

平成 28 年 3 月 23 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
(麒麟日本橋ビル)

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、下記のとおり不動産信託受益権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	麒麟日本橋ビル
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)	東京都中央区日本橋小網町 2 番 5 号
取 得 価 格	8,180 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 3 月 24 日（予定）
引 渡 予 定 日	平成 28 年 5 月 26 日（予定）
取 得 先	麒麟ビールマーケティング株式会社
取 得 資 金	今後公表予定の借入金及び自己資金により充当予定
決 済 方 法	引渡時一括
媒 介 者	三井住友信託銀行株式会社

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。

2. 取得の理由

麒麟日本橋ビル（以下、本物件といいます。）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。詳細に関しては、以下をご覧ください。

（1）立地

本物件は、東京メトロ日比谷線・東西線茅場町駅より徒歩約4分、東京メトロ半蔵門線水天宮前駅より徒歩約5分の距離に位置します。茅場町駅からは、大手町、銀座、霞ヶ関、六本木方面へ乗り換えなしでアクセスが可能であり、優れた交通利便性を有します。周辺エリアは、東京駅周辺、日本橋、八重洲、京橋をはじめとした都内でも有数の業務集積地へ近接することから、オフィスビルの集積が進んでおり、多種多様な業種によるオフィスニーズが見込まれるエリアです。また日本橋兜町を中心に証券業界の業務集積が見受けられるほか、首都高速道路「箱崎」「浜町」「清洲橋」各出入口に近接し、箱崎JCTを利用することで広域的なエリアを管轄する営業拠点としてのオフィスニーズも見込まれます。

（2）建物設備

本物件は、地上7階、延床面積7,106.85㎡、1フロア約269坪の賃貸面積が確保されており、基準階天井高2,700mm、OAフロア100mm、個別空調等の設備を備えております。執務室はサイドコアを有するL字形型（整形）であり、無柱の執務空間であることから、レイアウトの自由度・利用効率が良好な形状となっております。

また、本物件には63台収容可能な駐車場が備えてあり、車両を多く利用する営業拠点としてのテナントニーズにも対応出来ます。

このような立地条件、建物の機能性から、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。

本投資法人は、本物件の取得と同時に、取得先である麒麟ビールマーケティング株式会社を賃借人とする定期建物賃貸借契約を締結する予定です。麒麟ビールマーケティング株式会社は麒麟ホールディングス株式会社のグループ会社として、ビール・発泡酒その他の酒類の販売を主な事業として展開しており、本物件を首都圏統括本部の拠点として継続利用致します。また、定期建物賃貸借契約の契約期間は10年間（解約制限条項付）であることから、安定した収益を期待できます。

3. 取得予定物件及び賃借の内容

物 件 名 称	麒麟日本橋ビル			
特 定 資 産 の 種 類	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 28 年 5 月 26 日から平成 38 年 5 月 31 日まで			
所 在 地 (地 番)	東京都中央区日本橋小網町 2 番 4 他 1 筆			
用途 (登記簿上の表示)	事務所・車庫			
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)	1,413.80 m ²			
延床面積 (登記簿上の表示)	7,106.85 m ²			
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 7 階建			
竣工年月 (登記簿上の表示)	平成 11 年 2 月 26 日			
設 計 会 社	鹿島建設株式会社			
施 工 会 社	鹿島・間 共同企業体			
構 造 設 計 者	鹿島建設株式会社			
階 高 / 天 井 高	3,950mm (基準階) / 2,700mm (基準階)			
空 調 方 式 / O A 敷 設	個別空調 / O A フロア			
建 築 確 認 機 関	東京都			
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)	5.76% (損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社)			
取 得 価 格	8,180 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)	8,220 百万円 (平成 28 年 3 月 1 日時点)			
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所			
担 保 設 定 の 有 無	無し			
テ ナ ン ト の 内 容				
テ ナ ン ト の 総 数	1 (取得予定日時点)			
賃 貸 事 業 収 入	非開示 (注 1)			
敷 金 ・ 保 証 金	非開示 (注 1)			
総 賃 貸 面 積	5,630.17 m ² (引渡予定日における想定値) (注 2)			
総 賃 貸 可 能 面 積	5,630.17 m ² (注 2)			
稼 働 率 の 推 移 (注 2)	平成 25 年 9 月末時点	平成 26 年 9 月末時点	平成 27 年 9 月末時点	取得予定日 (予定)
	—	—	—	100.0%
取得時 NOI 利回り (注 3)	3.9%	中期 NOI 利回り (注 4)		4.0%
鑑定 NOI 利回り (注 5)	4.4%	減価償却 (注 6)		0.5%
その他特筆すべき事項	① 建物状況調査において、排煙設備等に関し是正すべき事項が存在しているため、これらの是正すべき事項について、売主の負担により是正を行う予定です。			

