

平成 18 年 3 月 17 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 財 務 部 長 但 野 和 博

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 2 物件

	物件名称	所在地	取得先	取得予定価格(注) (円)
1	ダヴィンチ築地 616	東京都中央区築地六丁目 16 番 1 号	有限会社ファーロ	2,440,000,000
2	秀和月島ビル	東京都中央区月島四丁目 16 番 13 号	有限会社アルパニー	7,840,000,000
合 計				10,280,000,000

(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 3 月 24 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、全て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) ダヴィンチ築地 616

物件特性及び取得の理由等について

- ・本物件は、東京メトロ日比谷線「築地駅」から徒歩約6分、都営地下鉄大江戸線「築地市場駅」から徒歩約9分に位置する、賃貸可能面積2,838.44㎡の中規模オフィスビルです。
- ・本物件周辺の環境は、「東京駅周辺」エリア及び「銀座」エリアに隣接していることから、これらのエリアに本社・本店を構える企業の関連会社の集積が多く、また「中央卸売市場」に近接しているため、卸業及び飲食業等の集積度も高く、本物件はこれら特定の需要層からの強いニーズが期待できると評価しています。
- ・本建物については、各階個別空調、全フロア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、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	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日	平成18年3月24日	価格時点	平成18年2月1日	
取得予定価格	2,440,000,000円	鑑定評価額	2,440,000,000円	
所在地(住居表示)	東京都中央区築地六丁目16番1号	直接還元法による価格	2,490,000,000円	
土地	地番	東京都中央区築地六丁目1619番1他2筆	還元利回り	4.8%
	地積	509.61㎡	DCF法による価格	2,380,000,000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	5.0%
	所有形態	所有権	原価法による積算価格	1,180,000,000円
建物	構造/階数	SRC / B1/9F	土地比率	46.6%
	用途	事務所・駐車場	建物比率	53.4%
	延床面積	3,972.78㎡	建物スベック等について	
	建築時期	平成6年3月	建物築年数	11年11か月
	駐車場台数	21台	階高	3,600~3,800mm
	所有形態	所有権	天井高	2,550mm
賃貸借の内容		空調方式	各階個別空調	
賃貸可能面積	2,838.44㎡	OA床敷設状況	全階の事務室に敷設	
賃貸面積	2,838.44㎡	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	
稼働率	100.0%			
テナント総数(注1)	1(8)	設計会社	株式会社長谷工コーポレーション	
月額契約賃料(注2)	12,667,745円	施工会社	株式会社長谷工コーポレーション	
敷金・保証金等(注2)	105,386,790円	構造計算者	株式会社長谷工コーポレーション	
		建築確認機関	行政	
その他特記すべき事項				
該当事項はありません。				

(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) 秀和月島ビル

物件特性及び取得の理由等について

- ・本物件は、都営地下鉄大江戸線「勝どき駅」から徒歩約2分、同線及び東京メトロ有楽町線「月島駅」から徒歩約5分に位置する、賃貸可能面積8,426.85㎡の中規模オフィスビルです。
- ・本物件の環境は、最寄駅の「勝どき駅」から汐留エリアの中心「汐留駅」まで地下鉄で2駅、約4分、「月島駅」から「有楽町駅」まで地下鉄で3駅、約5分と交通アクセスも充実した位置にあります。更に本物件は当該エリアにおいては相対的に規模が大きいことから、競合する他のオフィスビルに対して高い競争力を有すると評価しています。また、当該エリアに倉庫・物流施設を構える企業のバックオフィスとしてのニーズが期待できる点も評価しています。
- ・本建物については、各階個別空調、全フロア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、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	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日	平成18年3月24日	価格時点	平成18年2月1日	
取得予定価格	7,840,000,000円	鑑定評価額	7,840,000,000円	
所在地(住居表示)	東京都中央区月島四丁目16番13号	直接還元法による価格	8,030,000,000円	
土地	地番	東京都中央区月島四丁目1609番1他9筆	還元利回り	5.0%
	地積	3,157.62㎡	DCF法による価格	7,650,000,000円
	用途地域	第2種住居地域	割引率	4.9%
	容積率/建蔽率	400%/80%	最終還元利回り	5.2%
	所有形態	所有権	原価法による積算価格	4,320,000,000円
建物	構造/階数	S/5F	土地比率	61.4%
	用途	事務所	建物比率	38.6%
	延床面積	9,416.34㎡	建物スペック等について	
	建築時期	平成8年7月	建物築年数	9年7か月
	駐車場台数	32台	階高	3,750mm
	所有形態	所有権	天井高	2,700mm
賃貸借の内容		空調方式	各階個別空調	
賃貸可能面積	8,426.85㎡	OA床敷設状況	全階の事務室に敷設	
賃貸面積	8,426.85㎡	プロパティマネジメント委託予定先	株式会社プロパティ・パートナーズ	
稼働率	100.0%			
テナント総数(注1)	1(3)	設計会社	秀和株式会社	
月額契約賃料(注2)	35,850,630円	施工会社	株式会社間組	
敷金・保証金等(注2)	484,772,260円	構造計算者	株式会社泉諭設計事務所	
		建築確認機関	行政	
その他特記すべき事項				
本件土地の一部から、指定基準値を超える鉛が検出されていますが、鉛汚染の周囲への拡散や直接摂取により人の健康に影響を及ぼすことはないと考えられ、現在の状態で継続使用することについては問題ない旨の専門家の意見を取得しています。但し、本件土地の面積は3,000㎡を超えるため、土地の切盛り及び掘削等改変を行う場合は、東京都安全確保条例により、土壌汚染調査が義務付けられ東京都と協議が必要になります。				

