

平成 19 年 6 月 15 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)

投資信託委託業者名  
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

### 資産取得及び資産譲渡（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取得及び譲渡(注)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。

(注)譲渡(予定)資産 4 物件のうち、1 物件(ダヴィンチ西五反田)については、本日譲渡を完了しております。

#### 記

##### ・ 一般の資産取得及び資産譲渡について(資産取得及び譲渡の理由)

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、下記取得予定資産 3 物件の取得及び譲渡予定資産 4 物件の譲渡により、ポートフォリオ物件の入替えを行います。

ポートフォリオ物件の入替えは、以下の通り相対的に少額な物件等の譲渡を行うと同時に、主として東京主要 5 区に所在するオフィスビルで、将来にわたり内部成長が見込めると判断される物件を取得することにより行います。

本件取得予定資産の取得におきましては、不動産売買市場及び不動産賃貸市場の動向を踏まえ、昨今賃料上昇の傾向が見受けられる東京主要 5 区への投資比率を高めること等を総合的に勘案し、本件取得予定資産の取得を決定いたしました。

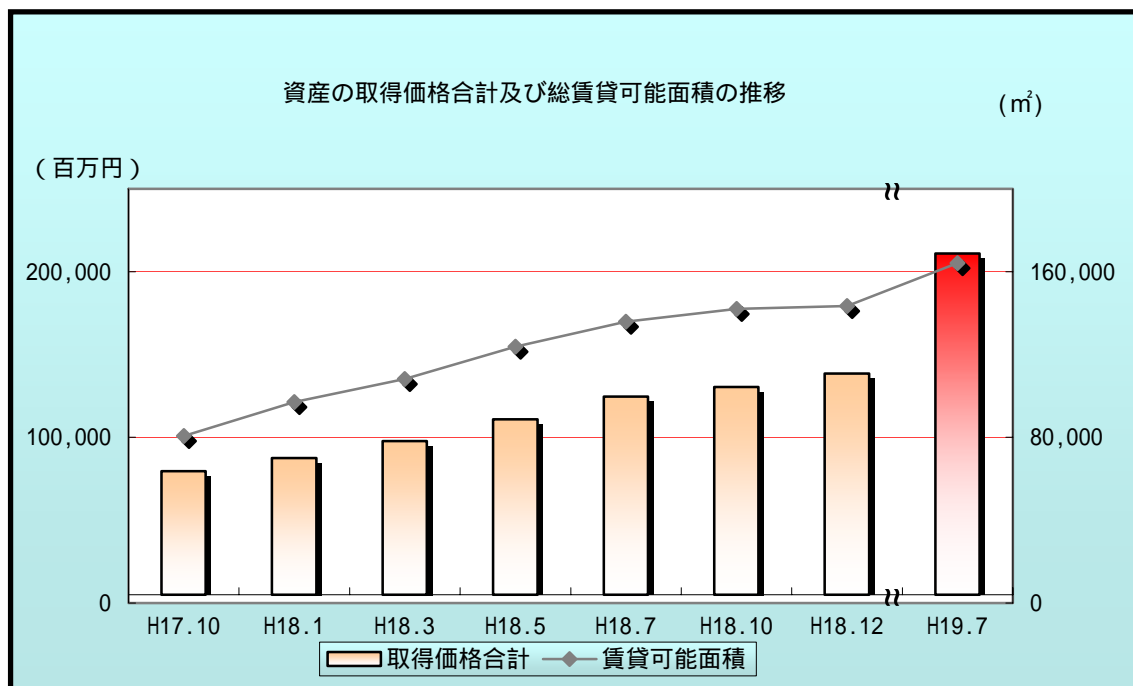
一方、本件譲渡(予定)資産の譲渡におきましては、物件取得競争が過熱している昨今の不動産流通市場の動向を踏まえ、本投資法人の保有する物件の中でも相対的に少額物件であること、本投資法人における運用において一定の内部成長が実現できており、譲渡にあたって十分な譲渡益の実現が可能であること等を総合的に勘案し、本件譲渡(予定)資産の譲渡を決定いたしました。

なお、本ポートフォリオ物件の入替えにより、本投資法人の平成 19 年 7 月 13 日時点の運用資産は、取得価格合計で約 2,110 億円となり、物件入替え前に対して約 726 億円の増加となる予定です。また、物件入替え後のポートフォリオ物件の総賃貸可能面積(注)は、164,097.86 m<sup>2</sup>となり 20,711.77 m<sup>2</sup>増加いたします。さらに、物件入替え後のポートフォリオ物件の地域分散状況については、東京主要 5 区で約 87.6%、首都圏で約 11.6%、地方主要都市で約 0.6%と入替え前に比較して、東京主要 5 区への投資比率が約 3.8%上昇いたします。

(注)賃貸可能面積の算出にあたって、「札幌千代田ビル」について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

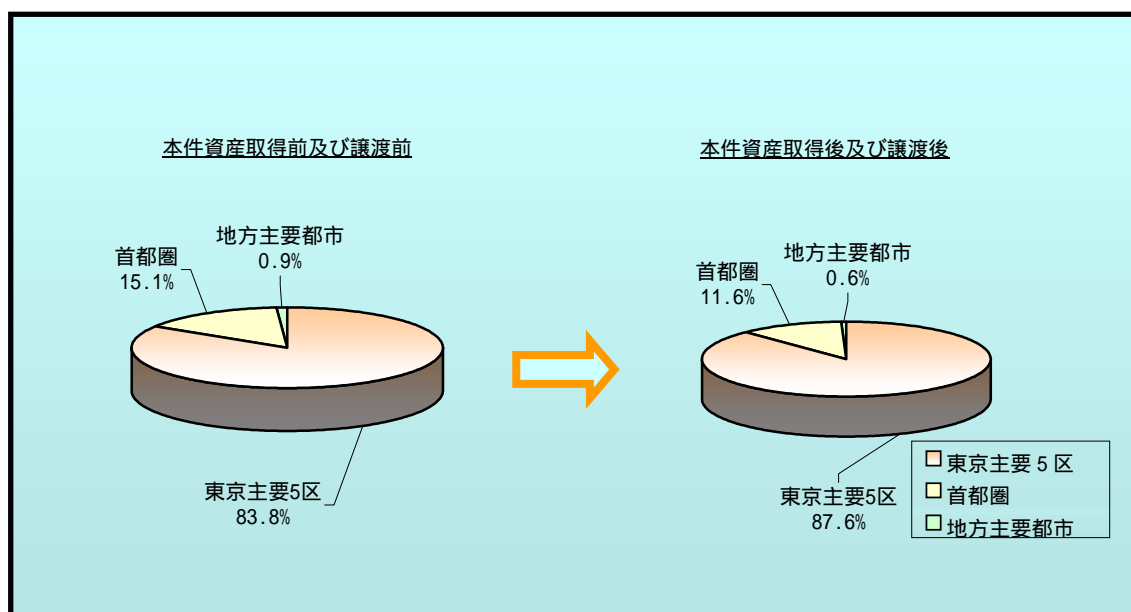
るため、建物一棟全体の賃貸可能面積の2分の1に相当する面積に基づいて算出しています。また、「新宿マイズタワー」については、本投資法人が取得を予定する信託受益権に係る信託不動産が本物件全体の7分の3に相当する共有持分であるため、建物一棟全体の賃貸可能面積の7分の3に相当する面積に基づいて算出しています。