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。

	② 本投資法人は取得先との間で、引渡予定日（平成 28 年 5 月 26 日）を賃貸開始日及び平成 38 年 5 月 25 日を契約終了日とする定期建物賃貸借契約を締結する予定です。
--	---

- (注1) 当該内容につきましては、賃借人より同意を得られていないため開示しておりません。
- (注2) 本投資法人と取得先の間で締結予定の定期建物賃貸借契約に基づき、総賃貸面積及び総賃貸可能面積並びに稼働率の推移を記載しています。稼働率の推移については、取得先においてテナントへの賃貸借が行われていないため、取得予定日における稼働率のみを記載しています。
- (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 100.0%）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	キリンビールマーケティング株式会社
(2) 所 在 地	東京都中野区中野四丁目 10 番 2 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 布施 孝之
(4) 事 業 内 容	① ビール・発泡酒その他の酒類の販売およびその媒介 ② 清涼飲料その他の飲料の販売およびその仲介 ③ 食料品の販売およびその仲介 ④ 前各号の事業に附帯関連する一切の業務
(5) 資 本 金	500 百万円
(6) 設 立 年 月 日	平成 14 年 8 月 8 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) 大株主及び持株比率	麒麟麦酒株式会社（100.0%）
(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。

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

名 称	三井住友信託銀行株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
代表者の役職・氏名	取締役社長 常陰 均
事業内容	① 信託業務（信託業務として行う古物営業を含む。） ② 預金または定期積金の受入れ、資金の貸付または手形の割引ならびに為替取引 ③ 債務の保証または手形の引受けその他の前号の銀行業務に付随する業務 ④ 国債、地方債、政府保証債その他の有価証券に係る引受け、募集または売出しの取扱い、売買その他金融商品取引法により銀行または信託会社が営むことができる業務 ⑤ 担保付社債信託法、その他の法律により銀行または信託会社が営むことができる業務 ⑥ その他前各号の業務に付帯または関連する事項
資本金	約 3,420 億円
設立年月日	大正 14 年 7 月 28 日
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	媒介会社は本投資法人の借入先に該当します。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。
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。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

本物件の取得にかか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

取得決定日	平成 28 年 3 月 23 日
取得契約締結日	平成 28 年 3 月 24 日
代金支払予定日	平成 28 年 5 月 26 日

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。

物件引渡予定日	平成28年5月26日
---------	------------

8. 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

「麒麟日本橋ビル」に係る取得先との信託受益権売買契約（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。取得先との売買契約において、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10%相当額を請求することができるものとされています。

（※）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。

9. 今後の見通し

本物件取得による平成28年5月期（第21期）及び平成28年11月期（第22期）についての運用状況の予想への影響は軽微であり、現時点において当該予想の修正はありません。

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。

9. 鑑定評価書の概要

鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 28 年 3 月 1 日
鑑定評価額	8,220 百万円

項目	内容 (百万円) (注 1)	概要等
収益価格	8,220	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	8,460	
①運営収益	421	
潜在総収益	421	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定の上で計上。
空室等損失	0	契約内容等を勘案し、不要と判断。
②運営費用	63	
維持管理費	28	(注 2) 維持管理費は過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、PM フィーは予定 PM 契約を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
PMフィー		
水道光熱費	7	実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して計上。
修繕費	5	ER における修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
テナント募集費用等	0	契約内容等を勘案し、不要と判断。
公租公課	21	実績額等に基づき査定。
損害保険料	0	予定保険契約及び類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	特段の費用はない。
③運営純収益	357	
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	12	ER における更新費の年平均額等を勘案の上で査定。
⑥純収益 (③+④-⑤)	346	
⑦還元利回り	4.1%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上で査定。
DCF 法による収益価格	7,980	
割引率	3.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上で査定。
最終還元利回り	4.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案の上で査定。
原価法による積算価格	7,770	
土地割合	84.5%	
建物割合	15.5%	

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、本投資法人または本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、当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おります。

