

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

資産取得（契約締結）に関するお知らせ

DA オフィス投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）は、本日、以下のとおり、不動産信託受益権（以下、「本信託受益権」といいます。）の取得を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得資産の概要

取 得 資 産	不動産を信託する信託受益権
資 産 の 名 称	オリックス神保町ビル
所 在 地	東京都千代田区神田神保町 2 丁目 4 番地
取 得 価 格	41 億 5,000 万円（取得諸経費及び消費税等を除く）
契 約 締 結 日	平成 22 年 3 月 3 日
引 渡 予 定 日	平成 22 年 3 月 10 日
取 得 先	オリックス不動産投資法人
取 得 資 金	手元資金より充当
決 済 方 法	引渡時一括
仲 介 会 社	該当はありません

2. 今般の資産取得について

本投資法人が保有及び運用を行うオフィスビルの賃貸市場は、企業収益の急激な悪化による需要の交代に伴う撤退・移転・解約等を受けて、空室率の上昇と賃料水準の低下を招いております。しかしながら、企業業績は足元では落ち着きを見せ始めており、不動産賃貸市場は金融危機後の急激な調整局面から、緩やかな調整局面へと移行しつつあります。

本投資法人が保有するオフィスビルにおいても市場と同様に、賃料の低下と空室率の増加などに直面しておりますが、厳しい市場状況にあるとの認識のもと、稼働率及び賃貸収益の維持・向上に尽力しております。

本投資法人は都心 5 区を中心とした物件を保有しており、引き続き都心 5 区の好立地の物件を組み入れる

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

ことで厳しい賃貸市場環境の中でも競争力があるポートフォリオを形成できるものと判断いたしました。また、取得にあたっては、2009年7月に第三者割当増資により調達した資金100億円を活用いたしました。

なお2009年7月以後、大和証券グループによるスポンサーサポートを背景として安定した財務基盤を構築してきており、今後も競争力のある物件の取得を継続してゆく予定です。

3. 取得予定物件の内容

本投資法人が規約に定めている資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に基づき、東京主要5区に所在する本物件の運用資産への組み入れはポートフォリオの安定と充実に寄与するとともに、投資主価値の向上に資すると考えております。

資産運用会社は本物件の取得に際して、特に以下の点を評価して取得を決定しております。

(1) 本物件の所在する立地

オリックス神保町ビル（以下、「本物件」といいます。）は、千代田区神田神保町の東京メトロ半蔵門線、都営三田線、都営新宿線、「神保町」駅徒歩1分、東京メトロ東西線、半蔵門線、都営新宿線「九段下」駅徒歩6分程度の交通利便性が優れる立地に所在しております。周辺には中規模オフィスビルが集積しているほか、大学・専門学校、店舗が集積しており、また大規模オフィスの集積も進むなど、オフィス立地として今後さらなる発展の望めるポテンシャルの高い立地と判断しております。本物件が所在する当該エリアは従来からオフィス需要が底堅く推移しており、取得後の安定的な運用が期待できるものと評価しております。

なお本物件の取得により、ポートフォリオに占める千代田区の比率は3.0%から4.5%へ、都心5区の比率は90.9%から91.1%に上昇いたします（取得価格ベースで計算しております）。

(2) 建物設備

本物件建物は、地上8階地下1階、延床面積約1,280坪、基準階床面積約120坪、天井高2,550mm、OAフロア50mmとオフィス利用に必要なスペックを有しているほか、大通りに面した視認性、グレード感のある外観及びエントランスなど競争力を有する建物であると評価しております。

(3) 取得予定物件の内容

物 件 名 称	オリックス神保町ビル（※1）
特 定 資 産 の 種 類	不動産を信託する信託受益権
信 託 受 託 者 （ 予 定 ）	住友信託銀行株式会社
信 託 期 間 （ 予 定 ）	平成22年3月10日より平成32年3月31日（信託期間満了日が銀行の営業日でない場合は前営業日）まで
所 在 地 （ 地 番 ）	東京都千代田区神田神保町2丁目4番63他3筆
用 途	事務所・駐車場
所 有 の 形 態	①土地：所有権 ②建物：所有権
敷 地 面 積	598.04 m ² （登記簿謄本より）
延 床 面 積	4,247.18 m ² （登記簿謄本より）
構 造（登記簿上の表示）	鉄骨造陸屋根 地下1階付8階建
建 設 時 期	平成9年3月21日（登記簿謄本より）
設 計 会 社	東洋建設株式会社東京支店一級建築士事務所
施 工 会 社	東洋建設株式会社
構 造 設 計 者	東洋建設株式会社東京支店一級建築士事務所

