

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 安住 健太郎  
 TEL. 03-6215-9649

ワールドホールディングスグループとの資産の入替及び開発関連諸契約締結に関するお知らせ  
(神田須田町二丁目開発プロジェクト)

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、開発プロジェクトの開発用地(以下、「本取得物件」といいます。)に係る国内不動産信託受益権の取得(以下、「本取得」といいます。)及び国内不動産信託受益権2物件(以下、「本譲渡物件」といいます。)の譲渡(以下、「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を合わせて「本入替」といいます。)をワールドホールディングスグループ<sup>(注)</sup>と行うこと、並びに本取得物件上におけるオフィスビルの開発プロジェクト(以下、「本事業」といいます。)に係る開発関連諸契約の締結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。

(注)ワールドホールディングスグループとは、不動産ビジネス、人材・教育ビジネス及び情報通信ビジネス等を幅広く手掛ける東証一部上場企業である株式会社ワールドホールディングス及びその連結子会社をいいます。

記

## 1. 本入替の概要

契 約 締 結 日	2021年10月20日
引 渡 予 定 日	2021年12月16日
入 替 先	株式会社ワールドレジデンシャル ニチモリアルエステート株式会社

(注)入替先である株式会社ワールドレジデンシャル及びニチモリアルエステート株式会社は株式会社ワールドホールディングスの連結子会社です。

## . 本取得の概要

資 産 の 名 称	神田須田町二丁目開発用地(土地)
取 得 資 産	国内不動産を信託する信託受益権
所 在 地 ( 地 番 )	東京都千代田区神田須田町二丁目19番19他17筆
取 得 予 定 価 格	10,600百万円(取得諸経費及び消費税等を除きます。)(注1)
取 得 先	株式会社ワールドレジデンシャル、ニチモリアルエステート株式会社(注2)
取 得 資 金	本譲渡に伴う手取金及び自己資金等により充当

決 済 方 法	引渡時一括
---------	-------

(注1) 本取得物件のみの取得予定価格です。

(注2) 本投資法人は、株式会社ワールドレジデンシャルから信託受益権の準共有持分（持分割合 10,600,000 分の 1,978,232）を、ニチモリアルエステート株式会社から信託受益権の準共有持分（持分割合 10,600,000 分の 8,621,768）を、それぞれ取得します。

(注3) 本取得に係る媒介者は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令に定める「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。

#### ・ 本譲渡の概要

資産の 名称	譲渡予定 資産	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	帳簿価格 (百万円) (注2)	譲渡予定価格 と帳簿価格の 差額(百万円) (注3)	譲渡先	決済方法
D a i w a 南青山ビル	不動産 信託 受益権	4,990	4,390	599	株式会社 ワールド レジデンシャル	引渡時 一括(注4)
D a i w a 麹町4丁目 ビル		3,200	2,822	377		
合計		8,190	7,213	976		

(注1) 譲渡予定価格は固定資産税及び都市計画税の清算金、消費税及び地方消費税を除きます。

(注2) 帳簿価格は2021年5月31日時点のものです。

(注3) 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4) 譲渡資金は本取得物件の取得資金に充当します。

(注5) 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定める「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. 本入替及び本事業取組みの理由

本入替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、本投資法人の規約に定め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、本入替及び本事業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。

### ・ 本取得

#### (1) 立地

本取得物件はJR山手線、東京メトロ銀座線「神田」駅より徒歩4分、JR山手線、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅より徒歩5分、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅より徒歩4分に位置します。「神田」駅から東京駅へは2分と都心部へのアクセスが良好です。

本取得物件が所在する「神田」エリアは、一大業務集積地である丸の内・大手町等への近接性と、高い交通利便性を備えていること、相対的に割安な賃料水準を維持していることから、中小の製造業・卸売業等のテナント需要が見込まれます。

#### (2) 本事業のハイライト

本投資法人は2020年10月に初の開発プロジェクトとして日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクト<sup>(注)</sup>への取組みを決定し、当該プロジェクトを推進しており、本事業は本投資法人における開発プロジェクト第2弾となります。不動産売買市場の競争が依然として激しい環境下において、都心立地の開発用地を取得した上で新築オフィス物件を開発するものであり、ポートフォリオの若返りとともに中長

