

平成 18 年 7 月 18 日

各 位

不動産投信発行者名

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 杉 浦 信 治

(コード番号: 8976)

問 合 せ 先

株 式 会 社 ダ ヴ ィ ン チ ・ セ レ ク ト

取 締 役 投 資 運 用 部 長 松 岡 孝 太 郎

TEL. 03-6215-9649

資産取得（契約締結）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取得を決定し、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。

記

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)
1	ダヴィンチ日本橋本町	東京都中央区日本橋本町一丁目9番4号	有限会社マルケス	7,420,000,000
2	ダヴィンチ銀座1丁目	東京都中央区銀座一丁目13番1号	有限会社マルケス	4,620,000,000
3	ダヴィンチ京橋	東京都中央区八丁堀四丁目3番3号	有限会社マルケス	3,460,000,000
合 計				15,500,000,000

(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各信託受益権の売買代金を記載しています。

(2)今後の日程（予定）

取得予定日

平成 18 年 7 月 31 日

(3)取得資金

取得資金については、自己資金及び借入金により取得する予定です。

(4)利害関係者取引について

上記取得は、資産運用会社の社内規定である利益相反対策ルールに定める利害関係人との取引に該当します。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. 取得予定資産の内容

(1) ダヴィンチ日本橋本町

物件特性及び取得の理由等について

- ・本物件は、東京メトロ半蔵門線及び銀座線「三越前」駅から徒歩約4分に位置する、賃貸可能面積7,401.88㎡の中規模オフィスビルです。
- ・本物件が位置する「日本橋本町・日本橋室町」ゾーンは、東京都中央区においては、東京駅周辺の「日本橋・八重洲・京橋」ゾーンに次ぐオフィス市場規模を誇り、更に本物件は地下鉄2路線及びJR線も利用可能な交通利便性の高いオフィスビルです。
- ・本建物は、平成17年度に耐震補強工事を含む大規模改修工事を実施済みであり、各階個別空調、全フロアOA床対応、24時間入退館可能なセキュリティシステム導入済等一定水準以上の設備を備えており、本日現在稼働率は100.0%であり安定した収益を期待できる物件であると判断しています。

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	
取得予定年月日	平成18年7月31日	価格時点	平成18年6月30日	
取得予定価格	7,420,000,000円	鑑定評価額	7,420,000,000円	
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋本町一丁目9番4号	直接還元法による価格	7,600,000,000円	
土地	地番	東京都中央区日本橋本町一丁目6番1	還元利回り	5.1%
	地積	1,057.71㎡	DCF法による価格	7,420,000,000円
	用途地域	商業地域	割引率	4.7%
	容積率/建蔽率	800%/80%	最終還元利回り	5.4%
	所有形態	所有権	原価法による積算価格	3,410,000,000円
建物	構造/階数	SRC / B1/10F	土地比率	68.6%
	用途	事務所	建物比率	31.4%
	延床面積	9,869.38㎡	建物スペック等について	
	建築時期	昭和39年1月10日	建物築年数	42年6ヶ月
	駐車場台数	22台	階高	2,850mm~3,200mm
所有形態	所有権	天井高	2,500mm	
賃貸借の内容		空調方式	各階個別空調	
賃貸可能面積	7,401.88㎡	OA床敷設状況	全階の事務室に敷設	
賃貸面積	7,401.88㎡	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%			
テナント総数(注1)	1(7)	設計会社	株式会社協立建築設計事務所	
月額契約賃料(注2)	37,288,479円	施工会社	不二建設株式会社	
敷金・保証金等(注2)	283,326,022円	構造計算者	株式会社協立建築設計事務所	
		建築確認機関	行政	
その他特記すべき事項				
1. 建物建築時期は昭和39年1月であり、建築基準法における新耐震基準(昭和56年6月1日施行)に準拠して設計された建物ではありませんが、平成17年に耐震補強工事を行っています。 2. 隣地土地との境界確認(民々境界確認)について、売主は当該境界確認書の写しは保有していますが原本を保有していないため、隣接地所有者との間で新たに境界確認書を取得手配中です。 3. 本件建物の竣工後に建築基準法第52条(容積率)が新設されたことから、本件建物の容積率は現行の基準容積率を上回っており、いわゆる既存不適格建物となっています。				