< 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7月末日（予定）の数値については平成19年2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) 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、「新宿マイズタワー」については、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が、本物件全体の7分の3に相当する共有持分であるため、建物一棟全体の賃貸可能面積の7分の3に相当する面積に基づいて算出しています。
- (注3) 平成19年7月末日の取得価格合計は、第3期末日現在保有している34物件及び第4期取得予定資産3物件から第4期売却資産4物件を除いた計33物件（以下「本募集直後投資資産」といいます。）の取得（予定）価格に基づき算出された数値です。従って、第4期末日の実際の取得（予定）価格、物件数はこれとは異なる可能性があります。
- (注4) 平成19年7月末日の総賃貸可能面積は、本募集直後投資資産33物件に関し、平成19年2月末日現在効力を有する賃貸借契約等に基づく賃貸可能面積により算出された数値です。
- (注5) 物件を売却している場合、売却した日以後の時点において、当該売却物件の取得価格及び賃貸可能面積をそれぞれ控除しています。

< 本件資産取得後及び譲渡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 3 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	65,100,000,000
SHIBUYA EDGE	東京都渋谷区宇田川町10番3号	有限会社ハイランド	5,900,000,000
ダヴィンチ品川	東京都品川区北品川一丁目8番11号	有限会社クレタ	7,710,000,000

(注) 「取得予定価格」は、取得諸経費及び消費税等相当額を含まない、信託受益権売買契約書に記載された各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	松澤 和浩
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
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	株式会社ダヴィンチ・セレクト（以下「資産運用会社」といいます。）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、投資信託及び投資法人に関する法律第15条第2項第1号に規程にされる利害関係人等にも該当します。取得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」をご参照下さい。

商号	有限会社ハイランド
本店所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
代表者	松澤 和浩
資本の額	300万円
大株主	ハイランド・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、投資信託及び投資法人に関する法律第15条第2項第1号に規程にされる利害関係人等にも該当します。取得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」をご参照下さい。

商号	有限会社クレタ
本店所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
代表者	槇本 典人
資本の額	300万円
大株主	クレタ・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、投資信託及び投資法人に関する法律第15条第2項第1号に規程にされる利害関係人等にも該当します。取得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」をご参照下さい。

## (3) 物件取得先の状況

## 新宿マインズタワー

本投資法人	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
<p>&lt; 取得経緯・理由等 &gt;            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>&lt; 会社名・特別な利害関係にある者との関係 &gt;            上記(2)「取得先の概要 / 有限会社ニーム」ご参照。            &lt; 取得経緯・理由等 &gt;            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>
<p>&lt; 取得予定価格 &gt;            65,100 百万円 (消費税等別途)</p>	<p>&lt; 取得価格 &gt;            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。</p>	-
<p>&lt; 取得予定日 &gt;            平成 19 年 7 月 13 日</p>	<p>&lt; 取得日 &gt;            平成 17 年 3 月 29 日</p>	-

## SHIBUYA EDGE

本投資法人	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
<p>&lt; 取得経緯・理由等 &gt;            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>&lt; 会社名・特別な利害関係にある者との関係 &gt;            上記(2)「取得先の概要 / 有限会社ハイランド」ご参照。            &lt; 取得経緯・理由等 &gt;            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>
<p>&lt; 取得予定価格 &gt;            5,900 百万円 (消費税等別途)</p>	<p>&lt; 取得価格 &gt;            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。</p>	-
<p>&lt; 取得予定日 &gt;            平成 19 年 7 月 13 日</p>	<p>&lt; 取得日 &gt;            平成 17 年 8 月 5 日</p>	-

## ダヴィンチ品川

本投資法人	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
<p>&lt; 取得経緯・理由等 &gt;            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>&lt; 会社名・特別な利害関係にある者との関係 &gt;            上記(2)「取得先の概要 / 有限会社クレタ」ご参照。            &lt; 取得経緯・理由等 &gt;            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>
<p>&lt; 取得予定価格 &gt;            7,710 百万円 (消費税等別途)</p>	<p>&lt; 取得価格 &gt;            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。</p>	-
<p>&lt; 取得予定日 &gt;            平成 19 年 7 月 13 日</p>	<p>&lt; 取得日 &gt;            平成 17 年 1 月 5 日</p>	-

(4) 媒介の概要

本件取得予定資産取得について、媒介者はいません。

(5) 今後の日程

契約締結日	平成 19 年 6 月 15 日
取得予定日	平成 19 年 7 月 13 日

(6) 取得資金

本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口発行及び投資口売出しにより調達した資金等により取得する予定です。

3. 取得予定資産の内容

(1) 新宿マインズタワー

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。

資産運用会社は、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、上昇傾向を示しており、今後も当面この上昇傾向が続くとの見方をしています。

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。

なお、本投資法人のポートフォリオの規模拡大に伴い、着実な内部成長が期待できる本物件のような大型資産への投資も可能となってまいりました。本資産の取得予定価格は、本資産及びその他の取得予定資産取得後におけるポートフォリオ全体の取得（予定）価格合計に対し、約 30.8% となり、ポートフォリオの中で最大の資産になる予定ですが、資産運用会社は、本物件は平成 19 年 6 月 15 日現在、35 に及ぶテナントを有し、立地条件も極めて優れていることから、安定したポートフォリオ構成に十分に寄与するものと考えています。

