

平成 18 年 11 月 15 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. 03-6215-9649

資産取得及び資産譲渡（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及び譲渡を決定し、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

・ 今般の資産取得及び資産譲渡について

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 1 物件の取得及び譲渡予定資産 4 物件の譲渡により、ポートフォリオ物件の入替えを行います。

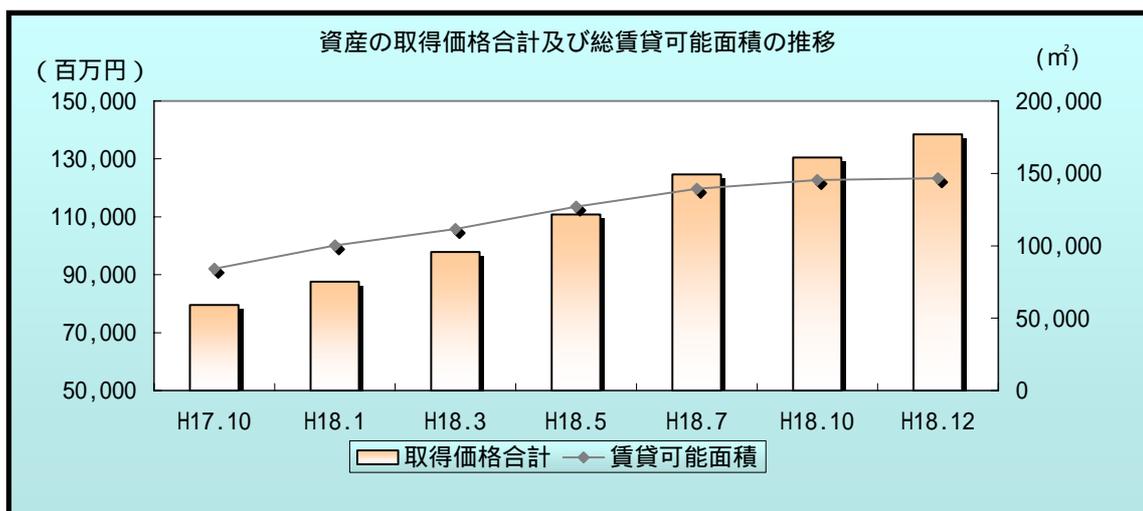
ポートフォリオ物件の入替えは、以下の通り地方都市に所在する物件、または小額物件の売却に対して、東京主要 5 区に所在し、中規模オフィスビルとして規模が大きく、今後内部成長ポテンシャルが高いと判断される物件を取得することにより行います。

本件資産の取得におきましては、不動産売買市場の動向等を総合的に検討した結果、本物件が 交通便利性に優れていること、 オフィスビルの集積する「新橋人気エリア」に立地すること、 周辺の標準的なオフィスビルに比較して規模が大きいこと、 平成 16 年に耐震補強を含む大規模リニューアル工事を実施済みゆえ、周辺ビル等に比べ設備・機能面から競争力が高い等の特性（物件特性の詳細については、下記「 資産の取得 3.取得資産の内容 物件特性等について」をご参照下さい。）を有すること、 中小事業者を始めとした幅広いテナント需要に支えられ、安定した収益が期待される物件であること、さらには 本物件が、昨今賃料上昇の著しい東京主要 5 区内に存し、将来的に内部成長が期待できること等から、本物件の取得を決定いたしました。

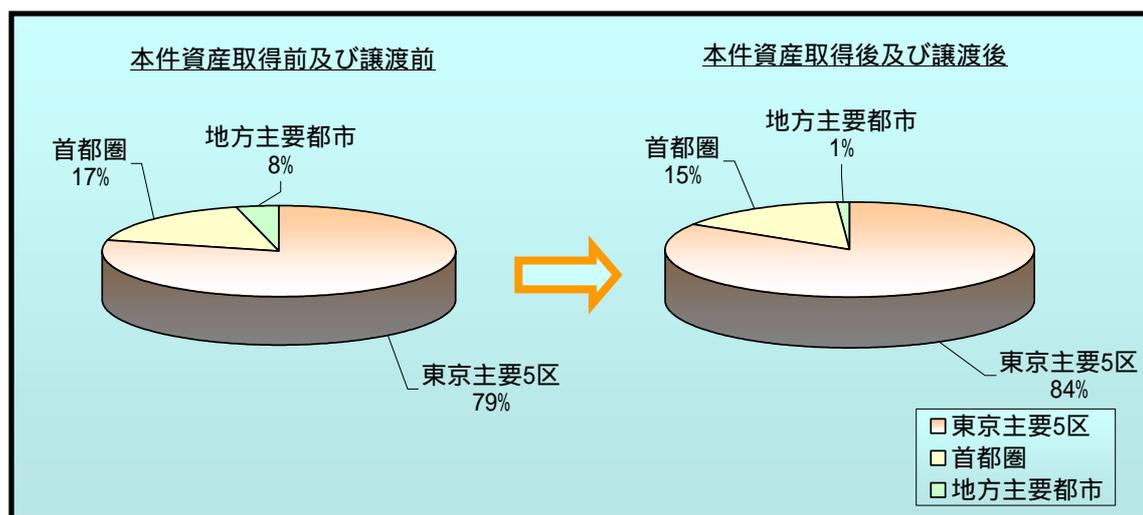
一方、本件資産の譲渡におきましては、不動産売買市場の動向等を総合的に検討した結果、地方都市に所在する物件、または相対的に小額物件である等の理由により本物件の譲渡を決定いたしました。

