

平成 18 年 4 月 25 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都中央区銀座六丁目 2 番 1 号

D A オ フ ィ ス 投 資 法 人

代 表 者 名

執 行 役 員 杉 浦 信 治

(コード番号：8976)

問 合 せ 先

株 式 会 社 ダ ヴ ィ ン チ ・ セ レ ク ト

取 締 役 投 資 運 用 部 長 松 岡 孝 太 郎

TEL. 03-6215-9712

資産取得（契約締結）に関するお知らせ

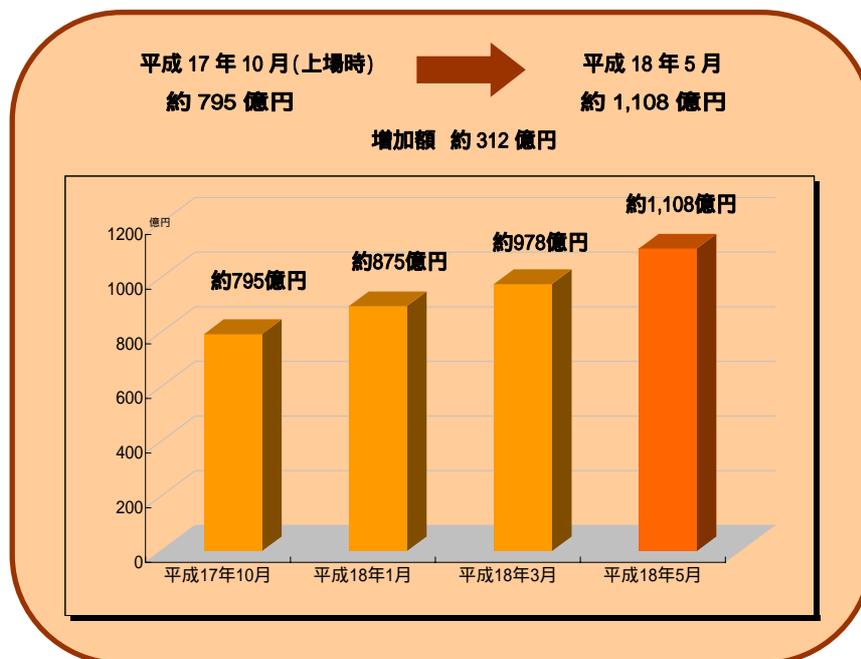
本日、DAオフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、下記のとおり資産の取得を決定し、信託受益権売買契約を締結いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 今般の資産取得について

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、下記取得予定資産を取得いたします。

なお、下記取得予定資産の取得により、本投資法人の平成 18 年 5 月 1 日現在の運用資産は取得価格合計で約 1,108 億円となり、平成 17 年 10 月 19 日の株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場以来、6 ヶ月足らずで、「取得価格合計 1,000 億円」への到達を実現することができました。



2. 取得の概要

(1)取得予定資産 不動産信託受益権 4 物件

	物件名称	所在地	取得先	取得予定価格(注) (円)
1	日本橋MSビル	東京都中央区日本橋堀留町二丁目9番8号	有限会社ダヴィンチOF2	2,520,000,000
2	アトランティックビル	東京都港区麻布台二丁目3番3号	有限会社ダヴィンチOF2	1,600,000,000
3	渋谷SSビル	東京都渋谷区渋谷二丁目14番17号	有限会社ダヴィンチOF2	3,930,000,000
4	ベネックスS-3	横浜市港北区新横浜三丁目20番8号	有限会社ダヴィンチOF2	4,950,000,000
合 計				13,000,000,000

(注)「取得予定価格」は、取得諸経費及び消費税等相当額を含まない各信託受益権の売買代金を記載しています。

(2)今後の日程(予定)

取得予定日

平成 18 年 5 月 1 日

(3)取得資金

取得資金については、借入金及び自己資金により取得する予定です。

(4)利害関係者取引について

上記取得は、全て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人との取引に該当します。取得先の属性及び利害関係人等との取引に関する手続き等の詳細につきましては、本日付で別途開示いたします「利害関係人等との取引に関するお知らせ」をご参照下さい。

