

平成 28 年 7 月 15 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 大村 信明

(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 山内 章

問合せ先 代表取締役副社長 篠塚 裕司

TEL. 03-6215-9649

資産の取得に関するお知らせ
(荻窪TMビル・新宿ウエストビル)

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2つの不動産信託受益権（以下、「本信託受益権」といいます。）の取得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. 取得予定資産の概要

資 産 の 名 称	荻窪TMビル	新宿ウエストビル
取 得 資 産	国内不動産を信託する信託受益権	
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都杉並区荻窪五丁目 26 番 13 号	東京都新宿区西新宿八丁目 2 番 5 号
取 得 価 格	3,800 百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。）	942 百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。）
契 約 締 結 日	平成 28 年 7 月 15 日	
引 渡 予 定 日	平成 28 年 7 月 21 日（予定）	
取 得 先	合同会社TC1	
取 得 資 金	自己資金により充当予定	
決 済 方 法	引渡時一括	
媒 介 者	非開示（注）	

(注) 媒介者は国内事業会社ですが、媒介者から同意を得られていないため、開示していません。

2. 取得の理由

荻窪TMビルは、本投資法人が規約に定めている資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したオフィスビルであり、希少性や収益性を評価し、取得を決定しました。

なお、本投資法人の運用方針においては、原則として、延床面積 2,000 m²以上の物件に投資することとし

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

ています。新宿ウエストビルの延床面積は1,438.16㎡となっていますが、当該物件の希少性や収益性を評価し、取得を決定しました。詳細に関しては、以下をご覧ください。

I. 荻窪TMビル

(1) 立地・テナント属性

本物件は、JR中央線・総武線及び東京メトロ丸ノ内線「荻窪」駅から徒歩1分の位置にあります。JR・地下鉄の2路線が利用可能であることに加え、JR「荻窪」駅は、「新宿」駅から11分程度、「東京」駅から24分程度と、東京都下の中では都心部から比較的近接した位置関係にあることから、高い交通利便性を有しています。

本物件周辺は、北側・南側ともに商業繁華性が高くなっており、本物件は「荻窪」駅からの近接性に優れているため、銀行・証券店舗、塾、クリニック、住宅系不動産といった地域住民に対するサービス関連企業に対して高い立地訴求力を有しています。また、JR・地下鉄の2路線が利用可能であることから、コールセンター等といった都心部の大企業のバックオフィスとしての需要も想定されます。

(2) 規模・設備

本物件規模は、延床面積約1,558坪であり、「荻窪」駅周辺エリアについては、ほとんどのオフィスビルが中小型ビルであり、また周辺の「吉祥寺」・「中野」エリアを含めても延床面積1,000坪未満のオフィスビルが大半を占めることから、本物件は高い規模訴求力を有しています。

本物件は、基準階面積約172坪であり、貸室形状はサイドコアを有する長方形型（概ね整形）であることから、レイアウトの自由度・利用効率が良好です。また、角地に面していることから採光性が高く、フロア分割によって小規模テナントニーズにも対応できることから、来客型テナントなど幅広い業種・面積帯に対するオフィス需要を取り込めるものと考えられます。

本物件は、このような立地条件、建物機能性から、今後も一定の競争力を有する物件として、本投資法人のポートフォリオにおける収益性の寄与に期待ができる物件と判断しております。

II. 新宿ウエストビル

(1) 立地・テナント属性

本物件は、東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅から徒歩2分に位置し、駅近接性の面で良好な訴求力を有しています。また、都内最大規模のターミナル駅である「新宿」駅から徒歩7分の距離に位置し、JR線を含む複数の鉄道路線が利用可能な交通利便性の高い立地です。

「西新宿」エリアのテナントの特色としては、JR「新宿」駅の高いターミナル性を背景に、人材派遣事業者や保険等エンドユーザー向け金融事業者といった各種来客型のサービス関連業種が集積している他、コールセンター事業者、IT関連企業の集積も見受けられます。また、後背地に住宅エリアが広がることから、住宅関連企業やメーカー系企業の営業拠点といった幅広い需要層に訴求しやすいものと考えられます。

