

平成 19 年 11 月 13 日

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 阿部 尚志
問合せ先 取締役投資運用部長 松岡 孝太郎
TEL. 03-6215-9649

資産取得（契約締結）に関するお知らせ
(新宿マインズタワー追加取得)

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

・ 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、下記取得予定資産の取得（新宿マインズタワーの追加取得）により、ポートフォリオ規模の拡大を行います。

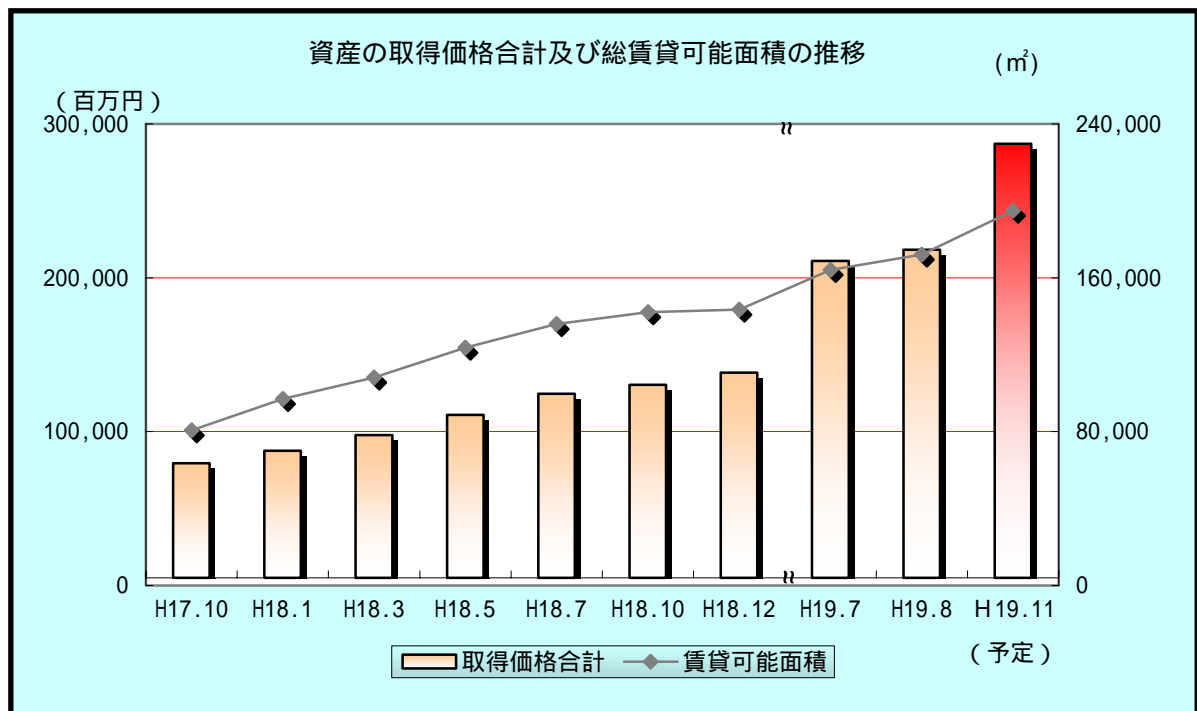
本投資法人は、平成 19 年 7 月 13 日付で本資産の 7 分の 3 に相当する信託受益権を取得（以下「前回取得」といいます。）いたしましたが、本資産の既存入居テナントの現行賃料水準は、本資産の位置するエリアのマーケット賃料水準に比べて低く、その乖離を埋めていくことで着実な内部成長が期待できることから、今般、本資産の 7 分の 3 に相当する信託受益権の追加取得（以下「追加取得」といいます。）を決定いたしました。今般の追加取得により、本投資法人は本資産の 7 分の 6 に相当する信託受益権を保有することになり、同時に 50% 以上の共有持分割合を保有することになります。

