

平成 18 年 9 月 29 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

DA 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 2 物件

	物件名称	所在地	取得先	取得予定価格(注) (円)
1	ビリーヴ大森	東京都品川区南大井六丁目 25 番 3 号	株式会社ダヴィンチ・リアルティ	3,160,000,000
2	サンライン第7ビル	東京都千代田区麹町四丁目 7 番 2 号	株式会社ダヴィンチ・リアルティ	2,680,000,000
合 計				5,840,000,000

(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 10 月 6 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程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) ビリーヴ大森

物件特性及び取得の理由等について

- ・本物件は、JR京浜東北線「大森」駅から徒歩約3分に位置する、賃貸可能面積3,628.15㎡の中規模オフィスビルです。
- ・本物件の存する「大森エリア」は、当該エリアにおけるランドマーク的建物で、いすゞ自動車工業の本社等が入居する「大森ベルポート」を中心に、複数の有力企業等のオフィスも見られる地域です。
- ・本物件は、最寄り駅である「大森」駅から「品川」駅まで約6分、「東京」駅まで約18分及び「東京国際空港」まで約35分の距離にある等、東京都心部の主要ビジネスエリアのみならず地方都市へのアクセスにも優れた立地を有しています。
- ・本建物は、各階個別空調、全階の事務所フロア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、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10月6日	価格時点	平成18年8月1日	
取得予定価格	3,160,000,000円	鑑定評価額	3,160,000,000円	
所在地(住居表示)	東京都品川区南大井六丁目25番3号	直接還元法による価格	3,320,000,000円	
土地	地番	東京都品川区南大井六丁目4番9	還元利回り	5.4%
	地積	1,122.24㎡	DCF法による価格	3,160,000,000円
	用途地域	商業地域	割引率	5.1%
	容積率/建蔽率	500%/80%	最終還元利回り	5.8%
	所有形態	所有権	原価法による積算価格	2,190,000,000円
建物	構造/階数	S・SRC / B1/8F	土地比率	57.6%
	用途	事務所・車庫	建物比率	42.4%
	延床面積	5,801.73㎡ (附属建物を含む建物一棟全体の延床面積)	建物スペック等について	
	建築時期	平成4年7月29日	建物築年数	14年2ヶ月
	駐車場台数	36台	階高	3,800mm(基準階)
	所有形態	区分所有権(所有割合:91.8%)	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(注1)	3,628.15㎡	OA床敷設状況	全階の事務室に敷設	
賃貸面積(注1)	3,628.15㎡	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2)	1(8)	設計会社	安宅エンジニアリング株式会社 株式会社フジタ	
月額契約賃料(注3)	14,466,545円	施工会社	株式会社フジタ	
敷金・保証金等(注3)	136,006,550円	構造計算者	株式会社持田建築設計事務所	
		建築確認機関	行政	
その他特記すべき事項				
本件土地は2筆に分かれ、敷地権の登記はなされておらず、建物の各区分所有者が分有形式で敷地利用権を有しています。本件取得予定資産の信託受託者の所有に係る土地面積は985.61㎡です。				

(注1)「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は、本件取得予定資産の信託受託者の所有に係る貸室部分の面積であり、他の区分所有者の所有に係る貸室部分の面積は含まれません。

(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、店舗及び倉庫の賃借人を行い駐車場利用者は含まないものとします。(他の区分所有者の所有に係る貸室部分のテナント数は含まれません。)

(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。（他の区分所有者の所有に係る貸室部分の月額契約賃料、敷金・保証金等は含まれません。）

(2)サンライン第7ビル

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「麹町」駅から徒歩約2分、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅から約7分、東京メトロ丸ノ内線「四ツ谷」駅から約8分、東京メトロ南北線「四ツ谷」駅から約9分及びJR中央線「四ツ谷」駅から徒歩約7分に位置する交通利便性に優れた、賃貸可能面積2,413.62㎡の中規模オフィスビルです。
- 本物件が位置する「麹町・平河町・紀尾井町エリア」は、皇居の西側に位置するオフィスの集積地で、政治・経済の中心地である「霞ヶ関・永田町エリア」等に隣接する一方、後背地は各国大使館等が立地し、又都内有数の高級住宅地でもあることから、落ち着いた環境を有するオフィスエリアとして発展してきた地域です。
- 本建物は、各階個別空調、事務室については全フロア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、本日現在稼働率は約88.4%ですが、当該エリアにおける競合ビルと比較し、立地・規模・設備水準等のバランスが取れたオフィスビルである為、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10月6日	価格時点	平成18年8月31日	
取得予定価格	2,680,000,000円	鑑定評価額	2,680,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都千代田区麹町四丁目7番2号	直接還元法による価格	2,780,000,000円	
土地	地番	東京都千代田区麹町四丁目7番2外2筆	還元利回り	4.8%
	地積	608.42㎡	DCF法による価格	2,680,000,000円
	用途地域	商業地域	割引率	4.5%
	容積率/建蔽率	800%/80%	最終還元利回り	5.1%
	所有形態	所有権（共有持分：91.5%）	原価法による積算価格	3,470,000,000円
建物	構造/階数	SRC / B2/9F	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	3,942.61㎡（建物一棟全体の延床面積）	建物スペック等について	
	建築時期	昭和62年10月8日	建物築年数	18年11ヶ月
	駐車場台数	14台	階高	3,600mm（基準階）
	所有形態	区分所有権（所有割合：91.1%）	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(注1)	2,413.62㎡	OA床敷設状況	3階から8階の事務室に敷設	
賃貸面積(注1)	2,132.80㎡	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(注2)	88.4%	設計会社	内井昭蔵建築設計事務所	
テナント総数(注3)	1(6)	施工会社	株式会社竹中工務店	
月額契約賃料(注4)	11,865,510円	構造計算者	田中輝明建築研究所	
敷金・保証金等(注4)	120,514,520円	建築確認機関	行政	
その他特記すべき事項				
本件土地は3筆に分かれ、敷地権の登記はなされておらず、建物の各区分所有者の共有により敷地利用権を有しています。				