(2) 規模・設備

本物件の貸室形状はサイドコアを有する長方形型（整形）であることから、レイアウトの自由度・利用効率が良好です。また、分割区画が設けやすい貸室形状であることから、テナントの面積ニーズに柔軟な対応が可能です。外観は、周辺の落ち着いた環境に適応した重厚感のあるファ

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

サードとなっており、エントランスについては建物規模に比して十分な空間が確保されており、採光性も良好です。

本物件の主な設備は、個別空調、天井高 2,480mm、3WAYフロアダクトとなっており、近時のオフィスニーズを充足する設備水準を有しており、また、敷地内に平面駐車場、各階に倉庫区画を有することから、荷物の搬出入を伴う営業拠点としてのオフィスニーズにも対応できます。

本物件は、このような立地条件、建物機能性から、今後も一定の競争力を有する物件として、本投資法人のポートフォリオにおける収益性の寄与に期待ができる物件と判断しております。

3. 取得予定物件の内容

I. 荻窪TMビル

物 件 名 称	荻窪TM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 (予 定)	三井住友信託銀行株式会社
信 託 期 間 (予 定)	平成 18 年 3 月 29 日から平成 38 年 7 月 31 日まで
所 在 地 (地 番)	東京都杉並区荻窪五丁目 128 番 2 他 3 筆
用 途 (登 記 簿 上 の 表 示)	事務所・倉庫・銀行・駐車場・便所
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）	970.53 m ²
延床面積（登記簿上の表示）	5,116.78 m ²
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7階建
竣 工 年 月 (登 記 簿 上 の 表 示)	平成 2 年 11 月 13 日
設 計 会 社	三菱地所株式会社（確認申請時における商号を記載しています。）
施 工 会 社	大成建設株式会社
構 造 設 計 者	三菱地所株式会社（確認申請時における商号を記載しています。）
階 高 / 天 井 高	3,750mm（基準階） / 2,500mm（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	東京都杉並区
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)	6.41%（SOMPOリスクアマネジメント株式会社）
取 得 価 格	3,800 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)	4,230 百万円 (平成 28 年 7 月 1 日時点)
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社
担 保 設 定 の 有 無	無し
テ ナ ント の 内 容	
テ ナ ント の 総 数	11（取得予定日時点）
賃 貸 事 業 収 入	月額 20 百万円（平成 28 年 5 月）（注 1）
敷 金 ・ 保 証 金	154 百万円（平成 28 年 5 月末日）（注 1）
総 賃 貸 面 積	3,849.63 m ² （引渡予定日における想定値）（注 2）

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

総賃貸可能面積	3,849.63 m ² (注2)			
稼働率の推移 (注2)	平成26年 3月末時点	平成27年 3月末時点	平成28年 3月末時点	取得予定日 (予定)
	78.2%	93.4%	100.0%	100.0%
取得時 NOI 利回り (注3)	5.0%		中期 NOI 利回り (注4)	4.7%
鑑定 NOI (NOI 利回り) (注5)	5.0%		減価償却 (注6)	0.5%
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。			

(注1) 取得先から提供を受けたデータに基づき記載しています。

(注2) 取得先から提供を受けたデータに基づき、テナントとの総賃貸面積及び総賃貸可能面積並びにテナントに関する稼働率の推移を記載しています。

(注3) 取得時 NOI 利回りは、取得予定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 (100.0%) 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4) 中期 NOI 利回りは、取得後、巡航稼働率時 (前提稼働率 95.0%) 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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

