

2025年10月10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 田中 稔介  
 (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 投資運用本部 部長 安住 健太郎  
 TEL. 03-6215-9649

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ (D a i w a 猿楽町ビル)

大和証券オフィス投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)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譲渡(以下、「本譲渡」といいます。)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. 本譲渡の概要

資 産 の 名 称	D a i w a 猿楽町ビル(以下、「本物件」といいます。)	
譲 渡 物 件	国内不動産を信託する信託受益権	
譲渡予定価格(注1)	5,100百万円	
	① 2,550百万円 (準共有持分 50%)	② 2,550百万円 (準共有持分 50%)
帳 簿 価 格	2,984百万円(2025年5月31日時点)	
譲渡損益(注2)	1,691百万円	
契 約 締 結 日	2025年10月10日	
譲 渡 予 定 日	① 2025年11月28日	② 2026年5月29日
譲 渡 先 (注3)	非開示	
媒介の有無(注4)	有	
決 済 方 法	各譲渡予定日に受取	

(注1) 譲渡予定価格には譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。以下同じです。

(注2) 譲渡損益は、譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用の差額として現時点で算定した参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。

(注3) 本譲渡の譲渡先は、同意が得られていないため非開示としています。当該法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である利益相反対策ルールに定める「利害関係者」に該当しません。

(注4) 本譲渡に係る媒介者はありますが、利害関係人等には該当しません。

## 2. 本譲渡の理由

本投資法人は、内部成長の加速、物件入替によるポートフォリオの強化、及び含み益の還元等を着実に推進することが、投資主価値向上、ひいては、投資口価格の上昇につながると考えております。

本物件は、教育関連ビジネスを中心とした賃貸需要を取り込みながら高稼働を維持し、収益性を確保してまいりましたが、築後約40年を迎える状況の中で、引き続き物件競争力を維持するには、相当の修繕及び資本的支出が必要であると認識しておりました。

今回、メインテナントの解約意向を確認し、今後のリーシング見通しおよび今後必要となるコストを踏まえて検討した結果、本物件の成長余地ならびに本投資法人の現行および将来のポートフォリオ戦略を総合的に勘案し、譲渡する判断に至りました。

譲渡に際しては、2025年5月期決算発表において公表した入替戦略に基づき、「投資目線の異なるプレーヤーへの売却」を狙った売却活動を実施した結果、鑑定評価額を大きく上回る譲渡価格での購入意向を受けたことから、譲渡にあたり一定のコストが発生するものの、この機会に含み益を顕在化することが投資主価値の最大化に資すると判断し、本譲渡を決定いたしました。

本譲渡は、譲渡時期が2期（2025年11月期および2026年5月期）に分かれており、環境変化に備えて売却益の一部を内部留保しつつ、投資主の皆様へ2期にわたって還元することで分配金の安定化を図ります。売却簿価相当分については、新規物件の取得、自己投資口取得資金への充当、借入金の返済等に機動的に活用し、投資主価値の向上につなげてまいります。

## 3. 譲渡資産の詳細

物 件 名 称	D a i w a 猿楽町ビル
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	三井住友信託銀行株式会社
信 託 期 間 満 了 日	2032年4月25日まで
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）	東京都千代田区神田猿楽町二丁目6番10号
用 途 （ 登 記 簿 上 の 表 示 ）	事務所
所 有 の 形 態	所有権
敷地面積（登記簿上の表示）	858.47㎡
延床面積（登記簿上の表示）	4,303.97㎡
構 造 （ 登 記 簿 上 の 表 示 ）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
竣 工 年 月 （ 登 記 簿 上 の 表 示 ）	1985年6月28日
帳 簿 価 格	2,984百万円（2025年5月31日時点）
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）	4,120百万円 （2025年5月31日時点）
鑑 定 評 価 機 関	JLL森井鑑定株式会社
譲 渡 予 定 日	① 2025年11月28日、② 2026年5月29日
テナントの内容（2025年5月31日時点）	
テナントの総数	2
賃貸事業収入	非開示（注）
敷金・保証金	非開示（注）
総賃貸面積	3,657.43㎡
総賃貸可能面積	3,657.43㎡
稼働率	100.0%

（注）主要テナントから賃貸事業収入等を開示することについて同意を得られていない等の理由により、記載していません。

## 4. 譲渡先の概要

本譲渡の譲渡予定先は国内事業会社 1 社ですが、同意が得られていないため非開示としています。

なお、本投資法人・資産運用会社と当該法人の間には、資本関係、人的関係及び取引関係は一切なく、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

また、当該法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である利益相反対策ルールに定める「利害関係者」に該当しません。

## 5. 今後の見通し

本譲渡に伴い、2025年11月期（2025年6月1日～2025年11月30日）の運用状況及び分配金の予想の修正を行いました。詳細については、本日付で公表しました「2025年11月期（第40期）の運用状況及び分配金の予想の修正（上方修正）に関するお知らせ」をご参照ください。

なお、2026年5月期（2025年12月1日～2026年5月31日）における運用状況及び分配金の予想については、投資主還元安定化のための内部留保のほか、譲渡資金を原資とする物件取得、自己投資口の取得や借入金の返済等を検討しており、現在精査中です。これらの事象を含めた前提条件が定まった時点で改めて公表する予定です。

