

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
DAオフィス投資法人
代表者名 執行役員 西垣 佳機
(コード番号：8976)

資産運用会社名
大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 西垣 佳機
問合せ先 取締役財務部長 植田 陽二
TEL. 03-6215-9649

新宿マインズタワーの冷水熱交換器の使用貸借及び無償譲受に関するお知らせ

DAオフィス投資法人は、新宿マインズタワー（以下「本物件」といいます。）の冷暖房のために利用する冷水熱交換器（以下「本件資産」といいます。）について、本件資産の所有者（以下「本使用貸借先（本無償譲受先）」といいます。）から平成 22 年 4 月末日付で本件資産を無償で貸与（以下「本件使用貸借」といいます。）を受け、さらに本件資産の法定耐用年数の経過後に、本件資産を無償にて譲受けることとなりました（以下「本件無償譲受」といいます。）ので、お知らせいたします。

なお、本件使用貸借及び本件無償譲受については、本使用貸借先（本無償譲受先）との基本協定を平成 21 年 6 月 29 日付で締結しておりましたが、業績への影響が不明瞭であったため開示を控えておりました。この度、業績への影響が明確となりましたため、本件使用貸借及び本件無償譲受につきまして、下記のとおりお知らせするものです。

記

1. 無償にて借受け及び譲り受けする資産の概要

①	本使用貸借先（本無償譲受先）	新宿南エネルギーサービス株式会社
②	使用貸借及び無償譲受の対象となる本件資産	本物件の冷暖房のために利用する冷水熱交換器
③	本件資産の概要	本使用貸借先（本無償譲受先）が本物件の地下 3 階に新設する、本物件の冷暖房のための熱エネルギーを受ける機器であります。本使用貸借先（本無償譲受先）からは、本件資産を通じて、引き続き有償にて熱エネルギーの供給を受け、本件資産を通じて本物件の冷暖房の運営を行って参ります（※1）。
④	使用貸借（無償譲受）の目的	本物件の冷暖房の運営にあたり、本件資産を新設し使用貸借することで、本使用貸借先（本無償譲受先）と使用貸借側である本投資法人との間における運用責任の所在の明確化を行うことが可能となり、これにより運用の効率化を図ることが可能であると判断したためです。
⑤	本件使用貸借及び本件無償譲受による本投資法人の業績への影	本投資法人は本件資産の減価償却期間後に無償にて譲り受けます。無償による譲受は法定耐用年数である 17 年の経過後で

	響	あるものの、平成 22 年 4 月末日より無償で使用することができ、その後無償譲渡を受けることが約定されているため、受贈益 2 億 5,500 万円を使用貸借が開始される 2010 年 5 月期（第 9 期）に計上させることが適当であるという結論に至りました。受贈益の金額は運用会社が価格を調査した上で算出したものであります。当該受贈益は 2010 年 5 月期（第 9 期）にて特別利益の計上で処理いたします。（※2） なお、本件資産は 2010 年 5 月期（第 9 期）末において資産計上され、帳簿価格は 2 億 5,500 万円の予定であります。本件資産は今後 17 年間の減価償却によって費用処理する予定です。2010 年 11 月期（第 10 期）以後、1 期当たりの減価償却費用の増加は 765 万円程度の予定であります。その他、運用において投資法人は維持管理費用等を負担しますが、当該費用は本投資法人がこれまで負担してきた費用の支払に関する契約内容と変わりません。
⑥	本件使用貸借開始日	平成 22 年 4 月末日（※3）

（※1）本物件はこれまで本使用貸借先（本無償譲受先）から冷暖房に利用する冷温水の直接供給を受けておりました。本使用貸借先（本無償譲受先）との間で効率的な熱供給システムの在り方について協議した結果、本使用貸借先（本無償譲受先）にて本件資産を新設することとなりました。その後、本投資法人は本件資産を無償にて借り受けるものであります。

（※2）特別利益による運用状況の予想の修正については、平成 22 年 2 月 15 日付「第 9 期の運用状況の予想の修正」をご参照ください。

（※3）本使用貸借先（本無償譲受先）は、本件資産について、建設会社との間で平成 22 年 4 月末日引渡し請負契約を締結済みです。本投資法人は、本使用貸借先等（本無償譲受先）との間で締結した基本協定により、平成 22 年 4 月末日より、本件資産を使用貸借ができることを合意済みであります。

2. 本使用貸借先（本無償譲受先）の概要

(1)	名 称	新宿南エネルギーサービス株式会社
(2)	所 在 地	東京都渋谷区代々木 2 丁目 1 番 1 号 新宿マインズタワー16 階
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 池田 尚
(4)	事 業 内 容	①冷水、温水、蒸気等の供給に関する業務 ②建設業法に定める管工事業務 ③不動産の管理業務 ④上記に関連又は付帯する一切の業務
(5)	資 本 金	7 億 5,000 万円
(6)	設 立 年 月 日	平成 4 年 4 月 8 日
(7)	純 資 産	2,292,106 千円（※4）
(8)	総 資 産	2,985,750 千円（※4）
(9)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
	資 本 関 係	本投資法人・資産運用会社と本使用貸借先（本無償譲受先）の間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と本使用貸借先（本無償譲受先）の関係者及び関係

	会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・資産運用会社と本使用貸借先（本無償譲受先）の間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と本使用貸借先（本無償譲受先）の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人は、本プレスリリース日において、本使用貸借先（本無償譲受先）に対して、新宿マインズタワーの一部貸室及び地下プラント機械室等について賃貸借契約に基づき賃貸しております。また、本使用貸借先（本無償譲受先）からは、本プレスリリース日において、新宿マインズタワーの冷暖房の運営にあたり必要な冷温水の供給を有償にて受けており、本プレスリリースに記載のとおり、平成22年4月末日より、本件資産である冷水熱交換器を通じて熱エネルギーの供給を有償にて受ける予定であります。本件資産である冷水熱交換器は使用貸借を行い、平成39年5月期（第43期）又は平成39年11月期（第44期）において無償で譲受ける予定であります。 なお、資産運用会社と本使用貸借先（本無償譲受先）の間には、記載すべき取引関係はありません。また、資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	本使用貸借先（本無償譲受先）は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、本使用貸借先（本無償譲受先）の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(※4) 平成21年3月31日現在の数値です（本使用貸借先（本無償譲受先）第17期決算公告より抜粋）。

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>