なお、本ポートフォリオ物件の入替えにより、本投資法人の平成 18 年 12 月 15 日時点の運用資産は取得価格合計で約 1,384 億円となり、入替え前に対して約 79.5 億円の増加となります。また、入替え後の総賃貸面積については、約 146,600 m²と約 1,300 m²程度増加いたします。さらに本投資法人の物件入替え後のポートフォリオの地域分散状況については、東京主要 5 区で約 84%、首都圏で約 15%、地方主要都市で約 1%と入替え前に比較して、東京主要 5 区への投資比率が約 5%上昇いたします。

< 資産の取得価格合計及び総賃貸可能面積の推移 >



< 本件資産取得後及び譲渡後のポートフォリオ >



資産の取得

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。

2. 取得の概要

(1)取得予定資産 不動産信託受益権 1物件

物件名称	所在地	取得先	取得予定価格(注) (円)
ダヴィンチ御成門	東京都港区新橋六丁目1番11号	株式会社ダヴィンチ・リアルティ	13,860,000,000

(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)物件取得者等の状況

取得先は、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、投資信託及び投資法人に関する法律第15条第2項第1号に規定される利害関係人でもあります。

取得先の本件不動産信託受益権の取得時期は平成18年10月1日以前であり、本投資法人と当該取得先との間で締結した信託受益権売買契約に定める守秘義務により、当該取得先の本件信託受益権の取得価格等は開示できません。

(3)媒介の概要

本件資産取得について、媒介者はいません。

(4)今後の日程

契約締結日	平成18年11月15日
取得予定日	平成18年12月1日

(5)取得資金

取得資金については、自己資金及び借入金により取得する予定です。

(6)利害関係者取引について

上記取得は、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)物件特性等について

- ・本物件は、地下鉄都営三田線「御成門」駅から徒歩約2分、同浅草線「新橋」駅から約10分、同大江戸線「大門」駅から約10分、東京メトロ銀座線「新橋」駅から約11分、同日比谷線「神谷町」駅から約10分及びJR「新橋」駅から約11分に位置し、交通便利性に優れる他、港区役所、東京慈恵会医科大学の公益施設等が周辺に存する賃貸可能面積11,883.66㎡の中規模オフィスビルです。
- ・本物件の存する「新橋エリア」は、オフィスエリアとしての歴史及びステータスを有する内幸町、虎ノ門及び高層オフィスビルが立ち並ぶ新興オフィスエリアである汐留といった都内有数のビジネス地区に囲まれ、中規模オフィスが高度に集積するエリアです。
- ・本物件は、周辺の標準的なオフィスビルと比較して延床面積が13,805.18㎡と規模が大きく、また、敷地は四方を道路に囲まれる整形地である上、前面道路(日比谷通り)に対して約50m接道すること等から、中規模オフィスビルながら貸室は開放感を有し、視認性も高い等の特徴を有しております。

す。さらに本建物は築後約 33 年を経過した建物ですが、平成 15 年から平成 16 年にかけて全館に亘って大規模な改修が実施され、耐震補強工事、屋上防水や外装の全面的なリニューアル、O A フロアを含む内部内装のリニューアル及び 1 階エントランス廻り等の改修が行われています。その結果、各階個別空調、全階の事務所フロア O A 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、本日現在 100% で稼働しております。

