

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

神田須田町二丁目開発プロジェクトに関する開示事項の一部変更に関するお知らせ

大和証券オフィス投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）は、2021年10月20日付「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）」（以下、「2021年10月20日付リリース」といいます。）でお知らせした神田須田町二丁目開発プロジェクト（以下、「本事業」といいます。）について、本建物の仕様の一部を変更し、施工法を確定、スケジュールを一部見直すことに伴い、主要建築関連工事費を変更する工事請負変更契約を締結することを決定し、2021年10月20日付リリースの開示内容について下記1の変更が生じたので、お知らせします。本投資法人は、今後も本事業の進捗状況等を継続的にお知らせする予定です。

記

1. 変更の内容

（下線は変更箇所を示します。）

① 4. 本事業の概要

（変更前）

開発後の本建物は、12階建、延床面積 11,423.00 m²、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。

本建物完成後の物件概要（注1）

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

(変更後)

開発後の本建物は、12階建、延床面積 11,960 m²、1フロア約240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。

本建物完成後の物件概要 (注1)

想定取得価格		<u>15,422 百万円</u>
	土地価格	10,600 百万円
	主要建築関連工事費(注2)	<u>4,822 百万円</u>
建物 (注3)	構造	鉄骨造陸屋根 12階建
	建築時期	<u>2024年6月 (予定)</u>
	建築面積	<u>941 m²</u>
	延床面積	<u>11,960 m²</u>
	総賃貸可能面積	<u>9,313 m²</u>
	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。

② 5. 本事業による運用状況への影響

I. 建築コスト

(変更前)

(前略)

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。

(後略)

(変更後)

(前略)

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4,822 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。

(後略)

II. 本事業の収支見通し

(変更前)

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	<u>746百万円</u>
NOI（注2）	<u>604百万円</u>
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）本物件の取得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。

（変更後）

本事業の開始から竣工までの期間（2021年12月～2024年6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	<u>759百万円</u>
NOI（注2）	<u>613百万円</u>
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）本物件の取得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。

③ 8. 本事業の日程

（変更前）

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	<u>2022年6月</u>
新築工事（予定）	<u>2022年7月～2024年3月</u>
竣工予定時期	<u>2024年3月</u>

（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。

（変更後）

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	<u>2022年9月</u>
新築工事（予定）	<u>2022年10月～2024年6月</u>
竣工予定時期	<u>2024年6月</u>

（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。

2. 今後の見通し

本事業の竣工予定が2024年6月であることから、本事業及び今回の工事請負変更契約締結による2022年5月期（第33期）及び2022年11月期（第34期）の運用状況の予想への影響は軽微であり、当該予想の修正はありません。

