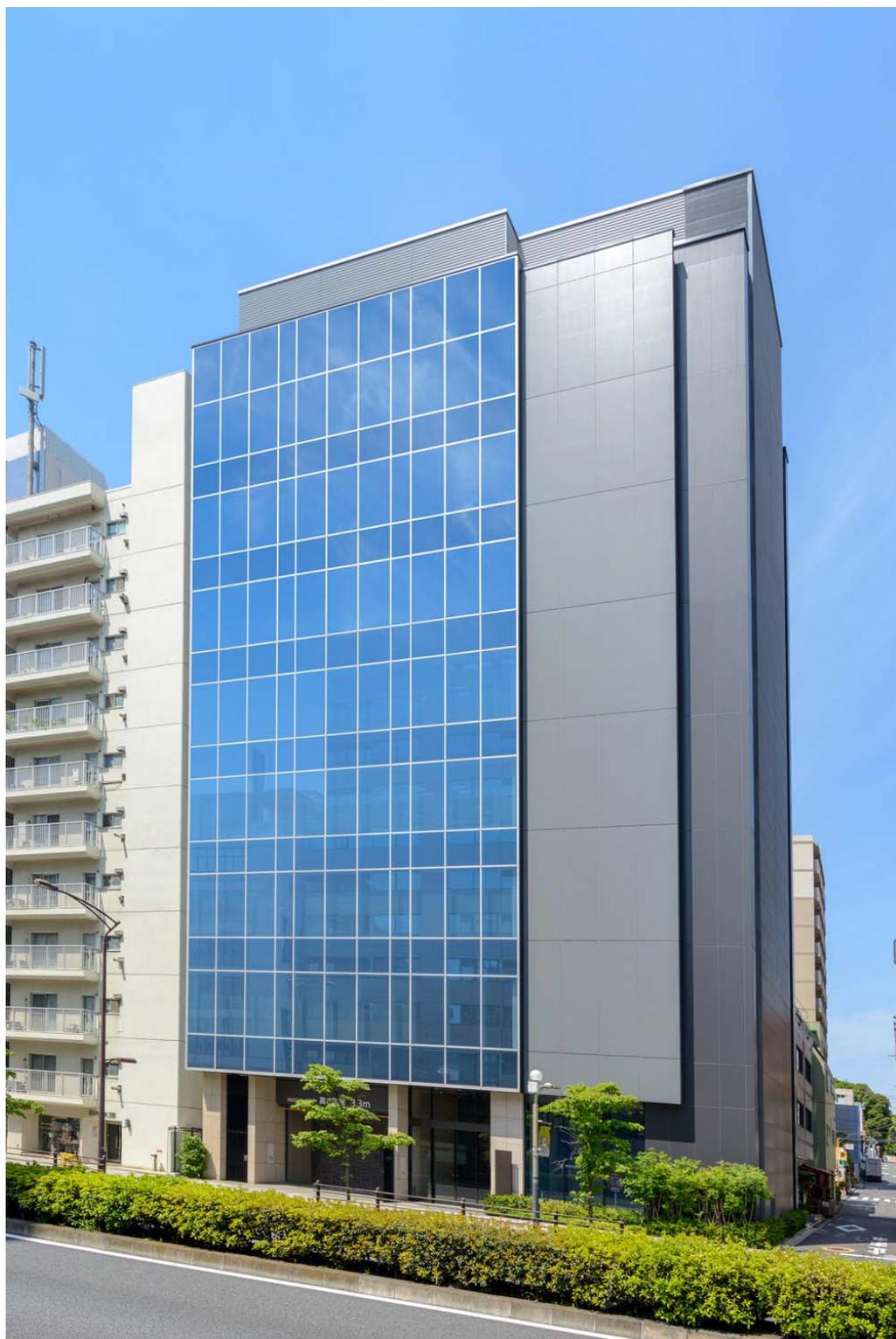
(注2) PM業務委託予定先より、PMフィーの金額を区分して開示することについて同意を得られておりません。また、本物件のPMフィーの金額を個別に開示した場合、PM業務委託予定先が行っている他の取引に影響を与え、本投資法人の投資対象不動産に係る維持管理方針に基づく効率的なPM業務の委託に支障を来し、ひいては投資主の利益を害するおそれがあります。そのため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

以上

ご注意:この文書は、本投資法人の交換による資産の取得及び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。

I. 住友不動産三田二丁目ビル

《 外 観 写 真 》



ご注意:この文書は、本投資法人の交換による資産の取得及び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。

《 地 図 》



ご注意:この文書は、本投資法人の交換による資産の取得及び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 2】 本交換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% |
| | 新宿マインズタワー | 2007年7月13日/11月26日 | 66,900.0 | 14.5% |
| | 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% | |
| D a i w a 八丁堀駅前ビル | 2015年9月11日 | 2,871.0 | 0.6% | |

ご注意:この文書は、本投資法人の交換による資産の取得及び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。

| 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 | 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% |
| | D a i w a 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 | 2,295.0 | 0.5% |
| | 笹塚NAビル | 2018年10月30日 | 15,500.0 | 3.4% |
| | 笹塚サウスビル | 2018年12月27日 | 3,000.0 | 0.7% |
| | グラスシティ晴海 | 2019年2月27日 | 11,200.0 | 2.4% |
| | 住友不動産三田二丁目ビル | 2019年7月1日 | 2,635.0 | 0.6% |
| 東京主要5区 (50物件) | | | 373,692.2 | 81.1% |
| 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 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 (8物件) | | | 77,888.0 | 16.9% |
| | 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 (59物件) | | | 461,061.7 | 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、本投資法人の交換による資産の取得及び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。