期的な収益性の向上の実現が見込まれる重要なプロジェクトであると位置付けています。

資産運用会社内に専門知識を有する不動産開発チームを内製化していることに加え、多くのオフィス開発実績を有する株式会社サンケイビルにプロジェクト・マネジメント業務を委託することで、開発コスト超過、スケジュール遅延、開発物件の品質等の開発に係るリスクの低減を図っています。また、スーパーゼネコンの1社として幅広い分野で多くの実績と経験を持つ大成建設株式会社に設計・施工を発注することで、完工リスクの低減も図っています。

また、資産運用会社の運用部門が、これまでのリーシング経験やテナント・ネットワークを活かし、建物竣工後早期のリースアップを目指します。

(注)日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクトの詳細は、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)」及び2021年5月20日付で公表した「日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクトに関するお知らせ(続報)」をご参照下さい。

#### 本取得物件の概要

物 件 名 称	神田須田町二丁目開発用地(土地)
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	みずほ信託銀行株式会社(予定)
信 託 期 間	2021年12月16日から2031年12月15日まで(予定)
所 在 地 ( 地 番 )	東京都千代田区神田須田町二丁目19番19他17筆
所 有 の 形 態	所有権
面 積	1,346.71 m <sup>2</sup>
土 壌 汚 染 調 査 委 託 会 社	株式会社アースアプレイザル
取 得 予 定 価 格	10,600百万円(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 )	11,500百万円 (2021年9月30日時点)
鑑 定 評 価 機 関	J L L 森井鑑定株式会社
担 保 設 定 の 有 無	無し
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。

#### ・ 本譲渡物件の概要

##### (1) Daiwa南青山ビル

物 件 名 称	D a i w a南青山ビル
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	2025年10月31日まで
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都港区南青山二丁目31番8号
用 途 ( 登 記 簿 上 の 表 示 )	事務所、駐車場
所 有 の 形 態	土地：所有権                      建物：所有権
敷地面積(登記簿上の表示)	963.12m <sup>2</sup>
延床面積(登記簿上の表示)	4,379.34m <sup>2</sup>
構 造 ( 登 記 簿 上 の 表 示 )	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付5階建
竣工年月(登記簿上の表示)	1990年9月21日
帳 簿 価 格	4,390百万円(2021年5月31日時点)

鑑定評価額 (価格時点)	4,740百万円 (2021年5月31日時点)
鑑定評価機関	J L L 森井鑑定株式会社
賃貸借の概要(2021年8月31日時点)	
テナントの総数	5
賃貸事業収入	131百万円(注)
敷金・保証金	176百万円
総賃貸面積	2,715.54㎡
総賃貸可能面積	2,715.54㎡
稼働率	100.0%

(注) 2021年5月期(2020年12月1日から2021年5月31日)の賃貸事業収入を記載しています。

## (2) Daiwa 麹町4丁目ビル

物件名称	D a i w a 麹町4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	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間満了	2026年10月31日まで
所在地	東京都千代田区麹町四丁目7番地2外
用途(登記簿上の表示)	事務所、店舗、居宅、駐車場
所有の形態	土地：所有権 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)	608.42㎡
延床面積(登記簿上の表示)	3,942.61㎡
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2階付9階建
竣工年月(登記簿上の表示)	1987年10月8日
帳簿価格	2,822百万円(2021年5月31日時点)
鑑定評価額 (価格時点)	2,920百万円 (2021年5月31日時点)
鑑定評価機関	J L L 森井鑑定株式会社
賃貸借の概要(2021年8月31日時点)	
テナントの総数	7
賃貸事業収入	90百万円(注)
敷金・保証金	110百万円
総賃貸面積	2,695.31㎡
総賃貸可能面積	2,695.31㎡
稼働率	100.0%

(注) 2021年5月期(2020年12月1日から2021年5月31日)の賃貸事業収入を記載しています。

## 3. 入替先の概要

本入替において、本投資法人は、株式会社ワールドレジデンシャルから神田須田町二丁目開発用地(土地)を信託財産とする信託受益権の準共有持分(持分割合 10,600,000 分の 1,978,232)を、ニチモリアル

エステート株式会社から同信託受益権の準共有持分（持分割合 10,600,000 の 8,621,768）を、それぞれ取得します。また、本投資法人は、株式会社ワールドレジデンシャルに対して、D a i w a 南青山ビルの土地建物を信託財産とする信託受益権及び D a i w a 麹町 4 丁目ビルの土地建物を信託財産とする信託受益権を譲渡します。