(注1)「テナント総数」は、マスターリース契約が締結されている場合は「1」と記載し、エンドテナントの総数を括弧内に記載しています。エンドテナントとは、事務所の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。

(2) ダヴィンチ銀座1丁目

物件特性及び取得の理由等について

- ・本物件は、東京メトロ有楽町線「銀座1丁目」駅から徒歩約2分、都営地下鉄浅草線「宝町」駅から徒歩約3分、東京メトロ銀座線「京橋」駅より徒歩4分に位置する、賃貸可能面積3,757.77㎡の中規模オフィスビルです。
- ・本物件周辺の環境は、東京都心部のオフィス中心部であるとともに商業立地としても強い競争力をもったエリアであり、更に本物件は地下鉄3路線3駅が利用可能な交通利便性の高いオフィスビルです。
- ・本建物は、平成16年から平成17年にかけて、耐震補強工事を含む大規模改修工事を実施済みであり、本日現在の稼働率は、倉庫部分に一部空室がありますが、事務室部分の稼働率は100.0%であり安定した収益を期待できる物件であると判断しています。

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	
取得予定年月日	平成18年7月31日	価格時点	平成18年6月30日	
取得予定価格	4,620,000,000円	鑑定評価額	4,620,000,000円	
所在地(住居表示)	東京都中央区銀座一丁目13番1号	直接還元法による価格	4,640,000,000円	
土地	地番	東京都中央区銀座一丁目210番34他1筆	還元利回り	4.8%
	地積	495.92㎡	DCF法による価格	4,620,000,000円
	用途地域	商業地域	割引率	4.5%
	容積率/建蔽率	700%/80%	最終還元利回り	5.1%
	所有形態	所有権	原価法による積算価格	4,560,000,000円
建物	構造/階数	SRC/B2/11F	土地比率	89.2%
	用途	事務所	建物比率	10.8%
	延床面積	4,771.31㎡	建物スペック等について	
	建築時期	昭和37年1月17日	建物築年数	44年6ヶ月
	駐車場台数		階高	3,300mm
所有形態	所有権	天井高	2,390~2,500mm	
賃貸借の内容		空調方式	各階個別空調	
賃貸可能面積	3,757.77㎡	OA床敷設状況	4~9階の事務室に敷設	
賃貸面積	3,649.29㎡	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	
稼働率	97.1%			
テナント総数(注1)	1(6)	設計会社	株式会社竹中工務店	
月額契約賃料(注2)	22,186,332円	施工会社	株式会社竹中工務店	
敷金・保証金等(注2)	195,763,974円	構造計算者	株式会社竹中工務店	
		建築確認機関	行政	
その他特記すべき事項				
1. 建物建築時期は昭和37年1月で、建築基準法における新耐震基準(昭和56年6月1日施行)に準拠して設計された建物ではありませんが、平成17年に耐震補強工事を行っています。 2. 本件建物の袖看板について、現在売主において再設置工事中です。本取引実施日までに新たな袖看板の設置工事は完了見込みです。 3. 隣接地との境界確定が一部未了です。 4. 本件建物の竣工後に建築基準法第52条(容積率)が新設されたことから、本件建物の容積率は現行の基準容積率を上回っており、いわゆる既存不適格建物となっています。				

(注1)「テナント総数」は、マスターリース契約が締結されている場合は「1」と記載し、エンドテナントの総数を括弧内に記載しています。エンドテナントとは、事務所、店舗及び倉庫の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または転賃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。