(注1)「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は、本件取得予定資産の信託受託者の所有に係る貸室部分の面積であり、他の区分所有者の所

有に係る貸室部分の面積は含まれません。

(注 2) 本書の日付現在、本件建物 8 階の貸室（賃貸可能面積 280.82 m<sup>2</sup>）は空室となっていますが、当該空室について平成 18 年 9 月 28 日付現マスターリース及び新規テナントの間で賃貸借契約が締結されています。当該賃貸借契約は平成 18 年 11 月 15 日付開始される予定であり、契約開始後は本件建物の稼働率は 100.0%となる予定です。

(注 3) 「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。（他の区分所有者の所有に係る貸室部分のテナント数は含まれません。）

(注 4) 「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。（他の区分所有者の所有に係る貸室部分の月額契約賃料、敷金・保証金等は含まれません。）

#### 4. 運用状況の見通し

平成 18 年 7 月 18 日付で公表した平成 18 年 11 月期及び平成 19 年 5 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)	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	10.8	80.1
	2	ダヴィンチ銀座アネックス	平成 17 年 10 月 21 日	3,050	2.3	98.2
	3	ダヴィンチ神谷町	平成 17 年 10 月 21 日	12,000	9.1	100.0
	4	ダヴィンチ芝浦	平成 17 年 10 月 21 日	8,265	6.3	98.8
	5	ダヴィンチ南青山	平成 17 年 10 月 21 日	4,550	3.4	100.0
	6	ダヴィンチ三田	平成 17 年 10 月 21 日	3,250	2.4	100.0
	7	ダヴィンチ猿樂町	平成 17 年 10 月 21 日	3,000	2.2	100.0
	8	ダヴィンチA浜松町	平成 17 年 10 月 21 日	2,865	2.1	100.0
	9	ダヴィンチ神宮前	平成 17 年 10 月 21 日	2,800	2.1	100.0
	10	ダヴィンチ芝大門	平成 17 年 10 月 21 日	2,578	1.9	100.0
	11	ダヴィンチ三崎町	平成 17 年 10 月 21 日	2,346	1.7	100.0
	12	ダヴィンチ新橋 510	平成 17 年 10 月 21 日	2,080	1.5	96.6
	13	ダヴィンチ茅場町 376	平成 17 年 10 月 21 日	2,020	1.5	88.4
	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	1.1	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	1.8	100.0
	18	秀和月島ビル	平成 18 年 3 月 24 日	7,840	6.0	100.0
	19	日本橋MSビル	平成 18 年 5 月 1 日	2,520	1.9	86.0
	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SSビル	平成 18 年 5 月 1 日	3,930	3.0	100.0
	22	ダヴィンチ日本橋本町	平成 18 年 7 月 31 日	7,420	5.6	99.8
	23	ダヴィンチ銀座 1 丁目	平成 18 年 7 月 31 日	4,620	3.5	97.1
	24	ダヴィンチ京橋	平成 18 年 7 月 31 日	3,460	2.6	87.8
	25	サンライン第7ビル	平成 18 年 10 月 6 日	2,680	2.0	88.3
東京主要5区合計(25物件)				102,874	78.8	96.4
首都 圏 (注2)	26	ダヴィンチ錦糸町	平成 17 年 10 月 21 日	3,653	2.7	100.0
	27	ダヴィンチ東池袋	平成 17 年 10 月 21 日	2,958	2.2	100.0
	28	ダヴィンチ小石川	平成 17 年 10 月 21 日	1,460	1.1	83.2
	29	ダヴィンチ湯島	平成 17 年 10 月 21 日	1,080	0.8	100.0
	30	ダヴィンチ西五反田	平成 18 年 1 月 27 日	1,640	1.2	100.0
	31	ダヴィンチ新横浜 214	平成 18 年 1 月 27 日	2,180	1.6	92.0
	32	ダヴィンチ新横浜 131	平成 18 年 1 月 27 日	1,350	1.0	94.5
	33	ベネックスS-3	平成 18 年 5 月 1 日	4,950	3.7	91.3
	34	ピリーヴ大森	平成 18 年 10 月 6 日	3,160	2.4	100.0
首都圏合計(9物件)				22,431	17.1	95.6
地方 主要 都市 (注3)	35	札幌千代田ビル	平成 17 年 10 月 21 日	1,384	1.0	92.4
	36	ダヴィンチ岡山	平成 17 年 10 月 21 日	1,266	0.9	98.6
	37	ダヴィンチ博多	平成 17 年 10 月 21 日	2,520	1.9	84.6
地方主要都市合計(3物件)				5,170	3.9	91.3
合計(37物件)				130,475	100.0	95.7

