

2022年11月30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 酒井 恵一
(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

日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクト及び資産の取得完了に関するお知らせ
(D a i w a 日本橋馬喰町ビル)

大和証券オフィス投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)は、2020年10月21日付「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)」(以下、「2020年10月21日付リリース」といいます。)及び2021年5月20日付「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)」(以下、「2021年5月20日付リリース」といいます。)でお知らせした日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクトについて、開発事業(以下、「本事業」といいます。)が完了し、本事業により建設した建物(以下、「本建物」といいます。)の取得を本日付けで完了し、「D a i w a 日本橋馬喰町ビル」(以下、「本物件」といいます。)(注)の取得価格が確定しましたのでお知らせします。また、竣工後の本物件の概要及び鑑定評価書の概要についても併せてお知らせします。

(注) 本建物取得完了に伴い、本物件をD a i w a 日本橋馬喰町ビルに名称を変更しました。

記

1. 取得の概要

(1) 本事業の概要

資 産 の 名 称	D a i w a 日本橋馬喰町ビル
所 在 地	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目12番3号
取 得 価 格	5,733百万円(取得諸経費及び消費税等を除きます。)(注1)
取 得 日	2022年11月30日(注2)
施 工 者	日本国土開発株式会社
鑑 定 評 価 額	6,730百万円(注3)

(注1) 2020年11月13日に取得した土地(以下、「本土地」といいます。)の売買契約書に記載の売買代金3,775百万円に確定した建築コスト1,958百万円を加算した金額を記載しています。したがって、取得価格は本建物の取得に要する費用の額とは異なります。

(注2) 本投資法人は本土地と本建物双方を所有することになりますが、本建物の取得日を記載しています。

(注3) 2022年11月30日を価格時点とする本土地及び本建物を合わせた鑑定評価です。以下、同じです。

(2) 支払方法及び取得資金

本建物の建築費用の支払方法は分割支払いであり、当該建築費用総額1,958百万円のうち1,226百万円については、日本国土開発株式会社及び株式会社サンケイビル等の工事請負会社(注)に支払済であり、残額の731百万円については2023年2月までに支払う予定です。支払いにおいては、自己資

金を充当します。

(注) 工事請負会社等の概要は 2020 年 10 月 21 日付リリース及び 2021 年 5 月 20 日付リリースをご参照ください。

2. 本事業の概要

本事業は、不動産売買市場における取得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ことで、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を目指した本投資法人として初の開発プロジェクトです。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、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、日本国土開発株式会社に設計・施工を発注することで、完工リスクの低減を図り、本日、本建物が竣工し、予定通り取得を完了するに至りました。

また、竣工前よりリーシングにも注力し、本物件においては、建物竣工時点での稼働率は 87.4% となっており、残りの区画についても、早期のリースアップを目指します。

(1) 立地

本物件は JR 総武本線「馬喰町」駅より徒歩 1 分、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅より徒歩 4 分、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅より徒歩 4 分、JR 総武本線各駅停車・都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅より徒歩 5 分に位置します。「馬喰町」駅から「東京」駅へは 5 分、「東日本橋」駅から「日本橋」駅へは 4 分等、都心の主要駅へのアクセスが良好です。

本物件が所在する「馬喰町・東日本橋」エリアは、近隣の「日本橋・八重洲・京橋」エリアのサブマーケットと位置づけられ、都心部への良好なアクセスを備える新築オフィスビルでありながらも比較的割安で入居できる点がテナントへの訴求力となると評価しています。

(2) 建物設備

本物件は、10 階建、延床面積 4,604.87 m²、1 フロア約 118 坪の賃貸可能面積を確保しており、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設計しました。

なお、本物件は開発プロジェクトとして、本投資法人の ESG に関する方針に則り、ポートフォリオにおける環境負荷の軽減に努めるべく、設計段階から検討を重ね、BELS 認証(注)で 3 つ星評価を取得しました。本投資法人は、今後も保有物件における環境・省エネルギー対策や多様な社会的要請に配慮した取組みを進める方針です。