(3) ダヴィンチ京橋

物件特性及び取得の理由等について

- ・本物件は、JR京葉線及び東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩約2分、都営地下鉄浅草線「宝町」駅から徒歩3分に位置する、賃貸可能面積3,173.03㎡の中規模オフィスビルです。
- ・本物件周辺の環境は、東京都心部のオフィス集積度が極めて高い「日本橋・京橋・銀座」エリアの補完的機能をもつオフィスエリアであり、相対的に賃料水準が割安でありながら、交通利便性が高いため旺盛なオフィス需要が期待できるエリアであります。
- ・本建物は、平成17年度に耐震補強工事を含む大規模改修工事を実施済みであり、各階個別空調、全事務所フロアOA床対応済、24時間入退館可能なセキュリティシステム導入済等一定水準以上の設備を備えております。本日現在、1階店舗の一部及び地下1階が空室であり稼働率は89.1%ですが、昨年大規模改修工事も実施されており、将来に向け安定した収益を期待できる物件であると判断しています。

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		
取得予定年月日	平成18年7月31日	価格時点	平成18年6月30日		
取得予定価格	3,460,000,000円	鑑定評価額	3,460,000,000円		
所在地(住居表示)	東京都中央区八丁堀四丁目3番3号	直接還元法による価格	3,580,000,000円		
土地	地番	東京都中央区八丁堀四丁目102番1他2筆	還元利回り	5.0%	
	地積	596.19㎡	DCF法による価格	3,460,000,000円	
	用途地域	商業地域		割引率	4.7%
	容積率/建蔽率	700%/80%		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	1,780,000,000円	
建物	構造/階数	SRC / B1/8F	土地比率	62.2%	
	用途	事務所	建物比率	37.8%	
	延床面積	4,069.15㎡(建物一棟全体の延床面積)	建物スベック等について		
	建築時期(注1)	昭和49年10月28日	建物築年数	31年9ヶ月	
	駐車場台数	30台	階高	3,600mm	
所有形態	区分所有権(区分所有割合:100%)	天井高	2,600mm		
賃貸借の内容		空調方式	各階個別空調		
賃貸可能面積	3,173.03㎡	OA床敷設状況	全階の事務室に敷設		
賃貸面積	2,828.42㎡	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	89.1%				
テナント総数(注2)	1(4)	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3)	15,872,424円	施工会社	大成建設株式会社		
敷金・保証金等(注3)	166,219,805円	構造計算者	大成建設株式会社		
		建築確認機関	行政		
その他特記すべき事項					
1. 建物建築時期は昭和49年10月で、建築基準法における新耐震基準(昭和56年6月1日施行)に準拠して設計された建物ではありませんが、平成17年に耐震補強工事を行っています。					
2. 本件建物の竣工後に建築基準法第52条(容積率)が新設されたことから、本件建物の容積率は現行の基準容積率を上回っており、いわゆる既存不適格建物となっています。					

(注1) 建築時期については、建物の不動産登記簿謄本に記載が無いため、検査済証が発行された年月日を記載しています。

(注2) 「テナント総数」は、マスターリース契約が締結されている場合は「1」と記載し、エンドテナントの総数を括弧内に記載しています。エンドテナントとは、事務所及び店舗の賃借人をいい駐車場利用者は含まないものとします。

(注3) 「月額契約賃料」及び「敷金・保証金等」は、事務所及び店舗に係る賃貸借契約または転賃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。

4. 運用状況の見通し

平成 18 年 11 月期及び平成 19 年 5 月期の運用状況の見通しについては、本日公表の「平成 18 年 5 月期（平成 17 年 7 月 11 日～平成 18 年 5 月 31 日）決算短信」をご参照ください。