- (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。本件取得予定の2物件については本書の日付現在の稼働率、その他の35物件については平成18年8月31日現在の稼働率をそれぞれ記載しています。

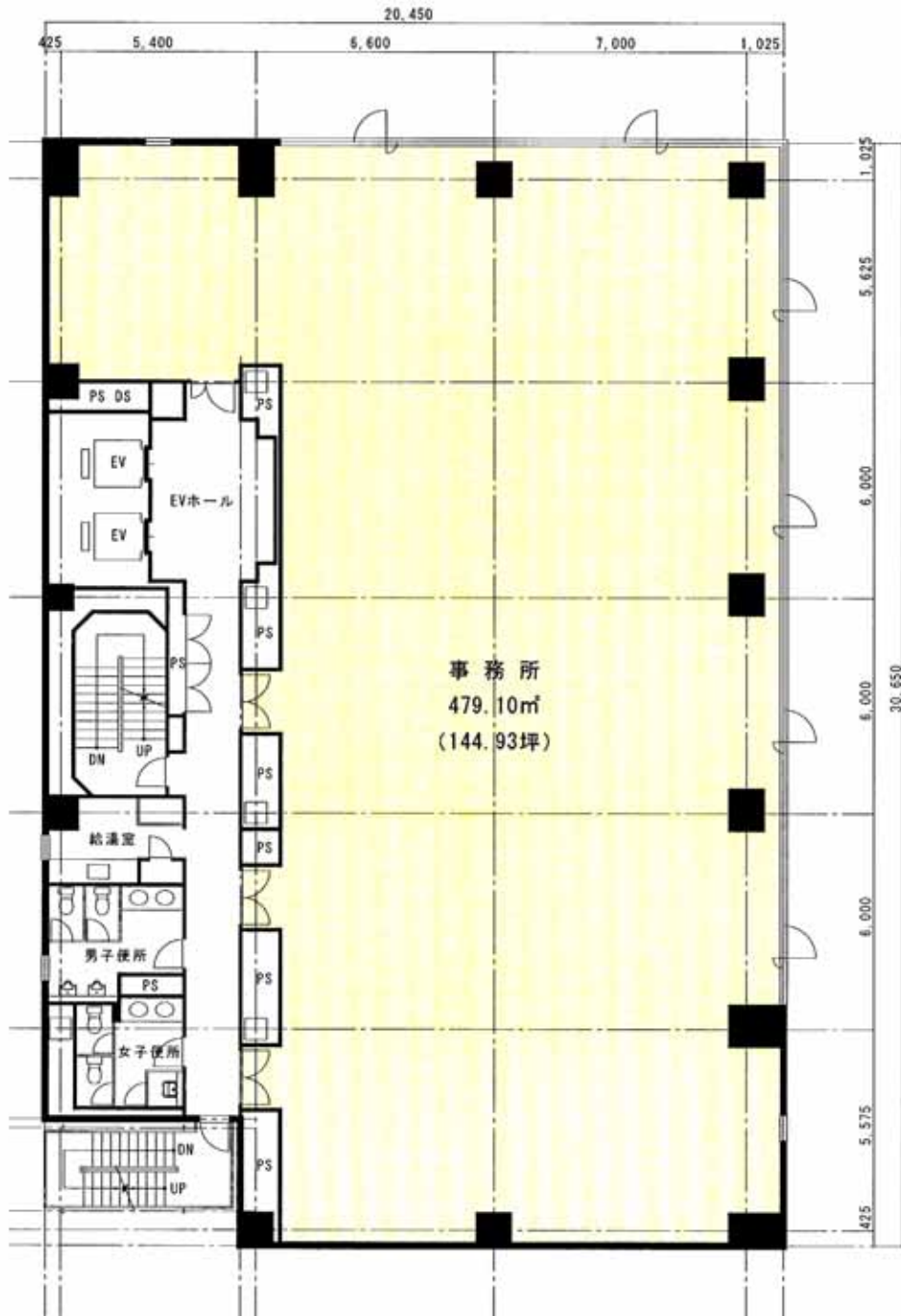
【添付資料2】本物件の外観写真及び基準階平面図

(1) ビリーブ大森

本物件の外観写真



本物件の基準階平面図（3階）





(2) サンライン第7ビル  
本物件の外観写真



本物件の基準階平面図（3階）

