

平成 17 年 12 月 19 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
取締役財務部部长 但野和博
TEL. 03-6215-9649

資産取得（基本合意書締結）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、基本合意書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します。

本投資法人は、平成 17 年 12 月 19 日付取得予定資産の各売主との間で、各取得予定資産の譲受け、取得予定価格及び下記(2)記載の今後の日程等に関する基本合意書を締結いたしました。

2. 取得の概要

(1)取得予定資産 不動産信託受益権 6 物件

	物件名称	所在地	取得先	取得予定価格(注) (円)
1	新宿坂町 23 ビル	東京都新宿区坂町 23-2	有限会社ファーロ	2,190,000,000
2	B P S スクエア	東京都中央区築地 2-10-6	有限会社ダヴィンチ FF1	1,560,000,000
3	ダヴィンチ西五反田	東京都品川区西五反田 8-2-8	有限会社ポートルッシュ	1,640,000,000
4	ダヴィンチ築地	東京都中央区築地 2-14-17	有限会社ダヴィンチ FF1	1,240,000,000
5	ダヴィンチ新横浜 214	横浜市港北区新横浜 2-14-2	有限会社ダヴィンチ FF1	2,180,000,000
6	ダヴィンチ新横浜 131	横浜市港北区新横浜 1-3-1	有限会社ダヴィンチ FF1	1,350,000,000
		合 計		10,160,000,000

(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）

信託受益権売買契約締結予定日 平成 18 年 1 月 20 日

取得予定日 平成 18 年 1 月 27 日

(3)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。

(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定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) 新宿坂町 23 ビル

物件特性及び取得の理由等について

- ・本物件は、都営地下鉄新宿線「曙橋駅」から徒歩約4分、JR 総武線・中央線及び東京メトロ南北線「四ツ谷」から徒歩約10分に位置する、賃貸可能面積2,605.97㎡の中規模オフィスビルです。
- ・本物件の環境は、最寄駅の「曙橋駅」から首都圏有数のターミナル駅である「新宿駅」まで地下鉄で2駅、約4分と交通アクセスも充実した位置にあり、ターミナル駅周辺に位置するオフィスビルと比較して相対的に賃料水準が低く、更に本物件周辺エリアにおいては比較的規模が大きいことから、競合する周辺のオフィスビルに対して高い競争力を有す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1月27日	価格時点	平成17年12月19日	
取得予定価格	2,190,000,000円	鑑定評価額	2,190,000,000円	
所在地(住居表示)	東京都新宿区坂町23番2	直接還元法による価格	2,220,000,000円	
土地	地番	東京都新宿区坂町23番2他7筆	還元利回り	5.0%
	地積	1,133.40㎡	DCF法による価格	2,190,000,000円
	用途地域	第1種住居地域	割引率	4.7%
	容積率/建蔽率	300%/60%	最終還元利回り	5.3%
	所有形態	所有権	原価法による積算価格	1,340,000,000円
建物	構造/階数	SRC / B2/5F	土地比率	51.4%
	用途	事務所・駐車場	建物比率	48.6%
	延床面積	3,726.45㎡	建物スベック等について	
	建築時期	平成4年5月	建物築年数	13年6か月
	駐車場台数	36台	階高	3,350~3,550mm
	所有形態	所有権	天井高	2,500~2,600mm
賃貸借の内容		空調方式	各階個別空調	
賃貸可能面積	2,605.97㎡	OA床敷設状況	全階の事務室に敷設	
賃貸面積	2,605.97㎡	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(3)			
月額契約賃料(注2)	11,866,620円			
敷金・保証金等(注2)	99,662,270円			
その他特記すべき事項				
1. 本件土地北側道路は、建築基準法第42条2項に規定される道路であり道路中心線より2m後退した位置が道路境界線となります。本件土地において当該道路の用に供されている部分の面積は約17㎡となっています。				
2. 隣接道路との境界確定が未了ですが、現在売主において確定作業中です。				