(2)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 12 月 1 日	価格時点	平成 18 年 9 月 30 日	
取得予定価格	13,860,000,000 円	鑑定評価額	13,860,000,000 円	
所在地（住居表示）	東京都港区新橋六丁目 1 番 11 号	直接還元法による価格	14,070,000,000 円	
土地	地番	東京都港区新橋六丁目 1 番 1 外 6 筆	還元利回り	4.9%
	地積	1,990.40 m ²	DCF法による価格	13,640,000,000 円
	用途地域	商業地域	割引率	4.6%
	容積率 / 建蔽率	700% / 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	11,600,000,000 円
建物	構造 / 階数	SRC / 9F	土地比率	88.9%
	用途	事務所	建物比率	11.1%
	延床面積	13,805.18 m ²	建物スペック等について	
	建築時期（注 1）	新築：昭和 48 年 4 月 30 日 増築：昭和 49 年 11 月 15 日	建物築年数(注 2)	33 年 6 ヶ月
	駐車場台数	45 台	階 高	3,300mm（基準階）
	所有形態	区分所有権（所有権割合：100%）	天井高	2,550mm
賃貸借の内容		空調方式	各階個別空調	
賃貸可能面積	11,883.66 m ²	OA 床敷設状況	全階の事務室に敷設	
賃貸面積	11,883.66 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アク シス	
稼働率	100.0%			
テナント総数（注 3）	1(8)	設計会社	戸田建設株式会社一級建築士事務所	
月額契約賃料（注 4）	69,137,440 円	施工会社	戸田建設株式会社	
敷金・保証金等（注 4）	638,618,040 円	構造計算者	戸田建設株式会社一級建築士事務所	
		建築確認機関	行政	
その他特記すべき事項				
<p>1. 建物建築時期は昭和 48 年 4 月であり、建築基準法における新耐震基準（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 16 年に耐震補強工事を行っています。</p> <p>2. 本件建物屋上に設置してある工作物（目隠ルーバー）について、建築確認済証及び検査済証が発行されていませんが、指定確認検査機関による技術監査報告書により、構造安全性に問題が無いことを確認したとする旨の報告書を得ています。</p> <p>3. 本件建物 9 階部分は、本書の日付現在倉庫として使用されていますが、用途変更に係る諸手続きが未了です。売主（現信託受益者）は、本投資法人の取得予定日までに当該用途変更に係る諸手続きを完了させる予定です。</p>				

（注 1） 全部事項証明書（建物）記載の家屋番号 1 番 1 の 2 の建築（増築）時期については、「昭和 49 年 9 月 31 日」から「昭和 49 年 11 月 15 日」に更正登記中です。

（注 2） 建物築年数は新築年月日より算定しています。

（注 3） 「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 4） 「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 . 本物件の外観写真及び基準階平面図

本物件の外観写真



資産の譲渡

1. 譲渡資産 4 物件の概要

譲渡資産（物件名）	不動産信託受益権 （ダヴィンチ博多、ダヴィンチ岡山、ダヴィンチ小石川、ダヴィンチ新橋 620）
取得価格（4 物件合計）	5,906,000,000 円(注 1)
帳簿価格（4 物件合計）	5,863,202,294 円(注 2)
譲渡予定価格（4 物件合計）	6,980,000,000 円(注 3)
譲渡予定価格と帳簿価格の差額	1,116,797,706 円
契約日	平成 18 年 11 月 15 日
譲渡予定日	平成 18 年 12 月 15 日
譲渡先	有限会社ブルー・ウェイ
譲渡方法	不動産信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。

(注 1)「取得価格」は、取得に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています。

(注 2)「帳簿価格」は、平成 18 年 9 月 30 日現在の帳簿価格を記載しています。

(注 3)「譲渡予定価格」は、譲渡に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています。

2. 譲渡資産の内容

(1) ダヴィンチ博多

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格(注 1)	2,520,000,000 円	
所在地（住居表示）	福岡県福岡市博多区店屋町 1 番 31 号	帳簿価格(注 2)	2,494,220,455 円	
土地	地番	福岡県福岡市博多区店屋町 12 番他 5 筆	譲渡予定価格(注 3)	3,090,000,000 円
	地積	1,262.40 m ²	譲渡予定価格と 帳簿価格の差額	595,779,545 円
	用途地域	商業地域		
	容積率 / 建蔽率	400%、600% / 80%	不動産鑑定士による 鑑定評価額	2,280,000,000 円（価格時点： 平成 18 年 10 月 31 日） 価格鑑定会社：インリックス 株式会社
	所有形態	所有権		
構造 / 階数	S R C / B 1 / 11 F			
建物	用途	事務所	賃貸借の内容	
	延床面積	7,672.95 m ²	賃貸可能面積	4,436.61 m ²
	建築時期	平成 3 年 1 月	賃貸面積	3,964.41 m ²
	駐車場台数	50 台	稼働率	89.35%
	所有形態	所有権	テナント総数（注 4）	1(26)