II. 新宿ウエストビル

物 件 名 称	新宿ウエストビル			
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 (予 定)	三井住友信託銀行株式会社			
信 託 期 間 (予 定)	平成 17 年 6 月 29 日から平成 38 年 7 月 31 日まで			
所 在 地 (地 番)	東京都新宿区西新宿八丁目 140 番 3			
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)	623. 78 m ²			
延床面積 (登 記 簿 上 の 表 示)	1, 438. 16 m ²			
構 造 (登 記 簿 上 の 表 示)	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建			
竣 工 年 月 (登 記 簿 上 の 表 示)	平成元年 3 月 17 日			
設 計 会 社	株式会社日本設計事務所(確認申請時における商号を記載しています。)			
施 工 会 社	株式会社佐藤秀工務店(確認申請時における商号を記載しています。)			
構 造 設 計 者	株式会社日本設計事務所(確認申請時における商号を記載しています。)			
階 高 / 天 井 高	3, 550mm (基準階) / 2, 530mm (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	東京都新宿区			
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)	8. 28% (SOMPO リスケアマネジメント株式会社)			
取 得 価 格	942 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)	1, 140 百万円 (平成 28 年 7 月 1 日時点)			
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社			
担 保 設 定 の 有 無	無し			
テ ナ ン ト の 内 容				
テ ナ ン ト の 総 数	7 (取得予定日時点)			
賃 貸 事 業 収 入	月額 6 百万円 (平成 28 年 5 月) (注 1)			
敷 金 ・ 保 証 金	46 百万円 (注 1)			
総 賃 貸 面 積	1, 196. 89 m ² (取得予定日における想定値) (注 2)			
総 賃 貸 可 能 面 積	1, 196. 89 m ² (注 2)			
稼 働 率 の 推 移 (注 2)	平成 26 年 3 月末時点	平成 27 年 3 月末時点	平成 28 年 3 月末時点	取得予定日 (予定)
	99. 7%	100. 0%	100. 0%	100. 0%
取 得 時 NOI 利 回 り (注 3)	5. 5%	中期 NOI 利 回 り (注 4)	4. 9%	
鑑 定 NOI (NOI 利 回 り) (注 5)	5. 5% (注 3)	減 価 償 却 (注 6)	0. 5%	
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	1. 本件土地西側及び南側が接する道路は、建築基準法第 42 条第 2 項に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供され			

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	ている部分は約 10.22 m ² となっています。 2. 本件土地西側及び南側が接する道路との境界確定が未了です。
--	--

- (注1) 取得先から提供を受けたデータに基づき記載しています。
- (注2) 取得先から提供を受けたデータに基づき、テナントとの総賃貸面積及び総賃貸可能面積並びにテナントに関する稼働率の推移を記載しています。
- (注3) 取得時 NOI 利回りは、取得予定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 (100.0%) 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. 取得先の概要

(1) 名 称	合同会社TC1
(2) 所在地	東京都千代田区永田町二丁目11番1号
(3) 代表者の役職・氏名	職務執行者 寺田 芳彦
(4) 事業内容	1. 企業の提携・合併・買収等に関する仲介及び斡旋 2. 不動産に関するコンサルティング業務 3. 有価証券の保有並びに運用、投資、売買 4. 前各号に付帯する一切の業務
(5) 資本金	100万円
(6) 設立年月日	平成26年4月22日
(7) 純資産	取得先より、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おりません。
(8) 総資産	取得先より、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おりません。
(9) 出資者	取得先より、出資者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おりません。
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社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・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。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には特筆すべき取引関係はありません。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	ません。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。 また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の 関連当事者には該当しません。

5. 物件取得者等の状況

本信託受益権は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 媒介の状況

(1) 媒介者の概要

荻窪TMビル及び新宿ウエストビルの取得に係る媒介者は、国内事業会社です。但し、媒介者から名称等の開示について同意を得られていないため、詳細等を記載しておりません。なお、本投資法人及び資産運用会社と媒介者との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、媒介者は本投資法人及び資産運用会社の関連当事者でもありません。また、媒介者は本日現在、利害関係人等及びスポンサー関係者のいずれにも該当しません。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

荻窪TMビル及び新宿ウエストビルの取得に係る媒介手数料については、媒介者の同意を得られていないため、開示しておりません。

7. 取得の日程

物 件 名	荻窪TMビル	新宿ウエストビル
取 得 決 定 日	平成 28 年 7 月 15 日	
取 得 契 約 締 結 日		
代 金 支 払 予 定 日	平成 28 年 7 月 21 日	
物 件 引 渡 予 定 日		