取得予定資産の詳細

特定資産の概要		鑑定評価書の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	価格時点	平成 19 年 3 月 31 日	
信託期間満了日	平成 27 年 3 月 31 日			
取得予定年月日	平成 19 年 7 月 13 日	鑑定評価額(注 4)	65,100,000,000 円	
取得予定価格	65,100,000,000 円			
所在地(住居表示)	東京都渋谷区代々木二丁目 1 番 1 号	直接還元法による価格(注 5)	153,000,000,000 円	
土地	地番	東京都渋谷区代々木二丁目 1 番 7 他 8 筆	還元利回り	3.9%
	地積(注 1)	11,500.48 m <sup>2</sup>	D C F 法による価格(注 5)	150,000,000,000 円
	用途地域	商業地域		
	容積率/建蔽率(注 6)	600% / 80%	最終還元利回り	4.1%
	所有形態	所有権(共有)	原価法による積算価格(注 5)	115,000,000,000 円
建物	構造/階数	S・SRC / B3/34F	土地比率	77.3%
	用途	事務所・店舗	建物比率	22.7%
	延床面積(注 1)	97,978.74 m <sup>2</sup>	建物スペック等について	
	建築時期	平成 7 年 9 月 26 日	建物築年数	11 年 10 ヶ月
	駐車場台数	327 台	階 高	4,000mm(基準階)
	所有形態	所有権(共有)	天井高	2,670mm(基準階)
賃貸借の内容		空調方式	セントラル空調	
賃貸可能面積(注 1)	53,165.58 m <sup>2</sup>	O A 床敷設状況	全階の事務室に敷設	
賃貸面積(注 1)	51,906.36 m <sup>2</sup>	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	
稼働率	97.6%	P M L 値	9.4%	
テナント総数(注 2)	35	設計会社	株式会社日本設計	
月額契約賃料(注 3)	189,348,807 円	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	
敷金・保証金等(注 3)	1,852,373,626 円	構造計算者	株式会社日本設計	
		建築確認機関	東京都	
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 6 個を保有する有限会社二ームより、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. 有限会社二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(有限会社二ームと併せて、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 6 月 15 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。本投資法人は、本投資法人による本物件に係る信託受益権の取得と同時に、かかる契約の当事者との間で、新たな共同事業者等として、有限会社二ームの地位を一部承継するに際して、当該契約の変更契約又は覚書を締結する予定ですが、下記の事項に変更はない予定です。</p> <p>・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</p>				

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。

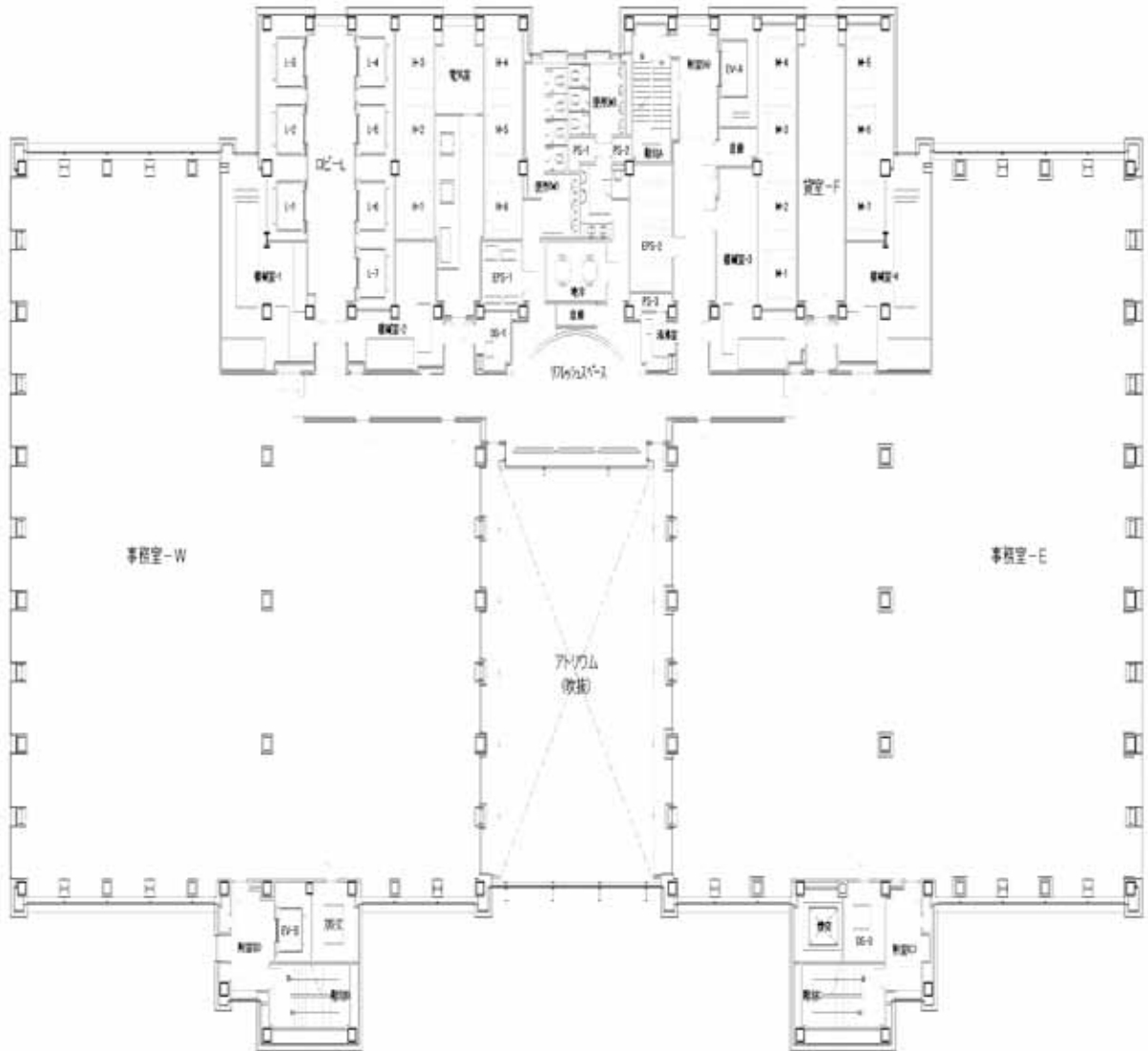
- (注 1) 本投資法人が取得を予定する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の 7 分の 3 に相当する共有持分ですが、地積、延床面積、賃貸可能面積及び賃貸面積は、本物件全体の面積を記載しています。
- (注 2) 「テナント総数」は、エンドテナントの総数を記載しています。エンドテナントとは、事務所、店舗及び倉庫に実際に入居している賃貸人をいい、駐車場利用者は含まないものとしします。
- (注 3) 「月額契約賃料」及び「敷金・保証金等」は、事務所、店舗及び倉庫に係る賃貸借契約または転貸借契約上の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料等付属施設の使用料は含まれません。）及び敷金・保証金の金額（駐車場使用料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) 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 5) 直接還元法による価格、DCF 法による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。
- (注 6) 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。