本資産の取得により、本投資法人の平成 19 年 11 月 26 日時点における運用資産（取得価格の合計額）は 687 億円増加し、全運用資産の規模は、約 2,870 億円となり、本投資法人の中期目標（2008 年末資産残高約 3,000 億円）の達成まで、あと約 130 億円となります。

なお、本資産の取得資金は、資金の借入並びに私募による投資法人債（年限 1 年、発行額 300 億円）^(注)の発行で調達することを予定しています。

(注) 投資法人債の年限及び発行額を含む最終的な条件は、今後、本投資法人役員会の決議を経て決定されます。

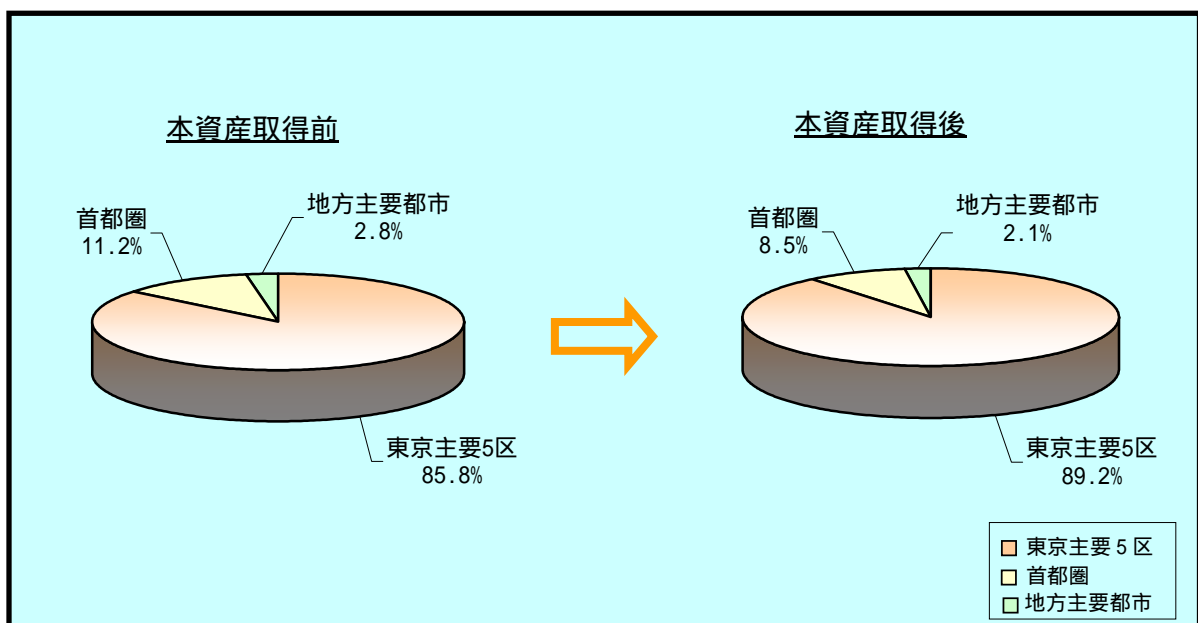
< 資産の取得価格合計及び総賃貸可能面積の推移 >



(注1) 総賃貸可能面積は、各資産に係る建物の賃貸が可能な床面積であり、土地（平面駐車場を含みます。）の面積を含まず、各資産における各時点現在（平成19年11月（予定）の数値については、平成19年9月末日現在）効力を有する賃貸借契約書等に表記された面積（賃貸可能面積）の合計です。

(注2) 各資産の賃貸可能面積を算出するにあたって、「札幌千代田ビル」は信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社とあいおい損害保険株式会社が共有しており、共有持分割合はそれぞれ2分の1であるため、建物一棟全体の賃貸可能面積の2分の1に相当する面積に基づいて算出しています。また、本件取得により「新宿マインズタワー」は、信託受益権に係る信託不動産が本物件全体の7分の6に相当する共有持分になるため、平成19年11月（予定）数値については、建物一棟全体の賃貸可能面積の7分の6に相当する面積に基づいて算出しています。