3. 取得予定資産の内容

(1) 日本橋MSビル

物件特性及び取得の理由等について

- ・本物件は、東京メトロ日比谷線及び都営地下鉄浅草線「人形町駅」からそれぞれ徒歩約3分、また東京メトロ日比谷線「小伝馬町駅」から徒歩約5分に位置する賃貸可能面積3,203.11㎡の中規模オフィスビルです。
- ・本物件周辺の環境は、上記3駅2路線の他JR総武線「馬喰町駅」等も利用が可能で交通アクセスが充実した位置にあり、繊維業の卸売・デザインといったアパレル関連の企業の集積度が高く、これら特定の業種以外にも東京都心中心部へのアクセスを重視し、かつ東京都心中心部より相対的に賃料水準が割安なことから強いニーズが期待できると評価しています。
- ・本建物については、各階個別空調、全フロアOA床対応済、24時間入退館可能なセキュリティシステム導入済等一定水準以上の設備を備えており、本日現在稼働率は100.0%であり安定した収益を期待できる物件であると判断しています。

取得予定資産の詳細

特定資産の概要		鑑定評価書の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社	
取得予定年月日	平成18年5月1日	価格時点	平成18年4月1日	
取得予定価格	2,520,000,000円	鑑定評価額	2,520,000,000円	
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋堀留町二丁目9番8号	直接還元法による価格	2,550,000,000円	
土地	地番	東京都中央区日本橋堀留町二丁目6番3他5筆	還元利回り	4.9%
	地積	592.71㎡	DCF法による価格	2,520,000,000円
	用途地域	商業地域	割引率	4.6%
	容積率/建蔽率	600%/80%	最終還元利回り	5.2%
	所有形態	所有権	原価法による積算価格	1,480,000,000円
建物	構造/階数	SRC/B2/7F	土地比率	50.2%
	用途	事務所	建物比率	49.8%
	延床面積	3,813.23㎡	建物スペック等について	
	建築時期	平成5年4月	建物築年数	12年11か月
	駐車場台数	26台	階高	3,200~3,700mm
	所有形態	所有権	天井高	2,420~2,500mm
賃貸借の内容		空調方式	各階個別空調	
賃貸可能面積	3,203.11㎡	OA床敷設状況	全階の事務室に敷設	
賃貸面積	3,203.11㎡	プロパティマネジメント 委託予定先	ユーネックス株式会社	
稼働率	100.0%			
テナント総数(注1)	1(7)	設計会社	株式会社相田武文設計研究所	
月額契約賃料(注2)	13,669,415円	施工会社	五洋建設株式会社	
敷金・保証金等(注2)	99,957,839円	構造計算者	株式会社相田武文設計研究所	
		建築確認機関	行政	
その他特記すべき事項				
該当事項はありません。				

(注1)「テナント総数」は、マスターリース契約が締結されている場合は「1」と記載し、エンドテナントの総数を括弧内に記載しています。エンドテナントとは、事務所、店舗及び倉庫の賃借人を行い駐車場利用者は含まないものとします。

(注2)「月額契約賃料」及び「敷金・保証金等」は、事務所、店舗及び倉庫に係る賃貸借契約または転貸借契約上の月額賃料(共益費を含みますが、駐車場使用料等付属施設の使用料は含まれません。)及び敷金・保証金の金額(駐車場使用契約等付属施設使用契約に係る敷金及び保証金は含まれません。)に記載しています。

(2) アトランティックビル

物件特性及び取得の理由等について

- ・本物件は、東京メトロ日比谷線「神谷町駅」から徒歩約 5 分、都営地下鉄大江戸線「赤羽橋駅」から徒歩約 7 分に位置する賃貸可能面積 1,739.36 m²の中規模オフィスビルです。
- ・本物件は、外苑東通りに面しており視認性が高く、国道 1 号線飯倉交差点から至近に位置しており、また本物件が所在する「六本木」エリアは IT 企業の集積地としての認知度が高く、当該業種の集積効果により周辺にも IT 関連企業の移転が多く見受けられます。その他の主だった業種又は業態としては、金融を筆頭とする外資系企業、当該エリアにおいて従前から集積度の高かったデザイン・マスコミ関連の企業は現在においても数多く、目立っている状況です。
- ・本建物については、各階個別空調、O A 床対応済（3～8 階の事務室）、24 時間入退館可能なセキュリティシステム導入済等一定水準以上の設備を備えており、本日現在稼働率は 100.0%であり安定した収益を期待できる物件であると判断しています。