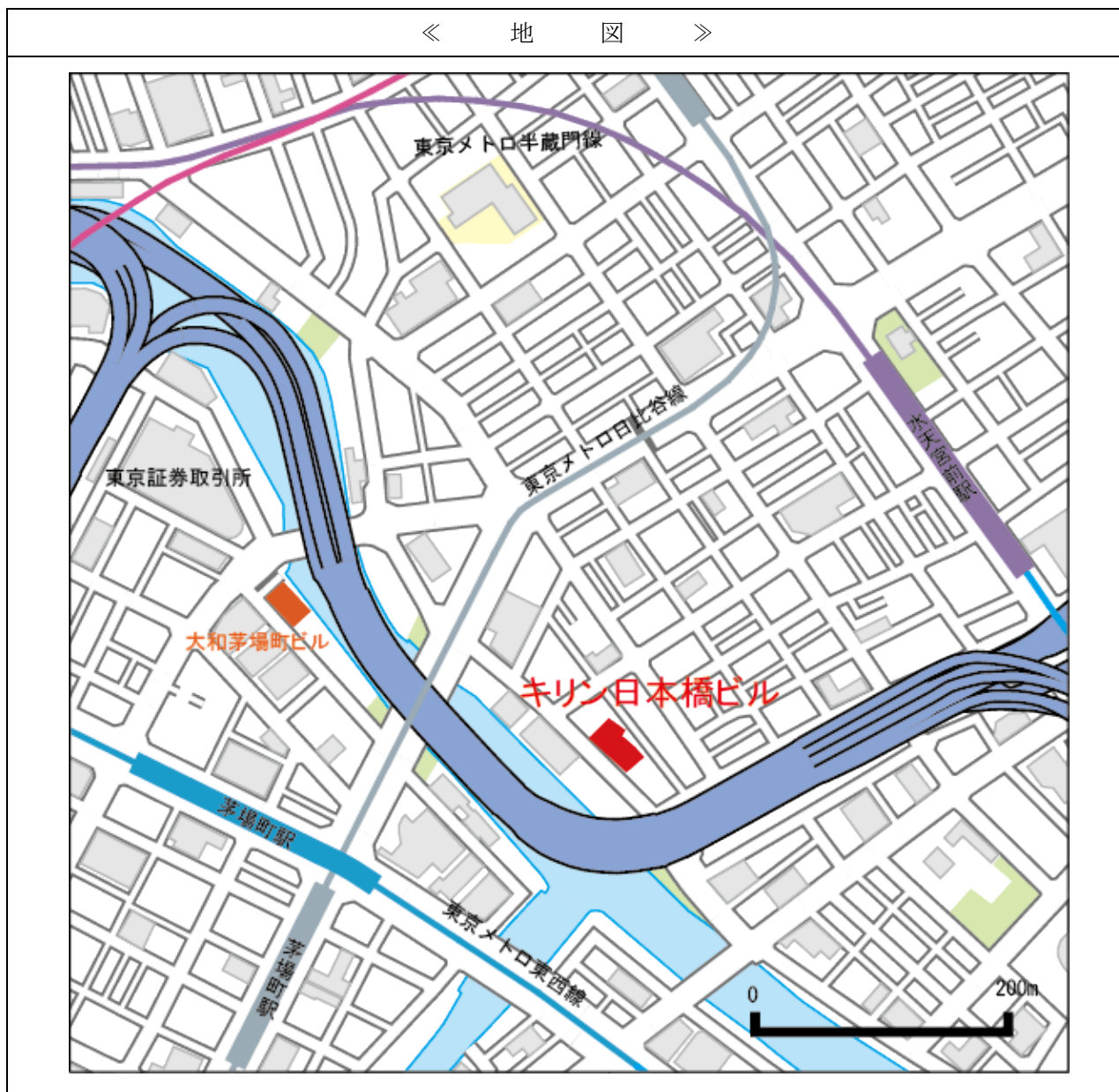
以 上

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。

《 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。



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。

【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(予定)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	3.1%
	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	0.5%
	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	0.6%
	D a i w a 麻布台ビル	平成18年5月1日	1,600.0	0.4%
	D a i w a 京橋ビル	平成18年7月31日	3,460.0	0.8%
	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	3.1%
	新宿マインズタワー	平成19年7月13日/11月26日	133,800.0	29.5%
	S H I B U Y A E D G E	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%
	D a i w a 九段ビル	平成22年9月2日	4,000.0	0.9%
	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	5.3%
	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 渋谷道玄坂ビル	平成25年7月3日	4,500.0	1.0%
	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	3.1%	
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	1.9%	
コンセプト青山	平成27年3月2日	9,800.0	2.2%	
神泉ブレイス	平成27年3月2日	4,800.0	1.1%	
グラスシティ渋谷	平成27年5月1日	16,000.0	3.5%	
リバーゲート	平成27年6月2日	28,000.0	6.2%	

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。

5 東 1 区 京 主 注 要	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%
	キリン日本橋ビル	平成28年5月26日(予定)	8,180.0	1.8%
東京主要5区 (42物件)			399,228.2	87.9%
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	0.7%
	D a i w a 品川Northビル	平成19年7月13日	7,710.0	1.7%
	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	3.4%
	目黒プレイスタワー	平成27年5月1日	5,600.0	1.2%
首都圏 (6物件)			35,138.0	7.7%
地方主要都 市(注3)	D a i w a 南船場ビル	平成19年8月31日	4,810.0	1.1%
	D a i w a 名駅ビル	平成25年2月1日	5,300.0	1.2%
	北浜グランドビル	平成26年8月1日	9,481.5	2.1%
地方主要都市 (3物件)			19,591.5	4.3%
ポートフォリオ合計 (51物件)			453,957.7	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）、及び地方自治法に定める政令指定都市、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。

* 本資料の配布先：兜クラブ、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。