< 本資産取得後のポートフォリオ >



(注) 上記グラフの比率は取得価格をベースとして算出しております。

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)
新宿マインズタワー	東京都渋谷区代々木二丁目1番1号	有限会社ニーム	68,700,000,000 円

追加取得にかかる取得予定価格(注)は、前回取得の取得価格(注)(651億円)と36億円の差異がありますが、これは、前回取得にかかる信託受益権売買契約締結日(平成19年6月15日)以降実現した既存入居テナントとの賃料増額更新の合意及び新規入居テナントとの新規賃貸借契約の締結等による内部成長実績を反映したことによります。

また、今般の取得予定価格(注)(687億円)は、鑑定評価額(686億円)(後記「取得予定資産の概要 鑑定評価書の概要」をご参照下さい。)を1億円(約0.15%)超過しておりますが、取得予定価格(注)の決定に際しては、平成19年9月28日付変更した運用ガイドライン及び利益相反対策ルール(平成19年9月28日付公表した「投資信託委託業者における運用ガイドライン及び利益相反対策ルールの変更に関するお知らせ」をご参照下さい。)に則り、適正な手続きを経て決定しています。

(注)「取得予定価格」及び「取得価格」は、取得諸経費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)取得先の概要

商号	有限会社ニーム
本店所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
代表者	船山 雅史
資本の額	300万円
大株主	ニーム・ジャパン・エルエルシー
主な事業の内容	信託受益権の取得、管理及び処分等
本投資法人又は資産運用会社との関係	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、金融商品取引法第31条の4第5項に規定する親法人等にも該当します。取引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」をご参照ください。

(3)物件取得先の状況

本投資法人	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
<p><取得経緯・理由等> 本投資法人の規約及び資産運用会社の定める「運用ガイドライン」に基づき、取得の可否を検討した結果、ポートフォリオ構築上必要と判断したため取得を決定いたしました。</p>	<p><会社名・特別な利害関係にある者との関係> 上記(2)「取得先の概要/有限会社ニーム」ご参照。 <取得経緯・理由等> 投資運用目的で取得。</p>	<p>特別な利害関係にある者以外</p>

< 取得予定価格 > 68,700 百万円 (消費税等別途)	< 取得価格 > 現信託受益者が 1 年を超えて所有しているため、記載を省略します。	-
< 取得予定日 > 平成 19 年 11 月 26 日	< 取得日 > 平成 18 年 3 月 29 日	-

(4) 媒介の概要

本件資産取得について、媒介者はいません。

(5) 今後の日程

契約締結日	平成 19 年 11 月 13 日
取得予定日	平成 19 年 11 月 26 日

(6) 取得資金

自己資金、借入金及び私募による投資法人債の発行により調達した資金により取得する予定です。

取得予定資産の内容

物件特性等について

「新宿マインズタワー」は、「新宿駅」から徒歩約 5 分に位置する高層オフィスビルです。「新宿駅」は、JR 東日本の他、小田急電鉄、京王電鉄、西武鉄道、東京メトロ、都営地下鉄が相互に乗り入れる 1 日の乗降客数が国内第一位のターミナル駅です。

本物件は、西新宿ゾーンの「超高層ビル群」と競合関係にあり、規模的にはこれら「超高層ビル群」に比して中位に位置しますが、「新宿駅」へのアクセスという点においては、本物件が「超高層ビル群」に対して劣後することはありません。建物スペックも一部の築浅物件を除けば、これら「超高層ビル群」と競合できるスペックを有しています。

本物件が位置する「新宿エリア」を含む東京主要 5 区のオフィス賃料水準は、上昇傾向を示しています。また、西新宿ゾーンの空室率は低く、需給バランスが極めてタイトな状況となっており、大規模ビルを中心に賃料水準の上昇圧力が非常に強い状況にあります。このような背景の下、本物件の賃料水準に関しても上昇圧力が強い状況にあります。資産運用会社は、今後も当面この上昇傾向が続くとの見方をしてしています。