(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。

4. 運用状況の見通し

平成 17 年 12 月 19 日付で公表した平成 18 年 5 月期及び平成 18 年 11 月期における運用状況の予想について、今般の物件取得による修正はありません。

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)(注4)	投資比率(% (注5)
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	14.4
	2	ダヴィンチ銀座アネックス	平成17年10月21日	3,050	3.1
	3	プライム神谷町	平成17年10月21日	12,000	12.2
	4	ダヴィンチ芝浦	平成17年10月21日	8,265	8.4
	5	ダヴィンチ南青山	平成17年10月21日	4,550	4.6
	6	ダヴィンチ三田	平成17年10月21日	3,250	3.3
	7	ダヴィンチ猿楽町	平成17年10月21日	3,000	3.0
	8	ダヴィンチA浜松町	平成17年10月21日	2,865	2.9
	9	ダヴィンチ神宮前	平成17年10月21日	2,800	2.8
	10	ダヴィンチ芝大門	平成17年10月21日	2,578	2.6
	11	ダヴィンチ三崎町	平成17年10月21日	2,346	2.3
	12	ダヴィンチ新橋510	平成17年10月21日	2,080	2.1
	13	ダヴィンチ茅場町376	平成17年10月21日	2,020	2.0
	14	ダヴィンチ御苑前311	平成17年10月21日	1,688	1.7
	15	ダヴィンチ新橋620	平成17年10月21日	660	0.6
	16	BPSスクエア	平成18年1月27日	1,560	1.5
	17	ダヴィンチ築地	平成18年1月27日	1,240	1.2
	18	ダヴィンチ築地616	平成18年3月24日	2,440	2.4
	19	秀和月島ビル	平成18年3月24日	7,840	8.0
東京主要5区合計(19物件)				78,332	80.0
首都圏 (注2)	20	ダヴィンチ錦糸町	平成17年10月21日	3,653	3.7
	21	ダヴィンチ東池袋	平成17年10月21日	2,958	3.0
	22	ナイス小石川	平成17年10月21日	1,460	1.4
	23	ダヴィンチ湯島	平成17年10月21日	1,080	1.1
	24	ダヴィンチ西五反田	平成18年1月27日	1,640	1.6
	25	ダヴィンチ新横浜214	平成18年1月27日	2,180	2.2
	26	ダヴィンチ新横浜131	平成18年1月27日	1,350	1.3
首都圏合計(7物件)				14,321	14.6
地方主要都市 (注3)	27	札幌千代田ビル	平成17年10月21日	1,384	1.4
	28	岡山アーバンスクウェア	平成17年10月21日	1,266	1.2
	29	ダヴィンチ博多	平成17年10月21日	2,520	2.5
地方主要都市合計(3物件)				5,170	5.2
合計(29物件)				97,823	100.0

(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) ダヴィンチ築地 616



(2) 秀和月島ビル

