

平成 19 年 8 月 29 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（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

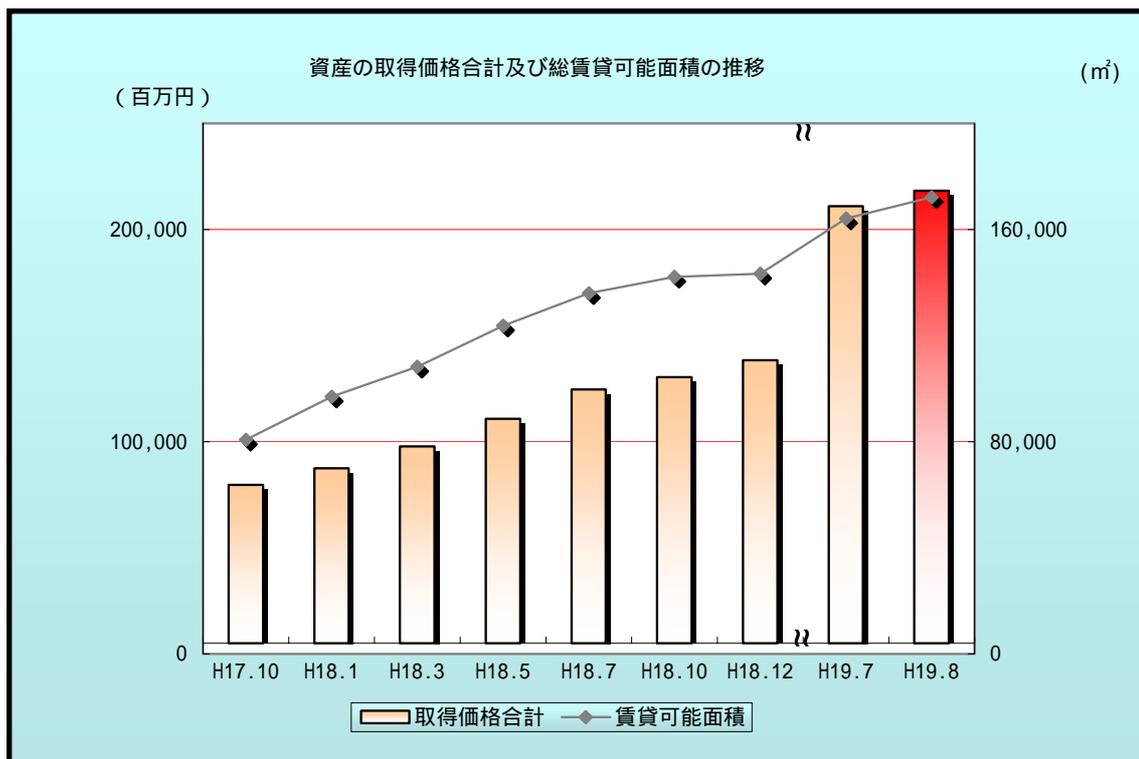
・ 今般の資産取得について

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 2 物件の取得により、ポートフォリオ物件の拡大を行います。

本件資産の取得におきましては、本投資法人の中期目標（2008 年末資産残高約 3,000 億円）の達成に向けてポートフォリオの規模拡大に貢献し、また内部成長ポテンシャルを有し、安定的かつ継続的な賃料収入を実現可能とする建物スペック及び立地優位性を有している事等を総合的に勘案し、本件資産の取得を決定いたしました。