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

階 高 / 天 井 高	3,700mm (基準階) / 2,550mm (基準階)
空 調 方 式 / O A 敷 設	各階個別空調 / OAフロア
建 築 確 認 機 関	東京都千代田区
P M L 値	14.3% (前田建設工業株式会社の建物状況調査報告書による)
取 得 価 格	41 億 5,000 万円 (取得諸経費及び消費税等を除く)
鑑 定 評 価 額	42 億 6,000 万円
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所
担 保 設 定 の 有 無	無し
テ ナ ン ト の 内 容	
テナントの総数	2
賃貸事業収入	166 百万円 (平成 21 年 8 月期) (※2)
敷金・保証金	234 百万円 (平成 21 年 8 月 31 日時点) (※2)
総賃貸面積	3,166.84 m ²
総賃貸可能面積	3,166.84 m ²
稼働率	100.0%
その他特筆すべき事項	本物件土地西側の道路は建築基準法第 42 条 2 項に規定される道路であり、本物件土地において当該道路の用に供されている部分は、登記簿記載数量で 36.48 m ² となっています。

(※1) 購入後、6ヶ月以内にビル名を変更する予定です。変更後の名称は未定です。

(※2) オリックス不動産投資法人の平成 21 年 8 月期決算短信及び平成 21 年 8 月期有価証券報告書より抜粋

4. 取得先の概要

(1) 名 称	オリックス不動産投資法人
(2) 所 在 地	東京都港区浜松町二丁目 4 番 1 号
(3) 代表者の役職・氏名	執行役員 小野 義夫
(4) 事 業 内 容	資産を主として特定資産 (投信法に定めるものをいう。) に対する投資として運用することを目的とする。
(5) 出 資 総 額	137,814 百万円 (平成 21 年 8 月 31 日時点)
(6) 設 立 年 月 日	平成 13 年 9 月 10 日
(7) 純 資 産	142,575 百万円 (平成 21 年 8 月 31 日時点)
(8) 総 資 産	287,727 百万円 (平成 21 年 8 月 31 日時点)
(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・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、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。また、当該会社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。

5. 物件取得者等の状況

本信託受益権は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 取得の日程

取得決定日	平成22年3月3日
取得契約締結日	平成22年3月3日
代金支払日	平成22年3月10日(予定)
物件引渡日	平成22年3月10日(予定)

7. 今後の見通し

本信託受益権の取得に伴い業績予想を修正しております。詳細は平成22年3月3日付「平成22年5月期(第9期)及び平成22年11月期(第10期)運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

本投資法人は平成21年7月1日に株式会社大和証券グループ本社より約100億円の第三者割当増資を受け入れ、同年9月16日には劣後投資法人債35億円の発行を行い、物件取得に向けて手元資金を手厚くしてまいりました。今回の購入には手元資金を活用いたしますが、取得のための資金余力は引き続き有しており、今後も更なる物件の取得を目指してまいります。

以上

【参考資料 1】 鑑定評価書の概要

鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 22 年 2 月 1 日
鑑定評価額(注 1)	4,260 百万円

項目	(円)	根拠等
収益価格(注 2)	4,260,000,000	
直接還元法による収益価格(注 2)	4,230,000,000	
(1) 運営収益 (a+b-c)	294,956,009	
a. 年額貸室収入	267,394,380	
b. その他収入	45,011,945	水道光熱費・駐車場収入を含む
c. 空室損失相当額	17,450,316	
(2) 運営費用 (a+b+c+d+e+f+g)	70,930,302	
a. 修繕費	3,720,000	
b. 建物維持管理費	12,350,676	
c. 水道光熱費	23,371,279	
d. プロパティ・マネジメント・フィー	2,949,560	
e. 公租公課	22,960,200	
f. 損害保険料	534,330	
g. その他費用	5,044,257	テナント募集費用等を含む
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	224,025,707	
(4) 保証金等の運用益	4,207,004	
(5) 資本的支出	8,060,000	
(6) 純収益 (NCF = (3)+(4)-(5))	220,172,711	
還元利回り	5.2%	
DCF 法による収益価格(注 2)	4,270,000,000	
割引率	5.2%	
最終還元利回り	5.5%	
原価法による積算価格(注 2)	2,710,000,000	
土地比率	72.3%	
建物比率	27.7%	

(注) 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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【参考資料 2】 収支状況（本物件の収支見込）

	単位：百万円
A. 想定賃貸事業収入	321
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	70
C. 想定NOI（A－B）	251