(注)BELS 認証の詳細については、<https://www.hyoukakyukai.or.jp/bels/bels.html> をご参照ください。

3. 本物件及び賃借の内容

物 件 名 称	D a i w a 日本橋馬喰町ビル
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	みずほ信託銀行株式会社
信 託 期 間	2020 年 11 月 13 日から 2030 年 11 月 13 日まで
所 在 地 (地 番)	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目 204 番 12 他 4 筆
用途 (登記簿上の表示)	事務所・店舗
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)	620.93 m ²
延床面積(登記簿上の表示)	4,604.87 m ²
構造 (登記簿上の表示)	鉄骨造陸屋根 10 階建

竣工年月(登記簿上の表示)	2022年11月11日		
設 計 会 社	日本国土開発株式会社		
施 工 会 社	日本国土開発株式会社		
構 造 設 計 者	日本国土開発株式会社		
階 高 / 天 井 高	3,800mm (基準階) / 2,700mm (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	株式会社国際確認検査センター		
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)	4.8% (SOMPOリスクマネジメント株式会社)		
取 得 価 格	5,733百万円 (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)	6,730百万円 (2022年11月30日時点)		
鑑 定 評 価 機 関	JLL 森井鑑定株式会社		
担 保 設 定 の 有 無	無し		
テ ナ ント の 内 容			
テナントの総数	3 (取得時点) (注1)		
賃貸事業収入	- (注2)		
敷金・保証金	149百万円 (2022年11月末日)		
総賃貸面積	3,216.79 m ²		
総賃貸可能面積	3,677.63 m ²		
稼働率の推移	取得時点: 87.4% (注1)		
取得時 NOI 利回り (注3)	4.2%	中期 NOI 利回り (注4)	4.2%
鑑定 NOI 利回り (注5)	4.2%	減価償却 (注6)	1.0%
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。		

(注1) 取得時点は2022年11月30日時点です。

(注2) 本物件は新築物件であるため、賃貸事業収入の実績はありません。

(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%)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4) 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。

4. 今後の見通し

2022年7月21日付「2022年5月期 決算短信 (REIT)」において公表した2022年11月期(第34期)及び2023年5月期(第35期)の運用状況の予想においては、2022年11月に本建物の竣工を前提としており、当該予想の変更はありません。

5. 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	2022年11月30日	
鑑定評価額	6,730百万円	
項目	内容(百万円) (注1)	概要等
収益価格	6,730	D C F法による収益価格を重視し直接還元法による収益価格を比較考量し査定。
直接還元法による収益価格	7,070	
①運営収益	298	
潜在総収益	312	中長期的に安定した賃料等を査定。
空室等損失	13	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	60	
維持管理費	16	類似不動産の水準等を参考に、現行契約を妥当と判断し計上。
P Mフィー	(注2)	
水道光熱費	13	類似不動産の水準等を参考に査定。
修繕費	0	E R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	2	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	類似不動産の水準等を参考に査定。
その他費用	1	更新手数料等を計上。
③運営純収益	238	
④保証金等の運用益	2	運用利回りを1.0%と査定。
⑤資本的支出	0	E R記載の見積もりを参考に、C Mフィーを考慮のうえ、平準化した額の70%と査定。
⑥純収益 (③+④-⑤)	240	
⑦還元利回り	3.4%	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。
D C F法による収益価格	6,590	
割引率	3.2%	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	3.6%	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	6,380	
土地割合	76.6%	
建物割合	23.4%	
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) P M業務委託予定先より、P M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P Mフィーの金額を個別に開示した場合、P M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P M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P Mフィーを合算して記載しています。

(参考プレスリリース)

- 2020年10月21日付 「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）」
- 2021年5月20日付 「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）」