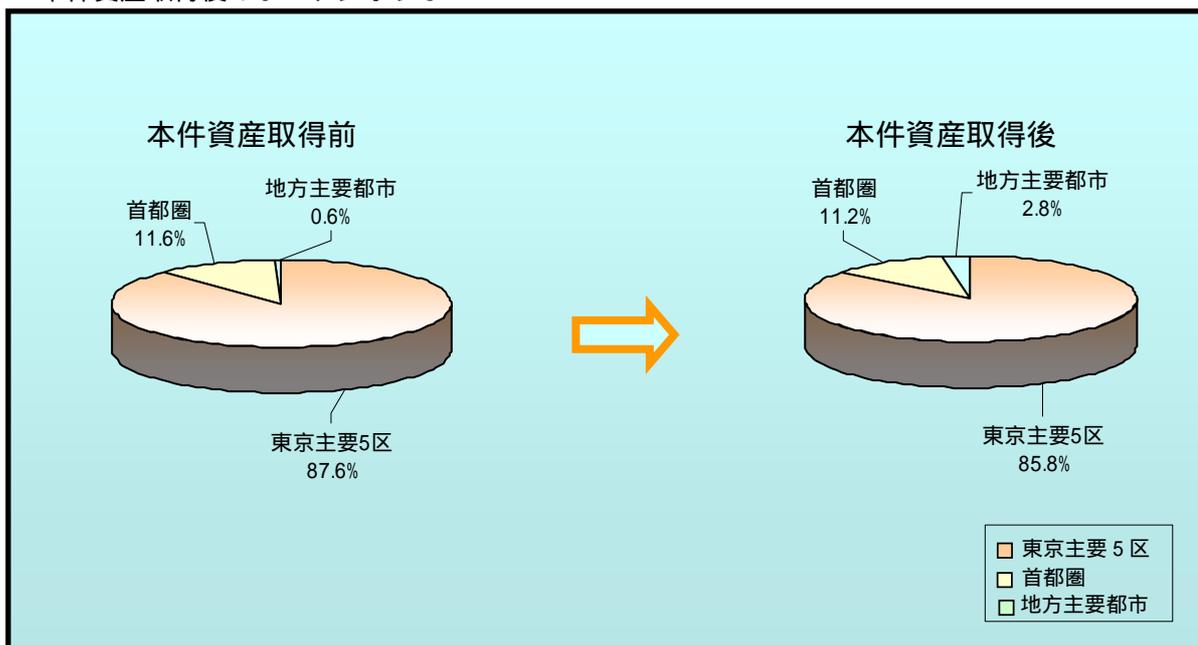
なお、本ポートフォリオ物件の拡大により、本投資法人の平成 19 年 8 月 31 日時点の運用資産は取得価格合計で約 2,183 億円となり、約 72 億円の増加となります。

< 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8月末日(予定)の数値については平成19年7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、「新宿マインズタワー」については、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8月末日の取得価格合計は、平成19年7月末日現在保有している33物件の取得価格に平成19年8月末日取得予定の2物件の取得価格を加えた35物件の取得(予定)価格を含んで算出された数値です。
- (注4) 平成19年8月末日の総賃貸可能面積は、平成19年7月末日現在保有している33物件に平成19年8月末日取得予定の2物件を加えた合計35物件に関し、平成19年7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。

< 本件資産取得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 2 物件

物件名称	所在地	取得先	取得予定価格(注) (円)
ダヴィンチ南船場	大阪府大阪市中央区南船場四丁目 11 番 28 号	有限会社クレタ	4,810,000,000
ダヴィンチ小伝馬町	東京都中央区日本橋大伝馬町 3 番 2 号	有限会社クレタ	2,460,000,000

(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) 取得先の概要

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	金 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	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

託委託業者との関係	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) 物件取得者等の状況

ダヴィンチ南船場

本投資法人	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
<取得経緯・理由等> 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。	<会社名・特別な利害関係にある者との関係> 上記(2)「取得先の概要/有限会社クレタ」ご参照。	特別な利害関係にある者以外
<取得予定価格> 4,810百万円(消費税等別途)	<取得価格> 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。	-
<取得予定日> 平成19年8月31日	<取得日> 平成16年11月12日	-

ダヴィンチ小伝馬町

本投資法人	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
<取得経緯・理由等> 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。	<会社名・特別な利害関係にある者との関係> 上記(2)「取得先の概要/有限会社クレタ」ご参照。	特別な利害関係にある者以外
<取得予定価格> 2,460百万円(消費税等別途)	<取得価格> 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。	-
<取得予定日> 平成19年8月31日	<取得日> 平成16年6月10日	-

(4) 媒介の概要

本件資産取得について、媒介者はいません。

(5) 今後の日程

契約締結日	平成19年8月29日
取得予定日	平成19年8月31日

(6) 取得資金

取得資金は、借入金により取得する予定です。

取得予定資産の内容

(1) ダヴィンチ南船場

物件特性等について

「ダヴィンチ南船場」は、地下鉄長堀鶴見緑地線、御堂筋線「心齋橋」駅から徒歩約3分に位置するオフィスビルです。

当該地域は商業色が強くなる長堀通り以南のビルと比較して本物件が所在する長堀通り以北はオフィスエリアとして認識されやすく、一般オフィステナントに対する訴求力は比較的高いものと考えられます。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。