(1) 名 称	株式会社ワールドレジデンシャル
(2) 所 在 地	東京都港区東新橋二丁目 14 番 1 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 湯川 均
(4) 事 業 内 容	1. 不動産の売買、賃貸借、仲介、鑑定、管理及びコンサルティングに関する業務 2. 土地の開発、造成に関する業務 3. 建築工事及び土木工事の企画、設計、施工、監理、請負ならびにコンサルティングに関する業務 4. 不動産に関する金銭貸付業務 5. 損害保険代理業 6. 総合リース及び総合レンタルに関する業務 7. 建築資材、家具、家庭用電気製品、室内装飾品、冷暖房空調整機器、厨房機器、給排水設備機器の製造、販売、販売代理、仲介及び輸出入に関する業務 8. テーマパーク、観光農園、遊園地、スポーツ施設、宿泊施設、売店、飲食店、農畜産加工施設、牧場等の経営に関する業務及びそれら経営に関する業務受託 9. 信託受益権の保有、売買及び仲介に関する業務 10. 警備業 等
(5) 資 本 金	3 億円
(6) 売 上 高	入替先より、売上高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いません。
(7) 設 立 年 月 日	2010 年 4 月 6 日
(8) 純 資 産	入替先より、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いません。
(9) 総 資 産	入替先より、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いません。
(10) 大 株 主	入替先は株式会社ワールドホールディングスの連結子会社です。
(11) 当該会社と本投資法人・資産運用会社との関係	
資 本 関 係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人及び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。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、関連当事者に該当しません。

(1) 名 称	ニチモリアルエステート株式会社
(2) 所 在 地	東京都港区東新橋二丁目 14 番 1 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 高橋 幸孝
(4) 事 業 内 容	1. 土地・建物の売買、賃貸及びその代理、仲介 2. 建築の設計、施工、監理及び請負 3. 土地・建物及びそれに付帯する設備の管理

	4. 建物の調査・診断業務及び建物の長期修繕計画などのコンサルタント業務 5. 不動産特定共同事業法に基づく事業 6. 不動産担保貸付その他金銭の貸付 7. 特定目的会社、特別目的会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社）及び不動産投資信託に対する出資ならびに出資持分の売買、仲介及び管理 8. 有価証券・債権の保有、売買及び仲介ならびに管理 9. 建設用資材などの販売及びその代理、仲介 10. 集合住宅におけるフロントサービス業務及び警備業 等
(5) 資本金	1億6000万円
(6) 売上高	入替先より、売上高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いません。
(7) 設立年月日	2009年6月12日
(8) 純資産	入替先より、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いません。
(9) 総資産	入替先より、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いません。
(10) 大株主	入替先は株式会社ワールドホールディングスの連結子会社です。
(11) 当該会社と本投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び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。
関連当事者への該当状況	当該会社は、関連当事者に該当しません。

#### 4. 本事業の概要

本事業は、2021年10月20日に契約を締結し、2021年12月16日に本取得物件の引渡しを受け、2024年3月末を目途として開発・竣工した建物（以下、「本建物」といいます。）の引渡しを受ける予定です。

開発後の本建物は、12階建、延床面積11,423.00㎡、1フロア約235坪の賃貸可能面積を確保する予定であり、貸室形状は、分割での賃貸を可能とし、またレイアウトの自由度・利用効率を高めることを企図しています。

本建物の仕様の詳細については、現在検討中であり、決定した段階で改めてお知らせします。

##### 本建物完成後の物件概要（注1）

想定取得価格		15,286百万円
	土地価格	10,600百万円
	主要建築関連工事費(注2)	4,686百万円
建物 (注3)	構造	鉄骨造陸屋根12階建
	建築時期	2024年3月(予定)
	建築面積	894㎡
	延床面積	11,423㎡
	総賃貸可能面積	9,147㎡

	用途	事務所
--	----	-----

(注1) 現時点の計画に基づくものであり、開発後の内容を保証するものではありません。

(注2) 主要建築関連工事費には、建設工事費用、設計監理費用及びプロジェクト・マネジメント費用等（但し、消費税等は除きます。）の合計金額を含む現時点における想定金額を記載していますが、今後の本事業の進捗状況により変動する可能性があります。以下同じです。