物件写真及び基準階平面図  
物件写真



基準階平面図 (4階)



## (2) SHIBUYA EDGE

### 物件特性等について

「SHIBUYA EDGE」は、「渋谷駅」から徒歩約8分に位置するオフィス・店舗複合ビルです。「渋谷駅」は、JR東日本の他、東京急行電鉄、京王電鉄、東京メトロが相互に乗り入れる首都圏有数の乗降客数を誇るターミナル駅です。

本ビルは、スポンサーである株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズによる開発物件として、平成18年8月に竣工した新築ビルであり、建物スペックは近年のテナントが求めるスペックを十分に満たしていると言えます。

本物件の周辺には、「パルコ」、「東急ハンズ」、「西武百貨店」、「ロフト」等大型商業施設が密集しており、様々な用途のビルが存するエリアであることから、純粋なオフィスエリアではありません。平成19年6月15日現在、本物件の総賃貸可能面積の約37.3%は、店舗としての用途に供しています。

資産運用会社は、本物件は、新築ビルである希少性と、オフィス用途のみならず、補完的に商業施設の入居も見込めることから、高い競争力を有するビルであると考えています。

### 取得予定資産の詳細

特定資産の概要		鑑定評価書の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社	
信託受託者	住友信託銀行株式会社	価格時点	平成19年3月31日	
信託期間満了日	平成27年8月31日			
取得予定年月日	平成19年7月13日	鑑定評価額	5,900,000,000円	
取得予定価格	5,900,000,000円			
所在地（住居表示）	東京都渋谷区宇田川町10番3号	直接還元法による価格	6,000,000,000円	
土地	地番	東京都渋谷区宇田川町34番1他2筆	還元利回り	4.2%
	地積	527.65㎡	DCF法による価格	5,800,000,000円
	用途地域	商業地域	割引率	4.0%
	容積率/建蔽率	500%/80%	最終還元利回り	4.4%
	所有形態	所有権	原価法による積算価格	4,810,000,000円
建物	構造/階数	RC/B1/9F	土地比率	82.7%
	用途	事務所・店舗・駐車場	建物比率	17.3%
	延床面積	3,022.33㎡	建物スペック等について	
	建築時期	平成18年8月30日	建物築年数	11ヶ月
	駐車場台数	8台	階高	3,560mm~4,160mm
	所有形態	所有権	天井高	2,700mm（基準階）
賃貸借の内容		空調方式	各階個別空調（パッケージ型空調機）	
賃貸可能面積	2,479.49㎡	OA床敷設状況	1,2階以外の事務室に敷設	
賃貸面積	2,156.06㎡	プロパティマネジメント委託予定先（注3）	株式会社ザイマックスアクシス	
稼働率	86.9%	PML値	11.2%	
テナント総数（注1）	6	設計会社	株式会社ゼン設計一級建築士事務所	
月額契約賃料（注2）	20,220,560円	施工会社	鹿島建設株式会社	
敷金・保証金等（注2）	227,068,280円	構造計算者	株式会社ゼン設計一級建築士事務所	

		建築確認機関	株式会社都市居住評価センター
その他特記すべき事項			
<p>本件土地の一部は、都市計画道路（補助第53号線 昭和21年4月25日都市計画決定 計画幅員15m）の対象となっています。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の南西側の一部（約61.9㎡）を東京都へ譲渡することになります。</p>			

