

2024年6月28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

神田須田町二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 秋葉原ビル)

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、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。)及び2022年6月21日付「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」(以下、「2022年6月21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。)の取得を本日付で完了し、「D a i w a 秋葉原ビル」(以下、「本物件」といいます。)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。なお、2022年6月21日付リリースからの主要な変更箇所には、下線を付しています。

(注) 本建物取得完了に伴い、本物件をD a i w a 秋葉原ビルに名称変更しました。

記

1. 取得の概要

(1) 本事業の概要

資 産 の 名 称	<u>D a i w a 秋葉原ビル</u>
所 在 地	<u>千代田区神田須田町二丁目19番地8外</u>
取 得 価 格	<u>15,503</u> 百万円(取得諸経費及び消費税等を除きます。)(注1)
取 得 日	<u>2024年6月28日</u> (注2)
施 工 者	大成建設株式会社
鑑 定 評 価 額	<u>20,100</u> 百万円(注3)

(注1) 2021年12月16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10,600百万円に確定した建築コスト4,903百万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) 2024年6月28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) 取得資金

本建物の支払いにおいては、自己資金及び借入金を充当します。

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の開発プロジェクト第2弾です。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、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、完工リスクの低減を図り、本日、予定通り取得を完了するに至りました。

(1) 立地

本物件は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) 建物設備

本物件は、12階建、延床面積 11,957.86 m²、1フロア約 242 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、本投資法人初となる「ZEB Oriented」認証（注）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）「ZEB Oriented」認証の詳細については、<https://www.env.go.jp/earth/zeb/detail/01.html> をご参照ください。

3. 本物件及び賃借の内容

物 件 名 称	<u>D a i w a</u> 秋葉原ビル
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	2021年12月16日から2031年12月15日まで
所 在 地 （ 地 番 ）	<u>東京都千代田区神田須田町二丁目19番地8他16筆</u>
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）	1,346.71 m ²
延床面積（登記簿上の表示）	<u>11,957.86 m²</u>
構造（登記簿上の表示）	<u>鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付12階建</u>
竣工年月（登記簿上の表示）	<u>2024年6月12日</u>
設 計 会 社	大成建設株式会社
施 工 会 社	大成建設株式会社
構 造 設 計 者	大成建設株式会社

階 高 / 天 井 高	3,700mm (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		
P M L 値 (委託会社)	3.9% (SOMPOリスクマネジメント株式会社)		
取 得 価 格	15,503 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)	20,100 百万円 (2024年6月28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	0 (取得時点) (注1)	
	総賃貸可能面積	9,385.73 m ²	
取得時 NOI 利回り (注2)	4.5%	中期 NOI 利回り (注3)	4.5%
鑑定 NOI 利回り (注4)	4.4%	減価償却 (注5)	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 2024 年 6 月 28 日時点です。本物件は新築物件であり、テナントとの賃貸借契約期間の開始は 2024 年 7 月 1 日以降となります。

(注2) 取得時 NOI 利回りは、取得日において契約済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 (96.0%) 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。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。

(注3) 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4) 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5) 減価償却は、物件取得時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. 本建物の取得価格 (建築コスト) 及びリーシング状況について

賃貸可能面積を増加させるため、及び成約賃料単価を上昇させるための仕様変更の追加工事を行った結果、本建物の最終的な取得価格は 15,503 百万円となりました。2022 年 6 月 21 日付リリースでお知らせしていた想定取得価格 15,422 百万円から、81 百万円 (0.5%) 増加していますが、収益性を維持・向上させるための取り組みとして上記の追加工事を実施したことによるものです。

また、本物件のテナントとの賃貸借契約期間の開始は 2024 年 7 月 1 日以降になりますが、竣工前からリーシングに注力しており、本日時点における契約締結済のテナント稼働率は 8 月末時点で 91.9% となる予定です。残る 1 フロアにおいても申込受領済であり、早期に稼働率 100% を達成する見込みです。

なお、2021 年 10 月 20 日付リリースにおいて、想定取得価格ベースの NOI 利回りを 4.0% と公表しておりましたが、当初想定を上回る賃料単価で成約できたため、取得時 NOI 利回りは 4.5% に向上します。

5. 今後の見通し

2024 年 1 月 22 日付「2023 年 11 期 決算短信 (R E I T)」において公表した 2024 年 5 月期 (第 37 期) 及び 2024 年 11 月期 (第 38 期) の運用状況の予想においては、2024 年 6 月に本建物を取得することを前提としており、当該予想の変更はありません。

