

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
DAオフィス投資法人
代表者名 執行役員 西垣 佳機
(コード番号：8976)

資産運用会社名
大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 山内 章
問合せ先 取締役財務部長 植田 陽二
TEL. 03-6215-9649

資産取得（契約締結）に関するお知らせ

DA オフィス投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）は、本日、以下のとおり、不動産信託受益権（以下、「本信託受益権」といいます。）の取得を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

取 得 資 産	不動産を信託する信託受益権
資 産 の 名 称	共同ビル（西新橋）（注）
所 在 地	東京都港区西新橋三丁目 2 番 1 号
取 得 価 格	50 億円（取得諸経費及び消費税等を除く）
契 約 締 結 日	平成 22 年 8 月 10 日
引 渡 予 定 日	平成 22 年 8 月 13 日
取 得 先	ジャパン・コア・アセット・ツー有限会社 （以下、「取得先」又は「売主」といいます。）
取 得 資 金	手元資金より充当
決 済 方 法	引渡時一括
仲 介 会 社	住友信託銀行株式会社

（注）購入後、ビル名を変更する予定ですが、変更後の名称は未定です。

2. 取得の理由

本投資法人が規約に定めている資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に基づき、東京主要 5 区に所在する本物件の運用資産への組み入れはポートフォリオの安定と充実に寄与するとともに、投資主価値の向上に資すると考えております。

資産運用会社は本物件の取得に際して、特に以下の点を評価して取得を決定しております。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(1) 本物件の所在する立地

共同ビル（西新橋）（以下、「本物件」といいます。）は、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩8分、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩9分、都営三田線「御成門」駅徒歩9分の位置に所在し、周辺には中規模オフィスビルが集積しております。近隣では環状第2号線（通称「マッカーサー道路」）の整備工事が実施されているほか、大規模な再開発も進行しております。今後は、地下鉄3駅を利用できる利便性に加え、これら再開発による大規模・中規模オフィスビル・商業施設の集積が増すことが期待され、オフィス立地として、さらに発展の望めるポテンシャルの高い立地と判断しております。また本物件が所在するエリアは従来からオフィス需要が底堅く推移しており、取得後の安定的な運用が期待できるものと評価しております。

なお、本物件の取得により、ポートフォリオに占める港区の比率は13.1%から14.7%となります。また、東京主要5区の比率は91.2%から91.3%に上昇します（いずれも取得金額ベースで算出しております。また、東京主要5区への投資比率は、平成22年6月14日付「資産取得（契約締結）」に関するお知らせにて開示している取得予定物件「共同ビル（九段一号館）」の取得予定金額も含めて算出しております）。

(2) 建物設備

本物件建物は、地上10階地下1階、延床面積約2,091坪、基準階床面積約132坪、基準階の天井高2,550mm、OAフロア50mmとオフィス利用に必要なスペックを有しており、標準的な競争力を有しているものと判断しております。

3. 取得予定物件の内容

物 件 名 称	共同ビル（西新橋）（注）
特 定 資 産 の 種 類	不動産を信託する信託受益権
信 託 受 託 者 （ 予 定 ）	三菱UFJ信託銀行株式会社
信 託 期 間 （ 予 定 ）	平成22年8月13日から平成32年8月12日まで
所 在 地 （ 地 番 ）	東京都港区西新橋三丁目202番地1
用 途	事務所、駐車場・店舗
所 有 の 形 態	①土地：所有権 ②建物：所有権
敷 地 面 積	1,138.26㎡（登記簿謄本より）
延 床 面 積	6,913.81㎡（登記簿謄本より）
構 造（登記簿上の表示）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付10階建
建 設 時 期	平成5年7月31日（登記簿謄本より）
設 計 会 社	株式会社オノ連合設計事務所
施 工 会 社	株式会社竹中工務店
構 造 設 計 者	株式会社オノ連合設計事務所
階 高 / 天 井 高	3,700mm（基準階） / 2,550mm（基準階）
空 調 方 式 / O A 敷 設	各階個別空調 / OAフロア
建 築 確 認 機 関	東京都港区
建 物 状 況 調 査 委 託 会 社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント
土 壌 汚 染 調 査 委 託 会 社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント
P M L 値（委託会社）	14.1%（前田建設工業株式会社）

