

平成 17 年 10 月 21 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 長 松 永 民 生
TEL. 03-6215-9649

資産取得に関するお知らせ

本日、DAオフィス投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、下記のとおり資産を取得いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得の理由

本投資法人の資産運用を開始するにあたり、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、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(平成 17 年 9 月)に記載した 22 物件を取得いたしました。

2. 取得資産の概要

(1) 取得資産

不動産信託受益権 22 物件

(2) 物件名称及び取得先

物件名称	取得先
ダヴィンチ銀座	有限会社イル・カヴァーロ
ダヴィンチ銀座 アネックス	有限会社イル・カヴァーロ
プライム神谷町	有限会社ラバル
ダヴィンチ芝浦	有限会社ポータラッシュ
ダヴィンチ南青山	有限会社クレタ
ピリーヴ三田	株式会社ダヴィンチ・リアルティ
ダヴィンチ猿樂町	有限会社クレタ
ダヴィンチ A 浜松町	有限会社ダヴィンチ・オフィスファンド・ワン
ダヴィンチ神宮前	有限会社ダヴィンチ・オフィスファンド・ワン
ダヴィンチ芝大門	有限会社ダヴィンチ・オフィスファンド・ワン
ピリーヴ三崎町	有限会社ダヴィンチ・オフィスファンド・ワン
ダヴィンチ新橋 510	有限会社クレタ
ダヴィンチ茅場町 376	有限会社クレタ
ダヴィンチ御苑前 311	有限会社クレタ

ダヴィンチ新橋 620	有限会社クレタ
ダヴィンチ錦糸町	有限会社ダヴィンチ・オフィスファンド・ワン
ダヴィンチ東池袋	有限会社クレタ
ナイス小石川	有限会社ポートルッシュ
ダヴィンチ湯島	有限会社クレタ
札幌千代田ビル	有限会社クレタ
岡山アーバンスクウェア	有限会社ポートルッシュ
東京生命福岡ビル	有限会社ファーク

(3) 取得先の概要

取得先（商号）	概要
有限会社イル・カヴァーロ 有限会社ラバル 有限会社ポートルッシュ 有限会社クレタ 有限会社ファーク	株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズの意向を受けて設立された、米国デラウェア州法上のリミテッド・ライアビリティ・カンパニーの 100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された特別目的会社です。
株式会社ダヴィンチ・リアルティ	株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズの 100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された特別目的会社です。
有限会社ダヴィンチ・オフィスファンド・ワン	株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズの意向を受けて設立された、英国領ケイマン諸島法人の 100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された特別目的会社です。

(4) 取得価格

22 物件 合計 79,573 百万円

(5) 取得日

平成 17 年 10 月 21 日

(6) 特記事項

上記取得は、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。特定資産の取得及びその他の利害関係者との取引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. 取得資産の内容

取得資産の内容は、以下の通りです。

(1) ダヴィンチ銀座

物件の名称	ダヴィンチ銀座	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	モルガン信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 22 年 10 月 31 日	
所在地（住居表示）	東京都中央区銀座六丁目 2 番 1 号	
用途	事務所・店舗	
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地下 3 階付 9 階建	
面積	土地	1,147.33 m ²
	建物	12,660.06 m ²
所有形態	土地	所有権・賃借権
	建物	所有権
建築時期	昭和 38 年 7 月	
PML 値	12.5%	
取得価格	14,100 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	14,100 百万円
	価格時点	平成 17 年 6 月 30 日
	評価機関	インリックス株式会社
担保設定の有無	あり	

(2) ダヴィンチ銀座アネックス

物件の名称	ダヴィンチ銀座アネックス	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	モルガン信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 22 年 10 月 31 日	
所在地（住居表示）	東京都中央区銀座六丁目 2 番 3 号	
用途	店舗・事務所	
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地下 3 階付 8 階建	
面積	土地	345.05 m ²
	建物	3,214.33 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	昭和 47 年 8 月	
PML 値	12.7%	
取得価格	3,050 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	3,050 百万円
	価格時点	平成 17 年 6 月 30 日
	評価機関	インリックス株式会社
担保設定の有無	あり	

