

【売買】荻窪と西新宿のビル、大和証券オフィスが取得

2016/07/19



大和証券オフィス投資法人は7月21日、杉並区荻窪と新宿区西新宿でオフィスビルを取得する。価格は合計47億4200万円。売り主は、不動産会社のジャパンエステート（本社：大阪市）が62%を匿名組合出資する合同会社TC1だ。7月15日に契約を結んだ。

荻窪5丁目の荻窪TMビルは38億円で取得する。ビルはJRおよび地下鉄の荻窪駅から徒歩1分の駅前繁華街に立っている。地上7階地下1階建てで、延べ床面積5116m²、賃貸可能床面積3849m²の規模で、1990年に竣工した。テナントはSMBCフレンド証券や三井不動産リアルティ、ゲーム開発を手がけるオリバナの本社、コンサルティング会社、特許事務所などが入居。合計11テナントで満室稼働している。月額賃料収入は2000万円だ。投資法人は取得時の賃貸借契約に基づく当初のNOI（純収益）利回りを5.0%、稼働率95%を前提とした中期的なNOI利回りを4.7%と想定する。鑑定評価上のNOIは1億9000万円で、取得価格に対する利回りは5.0%となっている



荻窪TMビル（写真：大和リアル・エステート・アセット・マネジメント）

西新宿8丁目にある新宿ウエストビルの取得価格は9億4200万円。地下鉄西新宿駅から徒歩2分、青梅街道から北に100mほど進んだ区立西新宿中学校の隣地に立つ。地上4階建て、延べ床面積1438m²、賃貸可能床面積1196m²の規模で、1989年の竣工だ。鮪職人養成学校を運営する東京すしアカデミーの本社と新宿本校、中古半導体製造装置販売を手がける日本テクノの本社など7テナントで満室稼働し、月額賃料収入は600万円となっている。想定NOI利回りは取得当初で5.5%、中期的には4.9%。鑑定評価上のNOIは5100万円、取得価格に対する利回りは5.5%だ。

今回の取引により、投資法人の運用資産は53物件、取得価格ベースで4677億円に拡大する。地域別の内訳は、東京主要5区が44物件、それ以外の首都圏（1都3県）が7物件、地方主要都市が2物件。なお売り主の合同会社TC1は今回の2物件を2015年11月に有限会社アクティブ・インベストメント・シックスから取得した。同時に取得した港区芝2丁目の芝イーストビル、新宿区馬場下町の早稲田駅前ビル、品川区西五反田3丁目の東京技販（ぎはん）ビルは保有を続けている。

[売買の概要]

名称：荻窪TMビル

買い主：大和証券オフィス投資法人

売り主：合同会社TC1（ジャパンエスレートが62%を匿名組合出資するSPC）

価格：38億円

所在地：杉並区荻窪5-26-13（住居表示）、5-128-2ほか（地番）

最寄り駅：JR・地下鉄荻窪駅徒歩1分

面積：土地970.53m²、延べ床5116.78m²、賃貸可能床3849.63m²

構造：SRC造

階数（地上／地下）：7／1

用途：事務所、店舗

用途地域：商業

容積率：500%（法定）

竣工：1990年

取引時期：2016年7月（契約・引渡）

取引形態：信託受益権（受託者：三井住友信託銀行）

利回り：5.0%（取得時の想定NOI／取引価格）

主なテナント：SMBCフレンド証券、三井不動産リアルティ、オリパナ

名称：新宿ウエストビル

買い主：大和証券オフィス投資法人

売り主：合同会社TC1（ジャパンエスレートが62%を匿名組合出資するSPC）

価格：9億4200万円

所在地：新宿区西新宿8-2-5（住居表示）、8-140-3（地番）

最寄り駅：地下鉄西新宿駅徒歩2分

面積：土地623.78m²（道路約10.22m²を含む）、延べ床1438.16m²、賃貸可能床1196.89m²

構造：RC造

階数（地上／地下）：4／0

用途：事務所

用途地域：商業

容積率：500%（法定）

竣工：1989年

取引時期：2016年7月（契約・引渡）

取引形態：信託受益権（受託者：三井住友信託銀行）

利回り：5.5%（取得時の想定NOI／取引価格）

主なテナント：日本すしアカデミー、日本テクノ