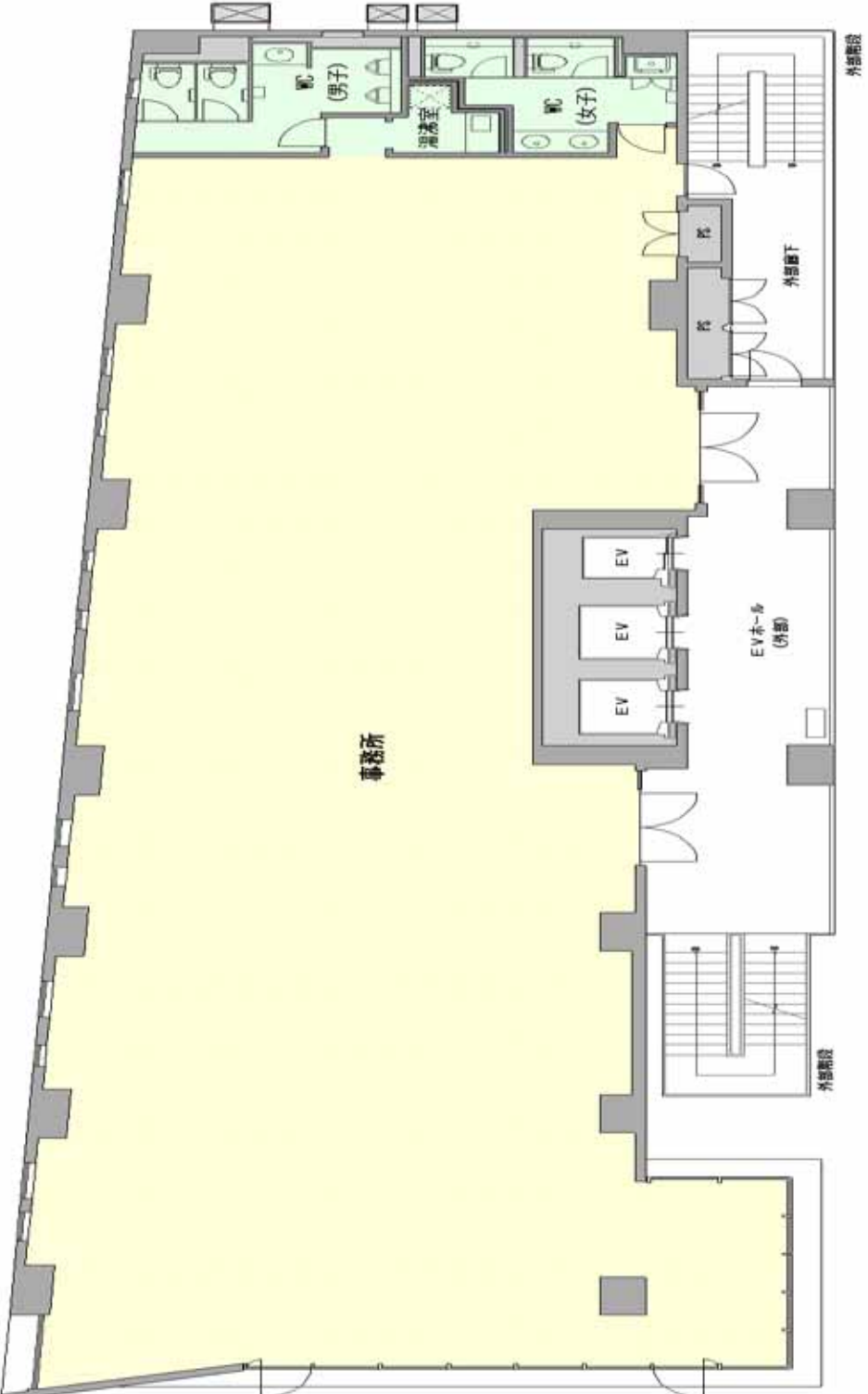
- (注1) 「テナント総数」は、エンドテナントの総数を記載しています。エンドテナントとは、事務所、店舗及び倉庫実際に入居している賃貸人をいい、駐車場利用者は含まないものとします。
- (注2) 「月額契約賃料」及び「敷金・保証金等」は、事務所、店舗及び倉庫に係る賃貸借契約又は転貸借契約上の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料等付属施設の使用料は含まれません。）及び敷金・保証金の金額（駐車場使用契約等付属施設使用契約に係る敷金及び保証金は含まれません。）を記載しています。
- (注3) プロパティマネジメント委託先は、現状「株式会社エムクリエイツ」ですが、本投資法人による本物件の取得と同時に、株式会社ザイマックスアクシスへ変更する予定です。

物件写真及び基準階平面図

物件写真



基準階平面図（4階）



### (3)ダヴィンチ品川

#### 物件特性等について

「ダヴィンチ品川」は、「品川駅」から徒歩約11分、京浜急行電鉄「北品川駅」から徒歩約5分に位置するオフィスビルです。「品川駅」は、JR東日本の他、JR東海（東海道新幹線）、京浜急行電鉄が相互に乗り入れる首都圏有数の乗降客数を誇るターミナル駅です。

本物件の周辺には、「品川インターシティ」及び「天王洲アイル」といった大規模オフィスビルが立ち並び再開発エリアが存しますが、これら大規模オフィスビルを除くと、本物件の規模（総賃貸可能面積：6,543.38㎡）は平均を上回る規模を有しています。資産運用会社は、本物件は、周辺エリアに存する再開発大規模オフィスビルの補完的な役割を担い、「品川駅」徒歩圏エリアという立地条件と併せて、安定的な稼働を期待できると考えています。

#### 取得予定資産の詳細

特定資産の概要		鑑定評価書の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	価格時点	平成19年3月31日	
信託期間満了日	平成27年1月31日			
取得予定年月日	平成19年7月13日	鑑定評価額	7,710,000,000円	
取得予定価格	7,710,000,000円			
所在地（住居表示）	東京都品川区北品川一丁目8番11号	直接還元法による価格	7,770,000,000円	
土地	地番	東京都品川区北品川一丁目122番3	還元利回り	5.0%
	地積	2,345.20㎡	DCF法による価格	7,640,000,000円
	用途地域	準工業地域	割引率	4.7%
	容積率/建蔽率	400%/60%	最終還元利回り	5.3%
	所有形態	所有権	原価法による積算価格	5,630,000,000円
建物	構造/階数	SRC / B1/11F	土地比率	64.1%
	用途	事務所・駐車場・店舗	建物比率	35.9%
	延床面積	10,200.29㎡	建物スペック等について	
	建築時期	平成3年7月3日	建物築年数	16年
	駐車場台数	49台	階高	3,500mm～4,300mm
	所有形態	所有権	天井高	2,600mm（基準階）
賃貸借の内容		空調方式	各階個別空調（パッケージ型空調機）	
賃貸可能面積	6,543.38㎡	OA床敷設状況	全階の事務室に敷設	
賃貸面積	6,543.38㎡	プロパティマネジメント委託予定先	ユーネックス株式会社	
稼働率	100.0%	PML値	11.9%	
テナント総数（注1）	16	設計会社	大成建設株式会社一級建築士事務所	
月額契約賃料（注2）	35,183,717円	施工会社	大成建設株式会社	
敷金・保証金等（注2）	363,648,979円	構造計算者	大成建設株式会社一級建築士事務所	
		建築確認機関	東京都	
その他特記すべき事項				
1. 本件土地の一部は、都市計画道路（補助第149号 昭和28年3月30日都市計画決定 計画幅員20m）の対象となっています。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の南東側の一部（約217㎡）を東京都へ譲渡することになります。				
2. 本件土地上に存する工作物（独立看板）は、完了検査を受けておらず検査済証が発行されていませんが、日本ERI株式会社より建築基準法の諸規定に関する適合判定調査の結果、適合しているものと判断される				

旨の報告書が提出されています。

本件土地南西側の一部（約 85.24 m<sup>2</sup>）は品川区の指導の下、近隣住民のための避難通路（幅員 4m）として提供しています。また、本件土地南西側が接する道路は、建築基準法第 42 条第 2 項に規定される道路であり、道路中心線より 2m 後退した位置が道路境界線となります。本件土地において当該道路の用に供されている部分の面積は約 9.12 m<sup>2</sup>となっています。