(3) プライム神谷町

物件の名称	プライム神谷町	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	住友信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 27 年 3 月 24 日	
所在地（住居表示）	東京都港区麻布台一丁目 11 番 9 号	
用途	事務所・車庫	
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 / 11 階建	
面積	土地	1,744.36 m ²
	建物	10,300.45 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	平成 1 年 11 月	
PML 値	13.8%	
取得価格	12,000 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	12,000 百万円
	価格時点	平成 17 年 6 月 30 日
	評価機関	インリックス株式会社
担保設定の有無	あり	

(4) ダヴィンチ芝浦

物件の名称	ダヴィンチ芝浦	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	住友信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 27 年 1 月 30 日	
所在地（住居表示）	東京都港区芝浦一丁目 12 番 3 号	
用途	事務所・共同住宅・店舗・駐車場	
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地下 1 階付 12 階建	
面積	土地	2,592.67 m ²
	建物	13,344.91 m ² (附属建物を含む。)
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	昭和 62 年 10 月	
PML 値	14.5%	
取得価格	8,265 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	8,265 百万円
	価格時点	平成 17 年 6 月 30 日
	評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
担保設定の有無	あり	

(5) ダヴィンチ南青山

物件の名称	ダヴィンチ南青山	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	住友信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 27 年 10 月 31 日	
所在地（住居表示）	東京都港区南青山二丁目 31 番 8 号	
用途	事務所・駐車場	
構造 / 階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地下 2 階付 5 階建	
面積	土地	963.12 m ²
	建物	4,379.34 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	平成 2 年 9 月	
PML 値	13.8%	
取得価格	4,550 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	4,550 百万円
	価格時点	平成 17 年 6 月 30 日
	評価機関	森井総合鑑定株式会社
担保設定の有無	あり	

(6) ビリーヴ三田

物件の名称	ビリーヴ三田	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 22 年 10 月 31 日	
所在地（住居表示）	東京都港区芝三丁目 43 番 16 号	
用途	事務所・店舗・車庫	
構造 / 階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地下 3 階付 11 階建	
面積	土地	548.72 m ²
	建物	5,007.98 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	平成 5 年 3 月	
PML 値	9.5%	
取得価格	3,250 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	3,250 百万円
	価格時点	平成 17 年 6 月 30 日
	評価機関	森井総合鑑定株式会社
担保設定の有無	あり	

(7) ダヴィンチ猿楽町

物件の名称	ダヴィンチ猿楽町	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	新生信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 26 年 11 月 30 日	
所在地（住居表示）	東京都千代田区猿楽町二丁目 6 番 10 号	
用途	事務所	
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 / 8 階建	
面積	土地	858.47 m ²
	建物	4,303.97 m ²
所有形態	土地	賃借権
	建物	所有権
建築時期	昭和 60 年 6 月	
PML 値	14.6%	
取得価格	3,000 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	3,000 百万円
	価格時点	平成 17 年 6 月 30 日
	評価機関	森井総合鑑定株式会社
担保設定の有無	あり	

(8) ダヴィンチ A 浜松町

物件の名称	ダヴィンチ A 浜松町	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 22 年 10 月 31 日	
所在地（住居表示）	東京都港区浜松町一丁目 9 番 10 号	
用途	事務所・駐車場	
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地下 2 階付 10 階建	
面積	土地	725.89 m ²
	建物	5,379.09 m ² (建物一棟全体の延床面積)
所有形態	土地	所有権
	建物	区分所有権 (所有割合 : 75.85%)
建築時期	平成 5 年 7 月	
PML 値	14.6%	
取得価格	2,865 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	2,865 百万円
	価格時点	平成 17 年 6 月 30 日
	評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
担保設定の有無	あり	

(9) ダヴィンチ神宮前

物件の名称	ダヴィンチ神宮前	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 22 年 10 月 31 日	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区神宮前二丁目 4 番 11 号	
用途	事務所	
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造 / 地下 1 階付 4 階建	
面積	土地	887.69 m ²
	建物	2,673.88 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	平成 9 年 12 月	
PML 値	13.9%	
取得価格	2,800 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	2,800 百万円
	価格時点	平成 17 年 6 月 30 日
	評価機関	インリックス株式会社
担保設定の有無	あり	