8. 今後の見通し

本投資法人の本日付で公表した「平成 28 年 5 月期 決算短信 (REIT)」及び「平成 28 年 11 月期 (第 22 期) の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成 29 年 5 月期 (第 23 期) の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

10. 鑑定評価書の概要

I. 荻窪TMビル

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 28 年 7 月 1 日
鑑定評価額	4,230 百万円

項目	内容 (百万円) (注 1)	概要等
収益価格	4,230	D C F 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	4,310	
①運営収益	244	
潜在総収益	254	中長期的競争力等を勘案のうえ標準化した賃料等を計上。
空室等損失	9	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定。
②運営費用	54	
維持管理費	18	維持管理費は実績額等を参考に、PMフィーは予定PM契約を参考に、類似不動産の水準に基づき計上。
PMフィー	(注 2)	
水道光熱費	15	実績額等に基づき査定。
修繕費	1	E R 記載の修繕費用の年平均額を妥当と判断し計上。
テナント募集費用等	1	類似不動産の水準等に基づき査定。
公租公課	15	実績額等に基づき査定。
損害保険料	0	見積額を妥当と判断し計上。
その他費用	2	更新手数料等を計上。
③運営純収益	190	
④保証金等の運用益	3	運用利回りを 2.0%と査定。
⑤資本的支出	12	E R 記載の更新費用の年平均額及び大規模修繕費を妥当と判断し、CMフィー相当額を考慮のうえ計上。
⑥純収益 (③+④-⑤)	181	
⑦還元利回り	4.2%	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	4,200	
割引率	4.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	4.4%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
原価法による積算価格	2,930	
土地割合	85.8%	
建物割合	14.2%	

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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

II 新宿ウエストビル

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 28 年 7 月 1 日
鑑定評価額	1,140 百万円

項目	内容 (百万円) (注 1)	概要等
収益価格	1,140	D C F 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	1,160	
①運営収益	71	
潜在総収益	75	中長期的競争力等を勘案のうえ標準化した賃料等を計上。
空室等損失	3	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定。
②運営費用	19	
維持管理費	5	維持管理費は実績額等を参考に、PMフィーは予定 P M 契約を参考に、類似不動産の水準に基づき計上。
PMフィー	(注 2)	
水道光熱費	6	実績額等に基づき査定。
修繕費	0	E R 記載の修繕費用の年平均額及び大規模修繕費を妥当と判断し計上。
テナント募集費用等	0	類似不動産の水準等に基づき査定。
公租公課	6	実績額等に基づき査定。
損害保険料	0	見積額を妥当と判断し計上。
その他費用	0	更新手数料等を計上。
③運営純収益	51	
④保証金等の運用益	1	運用利回りを 2.0%と査定。
⑤資本的支出	6	E R 記載の更新費用の年平均額及び大規模修繕費を妥当と判断し、CMフィー相当額を考慮のうえ計上。
⑥純収益 (③+④-⑤)	46	
⑦還元利回り	4.0%	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	1,130	
割引率	3.8%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	4.2%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
原価法による積算価格	951	
土地割合	88.6%	
建物割合	11.4%	

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) 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