取得予定資産の詳細

特定資産の概要		鑑定評価書の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社	
取得予定年月日	平成 18 年 5 月 1 日	価格時点	平成 18 年 4 月 1 日	
取得予定価格	1,600,000,000 円	鑑定評価額	1,600,000,000 円	
所在地（住居表示）	東京都港区麻布台二丁目 3 番 3 号	直接還元法による価格	1,610,000,000 円	
土地	地番	東京都港区麻布台二丁目 118 番 1 他 2 筆	還元利回り	4.9%
	地積	323.89 m ²	D C F 法による価格	1,600,000,000 円
	用途地域	商業地域	割引率	4.6%
	容積率 / 建蔽率	600% / 80%	最終還元利回り	5.2%
	所有形態	所有権	原価法による積算価格	1,110,000,000 円
建物	構造 / 階数	SRC / B2/9F	土地比率	65.5%
	用途	店舗・事務所・居宅・管理人室・駐車場・倉庫	建物比率	34.5%
	延床面積	2,099.23 m ²	建物スペック等について	
	建築時期	昭和 59 年 4 月	建物築年数	22 年 0 か月
	駐車場台数	30 台	階 高	3,200 ~ 5,880mm
	所有形態	所有権	天井高	2,500mm
賃貸借の内容		空調方式	各階個別空調	
賃貸可能面積	1,739.36 m ²	O A 床敷設状況	3～8 階の事務室に敷設	
賃貸面積	1,739.36 m ²	プロパティマネジメント委託予定先	ユーネックス株式会社	
稼働率	100.0%	設計会社	株式会社福地建築設計事務所	
テナント総数(注 1)	1(10)	施工会社	北野建設株式会社	
月額契約賃料(注 2)	8,360,460 円	構造計算者	株式会社福地建築設計事務所	
敷金・保証金等(注 2)	66,602,606 円	建築確認機関	行政	
		その他特記すべき事項		
該当事項はありません。				

(注 1) 「テナント総数」は、マスターリース契約が締結されている場合は「1」と記載し、エンドテナントの総数を括弧内に記載しています。エンドテナントとは、事務所、店舗、住居及び倉庫の賃借人をいい駐車場利用者は含まないものとします。

(注 2) 「月額契約賃料」及び「敷金・保証金等」は、事務所、店舗、住居及び倉庫に係る賃貸借契約または転貸借契約上の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料等付属施設の使用料は含まれません。）及び敷金・保証金の金額（駐車場使用契約等付属施設使用契約に係る敷金及び保証金は含まれません。）を記載しています。

(3) 渋谷SSビル

物件特性及び取得の理由等について

- ・本物件は、東京メトロ半蔵門線「渋谷駅」から徒歩約3分、JR線及び東京メトロ銀座線「渋谷駅」からそれぞれ徒歩約5分に位置する、賃貸可能面積3,055.67㎡の中規模オフィスビルです。
- ・本物件は、青山通りに面しており視認性が高く、国道246号線宮益坂上交差点から至近に位置しており、JR線等の他に東急東横線及び京王電鉄井の頭線「渋谷駅」からも徒歩圏にあり、複数路線の利用が可能な交通アクセスの充実した位置にあります。また、平成19年度には「渋谷駅」に東京メトロ地下鉄13号線（仮称）の乗入れが予定されており、新宿及び池袋方面への交通利便性の向上が期待されています。
- ・本建物については、各階個別空調、全フロアOA床対応済、24時間入退館可能なセキュリティシステム導入済等一定水準以上の設備を備えており、本日現在稼働率は100.0%であり安定した収益を期待できる物件であると判断しています。

取得予定資産の詳細

特定資産の概要		鑑定評価書の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社	
取得予定年月日	平成18年5月1日	価格時点	平成18年4月1日	
取得予定価格	3,930,000,000円	鑑定評価額	3,930,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区渋谷二丁目14番17号	直接還元法による価格	4,020,000,000円	
土地	地番	東京都渋谷区渋谷二丁目14番14他3筆	還元利回り	4.9%
	地積	533.17㎡	DCF法による価格	3,930,000,000円
	用途地域	商業地域	割引率	4.6%
	容積率/建蔽率	700%、800% / 80%	最終還元利回り	5.2%
	所有形態	所有権	原価法による積算価格	3,020,000,000円
建物	構造/階数	SRC・S / B1/9F	土地比率	76.8%
	用途	店舗・事務所・駐車場	建物比率	23.2%
	延床面積	3,910.88㎡（建物一棟全体の延床面積）	建物スペック等について	
	建築時期	昭和52年7月	建物築年数	28年9か月
	駐車場台数	30台	階高	3,300～4,000mm
	所有形態	区分所有権（区分所有割合：100%）	天井高	2,500mm
賃貸借の内容		空調方式	各階個別空調	
賃貸可能面積	3,055.67㎡	OA床敷設状況	全階の事務室に敷設	
賃貸面積	3,055.67㎡	プロパティマネジメント委託予定先	ユーネックス株式会社	
稼働率	100.0%	設計会社	株式会社東急設計コンサルタント	
テナント総数(注1)	1(16)	施工会社	安藤建設株式会社	
月額契約賃料(注2)	18,364,363円	構造計算者	株式会社東急設計コンサルタント	
敷金・保証金等(注2)	170,532,324円	建築確認機関	行政	
		その他特記すべき事項		
本件建物は、建築確認申請が昭和51年に行われていることから、新耐震基準（昭和56年6月1日施行）に準拠して設計された建物ではありませんが、平成15年に耐震補強工事を行っています。				