また、本物件において、現在入居中のテナント賃料水準は、マーケット水準に比べて低いため、その乖離を埋めるべく、本投資法人の内部成長戦略に基づいた賃料増額改定により、着実な内部成長を目指します。

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	みずほ信託銀行株式会社	取得予定年月日	平成 19 年 11 月 26 日	
信託期間満了日	平成 28 年 3 月 31 日	取得予定価格	68,700,000,000 円	
所在地 (住居表示)	東京都渋谷区代々木二丁目 1 番 1 号			
土地	地番	東京都渋谷区代々木二丁目 1 番 7 他 8 筆		
	地積(注 1)	11,500.48 m ²	容積率 / 建蔽率(注 4)	600% / 80%
	用途地域	商業地域	所有形態	所有権 (共有)
建物	構造 / 階数	S・SRC / B3/34F	建築時期	平成 7 年 9 月 26 日
	用途	事務所・店舗	駐車場台数	327 台
	延床面積(注 1)	97,978.74 m ²	所有形態	所有権 (共有)

建物スペック等について			
建物築年数	12年2ヶ月	PML値	9.4%
階高	4,000mm(基準階)	設計会社	株式会社日本設計
天井高	2,670mm(基準階)	施工会社	大成建設、竹中工務店、鉄建建設、熊谷組、安藤建設 建設工事共同企業体
空調方式	セントラル空調	構造計算者	株式会社日本設計
OA床敷設状況	全階の事務室に敷設	建築確認機関	東京都
賃貸借の内容			
賃貸可能面積(注1)	53,165.72 m ²	テナント総数(注2)	36
賃貸面積(注1)	51,911.14 m ²	月額契約賃料(注3)	197,907,258 円
稼働率	97.6%	敷金・保証金等(注3)	2,014,747,773 円
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		
その他特記すべき事項			
<p>1. 本物件については、本物件全体の7分の1に相当する共有持分毎に合計7個の信託が設定されており、いずれの信託受託者もみずほ信託銀行株式会社となっています。本投資法人はかかる信託に基づく信託受益権のうち3個を保有する有限会社ニームより、当該3個(当該信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の3に相当する共有持分)の信託受益権全てを取得する予定です。</p> <p>2. 本件土地の一部(地番:1番31乃至1番38)には、東京都による鉄道敷設を目的とする区分地上権が設定されています。</p> <p>3. 鉄道施設利用者の通行を目的として、本件土地のうち「地番:1番31」を要役地、「地番:1番33」及び「1番37」を承役地とする東京都が地役権者となる地役権が設定されています。</p> <p>4. 本件建物の地下3階及び本件土地の地下の一部は、地域冷暖房供給施設(供給配管等を含む。)を設置する目的で新宿南エネルギーサービス株式会社が賃借しています。</p> <p>5. 本投資法人、有限会社ニーム及び本物件に係る信託受益権1個を保有する他の受益者(有限会社ニームと併せて、個別に又は総称して「共同事業者等」という。)並びに本物件についての全ての信託に係る信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社は、平成19年11月13日現在、本物件の運営等に関して、以下の内容を含む契約を締結しております。</p> <p>なお、平成19年11月26日取得予定日以降の「共同事業者等」は、本投資法人及び本物件に係る信託受益権1個を保有する他の受益者となる予定ですが、以下の内容に変更は無い予定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> 共同事業者等が本物件に係る共有持分又は信託受益権を第三者に売却する場合は、他の共同事業者等に対し事前に通知を行うものとし、この場合、通知後30日以内に限り、他の共同事業者等に対し本物件に係る共有持分又は信託受益権の購入に関する優先交渉権を付与する。なお、上記売却に際しては、本物件に係る共有持分又は信託受益権を分割してはならないものとする。但し、共同事業者等が信託譲渡する場合及び共同事業者等又はその関係者が主体となって組成し、又は投資助言を行う法人に譲渡する場合には、この限りではない。 共同事業者等は、第三者にそれぞれの共有持分又は信託受益権を譲渡、承継させる場合には、本覚書を当該第三者に承継させ、当該第三者をして本覚書を遵守させるものとする。 			