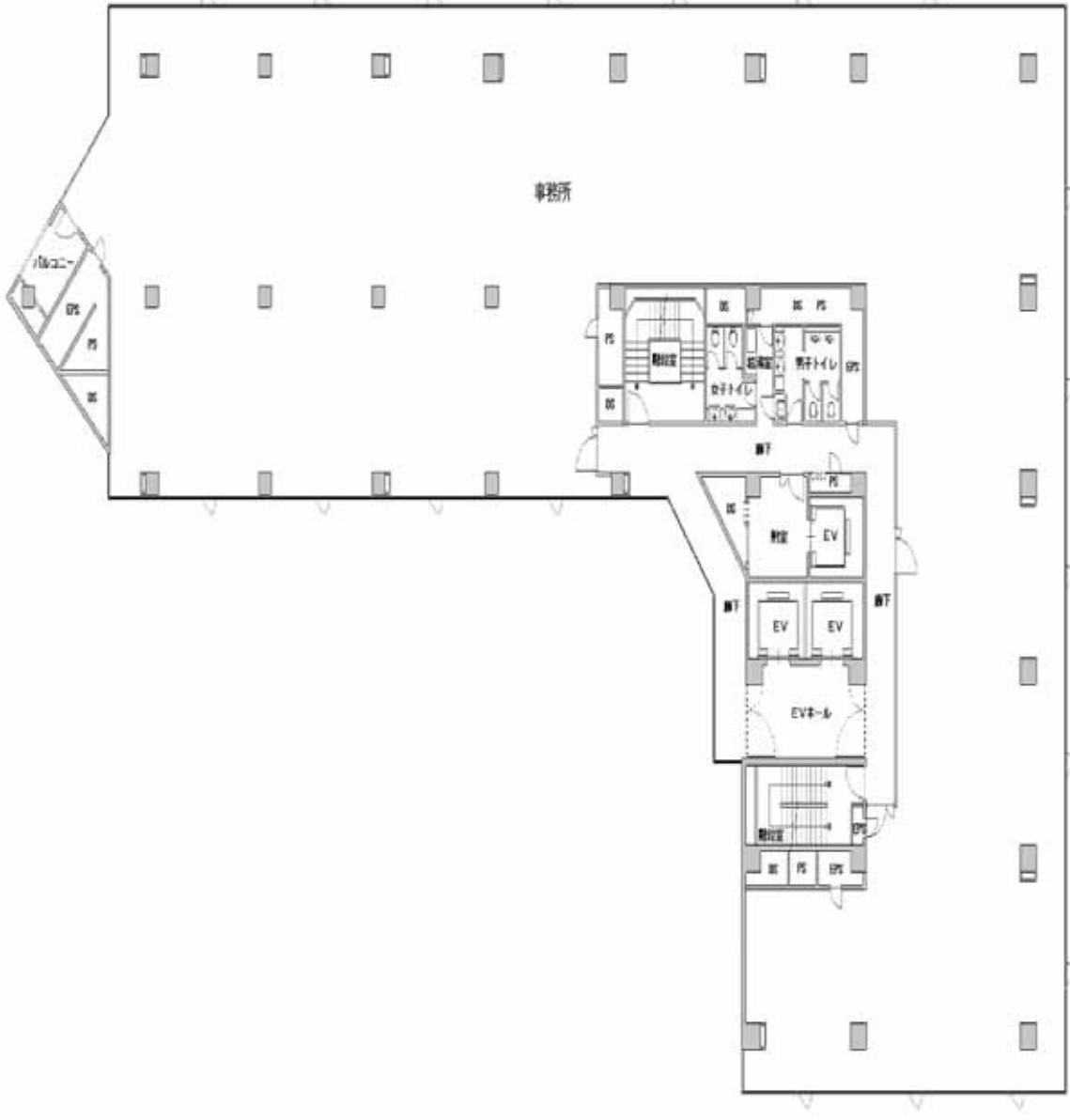
- （注1）「テナント総数」は、エンドテナントの総数を記載しています。エンドテナントとは、事務所、店舗及び倉庫に実際に入居している賃借人をいい、駐車場利用者は含まないものとします。
- （注2）「月額契約賃料」及び「敷金・保証金等」は、事務所、店舗及び倉庫に係る賃貸借契約又は転貸借契約上の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料等付属施設の使用料は含まれません。）及び敷金・保証金の金額（駐車場使用契約等付属施設使用契約に係る敷金及び保証金は含まれません。）を記載しています。