(10) ダヴィンチ芝大門

物件の名称	ダヴィンチ芝大門	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 22 年 10 月 31 日	
所在地（住居表示）	東京都港区芝大門二丁目 9 番 16 号	
用途	事務所・駐車場	
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 / 地下 1 階付 7 階建	
面積	土地	532.31 m ²
	建物	3,524.42 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	平成 8 年 11 月	
PML 値	12.5%	
取得価格	2,578 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	2,578 百万円
	価格時点	平成 17 年 6 月 30 日
	評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
担保設定の有無	あり	

(11) ビリーヴ三崎町

物件の名称	ビリーヴ三崎町	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 22 年 10 月 31 日	
所在地（住居表示）	東京都千代田区三崎町二丁目 2 番 15 号	
用途	事務所・駐車場	
構造 / 階数	鉄骨造 / 8 階建	
面積	土地	610.02 m ²
	建物	3,060.44 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	平成 8 年 7 月	
PML 値	13.1%	
取得価格	2,346 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	2,346 百万円
	価格時点	平成 17 年 6 月 30 日
	評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
担保設定の有無	あり	

(12) ダヴィンチ新橋 510

物件の名称	ダヴィンチ新橋 510	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	住友信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 27 年 10 月 31 日	
所在地（住居表示）	東京都港区新橋五丁目 10 番 5 号	
用途	店舗・事務所・車庫	
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地下 1 階付 8 階建	
面積	土地	626.18 m ²
	建物	3,653.19 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	昭和 49 年 4 月	
PML 値	13.4%	
取得価格	2,080 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	2,080 百万円
	価格時点	平成 17 年 6 月 30 日
	評価機関	インリックス株式会社
担保設定の有無	あり	

(13) ダヴィンチ茅場町 376

物件の名称	ダヴィンチ茅場町 376	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	新生信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 26 年 11 月 30 日	
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋茅場町三丁目 7 番 6 号	
用途	事務所	
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 / 9 階建	
面積	土地	314.81 m ²
	建物	2,180.94 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	昭和 63 年 7 月	
PML 値	14.8%	
取得価格	2,020 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	2,020 百万円
	価格時点	平成 17 年 6 月 30 日
	評価機関	インリックス株式会社
担保設定の有無	あり	

(14) ダヴィンチ御苑前 311

物件の名称	ダヴィンチ御苑前 311	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 26 年 10 月 31 日	
所在地（住居表示）	東京都新宿区新宿二丁目 3 番 11 号	
用途	事務所	
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 / 地下 1 階付 9 階建	
面積	土地	414.60 m ²
	建物	2,855.35 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	昭和 61 年 11 月	
PML 値	14.4%	
取得価格	1,688 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	1,688 百万円
	価格時点	平成 17 年 6 月 30 日
	評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
担保設定の有無	あり	

(15) ダヴィンチ新橋 620

物件の名称	ダヴィンチ新橋 620	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 27 年 1 月 31 日	
所在地（住居表示）	東京都港区新橋六丁目 20 番 2 号	
用途	事務所・店舗	
構造 / 階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 / 地下 1 階付 7 階建	
面積	土地	189.16 m ²
	建物	962.66 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	平成 2 年 12 月	
PML 値	14.3%	
取得価格	660 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	660 百万円
	価格時点	平成 17 年 6 月 30 日
	評価機関	インリックス株式会社
担保設定の有無	あり	

(16) ダヴィンチ錦糸町

物件の名称	ダヴィンチ錦糸町	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 22 年 10 月 31 日	
所在地（住居表示）	東京都江東区亀戸一丁目 4 番 2 号	
用途	事務所・駐車場	
構造 / 階数	鉄骨造 / 地下 1 階付 5 階建	
面積	土地	2,046.62 m ²
	建物	6,996.51 m ² (附属建物を含む。)
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	平成 4 年 1 月	
PML 値	14.9%	
取得価格	3,653 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	3,653 百万円
	価格時点	平成 17 年 6 月 30 日
	評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
担保設定の有無	あり	