(注1) 本投資法人が取得を予定する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の3に相当する共有持分ですが、地積、延床面積、賃貸可能面積及び賃貸面積は、本物件全体の面積を記載しています。

(注2) 「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、店舗及び倉庫に実際に入居している賃貸人をいい、駐車場利用者は含まないものとします。

(注3) 「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。

なお、当該月額契約賃料及び敷金・保証金等の金額は、本物件全体の7分の3に相当する金額を記載しています。

(注4) 当該建物は、建築基準法第52条第6項及び第59条の2の規定に基づく総合設計制度に係る許可を東京都より受け建築された建物です。東京都総合設計許可要綱実施細目に従って公開空地の維持、管理及び標示を行うこと並びに風向・風速計を適宜配置し、建設前後の風向、風速の変化の実態を把握し、障害が生じた場合には速やかに有効な措置を行うことを許可条件として、容積率割増(792.42%)の緩和措置を受けています。

鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要は以下の通りですが、今般の「追加取得時(価格時点 平成 19 年 9 月 15 日)」の概要に加えて、ご参考として「前回取得時(価格時点 平成 19 年 3 月 31 日)」の概要も併せて記載しています。

鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社	
価格時点	追加取得 平成 19 年 9 月 15 日	前回取得 平成 19 年 3 月 31 日
鑑定評価額(注 1)	68,600 百万円	65,100 百万円

項目	(千円)	(千円)	根拠等
収益価格(注 2)	160,000,000	152,000,000	
直接還元法による収益価格(注 2)	163,000,000	153,000,000	
(1) 運営収益 (a+b-c)	8,078,947	7,689,948	
a. 年額貸室収入	7,205,645	6,830,022	中長期安定的な賃料・使用料水準をもとに査定
b. その他収入	1,072,752	1,041,025	水道光熱費、駐車場収入、看板収入、アンテナ、自販機その他を計上
c. 空室損失相当額	199,450	181,099	空室損失については、市場動向を勘案し査定
(2) 運営費用 (a+b+c+d+e+f+g)	1,705,340	1,722,566	
a. 修繕費	51,520	51,536	エンジニアリングレポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の 30%を計上
b. 建物維持管理費	303,600	302,201	類似不動産の水準を参考に実績の水準を妥当と判断し採用
c. 水道光熱費	710,000	700,949	類似不動産の水準を参考に実績の水準を妥当と判断し採用
d. プロパティ・マネジメント・フィー	56,553	53,830	見積りを妥当と判断し採用
e. 公租公課	501,426	524,852	平成 19 年度課税標準額をもとに査定
f. 損害保険料	12,748	16,166	見積額に基づき査定
g. その他費用	69,493	73,032	テナント募集費、更新手数料等計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	6,373,607	5,967,382	
(4) 保証金等の運用益	119,492	112,930	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 2.0%の利回りを乗じて査定
(5) 資本的支出	120,213	120,250	エンジニアリングレポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の 70%を計上
(6) 純収益 (NCF = (3)+(4)-(5))	6,372,886	5,960,062	
還元利回り	3.9%	3.9%	
DCF 法による収益価格(注 2)	157,000,000	150,000,000	
割引率	3.7%	3.7%	
最終還元利回り	4.1%	4.1%	
原価法による積算価格(注 2)	123,000,000	115,000,000	
土地比率	78.3%	77.3%	
建物比率	21.7%	22.7%	