(注3) 現時点における設計図書の表示によります。

## 5. 本事業による運用状況への影響

### ・ 建築コスト

本日付で、大成建設株式会社との間で本事業に係る設計監理契約及び工事請負契約を、株式会社サンケイビルとの間でプロジェクト・マネジメント契約を、それぞれ締結しています。

本事業に係る主要建築関連工事費（以下、「建築コスト」といいます。）は、現時点で総額4,686百万円（消費税抜）を見込んでいます。当該建築コストは、工事の出来高に応じて分割払いとする予定であり、支払時期に応じて各期の建設仮勘定として資産計上されます。

なお、当該建築コストに係る資金調達については、借入金及び手元資金によることを予定していますが、借入金による調達金額及び時期が決定した場合には、その時点で改めてお知らせします。

### ・ 本事業の収支見通し

本事業の開始から竣工までの期間（2021年12月～2024年3月の予定）において、不動産賃貸事業収益は発生しません。本事業完了後の収支状況についてもテナントの入居状況により変動することから現時点では未定ですが、テナント入居を想定している巡航期は以下のとおり不動産賃貸事業収益が発生することを見込んでいます。

	巡航期（想定）（注1）
不動産賃貸事業収益	746百万円
NOI（注2）	604百万円
NOI利回り （想定取得価格（注3）ベース）	4.0%

(注1) 資産運用会社の試算による本事業完了後の特殊要因を排除した見込みを記載しています。なお、想定稼働率は96%として試算しています。

(注2) Net Operating Income = 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費

(注3) 本取得物件（開発土地）の取得予定価格に建築コストの本日現在の見込額を加算した金額です。

## 6. 本事業の契約締結先の概要

開発関連諸契約の締結先の概要は以下のとおりです。なお、いずれの契約締結先も、投資信託及び投資法人に関する法律施行令に定める「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。

### ・ プロジェクト・マネジメント契約（注）

(1) 名 称	株式会社サンケイビル
(2) 所 在 地	東京都千代田区大手町一丁目7番2号
(3) 代表者の役職・氏 名	代表取締役社長 飯島 一暢
(4) 事 業 内 容	1. 不動産の賃貸事業 2. 不動産の取引事業 3. 土木、建築工事の設計、監理及び請負 4. 不動産の管理及び鑑定業

	5. 有料老人ホーム等の経営、企画、運営及び介護サービス事業 6. 演劇、映画等各種イベントの企画、実施並びに貸会場の経営 7. 飲食店の経営 8. ホテルの経営 9. 総合リース業及び美術品の売買並びに美術品の仲介斡旋 10. 特定目的会社、特別目的会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社）及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理 11. 前記各号に附帯または関連する一切の事業
(5) 資本金	281億2,046万円

(注) 本事業に係る総合監修、工事管理及び調整補助業務を委託しています。

・工事請負契約、設計監理契約

(1) 名称	大成建設株式会社
(2) 所在地	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 相川 善郎
(4) 事業内容	1. 建築工事、土木工事、機器装置の設置工事、その他建設工事全般に関する企画、測量、設計、監理、施工、エンジニアリング、マネジメント及びコンサルティング 2. 地域開発、都市開発、海洋開発、宇宙開発、資源開発、エネルギー供給、排出権取引及び環境整備に関する事業並びにこれらに関する調査、企画、設計、監理、エンジニアリング、マネジメント及びコンサルティング 3. 道路、鉄道、港湾、空港、河川施設、上下水道、庁舎、廃棄物処理施設、駐車場その他の公共施設及びこれらに準ずる施設等の企画、設計、監理、施工、保有、賃貸、譲渡、維持管理及び運営及び運営 4. ホテル、スポーツ施設、レクリエーション施設、物品販売・飲食店等の商業施設、事務所、医療施設、教育文化施設等の保有、賃貸、維持管理 5. 土壌浄化、河川・湖沼・港湾の水質浄化等の環境保全、廃棄物・建設副産物の収集、運搬、処理、処分、再利用に関する事業並びにこれらに関する調査、企画、設計、監理、施工、マネジメント及びコンサルティング 6. 建設工事中用機械器具、資材の製作、売買、賃貸及び修理並びにこれらの仲介及び代理 7. 建物、構築物及び土木工作物等に関する診断・評価及び保安・警備に関する業務 8. 不動産の売買、賃貸、仲介、保守、管理、鑑定及びこれらに関するコンサルティング並びに不動産投資に関するマネジメント及びコンサルティング 9. 不動産関連の特別目的会社及び不動産投資信託への出資及び出資持分の売買、信託受益権の売買・売上の媒介・売上の代理・私募の取扱い、並びに不動産特定共同事業 10. 住宅の設計、監理、施工及び販売等
(5) 資本金	1,227億4,215万円

