

各 位

不動産投資信託証券発行者名
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 松岡 孝太郎
(コード番号：8976)

資産運用会社名
株式会社ダヴィンチ・セレクト
代表者名 代表取締役 西垣 佳機
問合せ先 取締役投資運用部長 松岡 孝太郎
TEL.03-6215-9649

資産譲渡にかかる契約締結に関するお知らせ

本日、D A 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譲渡を決定し、本件売却にかかる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. 譲渡予定資産物件の概要

譲渡資産(物件名)	不動産信託受益権(ダヴィンチ神谷町)
取得価格	12,000,000,000 円(注1)
譲渡価格	17,000,000,000 円(注2)
帳簿価格	12,024,899,279 円(注3)
譲渡価格と帳簿価格の差額	4,975,100,721 円
譲渡契約締結日	平成 20 年 8 月 15 日
譲渡予定日	平成 20 年 9 月 2 日
譲渡先	CR-Kamiyacho GmbH & Co. Kommanditgesellschaft
譲渡方法	不動産信託受益権を譲渡先に譲渡する。

(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)「譲渡価格」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。

(注3)「帳簿価格」は、平成 20 年 6 月 30 日現在の帳簿価格を記載しています。

2. 譲渡の理由

投資法人の規約に定める資産運用の対象および方針に従い、最適なポートフォリオの維持及び不動産売買市場の動向等を総合的に検討した結果、本物件は、本投資法人の保有期間(約2年10ヶ月)において、高水準な内部成長を実現しており、本件譲渡予定価格についても十分に市場を反映していることから、譲渡価格が妥当であると判断したため本物件の売却を決定いたしました。

3. 譲渡資産の内容

特定資産の概要				
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	
信託期間満了日	平成 27 年 10 月 31 日	取得価格(注1)	12,000,000,000 円	
所在地(住居表示)	東京都港区麻布台一丁目 11 番 9 号	帳簿価格(注2)	12,024,899,279 円	
土地	地番	東京都港区麻布台一丁目 111 番 1 他 8 筆	譲渡価格(注3)	
	地積	1,744.36 m ²	譲渡価格と 帳簿価格の差額	
	用途地域	商業地域 / 第 1 種住居地域		
	容積率 / 建蔽率	600%、300% / 80%、60%	不動産鑑定士による 鑑定評価額	
所有形態	所有権			
建物	構造 / 階数	S R C ・ S / 11 F	14,900,000,000 円 (価格時点:平成 20 年 6 月 30 日) 鑑定会社:森井総合鑑定株式会社	
	用途	事務所・車庫		
	延床面積	10,300.45 m ²	賃貸借の概要(平成 20 年 6 月末現在)	
	建築時期	平成元年 11 月	賃貸可能面積	7,666.27 m ²
	駐車場台数	58 台	賃貸面積	7,666.27 m ²
	所有形態	所有権	稼働率	100.0%
		テナント総数(注4)	15	

(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 20 年 6 月 30 日現在の帳簿価格を記載しています。

(注3)「譲渡価格」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。

(注4)「テナント総数」は、エンドテナントの総数を記載しています。エンドテナントとは、事務所及び店舗に実際に入居している賃借人をいい、駐車場利用者は含みません。

4. 譲渡先の概要

1	商号	CR-Kamiyacho GmbH & Co. Kommanditgesellschaft
2	本社所在地	ドイツ連邦共和国・ウィースバーデン
3	代表者	-
4	資本金	-
5	大株主	-
6	主な事業内容	不動産業
7	本投資法人又は資産運用会社との関係	なし

代表者、資本金及び大株主につきましては、譲渡先の意向により開示いたしません。

譲渡先は、Commerz Real AG の関連会社です。

5. 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。なお、媒介契約については本日付で締結済です。

1	商号	シーピーアールイー・ジャパン株式会社
2	本店所在地	東京都港区浜松町二丁目 2 番 12 号
3	代表者	ロバート・スチュアート・ブレイン
4	資本金	67,500,000 円
5	主な事業内容	不動産業
6	本投資法人又は投資信託委託業者との関係	なし

本件媒介者に支払う支払手数料につきましては、媒介者の意向により開示いたしません。

6. 決済方法

譲渡予定日に一括決済

7．利害関係者取引について

本件譲渡において、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者との取引は発生しません。

8．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。

9．運用状況の見通し

平成 20 年 11 月期（第 6 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 20 年 11 月期（第 6 期）運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