(注 1) 鑑定評価額は、本投資法人が取得を予定する信託受益権に係る信託不動産（本物件全体の 7 分の 3 相当の共有持分）に対する金額です。

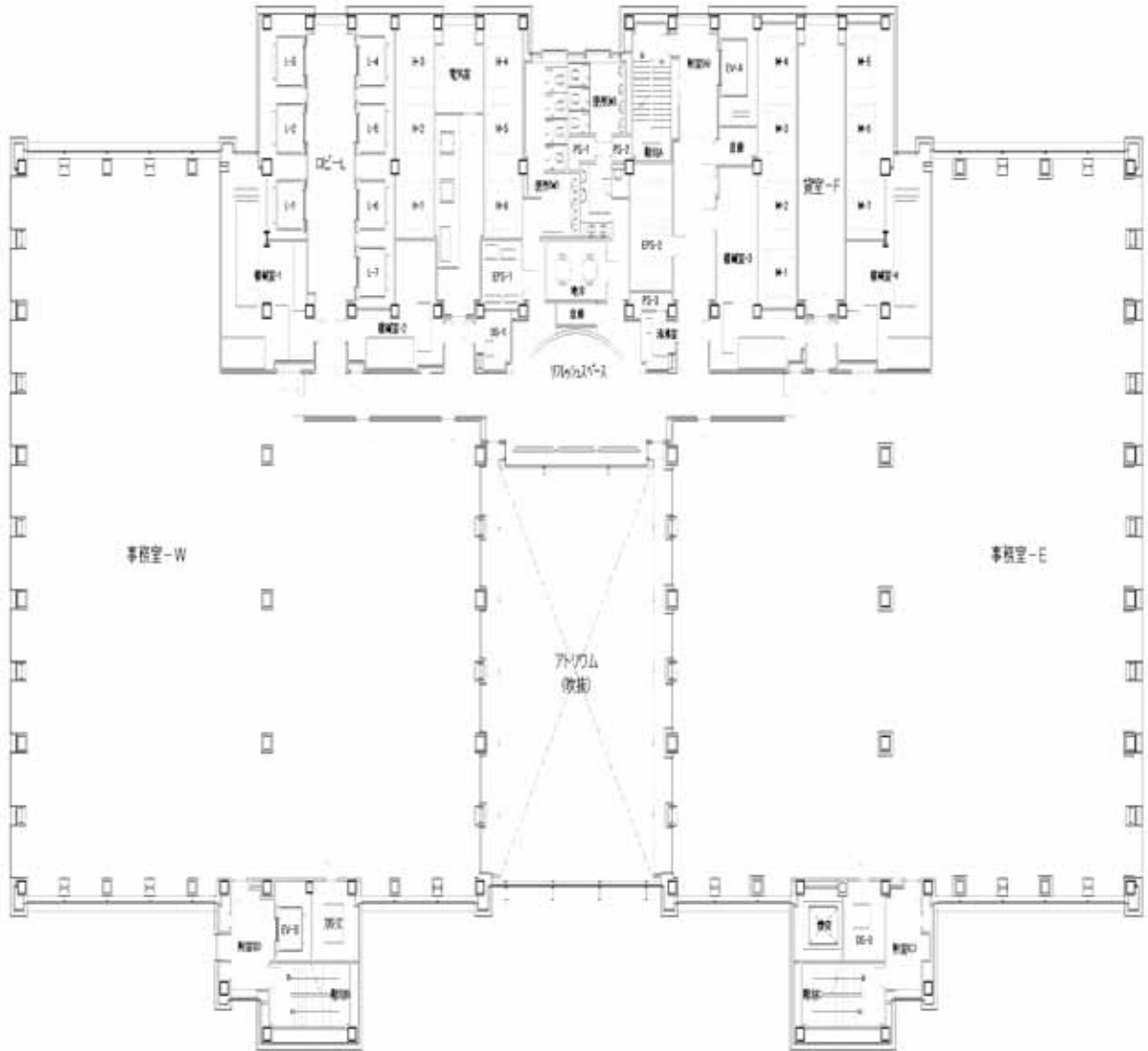
(注 2) 収益価格、直接還元法による収益価格、DCF 法による収益価格及び原価法による積算価格は、本物件全体に係る価格を記載しています。