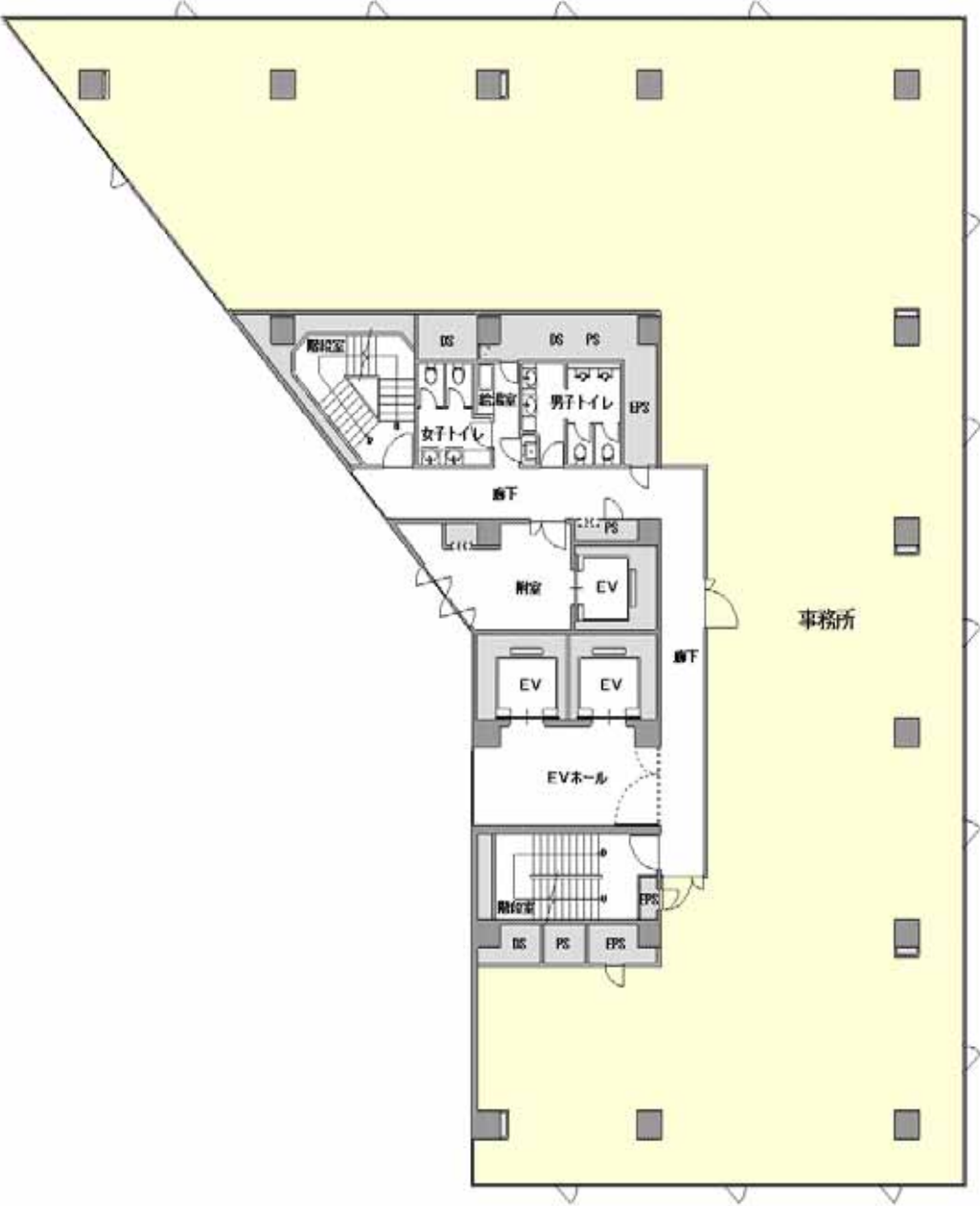
物件写真及び基準階平面図  
物件写真



基準階平面図（3階～4階）



基準階平面図（6階～10階）



資産の譲渡

1. 譲渡(予定)資産 4 物件の概要

譲渡(予定)資産(物件名)	不動産信託受益権 (ダヴィンチ茅場町 376、ダヴィンチ湯島、 ダヴィンチ新横浜 131、ダヴィンチ西五反田 )
取得価格(4物件合計)	6,090,000,000円(注1)
帳簿予定価格(4物件合計)	6,137,071,109円(注2)
譲渡(予定)価格(4物件合計)	8,271,000,000円(注3)
譲渡(予定)価格と帳簿予定価格の差額	2,133,928,891円
契約締結日(4物件)	平成19年6月15日
譲渡(予定)日	平成19年6月15日(ダヴィンチ西五反田 ) 平成19年6月27日(ダヴィンチ茅場町 376、 ダヴィンチ湯島、ダヴィンチ新横浜 131)
譲渡先	・日本総合地所株式会社(ダヴィンチ西五反田 ) ・トパーズ・ピー・イー特定目的会社 (ダヴィンチ茅場町 376、ダヴィンチ湯島、 ダヴィンチ新横浜 131)
譲渡方法	不動産信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。

(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、信託受益権売買契約書に記載された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5月31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、信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金を記載しています。

2. 譲渡資産の内容

(1) ダヴィンチ茅場町 376

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格(注1)	2,020,000,000円	
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋茅場町 三丁目7番6号	帳簿予定価格(注2)	2,076,744,552円	
土地	地番	東京都中央区日本橋茅場町 三丁目6番1他6筆	譲渡予定価格(注3)	2,600,000,000円
	地積	314.81 m <sup>2</sup>	譲渡予定価格と 帳簿予定価格の差額	523,255,448円
	用途地域	商業地域		
	容積率/建蔽率	700% / 80%	不動産鑑定士による 鑑定評価額	2,400,000,000円 (価格時点:平成19年3 月31日) 鑑定会社:インリックス株 式会社
所有形態	所有権			
建物	構造/階数	SRC / 9F	賃貸借の内容(平成19年4月末現在)	
	用途	事務所	賃貸可能面積	1,995.67 m <sup>2</sup>
	延床面積	2,180.94 m <sup>2</sup>	賃貸面積	1,995.67 m <sup>2</sup>
	建築時期	昭和63年7月	稼働率	100.0%
	駐車場台数	-	テナント総数(注4)	8
所有形態	所有権			

## (2) ダヴィンチ湯島

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格(注1)	1,080,000,000円	
所在地(住居表示)	東京都文京区湯島二丁目31番22号	帳簿予定価格(注2)	1,102,155,919円	
土地	地番	東京都文京区湯島二丁目205番1他5筆	譲渡予定価格(注3)	1,295,000,000円
	地積	392.43㎡	譲渡予定価格と帳簿予定価格の差額	192,844,081円
	用途地域	商業地域/近隣商業地域		
	容積率/建蔽率	600%/400%/80%	不動産鑑定士による鑑定評価額	1,200,000,000円 (価格時点:平成19年3月31日) 鑑定会社:森井総合鑑定株式会社
所有形態	所有権			
建物	構造/階数	SRC・RC/9F	賃貸借の内容(平成19年4月末時点)	
	用途	事務所・居宅	賃貸可能面積	1,823.58㎡
	延床面積	2,286.92㎡	賃貸面積	1,823.58㎡
	建築時期	平成2年3月	稼働率	100.0%
	駐車場台数	4台	テナント総数(注4)	5
	所有形態	所有権		

## (3) ダヴィンチ新横浜131

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格(注1)	1,350,000,000円	
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目3番1号	帳簿予定価格(注2)	1,328,838,425円	
土地	地番	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目3番1他3筆	譲渡予定価格(注3)	2,165,000,000円
	地積	1,099.00㎡	譲渡予定価格と帳簿予定価格の差額	836,161,575円
	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	1,520,000,000円 (価格時点:平成19年3月31日) 鑑定会社:株式会社谷澤総合鑑定所
所有形態	所有権			
建物	構造/階数	SRC/B2/9F	賃貸借の内容(平成19年4月末時点)	
	用途	店舗・事務所・駐車場	賃貸可能面積	4,831.87㎡
	延床面積	7,453.27㎡	賃貸面積	4,744.04㎡
	建築時期	平成4年10月	稼働率	98.1%
	駐車場台数	44台	テナント総数(注4)	32
	所有形態	所有権		