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

取得価格	50億円（取得諸経費及び消費税等を除く）
鑑定評価額	5,710,000,000円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
担保設定の有無	無し
テナントの内容	
テナントの総数	7
賃貸事業収入	月額26百万円（平成22年6月）
敷金・保証金	221百万円（平成22年6月末日）
総賃貸面積	4,114.68㎡
総賃貸可能面積	4,812.19㎡
稼働率	85.5%（平成22年6月末日）
その他特筆すべき事項	本件土地の一部について、隣接地（所在地番：港区西新橋三丁目202番16）所有者が通路として利用することを認める合意書が締結されており、本件売買に伴い、本投資法人は当該合意書の内容を承継致します。

（注）購入後、ビル名を変更する予定ですが、変更後の名称は未定です。

4. 取得先の概要

(1) 名称	ジャパン・コア・アセット・ツー有限公司
(2) 所在地	東京都江東区亀戸六丁目56番15号
(3) 代表者の役職・氏名	取締役 横山公一
(4) 事業内容	1、不動産の信託受益権の取得、保有及び売買 2、不動産の取得、保有及び処分 3、匿名組合出資に関する権利の取得、保有及び売買 4、前各号に付帯関連する一切の業務
(5) 資本金の額	3百万円
(6) 設立年月日	平成17年8月19日
(7) 純資産	（注）
(8) 総資産	（注）
(9) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

（注）取得先の意向により非開示とさせていただきます。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

5. 物件取得者等の状況

本信託受益権は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 媒介の状況

(1) 媒介者の概要

① 名 称	住友信託銀行株式会社
② 所 在 地	大阪府大阪市中央区北浜四丁目 5 番 33 号
③ 代表者の役職・氏名	取締役社長 常陰均
④ 事 業 内 容	(1) 信託業務 (2) 預金または定期積金の受入れ、資金の貸付または手形の割引ならびに為替取引 (3) 債務の保証または手形の引受けその他の前号の銀行業務に付随する業務 (4) 国債、地方債、政府保証債その他の有価証券に係る引受け、募集または売出しの取扱い、売買その他金融商品取引法により銀行または信託会社が営むことができる業務 (5) 担保付社債信託法その他の法律により銀行または信託会社が営むことができる業務 (6) その他前各号の業務に付帯または関連する事項
⑤ 資 本 金	342,037 百万円 (平成 22 年 3 月末現在)
⑥ 設 立 年 月 日	1925 年 7 月 28 日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

本物件の取得にかかる媒介手数料については、媒介者の意向により開示しておりません。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

7. 取得の日程

取 得 決 定 日	平成 22 年 8 月 10 日
取 得 契 約 締 結 日	平成 22 年 8 月 10 日
代 金 支 払 予 定 日	平成 22 年 8 月 13 日
物 件 引 渡 予 定 日	平成 22 年 8 月 13 日

8. 今後の見通し

本信託受益権の取得によって、平成 22 年 11 月期（平成 22 年 6 月 1 日～平成 22 年 11 月 30 日）及び平成 23 年 5 月期（平成 22 年 12 月 1 日～平成 23 年 5 月 31 日）の運用状況に与える影響は軽微であり、平成 22 年 5 月期（平成 21 年 12 月 1 日～平成 22 年 5 月 31 日）の決算短信で公表した平成 22 年 11 月期及び平成 23 年 5 月期の運用状況の予想に変更はありません。

以 上

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【参考資料 1】 鑑定評価書の概要

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 22 年 6 月 30 日
鑑定評価額	5,710 百万円

項目	(円)	根拠等
収益価格	5,710,000,000	
直接還元法による収益価格	5,780,000,000	
(1) 運営収益 (a+b-c) (注)	396,819,297	
a. 年額貸室収入	375,570,600	共益費を含む。
b. その他収入	49,908,385	水光熱費収入、駐車場収入、専用清掃収入等を含む。
c. 空室損失相当額	28,659,688	
(2) 運営費用(注)	102,228,035	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) (注)	294,591,262	
(4) 保証金等の運用益	4,697,683	
(5) 資本的支出	10,520,300	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5)) (注)	288,768,645	
還元利回り	5.0%	
DCF法による収益価格	5,680,000,000	
割引率	4.7%	
最終還元利回り	5.2%	
原価法による積算価格	3,550,000,000	
土地割合	69.9%	
建物割合	30.1%	

(注) 上記は鑑定評価書に基づく収支であり、本投資法人または資産運用会社が予測する収支ではありません。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【参考資料 2】 収支状況（本物件の収支見込）

	単位：百万円
A. 想定賃貸事業収入	368
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	92
C. 想定NOI（A－B）	276

想定収支の前提

1. 上記の数値は、取得年度の特種要因の影響を受けない期間の想定年間収支です。
2. 収入については、貸室及び駐車場部分の想定する満室稼働収入に一定の空室損失額を考慮しています。
3. 費用については、管理業務費、公租公課、修繕費、保険料等を含みます。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【参考資料 3】 写真 / 地図