(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、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。

(2) B P S スクエア

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「築地駅」出口前に位置する、賃貸可能面積 2,902.92 m²の中規模オフィスビルです。本物件前にある「築地駅」から国内随一の繁華街である「銀座駅」まで、地下鉄で 2 駅 4 分と交通アクセスも充実している物件です。
- ・本物件周辺の環境は、「東京駅周辺」エリア及び「銀座」エリアに隣接していることから、これらのエリアに本社・本店を構える企業の関連会社の集積が多く、また「中央卸売市場」に近接しているため、卸業及び飲食業等の集積度も高く、本物件はこれら特定の需要層からの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、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	株式会社谷澤総合鑑定所	
取得予定年月日	平成 18 年 1 月 27 日	価格時点	平成 17 年 12 月 19 日	
取得予定価格	1,560,000,000 円	鑑定評価額	1,560,000,000 円	
所在地（住居表示）	東京都中央区築地二丁目 10 番 6 号	直接還元法による価格	1,610,000,000 円	
土地	地番	東京都中央区築地二丁目 1010 番 15 他 9 筆	還元利回り	5.5%
	地積	464.81 m ²	D C F 法による価格	1,540,000,000 円
	用途地域	商業地域	割引率	5.2%（1～4 年目） 5.5%（5 年目以降）
	容積率 / 建蔽率	700% / 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	920,000,000 円
建物	構造 / 階数	SRC / 10F	土地比率	38.04%
	用途	事務所	建物比率	61.96%
	延床面積	2,902.92 m ²	建物スペック等について	
	建築時期	平成 8 年 1 月	建物築年数	9 年 10 か月
	駐車場台数	2 台	階高	3,210mm
	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	2,902.92 m ²	OA 床敷設状況	未敷設	
賃貸面積	2,902.92 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%			
テナント総数(注 1)	1(1)			
月額契約賃料(注 2)	8,100,000 円			
敷金・保証金等(注 2)	47,400,000 円			
その他特記すべき事項				
本件土地東側道路は、建築基準法第 42 条 2 項に規定される道路であり道路中心線より 2m 後退した位置が道路境界線となります。本件土地において当該道路の用に供されている部分の面積は約 54.44 m ² となっています。				

(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、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) ダヴィンチ西五反田

物件特性及び取得の理由等について

- ・本物件は、東急池上線「大崎広小路駅」から徒歩約2分、JR 山手線「五反田駅」から徒歩約6分に位置する、賃貸可能面積2,436.35㎡の中規模オフィスビルです。
- ・本物件周辺には、「T O C 東京卸売センター」及び「ゆうぼうと東京簡易保険会館」等大型施設が存しており、JR 五反田駅を基点とする業務施設等が集積するエリアに含まれています。また、東城南工エリアをカバーする営業拠点としてのテナント需要があるのも当該エリアの特徴です。
- ・本建物は、1階及び2階部分がガソリンスタンド施設であり、3階から10階部分がオフィス部分である複合ビルとなっています。オフィス部分は各階個別空調、24時間入退館可能なセキュリティシステム導入等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1月27日	価格時点	平成17年12月19日	
取得予定価格	1,640,000,000円	鑑定評価額	1,640,000,000円	
所在地(住居表示)	東京都品川区西五反田八丁目2番8号	直接還元法による価格	1,680,000,000円	
土地	地番	東京都品川区西五反田八丁目2番10他1筆	還元利回り	5.6%
	地積	425.17㎡	D C F 法による価格	1,640,000,000円
	用途地域	商業地域	割引率	5.3%
	容積率/建蔽率	800% / 80%	最終還元利回り	6.0%
	所有形態	所有権	原価法による積算価格	1,220,000,000円
建物	構造/階数	S・RC / B1/10F	土地比率	56.6%
	用途	事務所・給油所	建物比率	43.4%
	延床面積	3,320.85㎡	建物スペック等について	
	建築時期	平成3年7月	建物築年数	14年5か月
	駐車場台数	1台	階高	3,150~3,650mm
	所有形態	所有権	天井高	2,450mm
賃貸借の内容		空調方式	各階個別空調	
賃貸可能面積	2,436.35㎡	O A 床敷設状況	未敷設	
賃貸面積	2,436.35㎡	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(3)			
月額契約賃料(注2)	11,352,500円			
敷金・保証金等(注2)	88,485,000円			
その他特記すべき事項				
<p>本件建物1階及び2階は、賃借人により給油所として使用されています。</p> <p>当該賃借人に係る賃貸借契約書において、賃借人は契約終了時の貸室明渡しの際、土壌汚染対策法及び環境確保条例等に基づく土壌の調査及び報告を行い、調査の結果がかかる法令等の基準を満たさない場合は自己の責任と費用負担において対応することが約定されています。</p> <p>また、平成17年12月13日時点において、本件土地が汚染されている可能性は低いとの土壌環境管理士等の専門家の意見を取得しています。</p>				