(注 1)「取得価格」は、取得に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています（以下同様）。

(注 2)「帳簿価格」は、平成 18 年 9 月 31 日現在の帳簿価格を記載しています（以下同様）。

(注 3)「譲渡予定価格」は、譲渡に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています（以下同様）。

(注 4)「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（以下同様）。

(2) ダヴィンチ岡山

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格(注1)	1,266,000,000円	
所在地(住居表示)	岡山県岡山市駅前町二丁目5番24号	帳簿価格(注2)	1,250,939,207円	
土地	地番	岡山県岡山市駅前町二丁目5番124	譲渡予定価格(注3)	1,600,000,000円
	地積	872.57㎡	譲渡予定価格と 帳簿価格の差額	349,060,793円
	用途地域	商業地域		
	容積率/建蔽率	400%/80%	不動産鑑定士による 鑑定評価額	1,357,000,000円(価格時点: 平成18年10月31日) 価格鑑定会社:株式会社中央 不動産鑑定所
	所有形態	所有権		
構造/階数	S/11F			
建物	用途	事務所・駐車場	賃貸借の内容	
	延床面積	4,062.48㎡	賃貸可能面積	3,151.45㎡
	建築時期	平成6年2月	賃貸面積	3,082.10㎡
	駐車場台数	63台	稼働率	97.79%
	所有形態	所有権	テナント総数(注4)	1(25)

(3) ダヴィンチ小石川

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格(注1)	1,460,000,000円	
所在地(住居表示)	東京都文京区小石川五丁目36番4号	帳簿価格(注2)	1,454,803,620円	
土地	地番	東京都文京区小石川五丁目36番4	譲渡予定価格(注3)	1,500,000,000円
	地積	577.40㎡	譲渡予定価格と 帳簿価格の差額	45,196,380円
	用途地域	準工業地域		
	容積率/建蔽率	400%/60%	不動産鑑定士による 鑑定評価額	1,460,000,000円(価格時点: 平成18年10月31日) 価格鑑定会社:森井総合鑑定 株式会社
	所有形態	所有権		
構造/階数	S・RC/B1/7F			
建物	用途	事務所・駐車場	賃貸借の内容	
	延床面積	2,609.07㎡	賃貸可能面積	2,087.57㎡
	建築時期	平成4年3月	賃貸面積	1,737.76㎡
	駐車場台数	30台	稼働率	83.24%
	所有形態	所有権	テナント総数(注4)	1(4)

(4) ダヴィンチ新橋620

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格(注1)	660,000,000円	
所在地(住居表示)	東京都港区新橋六丁目20番2号	帳簿価格(注2)	663,239,012円	
土地	地番	東京都港区新橋六丁目106番5他3筆	譲渡予定価格(注3)	790,000,000円
	地積	189.61㎡	譲渡予定価格と 帳簿価格の差額	126,760,988円
	用途地域	商業地域		
	容積率/建蔽率	600%/80%	不動産鑑定士による 鑑定評価額	732,000,000円(価格時点: 平成18年10月31日) 価格鑑定会社:インリックス 株式会社
	所有形態	所有権		
構造/階数	S・RC/B1/7F			
建物	用途	事務所・店舗	賃貸借の内容	
	延床面積	962.66㎡	賃貸可能面積	884.44㎡
	建築時期	平成2年12月	賃貸面積	884.44㎡
	駐車場台数	-	稼働率	100.00%
	所有形態	所有権	テナント総数(注4)	1(1)

3. 譲渡先の概要

本件譲渡における譲渡先は以下の通りです。

1	商号	有限会社ブルー・ウェイ
2	本社所在地	東京都千代田区内幸町二丁目2番3号
3	代表者	取締役 栗原 義英
4	資本金	300万円
5	大株主	中間法人イエロー・ウェイ
6	主な事業内容	不動産の取得、所有及び処分
7	本投資法人又は投資信託委託業者との関係	なし

4. 媒介の概要

本件譲渡における媒介者の概要は以下の通りです。

1	商号	住友信託銀行株式会社
2	本社所在地	大阪市中央区北浜四丁目5番33号
3	代表者	取締役社長 森田 豊
4	資本金	2,872億円
5	主な事業内容	銀行業
6	本投資法人又は投資信託委託業者との関係	なし

