

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 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

資産譲渡（基本合意書締結）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、下記のとおり資産の譲渡を決定し、本件売却にかかる基本合意書を締結いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡予定資産の概要

譲渡予定資産（物件名）	不動産信託受益権（札幌千代田ビル）
取得価格（注 1）	1,384,000,000 円(注 1)
譲渡予定価格（注 2）	2,004,900,000 円(注 2)
帳簿予定価格（注 3）	1,361,688,423 円(注 3)
譲渡予定価格と帳簿予定価格の差額	643,211,577 円
譲渡契約締結予定日	平成 19 年 12 月 20 日
譲渡予定日	平成 20 年 2 月 22 日
譲渡予定先	合同会社エイチピーティ・ワン
譲渡予定方法	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) 「譲渡予定価格」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) 「帳簿予定価格」は、平成 19 年 11 月 30 日現在の帳簿予定価格を記載しています。

2. 譲渡の理由

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、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、譲渡予定価格が妥当であること及び相対的に少額物件であること等の理由により本物件の譲渡を決定いたしました。

3. 譲渡予定資産の内容

札幌千代田ビル

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
信託期間満了日	平成 27 年 10 月 31 日	取得価格(注 1)	1,384,000,000 円
所在地(住居表示)	札幌市北区北 7 条西五丁目 5 番 3 号	帳簿予定価格(注 2)	1,361,688,423 円
土地	地番	札幌市北区北 7 条西五丁目 5 番 3	譲渡予定価格(注 3)
	地積	1,593.97 m ² (他の共有者の持分を含む。)	譲渡予定価格と帳簿予定価格の差額
	用途地域	商業地域	
	容積率/建蔽率	600% / 80%	不動産鑑定士による鑑定評価額
	所有形態	所有権(共有持分:2分の1)	
構造/階数	SRC/B1/11F	1,624,000,000 円 (価格時点:平成 19 年 11 月 30 日) 鑑定会社:(株)中央不動産鑑定所	
建物	用途	事務所	賃貸借の内容(平成 19 年 10 月末現在)
	延床面積	9,531.51 m ² (建物一棟全体の延床面積。附属建物を含む。)	賃貸可能面積
	建築時期	平成 3 年 12 月 17 日	賃貸面積
	駐車場台数	96 台	稼働率
	所有形態	所有権(共有持分:2分の1)	テナント総数(注 4)
			6,612.55 m ²
		100.0%	11

(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)「帳簿予定価格」は、平成 19 年 11 月 30 日現在の帳簿予定価格を記載しています。

(注 3)「譲渡予定価格」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、店舗、住居及び倉庫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. 譲渡予定先の概要

1	商号	合同会社エイチピーティ・ワン
2	本社所在地	東京都港区赤坂一丁目 12 番 32 号アーク森ビル
3	代表者	業務執行社員 有限責任中間法人エイチピーティ・ワン 業務執行社員の職務執行者 須貝 信
4	資本金の額	125 万円
5	大株主	有限責任中間法人エイチピーティ・ワン
6	主な事業内容	不動産の取得、保有及び処分
7	本投資法人又は投資信託委託業者との関係	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ます。 譲渡予定先の属性及び利害関係者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「利害関係者との取引に関するお知らせ」をご参照ください。

5. 媒介の概要

本件譲渡における媒介予定者の概要は以下の通りです。なお、媒介契約書の締結については、平成 19 年 12 月 19 日を予定しています。

1	商号	住友信託銀行株式会社
2	本店所在地	大阪府大阪市中央区北浜四丁目 5 番 33 号
3	代表者	取締役社長 森田 豊
4	資本金	2,875 億円

5	主な事業内容	銀行業
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．利害関係者取引について

本件取引における譲渡予定先は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ます。また、譲渡予定先の属性及び利害関係者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「利害関係者との取引に関するお知らせ」をご参照ください。

7．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。

8．運用状況の見通し

本件譲渡に伴い譲渡益が発生し営業収益は増大しますが、借入金にかかる支払利息及び融資手数料等営業外費用も併せて増大することから、既の開示済みの平成 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>

【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 (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	4.2%	100
	4	ダヴィンチ芝浦	平成 17 年 10 月 21 日	8,265	2.8%	99.5
	5	ダヴィンチ南青山	平成 17 年 10 月 21 日	4,550	1.5%	100
	6	ダヴィンチ三田	平成 17 年 10 月 21 日	3,250	1.1%	100
	7	ダヴィンチ猿楽町	平成 17 年 10 月 21 日	3,000	1.0%	100
	8	ダヴィンチ A 浜松町	平成 17 年 10 月 21 日	2,865	1.0%	100
	9	ダヴィンチ神宮前	平成 17 年 10 月 21 日	2,800	0.9%	100
	10	ダヴィンチ芝大門	平成 17 年 10 月 21 日	2,578	0.9%	100
	11	ダヴィンチ三崎町	平成 17 年 10 月 21 日	2,346	0.8%	100
	12	ダヴィンチ新橋 510	平成 17 年 10 月 21 日	2,080	0.7%	95.4
	13	B P S スクエア	平成 18 年 1 月 27 日	1,560	0.5%	100
	14	ダヴィンチ築地	平成 18 年 1 月 27 日	1,240	0.4%	100
	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
	17	日本橋 M S ビル	平成 18 年 5 月 1 日	2,520	0.8%	100
	18	アトランティックビル	平成 18 年 5 月 1 日	1,600	0.5%	100
	19	渋谷 S S ビル	平成 18 年 5 月 1 日	3,930	1.3%	100
	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
	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
	25	新宿マインズタワー(注7)	平成 19 年 7 月 13 日	65,100	46.8%	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
27	ダヴィンチ小伝馬町	平成 19 年 8 月 31 日	2,460	0.8%	100	
東京主要 5 区合計 (27 物件)				256,214	89.6%	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
	29	ダヴィンチ東池袋	平成 17 年 10 月 21 日	2,958	1.0%	100
	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
	33	ダヴィンチ品川	平成 19 年 7 月 13 日	7,710	2.6%	99.5
首都圏合計 (6 物件)				24,611	8.6%	98.6
地方主要 都市(注3)	34	ダヴィンチ南船場	平成 19 年 8 月 31 日	4,810	1.6%	92.8
地方主要都市合計 (1 物件)				4,810	1.6%	92.8
合計 (34 物件)				285,635	100.0%	98.4

- (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19年10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。