以 上

【外観】



【エントランス】



【専有部】



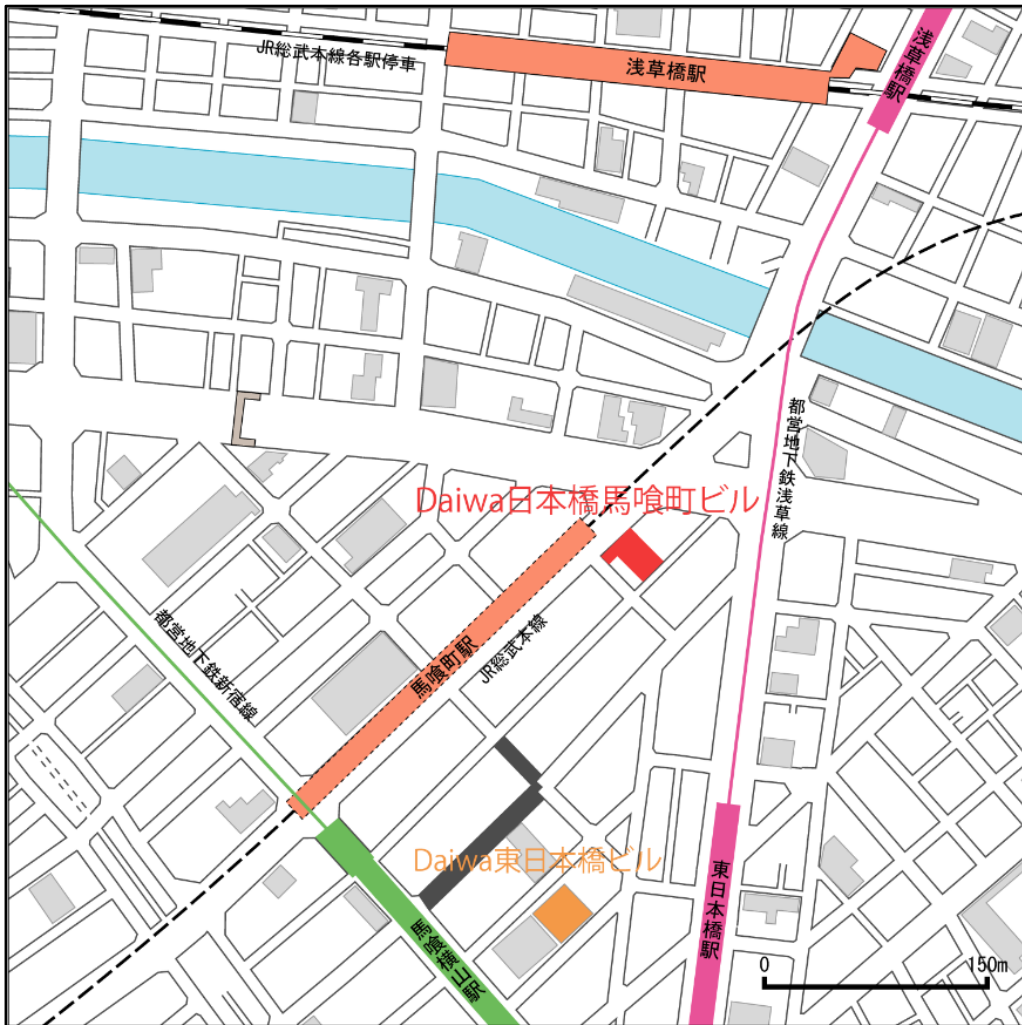
【共用部】



【女性用化粧室】



《 地 図 》



【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	3.0%
	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	0.5%
	D a i w a 麻布台ビル	2006年5月1日	1,600.0	0.3%
	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 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%
	D a i w a 渋谷神泉ビル	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%
	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%	

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	3.4%
	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%
	D a i w a 日本橋馬喰町ビル	2022年11月30日	5,733.0	1.2%
	D a i w a 神田橋ビル	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	10,600.0(注5)	2.3%
東京主要5区 (48物件)			372,466.7	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	8.2%
	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	17.4%
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 (58物件) (注6)			462,586.2	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(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。

(注5) 開発用地のみの取得価格を記載しています。詳細は、2021年10月20日付で公表した「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)」及び2022年6月21日付で公表した「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」をご参照下さい。

(注6) 2022年12月21日に譲渡予定のD a i w a S H I B U Y A E D G Eは含まれていません。D a i w a S H I B U Y A E D G Eの譲渡の詳細は2022年11月21日付プレスリリース「資産の譲渡に関するお知らせ(D a i w a S H I B U Y A E D G E)」をご参照ください。

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