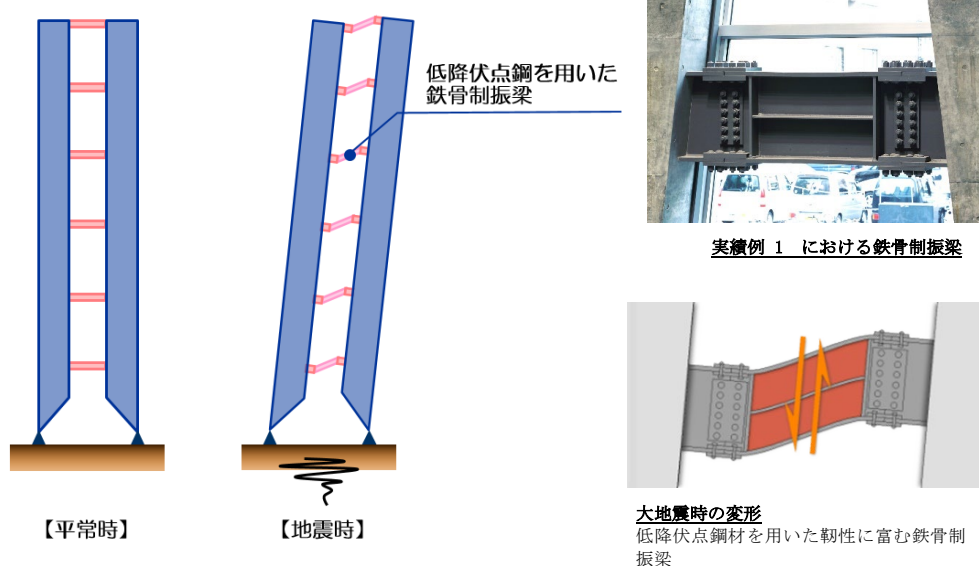
3. (ご参考) 大成建設 TASMO 工法について

本建物は、TASMO 工法 (TAisei Smart MOnitoring system) を採用します。TASMO とは、壁脚回転性能を有した壁柱を鉄骨制振梁で連結することにより、必要な剛性を付与し、大地震の際の入力エネルギーを鉄骨制振梁に集中的に吸収させ、建物本体の損傷を抑制する制振構造システムです。(下図 1)。事業継続性 (BCP) に配慮したシステムであり、大地震後も人命保護のみならず、非構造部材の損傷を防ぎ、建物性能の維持が期待出来ます。また、本建物は、壁柱で構成される架構システムを外周部に配置した外殻構造とすることで、柱型の無い広々とした自由度・更新性の高い執務空間を実現することが可能です (下図 2)。

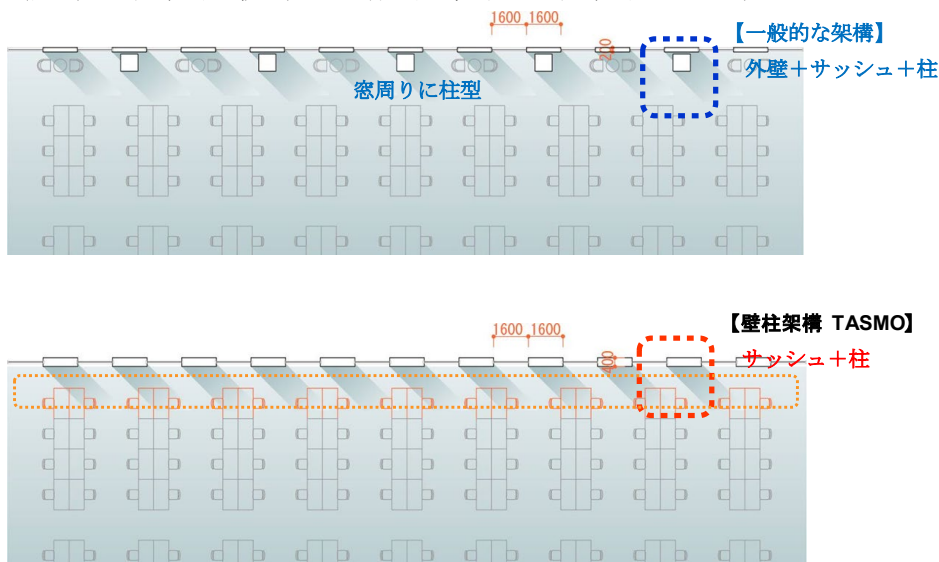
TASMO は、大成建設が特許を取得している技術で、建設産業に係わる優れた新技術を表彰する「国土技術開発賞 最優秀賞<国土交通大臣表彰>」を昨年受賞しています。

(大成建設株式会社 HP https://www.taisei-techsolu.jp/solution/ct_earthquake/post_96.html)

(図 1) 壁柱架構システム TASMO



(図 2) 壁柱架構比較 (上：一般構法、下：壁柱架構システム)



大和証券オフィス投資法人

(参考プレスリリース)

- 2021年10月20日付 「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）」
- 2021年12月16日付 「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡完了に関するお知らせ」

以 上

【参考資料】 開発後のイメージ図／地図

《 開発後のイメージ図（注） 》



(注) 開発後の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

《 地 図 》



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