

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

資産譲渡にかかる譲渡予定先および譲渡予定金額の変更
並びに基本合意書の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、平成 19 年 12 月 3 日付「資産譲渡(基本合意書締結)に関するお知らせ」によりお知らせいたしました札幌千代田ビルの信託受益権譲渡について、下記のとおり譲渡予定先および譲渡予定金額の変更を決定し、新譲渡予定先との間で本件信託受益権の譲渡に係る基本合意書の締結を行いました。

また、新譲渡予定先との間における上記基本合意書の締結に伴い、平成 19 年 12 月 3 日付で合同会社エイチピーティ・ワンとの間で締結をした本件信託受益権の譲渡に係る基本合意については撤回する旨の確認書を合わせて締結致しましたので、お知らせいたします。

記

1. 変更の概要

	変更前	変更後
譲渡予定先	合同会社エイチピーティ・ワン	ケネディクス株式会社
譲渡予定価格	2,004,900,000 円	2,005,000,000 円
譲渡契約締結予定日	平成 19 年 12 月 20 日	平成 20 年 2 月 8 日
譲渡予定日	平成 20 年 2 月 22 日	平成 20 年 4 月 18 日
媒介予定者	住友信託銀行株式会社	すみしん不動産株式会社
媒介契約締結予定日	平成 19 年 12 月 19 日	平成 20 年 2 月 8 日

2. 譲渡予定資産の概要（変更後）

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）	2,005,000,000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	643,311,577円
譲渡契約締結予定日	平成20年2月8日
譲渡予定日	平成20年4月18日
譲渡予定先	ケネディクス株式会社（注4）
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。

（注4）本投資法人は、本日付で締結をした基本合意書にて、譲渡予定先が自らその運用を手掛ける予定の特別目的会社へ買主としての地位を移転する場合は、これをあらかじめ承認しています。

3. 本件信託受益権の譲渡の理由

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小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。

4. 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）	2,005,000,000円
	地積	1,593.97㎡（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	643,311,577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	1,624,000,000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
	所有形態	所有権（共有持分：2分の1）		
構造/階数	SRC / B1 / 11F			
建物	用途	事務所	賃貸借の内容（平成19年11月末現在）	
	延床面積	9,531.51㎡（建物一棟全体の延床面積。附属建物を含む。）	賃貸可能面積	6,612.55㎡
	建築時期	平成3年12月17日	賃貸面積	6,612.55㎡
	駐車場台数	96台	稼働率	100.0%
	所有形態	所有権（共有持分：2分の1）	テナント総数（注4）	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。

5. 譲渡予定先の概要

商号	ケネディクス株式会社
本社所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
代表者	代表取締役 川島 敦
資本金	144億6514万8456円
大株主	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)
主な事業内容	不動産取引及び利用並びに資産運用に関するコンサルタント業
本投資法人又は 本資産運用会社との関係	なし

(注) 本投資法人は、本日付で締結をした基本合意書にて、譲渡予定先が自らその運用を手掛ける予定の特別目的会社へ買主としての地位を移転する場合は、これをあらかじめ承認しています。

6. 媒介の概要

平成19年12月3日付「資産譲渡(基本合意書締結)に関するお知らせ 5. 媒介の概要」にてお知らせいたしました本件譲渡に関する媒介については、下記の通り変更になりました。なお、媒介契約の締結については、平成20年2月8日を予定しています。

商号	すみしん不動産株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲二丁目3番1号
代表者	乗松 順平
資本金	3億円
主な事業内容	不動産の売買・交換の仲介およびこれに付帯・関連する各種コンサルティング
本投資法人又は 本資産運用会社との関係	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。

7. 利害関係者取引について

本件譲渡において、資産管理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。

8. 本件信託受益権譲渡にかかる平成19年12月3日付基本合意の撤回について

本投資法人は、平成19年12月3日付「資産譲渡(基本合意書締結)に関するお知らせ」にてお知らせいたしました、合同会社エイチピーティ・ワンとの本件譲渡に関する基本合意に基づいて交渉を続けてまいりましたが、最終合意に至らなかったため、本日付で同社との間で撤回する旨の確認書を締結致しました。

9. 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。

10. 運用状況の見通し

本件譲渡予定金額の変更に伴い営業収益は増大しますが変更金額が軽微であるため、既に開示済みの平成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の修正はありません。

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	90.1
	4	ダヴィンチ芝浦	平成17年10月21日	8,265	2.8	98.7
	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MSビル	平成18年5月1日	2,520	0.8	81.0
	18	アトランティックビル	平成18年5月1日	1,600	0.5	100
	19	渋谷SS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	99.4
			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	98.2
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	98.1

- (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。
- (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11月30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。