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

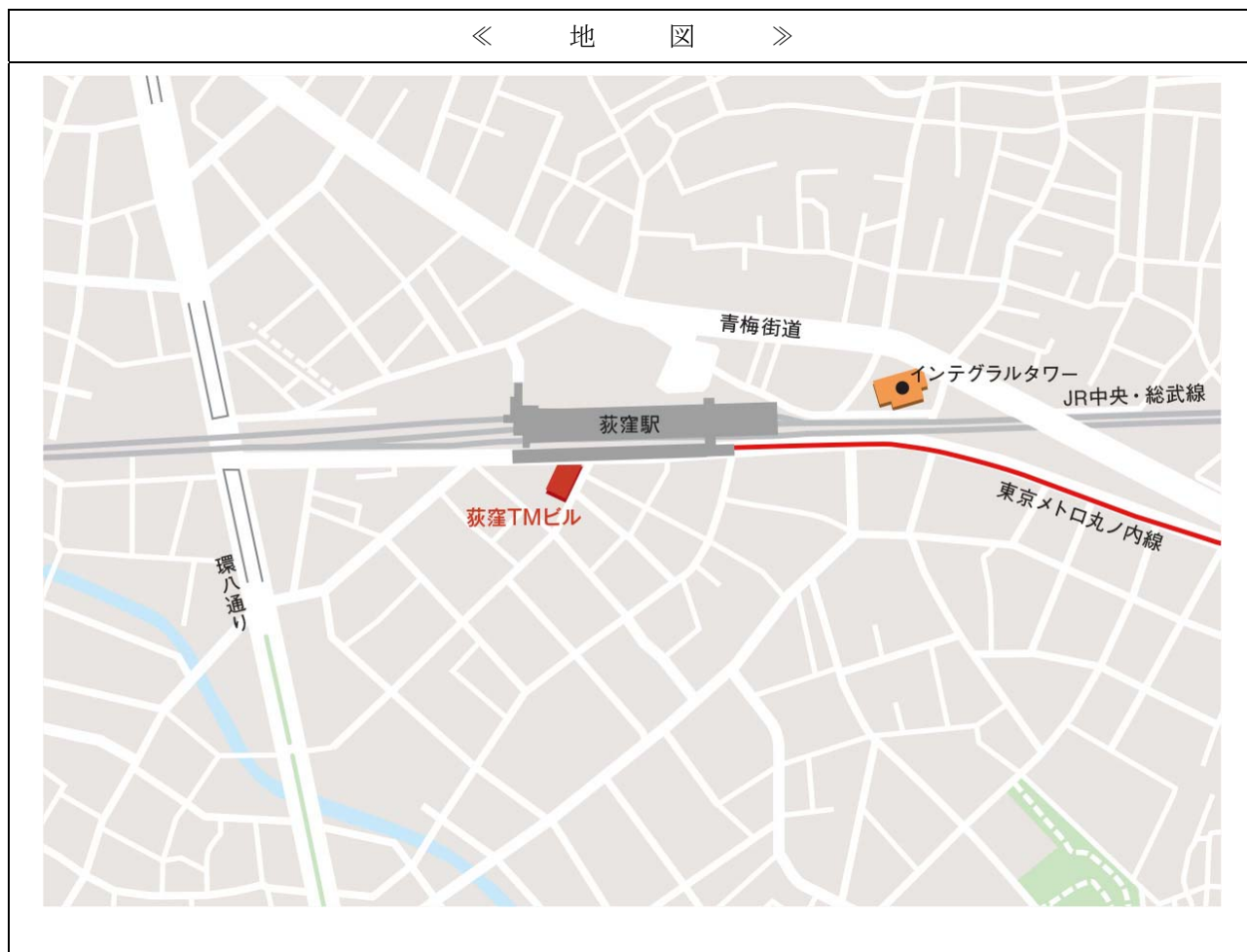
【参考資料1】 写真 / 地図

I. 荻窪TMビル

《 外 観 写 真 》



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

Ⅱ. 新宿ウエストビル

《 外 観 写 真 》



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【参考資料2】 荻窪TMビル及び新宿ウエストビル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(予定)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	平成17年10月21日	14,100.0	3.0%
	D a i w a 銀座アネックス	平成17年10月21日	3,050.0	0.7%
	D a i w a 芝浦ビル	平成17年10月21日	8,265.0	1.8%
	D a i w a 南青山ビル	平成17年10月21日	4,550.0	1.0%
	D a i w a 猿楽町ビル	平成17年10月21日/	3,190.0	0.7%
		平成24年3月30日		
	D a i w a A浜松町ビル	平成17年10月21日	2,865.0	0.6%
	D a i w a 神宮前ビル	平成17年10月21日	2,800.0	0.6%
	D a i w a 芝大門ビル	平成17年10月21日	2,578.0	0.6%
	D a i w a 三崎町ビル	平成17年10月21日	2,346.0	0.5%
	D a i w a 新橋510ビル	平成17年10月21日	2,080.0	0.4%
	D a i w a 築地駅前ビル	平成18年1月27日	1,560.0	0.3%
	D a i w a 築地ビル	平成18年1月27日	1,240.0	0.3%
	D a i w a 月島ビル	平成18年3月24日	7,840.0	1.7%
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	平成18年5月1日	2,520.0	0.5%
	D a i w a 麻布台ビル	平成18年5月1日	1,600.0	0.3%
	D a i w a 京橋ビル	平成18年7月31日	3,460.0	0.7%
	D a i w a 麴町4丁目ビル	平成18年10月6日/	2,910.0	0.6%
		平成25年3月29日/5月29日		
	D a i w a 御成門ビル	平成18年12月1日	13,860.0	3.0%
	新宿マインズタワー	平成19年7月13日/11月26日	133,800.0	28.6%
	SHIBUYA EDGE	平成19年7月13日	5,900.0	1.3%
	D a i w a 小伝馬町ビル	平成19年8月31日	2,460.0	0.5%
	D a i w a 神保町ビル	平成22年3月10日	4,150.0	0.9%
	D a i w a 西新橋ビル	平成22年8月13日	5,000.0	1.1%
	大和茅場町ビル	平成23年3月25日	5,600.0	1.2%
	D a i w a 神保町3丁目ビル	平成23年3月29日	3,550.0	0.8%
	E・スペースタワー	平成23年7月8日	24,000.0	5.1%