## 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	2025年5月31日
鑑定評価額	4,120百万円

項目	内容 (百万円) (注1)	概要等
収益価格	4,120	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	4,390	
①運営収益	246	
潜在総収益	258	中長期的に安定した賃料等を査定。
空室等損失	12	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	50	
維持管理費	13	過年度実績額水準を参考に査定。
PMフィー	(注2)	
水道光熱費	13	過年度実績額を参考に査定。
修繕費	4	ER記載の年平均修繕費を妥当と判断し平準化した額の30%を計上。
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	15	実績額等に基づき査定。
損害保険料	0	実績額等を妥当と判断し計上。
その他費用	0	
③運営純収益	195	
④保証金等の運用益	0	運用利回りを1.0%と査定。
⑤資本的支出	11	ER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)	185	
⑦還元利回り	3.8%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF法による収益価格	4,010	
割引率	3.6%	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	4.0%	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	2,300	
土地割合	91.0%	
建物割合	9.0%	
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、本投資法人又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おります。

以上

**【参考資料】本譲渡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	3.0%
	D a i w a 銀座アネックス	2005年10月21日	3,050	0.7%
	D a i w a 芝浦ビル	2005年10月21日	8,265	1.8%
	D a i w a A浜松町ビル	2005年10月21日	2,865	0.6%
	D a i w a 神宮前ビル	2005年10月21日	2,800	0.6%
	D a i w a 芝大門ビル	2005年10月21日	2,578	0.6%
	D a i w a 三崎町ビル	2005年10月21日	2,346	0.5%
	D a i w a 築地駅前ビル	2006年1月27日	1,560	0.3%
	D a i w a 築地ビル	2006年1月27日	1,240	0.3%
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	2006年5月1日	2,520	0.5%
	D a i w a 麻布台ビル	2006年5月1日	1,600	0.3%
	新宿マインズタワー	2007年7月13日/11月26日	66,900	14.5%
	D a i w a 小伝馬町ビル	2007年8月31日	2,460	0.5%
	D a i w a 西新橋ビル	2010年8月13日	5,000	1.1%
	大和茅場町ビル	2011年3月25日	5,600	1.2%
	D a i w a 神保町3丁目ビル	2011年3月29日	3,550	0.8%
	E・スペースタワー	2011年7月8日	24,000	5.2%
	D a i w a 日本橋本石町ビル	2012年5月11日	1,721	0.4%
	新四curumuビル	2012年12月3日/2013年4月12日	9,650	2.1%
	D a i w a 赤坂ビル	2013年8月9日	9,200	2.0%
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	2013年9月27日	7,000	1.5%
	D a i w a 麻布テラス	2014年7月4日	14,000	3.0%
	D a i w a 恵比寿4丁目ビル	2014年12月1日	4,135	0.9%
	ラクアス東新宿	2014年12月3日	8,450	1.8%
	D a i w a 青山ビル	2015年3月2日	9,800	2.1%
	D a i w a 渋谷神泉ビル	2015年3月2日	4,800	1.0%
	D a i w a 渋谷スクエア	2015年5月1日	16,000	3.5%
	D a i w a リバーゲート	2015年6月2日	28,000	6.1%
	D a i w a 八丁堀駅前ビル	2015年9月11日	2,871	0.6%
	D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	2015年9月11日	1,647	0.4%
	D a i w a 西新宿ビル	2016年3月29日	13,710	3.0%
	キリン日本橋ビル	2016年5月26日	8,180	1.8%
D a i w a 東日本橋ビル	2016年6月1日	6,370	1.4%	
D a i w a 代官山ビル	2016年6月29日	2,280	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	0.2%
	D a i w a 神田美倉町ビル	2016年12月21日	1,592	0.3%
	D a i w a 神田イーストビル	2018年1月12日	4,200	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	0.5%
	D a i w a 笹塚タワー	2018年10月30日	15,500	3.3%
	D a i w a 笹塚ビル	2018年12月27日	3,000	0.6%
	D a i w a 晴海ビル	2019年2月27日	11,200	2.4%
	D a i w a 三田2丁目ビル	2019年7月1日	2,635	0.6%
	日本橋セントラルスクエア	2020年5月21日	3,521	0.8%
	D a i w a 日本橋馬喰町ビル	2022年11月30日	5,733	1.2%
	D a i w a 神田橋ビル	2021年9月29日	1,970	0.4%
	D a i w a 秋葉原ビル	2024年6月28日	15,503	3.4%
	D a i w a 日本橋馬喰町II	2024年3月29日	6,300	1.4%
	東京主要5区 (47物件)			372,640
首都圏 (注2)	D a i w a 東池袋ビル	2005年10月21日	2,958	0.6%
	D a i w a 品川Northビル	2007年7月13日	7,710	1.7%
	D a i w a 上大岡ビル	2013年3月1日	2,000	0.4%
	D a i w a 荻窪タワー	2014年5月29日	15,220	3.3%
	D a i w a 目黒スクエア	2015年5月1日	5,600	1.2%
	D a i w a 荻窪ビル	2016年7月21日	3,800	0.8%
	コンカード横浜	2018年1月11日	38,100	8.2%
	D a i w a 品川御殿山ビル	2018年9月13日	2,500	0.5%
	D a i w a 中野坂上ビル	2019年12月13日	2,750	0.6%
首都圏 (9物件)			80,638	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	2.0%
地方主要都市 (1物件)			9,481	2.0%
ポートフォリオ合計 (57物件)			462,759	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。

(注5) D a i w a 月島ビルの第3回目の譲渡（譲渡予定日：2025年11月28日）及び本物件（D a i w a 猿楽町ビル）の第2回目の譲渡（譲渡予定日：2026年5月29日）が完了した後の状況を記載しています。

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