5. 利害関係者取引について

本件譲渡において、利害関係者との取引は発生しません。

6. 譲渡代金の使途

本件譲渡により本投資法人が得る譲渡収入は、分配金原資及び借入金の一部返済等に充当する予定です。

譲渡代金の使途

本件譲渡により本投資法人が得る譲渡収入は、借入金の一部返済等に充当する予定です。

運用状況の見通し

平成18年7月18日付で公表した平成18年11月期における運用状況の予想について、今般の物件取得及び物件譲渡による修正はありませんが、平成19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19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。

以上

* 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】本件譲渡・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)	稼働率 (%)(注6)
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	10.2	80.1
	2	ダヴィンチ銀座アネックス	平成 17 年 10 月 21 日	3,050	2.2	98.2
	3	ダヴィンチ神谷町	平成 17 年 10 月 21 日	12,000	8.7	100.0
	4	ダヴィンチ芝浦	平成 17 年 10 月 21 日	8,265	6.0	98.8
	5	ダヴィンチ南青山	平成 17 年 10 月 21 日	4,550	3.3	100.0
	6	ダヴィンチ三田	平成 17 年 10 月 21 日	3,250	2.3	100.0
	7	ダヴィンチ猿樂町	平成 17 年 10 月 21 日	3,000	2.2	100.0
	8	ダヴィンチ A 浜松町	平成 17 年 10 月 21 日	2,865	2.1	100.0
	9	ダヴィンチ神宮前	平成 17 年 10 月 21 日	2,800	2.0	100.0
	10	ダヴィンチ芝大門	平成 17 年 10 月 21 日	2,578	1.9	100.0
	11	ダヴィンチ三崎町	平成 17 年 10 月 21 日	2,346	1.7	100.0
	12	ダヴィンチ新橋 510	平成 17 年 10 月 21 日	2,080	1.5	96.6
	13	ダヴィンチ茅場町 376	平成 17 年 10 月 21 日	2,020	1.5	100.0
	14	B P S スクエア	平成 18 年 1 月 27 日	1,560	0.9	100.0
	15	ダヴィンチ築地	平成 18 年 1 月 27 日	1,240	1.1	100.0
	16	ダヴィンチ築地 616	平成 18 年 3 月 24 日	2,440	1.8	100.0
	17	秀和月島ビル	平成 18 年 3 月 24 日	7,840	5.7	100.0
	18	日本橋 M S ビル	平成 18 年 5 月 1 日	2,520	1.8	100.0
	19	アトランティックビル	平成 18 年 5 月 1 日	1,600	1.2	100.0
	20	渋谷 S S ビル	平成 18 年 5 月 1 日	3,930	2.8	100.0
	21	ダヴィンチ日本橋本町	平成 18 年 7 月 31 日	7,420	5.4	99.8
	22	ダヴィンチ銀座 1 丁目	平成 18 年 7 月 31 日	4,620	3.3	96.6
	23	ダヴィンチ京橋	平成 18 年 7 月 31 日	3,460	2.5	89.5
	24	サンライン第 7 ビル	平成 18 年 10 月 6 日	2,680	1.9	88.3
	25	ダヴィンチ御成門	平成 18 年 12 月 1 日	13,860	10.0	100.0
東京主要 5 区合計 (25 物件)				116,074	83.8	97.4
首都 圏 (注2)	26	ダヴィンチ錦糸町	平成 17 年 10 月 21 日	3,653	2.6	100.0
	27	ダヴィンチ東池袋	平成 17 年 10 月 21 日	2,958	2.1	100.0
	28	ダヴィンチ湯島	平成 17 年 10 月 21 日	1,080	0.8	100.0
	29	ダヴィンチ西五反田	平成 18 年 1 月 27 日	1,640	1.2	100.0
	30	ダヴィンチ新横浜 214	平成 18 年 1 月 27 日	2,180	1.6	100.0
	31	ダヴィンチ新横浜 131	平成 18 年 1 月 27 日	1,350	1.0	95.1
	32	ベネックス S -3	平成 18 年 5 月 1 日	4,950	3.6	95.9
	33	ピリーヴ大森	平成 18 年 10 月 6 日	3,160	2.3	100.0
首都圏合計 (8 物件)				20,971	15.1	98.4
地方 主要 都市 (注3)	34	札幌千代田ビル	平成 17 年 10 月 21 日	1,384	1.0	98.6
地方主要都市合計 (1 物件)				1,384	1.0	98.6
合計 (34 物件)				138,429	100.0	97.7

(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。

(注6)「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除した数値をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。本件取得予定の1物件については本書の日付現在の稼働率、その他の33物件については平成18年10月31日現在の稼働率をそれぞれ記載しています。