	D a i w a 日本橋本石町ビル	平成24年5月11日	1,721.0	0.4%
	新四curumuビル	平成24年12月3日/	9,650.0	2.1%
		平成25年4月12日		
	D a i w a 赤坂ビル	平成25年8月9日	9,200.0	2.0%
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	平成25年9月27日	7,000.0	1.5%
麻布グリーンテラス	平成26年7月4日	14,000.0	3.0%	
D a i w a 恵比寿4丁目ビル	平成26年12月1日	4,135.2	0.9%	
ラクアス東新宿	平成26年12月3日	8,450.0	1.8%	
コンセプト青山	平成27年3月2日	9,800.0	2.1%	
神泉プレイス	平成27年3月2日	4,800.0	1.0%	
グラスシティ渋谷	平成27年5月1日	16,000.0	3.4%	
リバーゲート	平成27年6月2日	28,000.0	6.0%	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

東京主要5区 (注1)	D a i w a 八丁堀駅前ビル	平成27年9月11日	2,871.0	0.6%
	D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	平成27年9月11日	1,647.0	0.4%
	日廣ビル	平成28年3月29日	13,710.0	2.9%
	麒麟日本橋ビル	平成28年5月26日	8,180.0	1.7%
	平和東日本橋ビル	平成28年6月1日	6,370.0	1.4%
	スクエア代官山ビル	平成28年6月29日	2,280.0	0.5%
	新宿ウエストビル	平成28年7月21日 (予定)	942.0	0.2%
東京主要5区 (44物件)			414,030.2	88.5%
首都圏 (注2)	D a i w a 東池袋ビル	平成17年10月21日	2,958.0	0.6%
	D a i w a 品川Northビル	平成19年7月13日	7,710.0	1.6%
	D a i w a 大崎3丁目ビル	平成24年9月18日	1,650.0	0.4%
	D a i w a 上大岡ビル	平成25年3月1日	2,000.0	0.4%
	インテグラルタワー	平成26年5月29日	15,220.0	3.3%
	目黒プレイスタワー	平成27年5月1日	5,600.0	1.2%
	荻窪TMビル	平成28年7月21日 (予定)	3,800.0	0.8%
首都圏 (7物件)			38,938.0	8.3%
地方主要都市 (注3)	D a i w a 名駅ビル	平成25年2月1日	5,300.0	1.1%
	北浜グランドビル	平成26年8月1日	9,481.5	2.0%
地方主要都市 (2物件)			14,781.5	3.2%
ポートフォリオ合計 (53物件)			467,749.7	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、東京主要5区を除く東京都、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、小数点以下第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。

* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。