(注1)「テナント総数」は、マスターリース契約が締結されている場合は「1」と記載し、エンドテナントの総数を括弧内に記載しています。エンドテナントとは、事務所、店舗及び倉庫の賃借人をいい駐車場利用者は含まないものとします。

(注2)「月額契約賃料」及び「敷金・保証金等」は、事務所、店舗及び倉庫に係る賃貸借契約または転貸借契約上の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料等付属施設の使用料は含まれません。）及び敷金・保証金の金額（駐車場使用契約等付属施設使用契約に係る敷金及び保証金は含まれません。）を記載しています。

(4) ベネックス S-3

物件特性及び取得の理由等について

- ・本物件は、横浜市営地下鉄「新横浜駅」から徒歩約4分、JR 東海道新幹線及び JR 横浜線「新横浜駅」からそれぞれ徒歩約7分に位置する、賃貸可能面積 7,472.07 m²の中規模オフィスビルです。
- ・本物件の環境は、比較的築年数が浅い中規模オフィスビルが集積する認知度の高いオフィスエリアであり、テナント需要としては半導体またはソフトウェア開発等メーカーの事業所が多く見受けられるエリアであるとともに、東海道新幹線を含み交通アクセスも充実していることから、東京都心部のバックオフィス及び後背地の「港北ニュータウン」などの地域住民をターゲットとした営業所需要も期待できると評価しています。
- ・本建物については、各階個別空調、全フロアOA床対応済、24 時間入退館可能なセキュリティシステム導入済等一定水準以上の設備を備えており、本日現在稼働率は 91.3%であり当該エリアにおけるオフィスビルとしては安定した収益を期待できる物件であると判断しています。

取得予定資産の詳細

特定資産の概要		鑑定評価書の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社	
取得予定年月日	平成 18 年 5 月 1 日	価格時点	平成 18 年 4 月 1 日	
取得予定価格	4,950,000,000 円	鑑定評価額	4,950,000,000 円	
所在地（住居表示）	横浜市港北区新横浜三丁目 20 番 8 号	直接還元法による価格	5,100,000,000 円	
土地	地番	横浜市港北区新横浜三丁目 20 番 8 他 3 筆	還元利回り	5.5%
	地積	1,424.00 m ²	DCF 法による価格	4,950,000,000 円
	用途地域	商業地域	割引率	5.2%
	容積率 / 建蔽率	600% / 80%	最終還元利回り	5.8%
	所有形態	所有権	原価法による積算価格	3,260,000,000 円
建物	構造 / 階数	S・SRC / B1/12F	土地比率	29.6%
	用途	事務所	建物比率	70.4%
	延床面積	10,918.02 m ²	建物スバック等について	
	建築時期	平成 6 年 2 月	建物築年数	12 年 2 か月
	駐車場台数	50 台	階 高	3,800 ~ 4,200mm
	所有形態	所有権	天井高	2,600mm
賃貸借の内容		空調方式	各階個別空調	
賃貸可能面積	7,472.07 m ²	OA 床敷設状況	全階の事務室に敷設	
賃貸面積	6,827.95 m ²	プロパティマネジメント 委託予定先	株式会社ザイマックス	
稼働率	91.3%			
テナント総数(注 1)	1(8)	設計会社	入江三宅設計事務所	
月額契約賃料(注 2)	30,056,978 円	施工会社	株式会社竹中工務店	
敷金・保証金等(注 2)	230,039,366 円	構造計算者	入江三宅設計事務所	
		建築確認機関	行政	
その他特記すべき事項				
該当事項はありません。				

(注 1) 「テナント総数」は、マスターリース契約が締結されている場合は「1」と記載し、エンドテナントの総数を括弧内に記載しています。エンドテナントとは、事務所、店舗及び倉庫の賃借人を行い駐車場利用者は含まないものとします。

(注 2) 「月額契約賃料」及び「敷金・保証金等」は、事務所、店舗及び倉庫に係る賃貸借契約または転賃借契約上の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料等付属施設の使用料は含まれません。）及び敷金・保証金の金額（駐車場使用契約等付属施設使用契約に係る敷金及び保証金は含まれません。）を記載しています。