<p>≪ 外 観 写 真 ≫</p>	<p>≪1階エントランス写真≫</p>
	

≪ 地 図 ≫



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【参考資料 4】本物件取得後のポートフォリオの概要

地域	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)	ダヴィンチ銀座	平成 17 年 10 月 21 日	14,100	5.1
	ダヴィンチ銀座アネックス	平成 17 年 10 月 21 日	3,050	1.1
	Daiwa 芝浦ビル	平成 17 年 10 月 21 日	8,265	3.0
	Daiwa 南青山ビル	平成 17 年 10 月 21 日	4,550	1.6
	Daiwa 猿楽町ビル	平成 17 年 10 月 21 日	3,000	1.1
	Daiwa A 浜松町ビル	平成 17 年 10 月 21 日	2,865	1.0
	Daiwa 神宮前ビル	平成 17 年 10 月 21 日	2,800	1.0
	Daiwa 芝大門ビル	平成 17 年 10 月 21 日	2,578	0.9
	Daiwa 三崎町ビル	平成 17 年 10 月 21 日	2,346	0.8
	Daiwa 新橋 510 ビル	平成 17 年 10 月 21 日	2,080	0.7
	B P S スクエア	平成 18 年 1 月 27 日	1,560	0.6
	Daiwa 築地ビル	平成 18 年 1 月 27 日	1,240	0.4
	Daiwa 築地 616 ビル	平成 18 年 3 月 24 日	2,440	0.9
	Daiwa 月島ビル	平成 18 年 3 月 24 日	7,840	2.8
	日本橋MSビル	平成 18 年 5 月 1 日	2,520	0.9
	Daiwa 麻布台ビル	平成 18 年 5 月 1 日	1,600	0.6
	Daiwa 渋谷 S S ビル	平成 18 年 5 月 1 日	3,930	1.4
	Daiwa 日本橋本町ビル	平成 18 年 7 月 31 日	7,420	2.7
	Daiwa 銀座 1 丁目ビル	平成 18 年 7 月 31 日	4,620	1.7
	Daiwa 京橋ビル	平成 18 年 7 月 31 日	3,460	1.2
	サンライン第 7 ビル	平成 18 年 10 月 6 日	2,680	1.0
	Daiwa 御成門ビル	平成 18 年 12 月 1 日	13,860	5.0
	新宿マインズタワー	平成 19 年 7 月 13 日/11 月 26 日	133,800	48.1
	SHIBUYA EDGE	平成 19 年 7 月 13 日	5,900	2.1
	Daiwa 小伝馬町ビル	平成 19 年 8 月 31 日	2,460	0.9
	Daiwa 神保町ビル	平成 22 年 3 月 10 日	4,150	1.5
	共同ビル (九段一号館)	平成 22 年 9 月 13 日までの売主 と本投資法人が別途合意する日	4,000	1.4
	共同ビル (西新橋)	平成 22 年 8 月 13 日 (予定)	5,000	1.8
東京主要 5 区合計 (28 物件)			254,114	91.3
首都 圏 (注 2)	Daiwa 錦糸町ビル	平成 17 年 10 月 21 日	3,653	1.3
	Daiwa 東池袋ビル	平成 17 年 10 月 21 日	2,958	1.1
	ベネックス S-3	平成 18 年 5 月 1 日	4,950	1.8
	Daiwa 品川 North ビル	平成 19 年 7 月 13 日	7,710	2.8
首都圏 (4 物件)			19,271	6.9

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

地方主要都市(注3)	Daiwa 南船場ビル	平成 19 年 8 月 31 日	4,810	1.7
地方主要都市 (1 物件)			4,810	1.7
ポートフォリオ合計 (33 物件)			278,195	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)、政令指定都市(札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、北九州市、福岡市)、函館市、旭川市、青森市、盛岡市、秋田市、郡山市、いわき市、宇都宮市、前橋市、富山市、金沢市、長野市、岐阜市、大津市、奈良市、和歌山市、倉敷市、福山市、下関市、高松市、松山市、高知市、久留米市、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位を四捨五入して記載しています。なお、各物件の投資比率を合計しても、各投資対象エリア又はポートフォリオの合計の投資比率とは必ずしも一致しません。

(注6)平成22年7月1日に開示を致しました「本投資法人の物件名称変更に関するお知らせ」のとおり、各物件の名称につきましては、随時変更をしていく予定です。

* 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>

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。