規模は延床面積約2,340坪、基準階面積213坪を有しており、周辺地域においては中規模クラスではありますが貸室形状は貸室内無柱で整形であるなど小分割に対応できる点は評価が高く、設備面においても競争力を有しております。

ダヴィンチ南船場の概要

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		三菱UFJ信託銀行株式会社	取得予定年月日
信託期間満了日		平成26年11月30日	取得予定価格
所在地（住居表示）		大阪府大阪市中央区南船場四丁目11番28号	
土地	地番	大阪府大阪市中央区南船場四丁目31番9他2筆	
	地積	1,405.74 m ²	容積率 / 建蔽率
	用途地域	商業地域	所有形態
建物	構造 / 階数	SRC / B1/8F	建築時期
	用途	事務所・店舗	駐車場台数
	延床面積	7,738.47 m ²	所有形態
建物スペック等について			
建物築年数	20年11ヶ月	PML値	12.5%
階高	3,520～4,200mm（基準階）	設計会社	株式会社日建設計大阪本社一級建築士事務所
天井高	2,500mm（基準階）	施工会社	株式会社竹中工務店
空調方式	1F、2F、4F 個別空調（ヒートポンプ） 3F、5F～8F センtral空調	構造計算者	株式会社日建設計大阪本社一級建築士事務所
OA床敷設状況	2F、4Fの事務室に敷設	建築確認機関	大阪府（新築時）
賃貸借の内容			
賃貸可能面積	5,747.05 m ²	テナント総数(注1)	4
賃貸面積	5,335.19 m ²	月額契約賃料(注2)	23,241,581円
稼働率	92.8%	敷金・保証金等(注2)	217,599,452円
プロパティマネジメント委託予定先	三井不動産ビルマネジメント株式会社		
その他特記すべき事項			
1. 旧市街地建築物法第7条ただし書にもとづき、昭和14年4月に大阪府告示404号船場建築線が西側道路（計画幅員12m）・東側道路（計画幅員10m）に壁面線の指定がされており、道路中心線より西側6m・東側5mの後退の指定があります。本件建物は壁面後退がなされて建築されており、船場建築線の規制による敷地有効面積は1,282.16 m ² になります。			

(注1) テナント総数とは、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。

鑑定評価書の概要

鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成 19 年 6 月 30 日
鑑定評価額	4,810,000,000 円

項目	数値	根拠等
収益価格	4,810,000,000 円	
直接還元法による収益価格	4,870,000,000 円	
(1) 運営収益 (a+b-c)	339,711,000 円	
a. 年額貸室収入	312,496,000 円	中長期安定的な賃料・使用料水準をもとに査定
b. その他収入	46,462,000 円	水道光熱費、駐車場収入、電柱土地使用料を計上
c. 空室損失相当額	19,247,000 円	空室損失については、市場動向を勘案し査定
(2) 運営費用 (a+b+c+d+e+f+g)	96,984,000 円	
a. 修繕費	4,097,000 円	エンジニアリングレポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の 30%を計上
b. 建物維持管理費	26,484,000 円	類似不動産の水準を参考に実績の水準を妥当と判断し採用
c. 水道光熱費	36,648,000 円	類似不動産の水準を参考に実績の水準を妥当と判断し採用
d. プロパティ・マネジメント・フィー	5,096,000 円	見積りを妥当と判断し採用
e. 公租公課	20,809,000 円	平成 19 年度課税標準額をもとに査定
f. 損害保険料	706,000 円	見積額に基づき査定
g. その他費用	3,144,000 円	テナント募集費、更新手数料等計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	242,727,000 円	
(4) 保証金等の運用益	4,800,000 円	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 2.0%の利回りを乗じて査定
(5) 預託免除一時金運用益相当額	600,000 円	実績に基づき査定
(6) 資本的支出	9,560,000 円	エンジニアリングレポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の 70%を計上
(7) 純収益 (NCF = (3)+(4)+(5)-(6))	238,567,000 円	
還元利回り	4.9%	
DCF 法による収益価格	4,750,000,000 円	
割引率	4.6%	
最終還元利回り	5.2%	
原価法による積算価格	2,880,000,000 円	
土地比率	58.0%	
建物比率	42.0%	