(4) ダヴィンチ西五反田

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格(注1)	1,640,000,000円	
所在地(住居表示)	東京都品川区西五反田八丁目2番8号	帳簿予定価格(注2)	1,629,332,213円	
土地	地番	東京都品川区西五反田八丁目2番10他1筆	譲渡価格(注3)	2,211,000,000円
	地積	425.17㎡	譲渡価格と帳簿予定価格の差額	581,667,787円
	用途地域	商業地域		
	容積率/建蔽率	800%/80%	不動産鑑定士による鑑定評価額	1,790,000,000円 (価格時点:平成19年3月31日) 鑑定会社:森井総合鑑定株式会社
	所有形態	所有権		
建物	構造/階数	S・RC / B1/10F	賃貸借の内容(平成19年4月末時点)	
	用途	事務所・給油所	賃貸可能面積	2,436.35㎡
	延床面積	3,320.85㎡	賃貸面積	2,436.35㎡
	建築時期	平成3年7月	稼働率	100.0%
	駐車場台数	1台	テナント総数(注4)	3
	所有形態	所有権		

(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、信託受益権売買契約書に記載された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5月31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」又は「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、信託受益権売買契約書に記載された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、駐車場利用者は含まないものとします。

3. 譲渡先の概要

本件譲渡における譲渡先は以下の通りです。

(1) ダヴィンチ茅場町376、ダヴィンチ湯島、ダヴィンチ新横浜131

1	商号	トパーズ・ピー・イー特定目的会社
2	本社所在地	東京都港区六本木一丁目6番1号
3	代表者	取締役 栗原 義英
4	特定資本金	20万円
5	大株主	譲渡先の意向により開示いたしません。
6	主な事業内容	不動産の取得、所有及び処分
7	本投資法人又は投資信託委託業者との関係	なし

(2) ダヴィンチ西五反田

1	商号	日本総合地所株式会社
2	本社所在地	東京都港区高輪二丁目21番46号
3	代表者	代表取締役社長 西丸 誠
4	資本金	140億9417万円
5	大株主	西丸 誠
6	主な事業内容	自社分譲マンションの企画・販売、ビル事業等
7	本投資法人又は投資信託委託業者との関係	なし

#### 4. 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。

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	2,874 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。

#### 5. 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。

#### 6. 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。

#### 運用状況の見通し

平成19年11月期及び平成20年5月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19年11月期(第4期)運用状況の予想の修正及び平成20年5月期(第5期)運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

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】本件譲渡・取得後の不動産ポートフォリオ一覧

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	6.6	99.5
	ダヴィンチ銀座アネックス	平成 17 年 10 月 21 日	3,050	1.4	98.2
	ダヴィンチ神谷町	平成 17 年 10 月 21 日	12,000	5.6	99.8
	ダヴィンチ芝浦	平成 17 年 10 月 21 日	8,265	3.9	97.1
	ダヴィンチ南青山	平成 17 年 10 月 21 日	4,550	2.1	100.0
	ダヴィンチ三田	平成 17 年 10 月 21 日	3,250	1.5	100.0
	ダヴィンチ猿樂町	平成 17 年 10 月 21 日	3,000	1.4	100.0
	ダヴィンチA浜松町	平成 17 年 10 月 21 日	2,865	1.3	100.0
	ダヴィンチ神宮前	平成 17 年 10 月 21 日	2,800	1.3	100.0
	ダヴィンチ芝大門	平成 17 年 10 月 21 日	2,578	1.2	100.0
	ダヴィンチ三崎町	平成 17 年 10 月 21 日	2,346	1.1	100.0
	ダヴィンチ新橋 510	平成 17 年 10 月 21 日	2,080	0.9	95.0
	B P S スクエア	平成 18 年 1 月 27 日	1,560	0.7	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	1.1	100.0
	秀和月島ビル	平成 18 年 3 月 24 日	7,840	3.7	100.0
	日本橋M Sビル	平成 18 年 5 月 1 日	2,520	1.1	100.0
	アトランティックビル	平成 18 年 5 月 1 日	1,600	0.7	96.7
	渋谷S Sビル	平成 18 年 5 月 1 日	3,930	1.8	100.0
	ダヴィンチ日本橋本町	平成 18 年 7 月 31 日	7,420	3.5	100.0
ダヴィンチ銀座 1 丁目	平成 18 年 7 月 31 日	4,620	2.1	96.6	
ダヴィンチ京橋	平成 18 年 7 月 31 日	3,460	1.6	100.0	
サンライン第 7 ビル	平成 18 年 10 月 6 日	2,680	1.2	100.0	
ダヴィンチ御成門	平成 18 年 12 月 1 日	13,860	6.5	100.0	
新宿マインズタワー	平成 19 年 7 月 13 日	65,100	30.8	97.6	
SHIBUYA EDGE	平成 19 年 7 月 13 日	5,900	2.7	86.9	
東京主要 5 区合計 (26 物件)			185,054	87.6	98.8
首都 圏 (注2)	ダヴィンチ錦糸町	平成 17 年 10 月 21 日	3,653	1.7	100.0
	ダヴィンチ東池袋	平成 17 年 10 月 21 日	2,958	1.4	100.0
	ダヴィンチ新横浜 214	平成 18 年 1 月 27 日	2,180	1.0	100.0
	ベネックス S-3	平成 18 年 5 月 1 日	4,950	2.3	95.9
	ピリーヴ大森	平成 18 年 10 月 6 日	3,160	1.4	100.0
	ダヴィンチ品川	平成 19 年 7 月 13 日	7,710	3.6	100.0
首都圏合計 (6 物件)			24,611	11.6	99.0
地方 主要 都市 (注3)	札幌千代田ビル	平成 17 年 10 月 21 日	1,384	0.6	98.6
地方主要都市合計 (1 物件)			1,384	0.6	98.6
合計 (33 物件)			211,049	100.0	98.8

(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、信託受益権売買契約に記載された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 2 月末日現在の稼働率を記載しています。