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1】本件取得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(予定)日	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%)	稼働率 (%)
東京主要 5区	1	ダヴィンチ銀座	平成 17 年 10 月 21 日	14,100	11.3	99.1
	2	ダヴィンチ銀座アネックス	平成 17 年 10 月 21 日	3,050	2.4	98.2
	3	ダヴィンチ神谷町	平成 17 年 10 月 21 日	12,000	9.6	100.0
	4	ダヴィンチ芝浦	平成 17 年 10 月 21 日	8,265	6.6	98.0
	5	ダヴィンチ南青山	平成 17 年 10 月 21 日	4,550	3.6	100.0
	6	ダヴィンチ三田	平成 17 年 10 月 21 日	3,250	2.6	100.0
	7	ダヴィンチ猿樂町	平成 17 年 10 月 21 日	3,000	2.4	100.0
	8	ダヴィンチ A 浜松町	平成 17 年 10 月 21 日	2,865	2.2	100.0
	9	ダヴィンチ神宮前	平成 17 年 10 月 21 日	2,800	2.2	100.0
	10	ダヴィンチ芝大門	平成 17 年 10 月 21 日	2,578	2.0	100.0
	11	ダヴィンチ三崎町	平成 17 年 10 月 21 日	2,346	1.8	100.0
	12	ダヴィンチ新橋 510	平成 17 年 10 月 21 日	2,080	1.6	96.1
	13	ダヴィンチ茅場町 376	平成 17 年 10 月 21 日	2,020	1.6	100.0
	14	ダヴィンチ新橋 620	平成 17 年 10 月 21 日	660	0.5	100.0
	15	B P S スクエア	平成 18 年 1 月 27 日	1,560	1.2	100.0
	16	ダヴィンチ築地	平成 18 年 1 月 27 日	1,240	0.9	100.0
	17	ダヴィンチ築地 616	平成 18 年 3 月 24 日	2,440	1.9	100.0
	18	秀和月島ビル	平成 18 年 3 月 24 日	7,840	6.2	100.0
	19	日本橋 M S ビル	平成 18 年 5 月 1 日	2,520	2.0	100.0
	20	アトランティックビル	平成 18 年 5 月 1 日	1,600	1.2	100.0
	21	渋谷 S S ビル	平成 18 年 5 月 1 日	3,930	3.1	100.0
	22	ダヴィンチ日本橋本町	平成 18 年 7 月 31 日	7,420	5.9	100.0
	23	ダヴィンチ銀座 1 丁目	平成 18 年 7 月 31 日	4,620	3.7	97.1
	24	ダヴィンチ京橋	平成 18 年 7 月 31 日	3,460	2.7	89.1
東京主要 5 区合計 (24 物件)				100,194	80.3	99.0
首都 圏	25	ダヴィンチ錦糸町	平成 17 年 10 月 21 日	3,653	2.9	100.0
	26	ダヴィンチ東池袋	平成 17 年 10 月 21 日	2,958	2.3	100.0
	27	ダヴィンチ小石川	平成 17 年 10 月 21 日	1,460	1.1	83.2
	28	ダヴィンチ湯島	平成 17 年 10 月 21 日	1,080	0.8	100.0
	29	ダヴィンチ西五反田	平成 18 年 1 月 27 日	1,640	1.3	100.0
	30	ダヴィンチ新横浜 214	平成 18 年 1 月 27 日	2,180	1.7	92.0
	31	ダヴィンチ新横浜 131	平成 18 年 1 月 27 日	1,350	1.0	97.8
	32	ベネックス S -3	平成 18 年 5 月 1 日	4,950	3.9	91.3
首都圏合計 (8 物件)				19,271	15.4	95.6
地方 主要 都市	33	札幌千代田ビル	平成 17 年 10 月 21 日	1,384	1.1	92.4
	34	ダヴィンチ岡山	平成 17 年 10 月 21 日	1,266	1.0	97.9
	35	ダヴィンチ博多	平成 17 年 10 月 21 日	2,520	2.0	82.4
地方主要都市合計 (3 物件)				5,170	4.1	90.5
合計 (35 物件)				124,635	100.0	97.3