以上

【添付資料】本件譲渡後の不動産ポートフォリオ一覧

地域	物件番号	物件名称	取得日	取得価格 (百万円)(注4)	投資比率 (%)(注5)	稼働率 (%)(注6)
東京 主要 5区 へ 注 1)	1	ダヴィンチ銀座	平成 17 年 10 月 21 日	14,100	5.3	99.5
	2	ダヴィンチ銀座アネックス	平成 17 年 10 月 21 日	3,050	1.2	89.9
	3	ダヴィンチ芝浦	平成 17 年 10 月 21 日	8,265	3.1	97.5
	4	ダヴィンチ南青山	平成 17 年 10 月 21 日	4,550	1.7	100.0
	5	ダヴィンチ猿樂町	平成 17 年 10 月 21 日	3,000	1.1	100.0
	6	ダヴィンチ A 浜松町	平成 17 年 10 月 21 日	2,865	1.1	100.0
	7	ダヴィンチ神宮前	平成 17 年 10 月 21 日	2,800	1.1	100.0
	8	ダヴィンチ芝大門	平成 17 年 10 月 21 日	2,578	1.0	100.0
	9	ダヴィンチ三崎町	平成 17 年 10 月 21 日	2,346	0.9	100.0
	10	ダヴィンチ新橋 510	平成 17 年 10 月 21 日	2,080	0.8	93.6
	11	B P S スクエア	平成 18 年 1 月 27 日	1,560	0.6	100.0
	12	ダヴィンチ築地	平成 18 年 1 月 27 日	1,240	0.5	100.0
	13	ダヴィンチ築地 616	平成 18 年 3 月 24 日	2,440	0.9	73.7
	14	秀和月島ビル	平成 18 年 3 月 24 日	7,840	3.0	100.0
	15	日本橋 M S ビル	平成 18 年 5 月 1 日	2,520	1.0	86.9
	16	アトランティックビル	平成 18 年 5 月 1 日	1,600	0.6	100.0
	17	渋谷 S S ビル	平成 18 年 5 月 1 日	3,930	1.5	97.6
	18	ダヴィンチ日本橋本町	平成 18 年 7 月 31 日	7,420	2.8	97.9
	19	ダヴィンチ銀座 1 丁目	平成 18 年 7 月 31 日	4,620	1.7	96.6
	20	ダヴィンチ京橋	平成 18 年 7 月 31 日	3,460	1.3	88.1
	21	サンライン第 7 ビル	平成 18 年 10 月 6 日	2,680	1.0	100.0
	22	ダヴィンチ御成門	平成 18 年 12 月 1 日	13,860	5.2	100.0
	23	新宿マインズタワー(注7)	平成 19 年 7 月 13 日	65,100	50.5	96.6
			平成 19 年 11 月 26 日	68,700		
	24	SHIBUYA EDGE	平成 19 年 7 月 13 日	5,900	2.2	100.0
25	ダヴィンチ小伝馬町	平成 19 年 8 月 31 日	2,460	0.9	100.0	
東京主要 5 区合計 (25 物件)				252,964	90.9	97.1
首都 圏 (注 2)	26	ダヴィンチ錦糸町	平成 17 年 10 月 21 日	3,653	1.4	100.0
	27	ダヴィンチ東池袋	平成 17 年 10 月 21 日	2,958	1.1	92.5
	28	ベネックス S -3	平成 18 年 5 月 1 日	4,950	1.9	100.0
	29	ダヴィンチ品川	平成 19 年 7 月 13 日	7,710	2.9	100.0
首都圏合計 (4 物件)				19,271	7.3	98.5
地方 主要 都市 (注3)	30	ダヴィンチ南船場	平成 19 年 8 月 31 日	4,810	1.8	92.8
地方主要都市合計 (1 物件)				4,810	1.8	92.8
合計 (30 物件)				277,045	100.0	97.1

(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、取得価格の総額に対する各信託受益権の取得価格の比率をいい、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。全物件について、平成20年6月30日現在の稼働率を記載しています。
- (注7)本投資法人は、平成19年7月13日付にて「新宿マインズタワー」の7分の3に相当する信託受益権を取得しており、更に平成19年11月26日付にて、7分の3に相当する信託受益権の追加取得を行っております。
- 取得価格については、それぞれ取得日毎に記載しておりますが、投資比率については、取得価格の合計額における投資比率を記載しています。

- * 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>