(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。

(4) ダヴィンチ築地

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「築地駅」から徒歩約 2 分、同線及び都営地下鉄浅草線「東銀座駅」から徒歩約 3 分に位置する、賃貸可能面積 1,487.76 m²の中規模オフィスビルです。
- ・本物件周辺の環境は、「東京駅周辺」エリア及び「銀座」エリアに隣接していることから、これらのエリアに本社・本店を構える企業の関連会社の集積が多くテナント需要は厚いと考えており、また、2 駅 2 路線の使用が可能であり、交通アクセスも充実していることから高い競争力を有するオフィスビルと評価しています。
- ・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	株式会社谷澤総合鑑定所	
取得予定年月日	平成 18 年 1 月 27 日	価格時点	平成 17 年 12 月 19 日	
取得予定価格	1,240,000,000 円	鑑定評価額	1,240,000,000 円	
所在地（住居表示）	東京都中央区築地二丁目 14 番 17 号	直接還元法による価格	1,250,000,000 円	
土地	地番	東京都中央区築地二丁目 1404 番 16 他 1 筆	還元利回り	5.5%
	地積	284.91 m ²	DCF 法による価格	1,230,000,000 円
	用途地域	商業地域	割引率	5.5%
	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	750,000,000 円
建物	構造 / 階数	SRC / B1/8F	土地比率	66.67%
	用途	事務所	建物比率	33.33%
	延床面積	1,841.91 m ²	建物スペック等について	
	建築時期	平成 2 年 1 月	建物築年数	15 年 11 か月
	駐車場台数	4 台	階 高	3,510mm
	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	1,487.76 m ²	OA 床敷設状況	全階の事務室に敷設	
賃貸面積	1,487.76 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	100.0%			
テナント総数(注 1)	1(4)			
月額契約賃料(注 2)	7,730,500 円			
敷金・保証金等(注 2)	37,178,640 円			
その他特記すべき事項				
なし				

(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。

(5) ダヴィンチ新横浜 214

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2分、JR 東海道新幹線及び JR 横浜線「新横浜駅」から徒歩約4分に位置する、賃貸可能面積 4,549.23 m²の中規模オフィスビルです。
- ・本物件周辺の環境は、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、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、OA床対応済(1階店舗部分を除く。)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の設備を備えております。また駐車場施設47台を有し、横浜北部の営業拠点として見込まれるテナント需要に対応しております。