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	2024年6月28日
鑑定評価額	20,100百万円

項目	内容(百万円) (注1)	概要等
収益価格	20,100	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	21,000	
①運営収益	829	
潜在総収益	866	中長期的に安定した賃料等を査定。
空室等損失	36	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	140	
維持管理費	29	類似不動産の水準等を参考に見積りを妥当と判断し計上。
PMフィー	(注2)	
水道光熱費	34	類似不動産の水準等を参考に査定。
修繕費	0	E Rの見積りを妥当と判断し標準化した額の30%を計上。
テナント募集費用等	6	新規月額賃料の1.0ヶ月分。
公租公課	62	土地は実績額を基礎とし、変動率を考慮。建物は経年減価を考慮し査定。
損害保険料	2	類似不動産の水準等を参考に査定。
その他費用	5	更新手数料等を計上。
③運営純収益	688	
④保証金等の運用益	4	運用利回りを1.0%と査定。
⑤資本的支出	0	E R記載の見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上。
⑥純収益 (③+④-⑤)	692	
⑦還元利回り	3.3%	
D C F法による収益価格	19,700	
割引率	3.1%	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	3.5%	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	18,300	
土地割合	78.1%	
建物割合	21.9%	

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とし、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。

(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）」
- 2022年6月21日付 「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」

以 上

【外観】



【共用部】



【専有部】



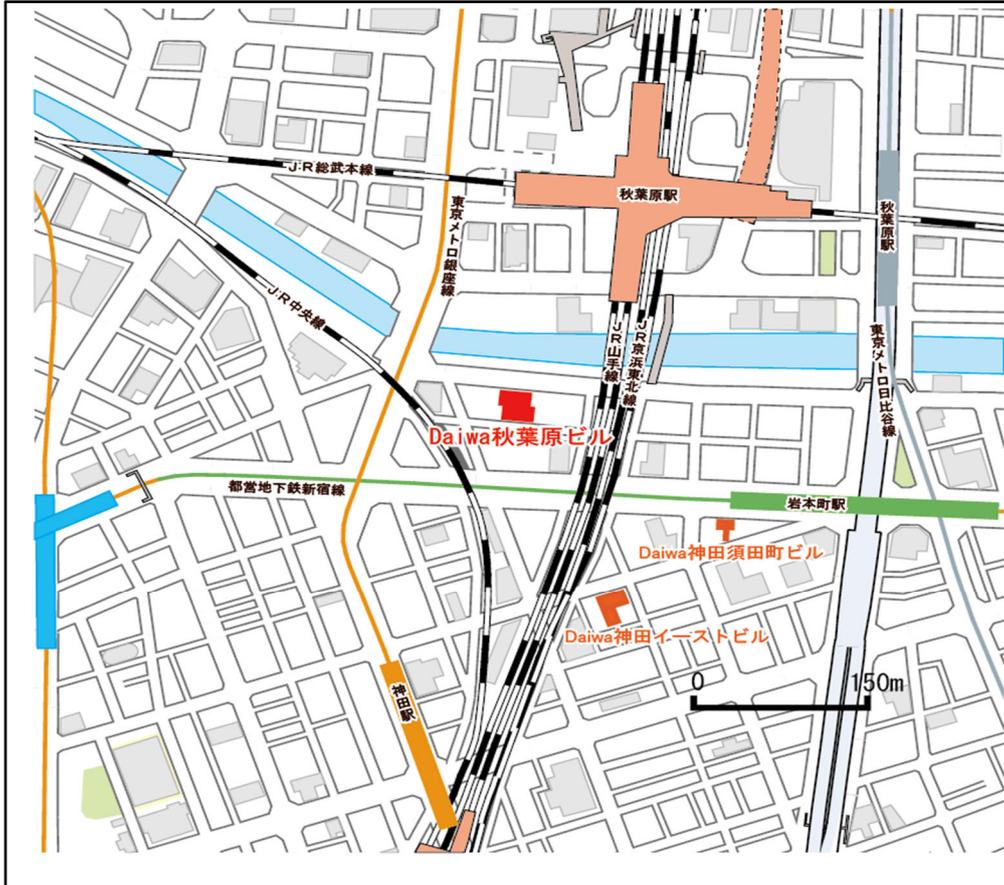
【男性用化粧室】



【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	0.6%
	D a i w a 芝浦ビル	2005年10月21日	8,265.0	1.7%
	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	0.5%
	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	14.1%
	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	0.7%
	E・スペースタワー	2011年7月8日	24,000.0	5.1%
	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	2.0%
	D a i w a 赤坂ビル	2013年8月9日	9,200.0	1.9%
	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	3.4%
	D a i w a リバーゲート	2015年6月2日	28,000.0	5.9%
	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	0.3%	
D a i w a 西新宿ビル	2016年3月29日	13,710.0	2.9%	
麒麟日本橋ビル	2016年5月26日	8,180.0	1.7%	
D a i w a 東日本橋ビル	2016年6月1日	6,370.0	1.3%	
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)
東京主要5区	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	0.7%
	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%
	D a i w a 秋葉原ビル	2024年6月28日	15,503.0	3.3%
	S-GATE FIT 日本橋馬喰町	2024年3月29日	6,300.0	1.3%
東京主要5区 (49物件)			383,669.7	81.0%
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	1.6%
	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	3.2%
	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	8.0%
	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	17.0%
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)			473,789.2	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。

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