想定収支の前提

1. 上記の数値は、取得年度の特異要因を排除した想定年間収支です。
2. 収益については、現在の入居状況のまま推移していくことを前提としています。
3. 費用については、管理業務費、公租公課、修繕費、保険料等を含みます。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【参考資料 3】 写真 / 地図

<p>◀ 外 観 写 真 ▶</p>	<p>◀ 1階エントランス写真 ▶</p>
	
<p>◀ 地 図 ▶</p>	
	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【参考資料 4】本物件取得後のポートフォリオの概要

地域	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)	ダヴィンチ銀座	平成 17 年 10 月 21 日	14,100	5.2	82.6
	ダヴィンチ銀座アネックス	平成 17 年 10 月 21 日	3,050	1.1	86.4
	ダヴィンチ芝浦	平成 17 年 10 月 21 日	8,265	3.1	89.4
	ダヴィンチ南青山	平成 17 年 10 月 21 日	4,550	1.7	100.0
	ダヴィンチ猿楽町	平成 17 年 10 月 21 日	3,000	1.1	100.0
	ダヴィンチA浜松町	平成 17 年 10 月 21 日	2,865	1.1	100.0
	ダヴィンチ神宮前	平成 17 年 10 月 21 日	2,800	1.0	100.0
	ダヴィンチ芝大門	平成 17 年 10 月 21 日	2,578	1.0	100.0
	ダヴィンチ三崎町	平成 17 年 10 月 21 日	2,346	0.9	100.0
	ダヴィンチ新橋 510	平成 17 年 10 月 21 日	2,080	0.8	88.2
	B P S スクエア	平成 18 年 1 月 27 日	1,560	0.6	100.0
	ダヴィンチ築地	平成 18 年 1 月 27 日	1,240	0.5	100.0
	ダヴィンチ築地 616	平成 18 年 3 月 24 日	2,440	0.9	100.0
	秀和月島ビル	平成 18 年 3 月 24 日	7,840	2.9	100.0
	日本橋MSビル	平成 18 年 5 月 1 日	2,520	0.9	86.4
	アトランティックビル	平成 18 年 5 月 1 日	1,600	0.6	87.9
	渋谷SSビル	平成 18 年 5 月 1 日	3,930	1.5	85.8
	ダヴィンチ日本橋本町	平成 18 年 7 月 31 日	7,420	2.8	84.9
	ダヴィンチ銀座 1 丁目	平成 18 年 7 月 31 日	4,620	1.7	78.9
	ダヴィンチ京橋	平成 18 年 7 月 31 日	3,460	1.3	100.0
	サンライン第7ビル	平成 18 年 10 月 6 日	2,680	1.0	79.7
	ダヴィンチ御成門	平成 18 年 12 月 1 日	13,860	5.1	86.6
	新宿マインズタワー	平成 19 年 7 月 13 日/11 月 26 日	133,800	49.7	97.4
	SHIBUYA EDGE	平成 19 年 7 月 13 日	5,900	2.2	100.0
	ダヴィンチ小伝馬町	平成 19 年 8 月 31 日	2,460	0.9	62.2
	オリックス神保町ビル	平成 22 年 3 月 10 日	4,150	1.5	100.0
東京主要 5 区合計 (26 物件)			245,114	91.1	93.0
首都 圏 (注 2)	ダヴィンチ錦糸町	平成 17 年 10 月 21 日	3,653	1.4	100.0
	ダヴィンチ東池袋	平成 17 年 10 月 21 日	2,958	1.1	100.0
	ベネックスS-3	平成 18 年 5 月 1 日	4,950	1.8	69.0
	ダヴィンチ品川II	平成 19 年 7 月 13 日	7,710	2.9	86.0
首都圏 (4 物件)			19,271	7.2	86.6
地方 主要 都市 (注 3)	ダヴィンチ南船場	平成 19 年 8 月 31 日	4,810	1.8	63.2
地方主要都市 (1 物件)			4,810	1.8	63.2
合計 (31 物件)			269,195	100	91.1

(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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

- (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）、政令指定都市（札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、北九州市、福岡市）、函館市、旭川市、青森市、盛岡市、秋田市、郡山市、いわき市、宇都宮市、前橋市、富山市、金沢市、長野市、岐阜市、大津市、奈良市、和歌山市、倉敷市、福山市、下関市、高松市、松山市、高知市、久留米市、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位以下を四捨五入して記載しています。なお、各物件の投資比率の合計の小数点以下に端数が生じております。
- (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22年1月末日現在の稼働率を記載し、オリックス神保町ビルは平成22年2月末日現在の稼働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>

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。