ダヴィンチ南船場の外観写真及び基準階平面図

外観写真



(2)ダヴィンチ小伝馬町

物件特性等について

「ダヴィンチ小伝馬町」は、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅から徒歩約 3 分に位置する好ロケーションなオフィスビルです。

本物件は、延床面積約 870 坪、基準階面積約 100 坪となっており、周辺地域においては延床面積約 500 坪未満のビルが 7 割以上を占める小規模ビルが多いことから平均を上回る規模です。築年数はやや経過しているものの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大規模リニューアル工事が施されており、全フロアOA床対応済、天井高 2.5m以上の確保、各階個別空調も完備されテナントが求める水準を十分に満たしていると言えます。

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。

ダヴィンチ小伝馬町の概要

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	三菱UFJ信託銀行株式会社	取得予定年月日	平成19年8月31日	
信託期間満了日	平成26年6月30日	取得予定価格	2,460,000,000円	
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋大伝馬町3番2号			
土地	地番	東京都中央区日本橋大伝馬町7番1他1筆		
	地積	486.86㎡	容積率/建蔽率	600%/80%
	用途地域	商業地域	所有形態	所有権、一部借地権
建物	構造/階数	SRC/8F	建築時期	昭和60年3月25日
	用途	事務所	駐車場台数	3台
	延床面積	2,882.28㎡	所有形態	所有権
建物スペック等について				
建物築年数	22年5ヶ月	PML値	14.7%	
階高	3,650mm、3,600mm	設計会社	秀和株式会社一級建築士事務所	
天井高	2,600mm(基準階)	施工会社	株式会社奥村組	
空調方式	各階個別空調 (パッケージ型空調機)	構造計算者	藤沢秀雄構造設計事務所	
OA床敷設状況	各階事務室に敷設	建築確認機関	東京都中央区	
賃貸借の内容				
賃貸可能面積	2,379.21㎡	テナント総数(注1)	6	
賃貸面積	2,379.21㎡	月額契約賃料(注2)	11,068,684円	
稼働率	100.0%	敷金・保証金等(注2)	110,379,148円	
プロパティマネジメント委託予定先	株式会社プロバイスパートナーズ			
その他特記すべき事項				
・本件土地の一部(地番7番10 地積71.20m)は借地であり、昭和59年1月1日より60年間の賃貸借期間となっております。 ・本件屋上設置のキュービクル内変圧器1台に微量のPCBが検出されておりますが、適切に管理されており建物運営上特段問題がないものと判断しております。				

(注1) テナント総数とは、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。

鑑定評価書の概要

鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成 19 年 6 月 30 日
鑑定評価額	2,460,000,000 円

項目	数値	根拠等
収益価格	2,460,000,000 円	
直接還元法による収益価格	2,480,000,000 円	
(1) 運営収益 (a+b-c)	146,050,000 円	
a. 年額貸室収入	142,269,000 円	中長期安定的な賃料・使用料水準をもとに査定
b. その他収入	11,546,000 円	水道光熱費、駐車場収入、自動販売機手数料実績を妥当と判断し計上
c. 空室損失相当額	7,765,000 円	空室損失については、市場動向を勘案し査定
(2) 運営費用 (a+b+c+d+e+f+g)	27,647,000 円	
a. 修繕費	814,000 円	エンジニアリングレポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の 30%を計上
b. 建物維持管理費	6,192,000 円	類似不動産の水準を参考に実績の水準を妥当と判断し採用
c. 水道光熱費	8,473,000 円	類似不動産の水準を参考に実績の水準を妥当と判断し採用
d. プロパティ・マネジメント・フィー	2,629,000 円	見積りを妥当と判断し採用
e. 公租公課	6,621,000 円	平成 19 年度課税標準額をもとに査定
f. 損害保険料	255,000 円	見積額に基づき査定
g. その他費用	2,663,000 円	地代、テナント募集費等計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	118,403,000 円	
(4) 保証金等の運用益	2,533,000 円	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 2.0%の利回りを乗じて査定
(5) 資本的支出	1,899,000 円	エンジニアリングレポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の 70%を計上
(6) 純収益 (NCF = (3)+(4)-(5))	119,037,000 円	
還元利回り	4.8%	
DCF 法による収益価格	2,430,000,000 円	
割引率	4.5%	
最終還元利回り	5.1%	
原価法による積算価格	1,090,000,000 円	
土地比率	65.3%	
建物比率	34.7%	