4. 運用状況の見通し

平成 18 年 5 月期における運用状況の予想につきましては、本日付にて別途公表の「平成 18 年 5 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。また、平成 18 年 11 月期における運用状況の予想については、詳細情報を検証の上、明らかとなった時点で別途開示します。

以上

注)平成 18 年 3 月 31 日に開催された第 3 回投資主総会におきまして、当投資法人の新執行役員に、松岡孝太郎が選任されております。しかしながら、松岡は投資信託委託業者の取締役であり、その執行役員就任については、投信信託及び投資法人に関する法律第 13 条並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第 21 条に基づき兼職承認を受けることが条件となっており、その兼職承認が得られるまでの間、杉浦が執行役員としての責務を継続いたします。

* 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.da-office.co.jp>

【添付資料1】本件取得後の不動産ポートフォリオ一覧

地域	物件番号	物件名称	取得(予定)日	取得(予定)価格 (百万円)(注4)	投資比率(% (注5)
東京主要5区 (注1)	1	ダヴィンチ銀座	平成17年10月21日	14,100	12.7
	2	ダヴィンチ銀座アネックス	平成17年10月21日	3,050	2.7
	3	プライム神谷町	平成17年10月21日	12,000	10.8
	4	ダヴィンチ芝浦	平成17年10月21日	8,265	7.4
	5	ダヴィンチ南青山	平成17年10月21日	4,550	4.1
	6	ダヴィンチ三田	平成17年10月21日	3,250	2.9
	7	ダヴィンチ猿楽町	平成17年10月21日	3,000	2.7
	8	ダヴィンチA浜松町	平成17年10月21日	2,865	2.5
	9	ダヴィンチ神宮前	平成17年10月21日	2,800	2.5
	10	ダヴィンチ芝大門	平成17年10月21日	2,578	2.3
	11	ダヴィンチ三崎町	平成17年10月21日	2,346	2.1
	12	ダヴィンチ新橋510	平成17年10月21日	2,080	1.8
	13	ダヴィンチ茅場町376	平成17年10月21日	2,020	1.8
	14	ダヴィンチ御苑前311	平成17年10月21日	1,688	1.5
	15	ダヴィンチ新橋620	平成17年10月21日	660	0.5
	16	BPSスクエア	平成18年1月27日	1,560	1.4
	17	ダヴィンチ築地	平成18年1月27日	1,240	1.1
	18	ダヴィンチ築地616	平成18年3月24日	2,440	2.2
	19	秀和月島ビル	平成18年3月24日	7,840	7.0
	20	日本橋MSビル	平成18年5月1日	2,520	2.2
	21	アトランティックビル	平成18年5月1日	1,600	1.4
	22	渋谷SSビル	平成18年5月1日	3,930	3.5
東京主要5区合計(22物件)				86,382	77.9
首都圏 (注2)	23	ダヴィンチ錦糸町	平成17年10月21日	3,653	3.2
	24	ダヴィンチ東池袋	平成17年10月21日	2,958	2.6
	25	ナイス小石川	平成17年10月21日	1,460	1.3
	26	ダヴィンチ湯島	平成17年10月21日	1,080	0.9
	27	ダヴィンチ西五反田	平成18年1月27日	1,640	1.4
	28	ダヴィンチ新横浜214	平成18年1月27日	2,180	1.9
	29	ダヴィンチ新横浜131	平成18年1月27日	1,350	1.2
	30	ベネックスS-3	平成18年5月1日	4,950	4.4
首都圏合計(8物件)				19,271	17.3
地方主要都市 (注3)	31	札幌千代田ビル	平成17年10月21日	1,384	1.2
	32	岡山アーバンスクウェア	平成17年10月21日	1,266	1.1
	33	ダヴィンチ博多	平成17年10月21日	2,520	2.2
地方主要都市合計(3物件)				5,170	4.6
合計(33物件)				110,823	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、兵庫県)、名古屋圏(愛知県、三重県)、札幌市、仙台市、静岡市、広島市、

北九州市、福岡市、旭川市、秋田市、郡山市、いわき市、宇都宮市、新潟市、富山市、金沢市、長野市、岐阜市、浜松市、奈良市、和歌山市、岡山市、倉敷市、福山市、高松市、松山市、高知市、長崎市、熊本市、大分市、宮崎市、鹿児島市をいいます。

(注4)「取得(予定)価格」は、各信託受益権の売買代金(消費税等相当額を含みません。)を記載しています。

(注5)「投資比率」は、取得(予定)価格の総額に対する各信託受益権の取得(予定)価格の比率をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

【添付資料 2】本物件の外観写真

(1) 日本橋MSビル



(2) アトランティックビル



(3) 渋谷SSビル



(4) ベネックス S-3