(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。

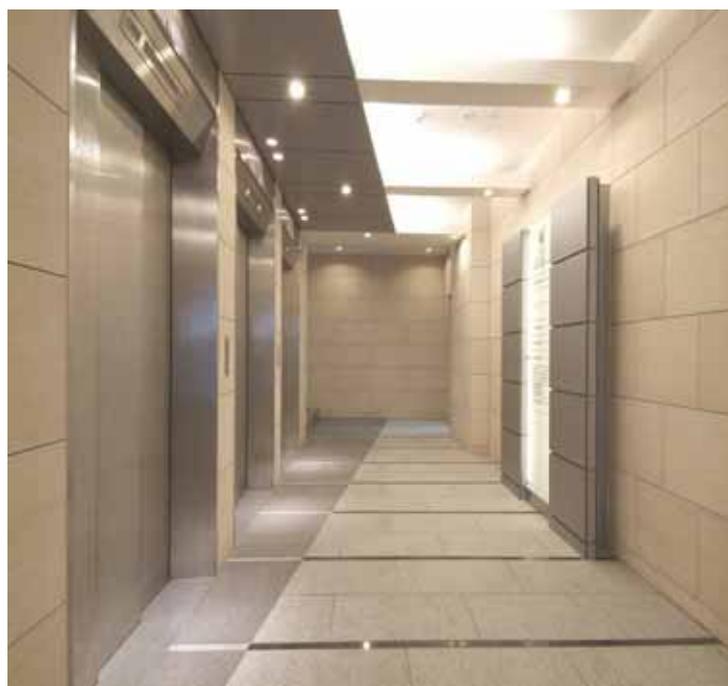
(注3)「地方主要都市」とは、大阪圏(大阪府、京都府、兵庫県)、名古屋圏(愛知県、三重県)、札幌市、仙台市、静岡市、広島市、北九州市、福岡市、旭川市、秋田市、郡山市、いわき市、宇都宮市、新潟市、富山市、金沢市、長野市、岐阜市、浜松市、奈良市、和歌山市、岡山市、倉敷市、福山市、高松市、松山市、高知市、長崎市、熊本市、大分市、宮崎市、鹿児島市をいいます。

(注4)「取得(予定)価格」は、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。

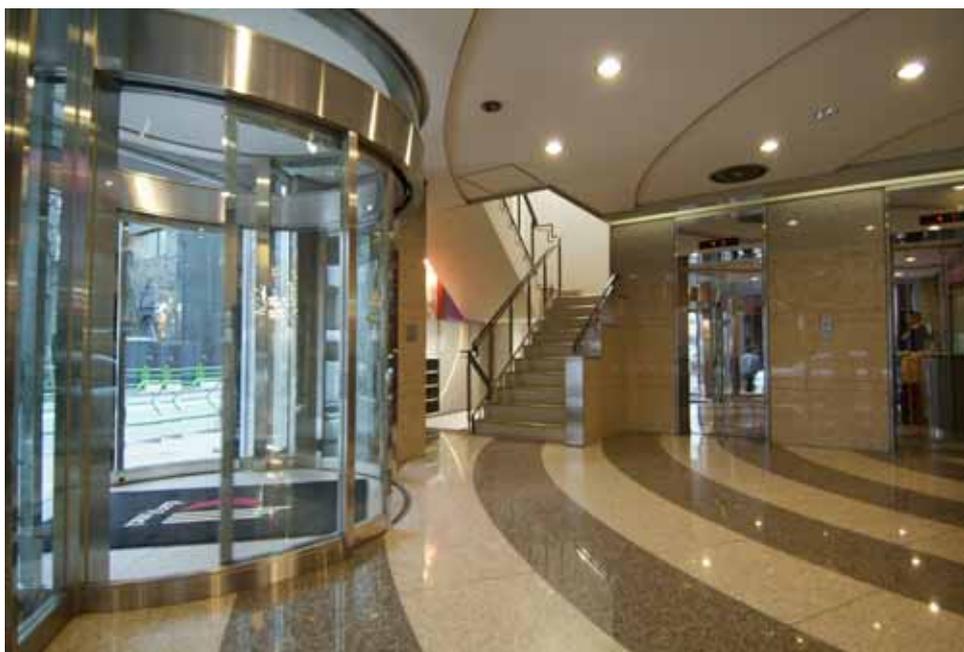
(注5)「投資比率」は、取得(予定)価格の総額に対する各信託受益権の取得(予定)価格の比率をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

【添付資料2】本物件の外観写真

(1) ダヴィンチ日本橋本町



(2) ダヴィンチ銀座1丁目



(3) ダヴィンチ京橋