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	株式会社谷澤総合鑑定所	
取得予定年月日	平成18年1月27日	価格時点	平成17年12月19日	
取得予定価格	2,180,000,000円	鑑定評価額	2,180,000,000円	
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目14番2号	直接還元法による価格	2,260,000,000円	
土地	地番	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目14番2他1筆	還元利回り	6.6%
	地積	998.00 m ²	DCF法による価格	2,140,000,000円
	用途地域	商業地域	割引率	5.9%
	容積率/建蔽率	600% / 80%	最終還元利回り	6.9%
	所有形態	所有権	原価法による積算価格	1,570,000,000円
建物	構造/階数	SRC / B1/8F	土地比率	36.31%
	用途	店舗・事務所・車庫	建物比率	63.69%
	延床面積	6,478.89 m ²	建物スペック等について	
	建築時期	平成1年11月	建物築年数	16年1か月
	駐車場台数	47台	階高	3,350~4,100mm
	所有形態	所有権	天井高	2,625mm
賃貸借の内容		空調方式	各階個別空調	
賃貸可能面積	4,549.23 m ²	OA床敷設状況	2~8階の事務室に敷設	
賃貸面積	3,984.09 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	87.5%			
テナント総数(注1)	1(11)			
月額契約賃料(注2)	12,528,055円			
敷金・保証金等(注2)	95,934,689円			
その他特記すべき事項				
なし				

(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。

(6) ダヴィンチ新横浜 131

物件特性及び取得の理由等について

- ・本物件は、JR 東海道新幹線及び横浜線「新横浜駅」から徒歩約 11 分に位置する、賃貸可能面積 4,831.93 m²の中規模オフィスビルです。
- ・本物件周辺の環境は、比較的築年数が浅い中規模オフィスビル及びマンション等が混在するエリアですが、「新横浜駅」を基点とするオフィスエリアの一部であり、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、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、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の設備を備えております。また駐車場施設 44 台を有し、横浜北部の営業拠点として見込まれるテナント需要に対応しております。

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	株式会社谷澤総合鑑定所	
取得予定年月日	平成 18 年 1 月 27 日	価格時点	平成 17 年 12 月 19 日	
取得予定価格	1,350,000,000 円	鑑定評価額	1,350,000,000 円	
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目 3 番 1 号	直接還元法による価格	1,290,000,000 円	
土地	地番	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目 3 番 1 他 3 筆	還元利回り	6.3%
	地積	1,099.00 m ²	D C F 法による価格	1,370,000,000 円
	用途地域	商業地域	割引率	6.0%
	容積率 / 建蔽率	600% / 80%	最終還元利回り	6.6%
所有形態	所有権	原価法による積算価格	1,600,000,000 円	
建物	構造 / 階数	SRC / B2/9F	土地比率	28.13%
	用途	店舗・事務所・駐車場	建物比率	71.88%
	延床面積	7,453.27 m ²	建物スペック等について	
	建築時期	平成 4 年 10 月	建物築年数	13 年 2 か月
	駐車場台数	44 台	階 高	3,290 ~ 5,300mm
	所有形態	所有権	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	4,831.93 m ²	OA 床敷設状況	未敷設	
賃貸面積	4,831.93 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%			
テナント総数(注 1)	1(31)			
月額契約賃料(注 2)	12,642,574 円			
敷金・保証金等(注 2)	79,455,383 円			
その他特記すべき事項				
なし				