(17) ダヴィンチ東池袋

物件の名称	ダヴィンチ東池袋	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	新生信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 26 年 4 月 30 日	
所在地（住居表示）	東京都豊島区東池袋三丁目 23 番 5 号	
用途	事務所	
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 / 地下 1 階付 9 階建	
面積	土地	1,235.45 m ²
	建物	6,251.01 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	平成 5 年 6 月	
PML 値	13.9%	
取得価格	2,958 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	2,958 百万円
	価格時点	平成 17 年 6 月 30 日
	評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
担保設定の有無	あり	

(18) ナイス小石川

物件の名称	ナイス小石川	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	住友信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 27 年 5 月 29 日	
所在地（住居表示）	東京都文京区小石川五丁目 36 番 4 号	
用途	事務所・車庫	
構造 / 階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 / 地下 1 階付 7 階建	
面積	土地	577.40 m ²
	建物	2,609.07 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	平成 4 年 3 月	
PML 値	14.6%	
取得価格	1,460 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	1,460 百万円
	価格時点	平成 17 年 6 月 30 日
	評価機関	森井総合鑑定株式会社
担保設定の有無	あり	

(19) ダヴィンチ湯島

物件の名称	ダヴィンチ湯島	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	住友信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 27 年 10 月 31 日	
所在地（住居表示）	東京都文京区湯島二丁目 31 番 22 号	
用途	事務所・居宅	
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 / 9 階建	
面積	土地	392.43 m ²
	建物	2,286.92 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	平成 2 年 3 月	
PML 値	14.7%	
取得価格	1,080 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	1,080 百万円
	価格時点	平成 17 年 6 月 30 日
	評価機関	森井総合鑑定株式会社
担保設定の有無	あり	

(20) 札幌千代田ビル

物件の名称	札幌千代田ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 27 年 1 月 31 日	
所在地（住居表示）	札幌市北区北 7 条西五丁目 5 番 3 号	
用途	事務所	
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地下 1 階付 11 階建	
面積	土地	1,593.97 m ² (他の共有者の持分を含む。)
	建物	9,531.51 m ² (建物一棟全体の延床面積。附属建物を含む。)
所有形態	土地	所有権 (共有持分 : 2 分の 1)
	建物	所有権 (共有持分 : 2 分の 1)
建築時期	平成 3 年 12 月	
PML 値	10.5%	
取得価格	1,384 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	1,384 百万円
	価格時点	平成 17 年 6 月 30 日
	評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
担保設定の有無	あり	

(21) 岡山アーバンスクウェア

物件の名称	岡山アーバンスクウェア	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	住友信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 27 年 6 月 30 日	
所在地（住居表示）	岡山市駅前町二丁目 5 番 24 号	
用途	事務所・駐車場	
構造 / 階数	鉄骨造 / 11 階建	
面積	土地	872.57 m ²
	建物	4,062.48 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	平成 6 年 2 月	
PML 値	7.0%	
取得価格	1,266 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	1,266 百万円
	価格時点	平成 17 年 6 月 30 日
	評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
担保設定の有無	あり	

(22) 東京生命福岡ビル

物件の名称	東京生命福岡ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	住友信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 27 年 3 月 31 日	
所在地（住居表示）	福岡市博多区店屋町 1 番 31 号	
用途	事務所	
構造 / 階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地下 1 階付 11 階建	
面積	土地	1,262.40 m ²
	建物	7,672.95 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	平成 3 年 1 月	
PML 値	2.1%	
取得価格	2,520 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	2,520 百万円
	価格時点	平成 17 年 6 月 30 日
	評価機関	インリックス株式会社
担保設定の有無	あり	

4. 取得の日程

平成 17 年 9 月 2 日	信託受益権売買契約締結
平成 17 年 10 月 21 日	上記信託受益権（22 物件）の引渡し

5. 今後の見通し

平成 17 年 10 月 19 日付公表の「平成 18 年 5 月期及び平成 18 年 11 月期の運用状況の予想について」において公表した本投資法人の運用状況見通し（予想数値）について、修正はありません。

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>