7. 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

本入替に係る入替先との信託受益権相互売買契約（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。売買契約においては、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5%相当額を請求することができるものとされています。但し、当該違約金を超える損害が発生した場合であっても、当該違

約金を超える損害賠償を請求することはできないものとされています。また、本投資法人の義務は、本取得物件の取得のための資金調達を前提条件としています。

( ) 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。

## 8. 本事業の日程

設計監理・工事請負契約締結	2021年10月20日
建築確認予定日	2022年6月
新築工事(予定)	2022年7月~2024年3月
竣工予定時期	2024年3月

(注) 一定の想定に基づく現時点の予定を記載しており、建物の仕様や施工者との協議により変更になる可能性があります。なお、工事の出来高に応じて建築コストを分割払いする予定です。

## 9. 今後の見通し

本入替は2021年12月16日の引渡しを、また、完成後の本建物は2024年3月末の引渡しをそれぞれ予定しています。したがって、2021年11月期(第32期)の運用状況の予想への影響はありません。

また、本譲渡により、2022年5月期(第33期)に不動産等売却益(約906百万円)の計上を見込んでいますが、その大部分を圧縮積立金として内部留保する予定です。2022年5月期(第33期)の運用状況の予想の修正については、既存物件の運用状況と併せて精査中であり、2022年1月に予定している2021年11月期(第32期)の決算発表時に開示する予定です。

## 10. 鑑定評価書の概要

### 1. 本取得物件（神田須田町二丁目開発用地（土地））

鑑定評価会社	J L L 森井鑑定株式会社
価格時点	2021年9月30日
鑑定評価額	11,500百万円
取引事例比較法による比準価格	10,800百万円
収益還元法（開発賃貸型）による収益価格	11,500百万円
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	鑑定評価にあたり、地域分析及び個別分析並びに、比準価格の特性及び収益価格との適合性に係る点を考慮し、かつ各適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から、より説得力のある価格は、収益価格であると判断した。

（注）上記は鑑定評価書に基づく価格であり、本投資法人または資産運用会社が予測する価格ではありません。

・本譲渡物件

(1) Daiwa南青山ビル

鑑定評価会社	J L L 森井鑑定株式会社
価格時点	2021年5月31日
鑑定評価額	4,740 百万円

項目	内容(百万円)(注1)	概要等
収益価格	4,740	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	4,800	
運営収益	245	
潜在総収益	257	中長期的に安定した賃料等を査定。
空室等損失	12	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
運営費用	58	
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	13	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	4	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	25	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	
運営純収益	186	
保証金等の運用益	1	運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	10	ER記載の見積りを参考に平準化した額の70%と査定。
純収益( + - )	177	
還元利回り	3.7%	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	4,680	
割引率	3.5%	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	3.9%	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	4,520	
土地割合	93.1%	
建物割合	6.9%	

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。

**(2) Daiwa 麹町4丁目ビル**

鑑定評価会社	J L L 森井鑑定株式会社
価格時点	2021年5月31日
鑑定評価額	2,920 百万円

項目	内容(百万円)(注1)	概要等
収益価格	2,920	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	2,960	
運営収益	177	
潜在総収益	189	中長期的に安定した賃料等を査定。
空室等損失	11	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
運営費用	66	
維持管理費	10	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	3	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	33	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	
運営純収益	110	
保証金等の運用益	0	運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	8	ER記載の見積りを参考に平準化した額の70%と査定。
純収益( + - )	103	
還元利回り	3.5%	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	2,870	
割引率	3.3%	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	3.7%	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	4,720	
土地割合	93.8%	
建物割合	6.2%	
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1】本取得物件の地図



**【参考資料2】本入替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 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	0.6%
	D a i w a 麻布台ビル	2006年5月1日	1,600.0	0.4%
	新宿マインズタワー	2007年7月13日/11月26日	66,900.0	14.7%
	D a i w a S H I B U Y A E D G E	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	5.3%
	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	3.1%
	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	2.1%
	神泉プレイス	2015年3月2日	4,800.0	1.1%
	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 リバーク	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%	
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%	
麒麟日本橋ビル	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%	