(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。

4. 運用状況の見通し

平成 18 年 5 月期及び平成 18 年 11 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 月期及び平成 18 年 11 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	15.7%
	2	ダヴィンチ銀座アネックス	平成17年10月21日	3,050	3.8%
	3	プライム神谷町	平成17年10月21日	12,000	15.0%
	4	ダヴィンチ芝浦	平成17年10月21日	8,265	9.2%
	5	ダヴィンチ南青山	平成17年10月21日	4,550	5.0%
	6	ピリーヴ三田	平成17年10月21日	3,250	3.6%
	7	ダヴィンチ猿楽町	平成17年10月21日	3,000	3.3%
	8	ダヴィンチA浜松町	平成17年10月21日	2,865	3.1%
	9	ダヴィンチ神宮前	平成17年10月21日	2,800	3.1%
	10	ダヴィンチ芝大門	平成17年10月21日	2,578	2.8%
	11	ピリーヴ三崎町	平成17年10月21日	2,346	2.6%
	12	ダヴィンチ新橋510	平成17年10月21日	2,080	2.3%
	13	ダヴィンチ茅場町376	平成17年10月21日	2,020	2.2%
	14	ダヴィンチ御苑前311	平成17年10月21日	1,688	1.8%
	15	ダヴィンチ新橋620	平成17年10月21日	660	0.7%
	16	新宿坂町23ビル	平成18年1月27日	2,190	2.4%
	17	BPSスクエア	平成18年1月27日	1,560	1.7%
	18	ダヴィンチ築地	平成18年1月27日	1,240	1.3%
東京主要5区合計(18物件)				70,242	78.2%
首都圏 (注2)	19	ダヴィンチ錦糸町	平成17年10月21日	3,653	4.0%
	20	ダヴィンチ東池袋	平成17年10月21日	2,958	3.2%
	21	ナイス小石川	平成17年10月21日	1,460	1.6%
	22	ダヴィンチ湯島	平成17年10月21日	1,080	1.2%
	23	ダヴィンチ西五反田	平成18年1月27日	1,640	1.8%
	24	ダヴィンチ新横浜214	平成18年1月27日	2,180	2.4%
	25	ダヴィンチ新横浜131	平成18年1月27日	1,350	1.5%
首都圏合計(7物件)				14,321	15.9%
地方主要都市 (注3)	26	札幌千代田ビル	平成17年10月21日	1,384	1.5%
	27	岡山アーバンスクウェア	平成17年10月21日	1,266	1.4%
	28	東京生命福岡ビル	平成17年10月21日	2,520	2.8%
地方主要都市合計(3物件)				5,170	5.7%
合計(28物件)				89,733	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。

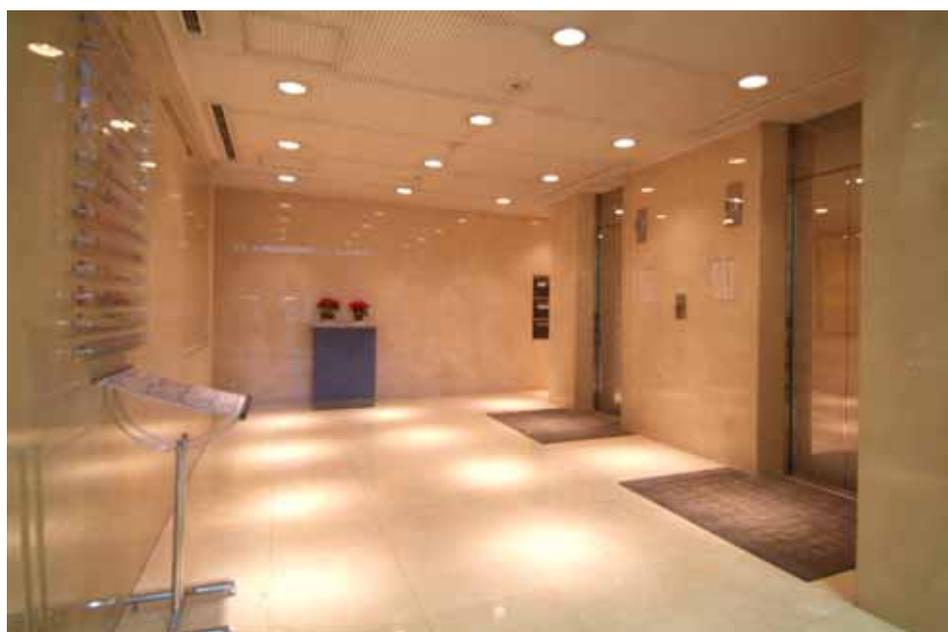
(注5)「投資比率」は、取得(予定)価格の総額に対する各信託受益権の取得(予定)価格の比率をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

【添付資料 2】本物件の外観写真

(1) 新宿坂町 23 ビル



(2) B P Sスクエア



(3) ダヴィンチ西五反田



(4) ダヴィンチ築地



(5) ダヴィンチ新横浜 214



(6) ダヴィンチ新横浜 131

