

2020年12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 宮本 聖也
 (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 千葉 貴志
 TEL. 03-6215-9649

資産の譲渡に関するお知らせ (D a i w a 京橋ビル)

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(以下、「本譲渡」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。

記

1. 本譲渡の概要

資 産 の 名 称	D a i w a 京橋ビル (以下、「本物件」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	4,200百万円 (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	3,152百万円 (2020年5月31日時点)
譲渡価格と帳簿価格の差額	1,048百万円 (注1)
契 約 締 結 日	2020年12月23日
譲 渡 日	2020年12月23日
譲 渡 先	非開示 (注2)
決 済 方 法	引渡時一括

(注1) 譲渡価格と2020年5月31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。

(注2) 譲渡先は国内法人ですが、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。

(注3) 本譲渡に係る媒介者は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である「利益相反対策ルール」に定める「利害関係者」に該当しません。

2. 本譲渡の理由

本物件について、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、本譲渡を決定しています。

本物件は築年数が経過(築46年)した旧耐震基準の物件であることから、将来的な周辺の競合物件に対するリーシング等における競争力の低下、中長期的な修繕・更新費の発生への対応、今後発生しうるリスク要因やその影響について慎重に検討してきました。

そのような状況下、本投資法人による建替や資産入替を含めたあらゆる選択肢の中から、各取組に対する種々のリスクや収益性の観点等を総合的に勘案し、本譲渡が合理的であると判断しました。

3. 譲渡資産の詳細

物件名称	D a i w a 京橋ビル
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	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間満了日	2026年6月30日まで
所在地（住居表示）	東京都中央区八丁堀四丁目3番3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：区分所有権（区分所有割合：100%）
敷地面積（登記簿上の表示）	596.19㎡
延床面積（登記簿上の表示）	4,069.15㎡（建物一棟全体の延床面積）
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8階建
竣工年月（登記簿上の表示）	1974年10月28日（注1）
帳簿価格	3,152百万円（2020年5月31日）
鑑定評価額 （価格時点）	3,450百万円 （2020年5月31日時点）
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社
譲渡日	2020年12月23日
テナントの内容（2020年10月31日時点）	
テナントの総数	10
賃貸事業収入	103百万円（注2）
敷金・保証金	127,496,645円
総賃貸面積	3,265.83㎡
総賃貸可能面積	3,265.83㎡
稼働率	100.0%

（注1）建築時期については、建物の不動産登記簿謄本に記載が無いため、検査済証が発行された年月日を記載しています。

（注2）2020年5月期（2019年12月1日から2020年5月31日）の賃貸事業収入を記載しております。

4. 譲渡先の概要

譲渡先は国内法人ですが、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、本譲渡は本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者への譲渡ではありません。

5. 今後の見通し

本物件の引渡日が2020年12月23日であることから、本譲渡による2020年11月期（第30期）の運用状況の予想に与える影響はありません。本譲渡により、2021年5月期（第31期）に不動産等売却益（約1,036百万円）が計上される予定で、そのうち大宗を内部留保する予定であります。現時点では未定です。当該期における運用状況及び分配金への影響については、既存物件の運用状況と併せて精査中であり、2021年1月20日に予定している2020年11月期（第30期）の決算発表時に開示する予定です。

6. 鑑定評価書の概要

鑑定評価会社	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2020年5月31日
鑑定評価額	3,450 百万円

項目	内容（百万円）（注1）	概要等
収益価格	3,450	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	3,490	
①運営収益	197	
潜在総収益	207	中長期的に安定した賃料等を査定。
空室等損失	10	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
②運営費用	48	
維持管理費	11	過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に査定。
PMフィー	(注2)	
水道光熱費	16	過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に査定。
修繕費	2	ER記載の見積りを参考に平準化した額の30%と査定。
テナント募集費用等	1	新規月額賃料の1.2ヶ月分。
公租公課	15	実績額等に基づき査定。
損害保険料	0	実績額等を妥当と判断し計上。
その他費用	0	
③運営純収益	148	
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	6	ER記載の見積りを参考に平準化した額の70%と査定。
⑥純収益（③+④-⑤）	143	
⑦還元利回り	4.1%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF法による収益価格	3,400	
割引率	3.9%	対象不動産の地域性・個別性に係るリスクを考慮のうえ、市場動向等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.3%	還元利回りに、将来の予測不確実性、建物劣化、及び売却リスクを考慮して査定。
原価法による積算価格	2,510	
土地割合	91.2%	
建物割合	8.8%	

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。

以 上

【参考資料】本譲渡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 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 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 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%
	D a i w a 渋谷スクエア	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%	

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 (49物件)	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%
	D a i w a 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%
	D a i w a 神田須田町ビル	2018年6月7日/2018年11月1日	2,295.0	0.5%
	D a i w a 笹塚タワー	2018年10月30日	15,500.0	3.4%
	D a i w a 笹塚ビル	2018年12月27日	3,000.0	0.7%
	D a i w a 晴海ビル	2019年2月27日	11,200.0	2.4%
	D a i w a 三田2丁目ビル	2019年7月1日	2,635.0	0.6%
	日本橋セントラルスクエア	2020年5月21日	3,521.5	0.8%
	日本橋馬喰町一丁目開発用地	2020年11月13日	3,775.0(注5)	0.8%
東京主要5区 (49物件)			371,298.7	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	0.6%
	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%
	D a i w a 荻窪タワー	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%
	D a i w a 品川御殿山ビル	2018年9月13日	2,500.0	0.5%
	D a i w a 中野坂上ビル	2019年12月13日	2,750.0	0.6%
首都圏 (9物件)			80,638.0	17.5%
地方主要都市 (注3)	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)			461,418.2	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。

(注5) 開発用地のみの取得価格を記載しています。詳細は、2020年10月21日付で公表した「資産の取得及び開発関連諸契約締結に関するお知らせ（日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクト）」をご参照下さい。

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