地域	物件名称	取得日	取得価格	投資比率
			(百万円)	(注4)
	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	3.3%
	D a i w a 笹塚ビル	2018年12月27日	3,000.0	0.6%
	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%
	神田橋PR-EX	2021年9月29日	1,970.0	0.4%
	神田須田町二丁目開発用地	2021年12月16日(予定)	10,600.0(注6)	2.3%
東京主要5区(49物件)			376,408.7	80.7%
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	8.2%
	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	17.3%
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	2.0%
地方主要都市(1物件)			9,481.5	2.0%
ポートフォリオ合計(59物件)			466,528.2	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。

(注6) 開発用地のみの取得価格を記載しています。

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

# 資産入替について

相互売買によりポートフォリオの築年数の若返りを図り、好立地の新築物件の取得機会を獲得

## 【譲渡】 Daiwa南青山ビル

譲渡予定日	2021年12月16日
所在地/駅距離	東京都港区南青山/ 東京メトロ銀座線「外苑前」駅 徒歩5分
譲渡価格/簿価	4,990百万円 / 4,390百万円 (2021年5月期末)
鑑定価格	4,740百万円 (2021年5月期末)
譲渡益	約543百万円 (見込み) (注1)
土地面積/延床面積	963.12㎡ / 4,379.34㎡
階数・構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付5階建
竣工時期	1990年9月築 (築31年)
譲渡価格ベースNOI利回り	4.3% (注2)

## 【譲渡】 Daiwa麹町4丁目ビル

譲渡予定日	2021年12月16日
所在地/駅距離	東京都千代田区麹町/ 東京メトロ有楽町線「麹町」駅 徒歩2分
譲渡価格/簿価	3,200百万円 / 2,822百万円 (2021年5月期末)
鑑定価格	2,920百万円 (2021年5月期末)
譲渡益	約363百万円 (見込み) (注1)
土地面積/延床面積	608.42㎡ / 3,942.61㎡
階数・構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
竣工時期	1987年10月築 (築34年)
譲渡価格ベースNOI利回り	3.8% (注2)



## 【取得】 神田須田町二丁目開発用地



土地取得予定日	2021年12月16日
所在地/駅距離	東京都千代田区神田須田町/ JR山手線、東京メトロ銀座線「神田」駅 徒歩4分、JR山手線、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅 徒歩5分
建物完成後の想定取得価格	15,286百万円 (予定)
土地価格	10,600百万円
主要建築関連工事費	4,686百万円 (予定)
土地面積/建物完成後の延床面積	1,346.71㎡ / 11,423.00㎡ (予定)
建物完成後の構造	鉄骨造陸屋根12階建 (予定)
竣工時期	2024年3月 (予定)
竣工後巡航期想定NOI利回り	4.0%

## 入替の目的・効果

- **駅近立地の獲得**：都内有数のターミナル駅「秋葉原」駅より徒歩5分に位置する希少立地の獲得
- **築年数の若返り**：築30年超の物件の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、将来の建替えのリスクを払拭し、築年数の若返りを実現
- **譲渡益9億円を計上予定**：譲渡物件を鑑定評価額の1.07倍で譲渡

(注1) 譲渡益は、譲渡時に係る諸費用を考慮した2021年10月20日時点での見込み金額であり、実際の数値とは異なる場合があります。

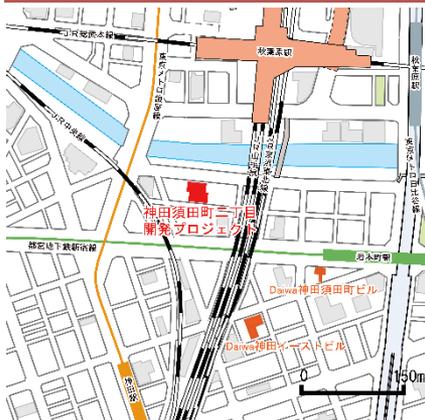
(注2) 2021年5月期 (第31期) における年換算NOIを譲渡価格で除した数値を記載しています。数値は、小数第2位を四捨五入しています。