ダヴィンチ小伝馬町の外観写真及び基準階平面図
外観写真



基準階平面図（基準階）



・ 運用状況の見通し

今般の物件取得による平成 19 年 11 月期及び平成 20 年 5 月期の運用状況に対する影響は軽微なため、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)(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	6.4	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	1.3	98.2
	3	ダヴィンチ神谷町	平成17年10月21日	12,000	5.4	100.0
	4	ダヴィンチ芝浦	平成17年10月21日	8,265	3.7	99.2
	5	ダヴィンチ南青山	平成17年10月21日	4,550	2.0	100.0
	6	ダヴィンチ三田	平成17年10月21日	3,250	1.4	100.0
	7	ダヴィンチ猿樂町	平成17年10月21日	3,000	1.3	100.0
	8	ダヴィンチA浜松町	平成17年10月21日	2,865	1.3	100.0
	9	ダヴィンチ神宮前	平成17年10月21日	2,800	1.2	100.0
	10	ダヴィンチ芝大門	平成17年10月21日	2,578	1.1	100.0
	11	ダヴィンチ三崎町	平成17年10月21日	2,346	1.0	100.0
	12	ダヴィンチ新橋510	平成17年10月21日	2,080	0.9	95.2
	13	B P S スクエア	平成18年1月27日	1,560	0.7	100.0
	14	ダヴィンチ築地	平成18年1月27日	1,240	0.5	100.0
	15	ダヴィンチ築地616	平成18年3月24日	2,440	1.1	86.8
	16	秀和月島ビル	平成18年3月24日	7,840	3.5	100.0
	17	日本橋M Sビル	平成18年5月1日	2,520	1.1	100.0
	18	アトランティックビル	平成18年5月1日	1,600	0.7	100.0
	19	渋谷S Sビル	平成18年5月1日	3,930	1.8	100.0
	20	ダヴィンチ日本橋本町	平成18年7月31日	7,420	3.3	97.9
	21	ダヴィンチ銀座1丁目	平成18年7月31日	4,620	2.1	96.6
	22	ダヴィンチ京橋	平成18年7月31日	3,460	1.5	100.0
	23	サンライン第7ビル	平成18年10月6日	2,680	1.2	97.2
	24	ダヴィンチ御成門	平成18年12月1日	13,860	6.3	100.0
	25	新宿マインズタワー	平成19年7月13日	65,100	29.8	97.6
	26	S H I B U Y A E D G E	平成19年7月13日	5,900	2.7	100.0
	27	ダヴィンチ小伝馬町	平成19年8月31日	2,460	1.1	100.0
東京主要5区合計(27物件)				187,514	85.8	98.8
首都 圏 (注2)	28	ダヴィンチ錦糸町	平成17年10月21日	3,653	1.6	100.0
	29	ダヴィンチ東池袋	平成17年10月21日	2,958	1.3	100.0
	30	ダヴィンチ新横浜214	平成18年1月27日	2,180	0.9	95.6
	31	ベネックスS-3	平成18年5月1日	4,950	2.2	97.3
	32	ピリーヴ大森	平成18年10月6日	3,160	1.4	100.0
	33	ダヴィンチ品川	平成19年7月13日	7,710	3.5	99.5
首都圏合計(6物件)				24,611	11.2	98.6
地方 主要 都市 (注3)	34	札幌千代田ビル	平成17年10月21日	1,384	0.6	98.6
	35	ダヴィンチ南船場	平成19年8月31日	4,810	2.2	92.8
地方主要都市合計(2物件)				6,194	2.8	94.9
合計(35物件)				218,319	100.0	98.5

(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。
- (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7月末日現在の稼働率を記載しています。