新宿マインズタワーの外観写真及び基準階平面図

外観写真



基準階平面図（4階）



・ 運用状況の見通し

平成 19 年 11 月期（第 4 期）及び平成 20 年 5 月期（第 5 期）における運用状況の予想について、修正はありません。

以 上

- * 本資料の配布先：兜倶楽部、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	4.9	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	1.0	98.2
	3	ダヴィンチ神谷町	平成17年10月21日	12,000	4.1	100.0
	4	ダヴィンチ芝浦	平成17年10月21日	8,265	2.8	100.0
	5	ダヴィンチ南青山	平成17年10月21日	4,550	1.5	100.0
	6	ダヴィンチ三田	平成17年10月21日	3,250	1.1	100.0
	7	ダヴィンチ猿樂町	平成17年10月21日	3,000	1.0	100.0
	8	ダヴィンチA浜松町	平成17年10月21日	2,865	0.9	100.0
	9	ダヴィンチ神宮前	平成17年10月21日	2,800	0.9	100.0
	10	ダヴィンチ芝大門	平成17年10月21日	2,578	0.8	100.0
	11	ダヴィンチ三崎町	平成17年10月21日	2,346	0.8	100.0
	12	ダヴィンチ新橋510	平成17年10月21日	2,080	0.7	95.4
	13	BPSスクエア	平成18年1月27日	1,560	0.5	100.0
	14	ダヴィンチ築地	平成18年1月27日	1,240	0.4	100.0
	15	ダヴィンチ築地616	平成18年3月24日	2,440	0.8	86.8
	16	秀和月島ビル	平成18年3月24日	7,840	2.7	100.0
	17	日本橋MSビル	平成18年5月1日	2,520	0.8	100.0
	18	アトランティックビル	平成18年5月1日	1,600	0.5	100.0
	19	渋谷SSビル	平成18年5月1日	3,930	1.3	100.0
	20	ダヴィンチ日本橋本町	平成18年7月31日	7,420	2.5	97.9
	21	ダヴィンチ銀座1丁目	平成18年7月31日	4,620	1.6	96.6
	22	ダヴィンチ京橋	平成18年7月31日	3,460	1.2	100.0
	23	サンライン第7ビル	平成18年10月6日	2,680	0.9	97.2
	24	ダヴィンチ御成門	平成18年12月1日	13,860	4.8	100.0
	25	新宿マインズタワー(注7)	平成19年7月13日	65,100	46.6	97.6
			平成19年11月26日	68,700		
	26	SHIBUYA EDGE	平成19年7月13日	5,900	2.0	100.0
27	ダヴィンチ小伝馬町	平成19年8月31日	2,460	0.8	100.0	
東京主要5区合計(28物件)				256,214	89.2	98.6
首都 圏 (注2)	28	ダヴィンチ錦糸町	平成17年10月21日	3,653	1.2	100.0
	29	ダヴィンチ東池袋	平成17年10月21日	2,958	1.0	100.0
	30	ダヴィンチ新横浜214	平成18年1月27日	2,180	0.7	95.6
	31	ベネックスS-3	平成18年5月1日	4,950	1.7	97.3
	32	ピリーヴ大森	平成18年10月6日	3,160	1.1	100.0
	33	ダヴィンチ品川	平成19年7月13日	7,710	2.6	99.5
首都圏(6物件)				24,611	8.5	98.6
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	0.4	98.6
	35	ダヴィンチ南船場	平成19年8月31日	4,810	1.6	92.8
地方主要都市(2物件)				6,194	2.1	94.9
合計(35物件)				287,019	100.0	98.5

(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。全物件について、平成19年9月末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、更に今般、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います。

取得(予定)価格については、それぞれ取得(予定)日毎に記載しておりますが、投資比率については、取得価格と取得予定価格の合計額における投資比率を記載しています。