# 神田須田町二丁目開発プロジェクト開発案件への取組みについて

厳しい取得環境下、独自の開発案件に取り組むことで、都心・新築オフィス物件の取得機会を獲得

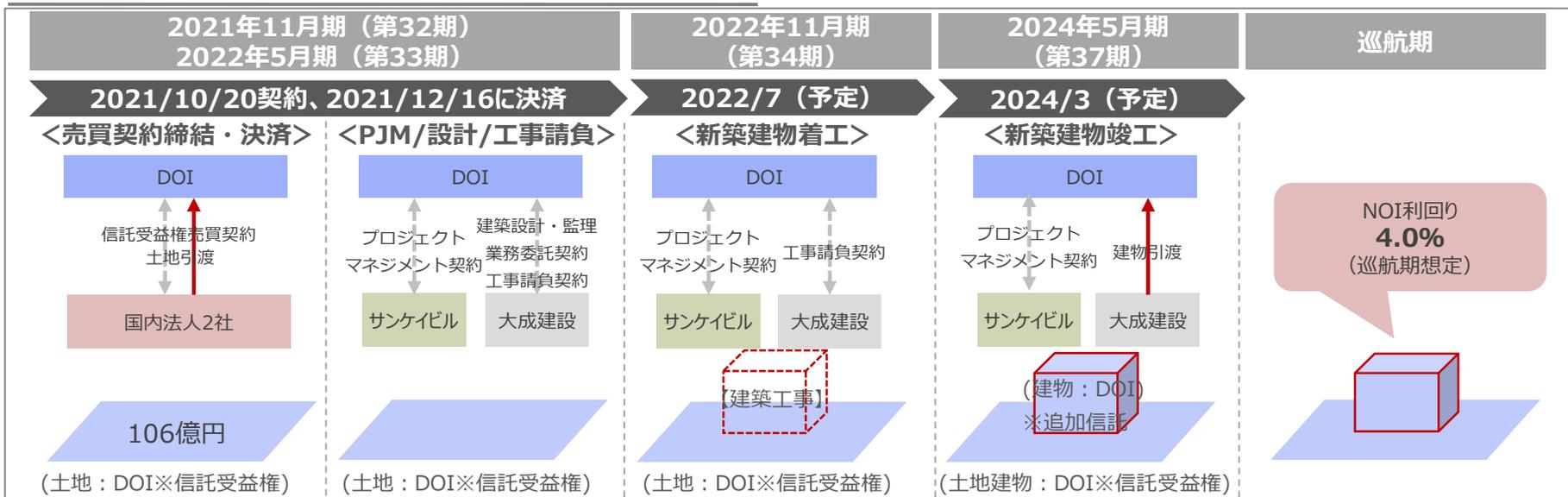
## 神田須田町二丁目開発プロジェクト



土地取得予定日	2021年12月16日
所在地/駅距離	東京都千代田区神田須田町/ JR山手線、東京メトロ銀座線「神田」駅 徒歩4分、JR山手線、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅 徒歩5分
建物完成後の想定取得価格	15,286百万円 (予定)
土地価格	10,600百万円
主要建築関連工事費	4,686百万円 (予定)
土地面積/建物完成後の延床面積	1,346.71㎡ / 11,423.00㎡
建物完成後の構造	鉄骨造陸屋根12階建 (予定)
竣工時期	2024年3月 (予定)
竣工後巡航期想定NOI利回り	4.0%

- 本事業は本投資法人における開発プロジェクト第2弾  
不動産売買市場の競争が依然として激しい環境下において、都心立地の開発用地を取得した上で新築オフィス物件を開発するもの
- 資産運用会社内に専門知識を有する**不動産開発チームを内製化**
- プロジェクト・マネジメント業務を株式会社サンケイビルに委託**：開発に関するリスク（開発コスト超過、スケジュール遅延、開発物件の品質等）の低減
- 設計監理契約及び工事請負契約を大成建設株式会社と締結**：完工リスクの低減
- 資産運用会社のリーシング経験、テナント・ネットワークを活かし、**建物竣工後、早期のリースアップを目指す**
- 竣工後の**巡航期NOI利回りは、4.0%**を想定

## 神田須田町二丁目開発プロジェクトにおけるスキーム・スケジュール



(注) 上記は現時点の想定又は予定に基づく数値等が含まれており、変動が生じる可能性があります。