

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（九段一号館）（※1）
所 在 地	東京都千代田区九段南一丁目 5 番 5 号
取 得 価 格	40 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 6 月 14 日
引 渡 予 定 日	平成 22 年 7 月 13 日又は下記取得先及び本投資法人が別途合意する日 （※2）
取 得 先	シャイニング・ノヴァ第 5 号 B 特定目的会社（以下、「取得先」又は「売主」といいます。）
取 得 資 金	未定
決 済 方 法	引渡時一括
仲 介 会 社	該当事項はありません。

（※1） 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） 引渡予定日までに、売主の責任と負担において複数個所の工事を行う予定です。当該工事の完了した場合において引渡を行います。平成 22 年 7 月 9 日までに工事が完了しない場合には 7 月 13 日に引渡しないこととなり、売主及び本投資法人の間で別途合意する日に引渡日に変更されます。

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

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。

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。

(1) 本物件の所在する立地

共同ビル（九段一号館）（以下、「本物件」といいます。）は、千代田区九段南の東京メトロ東西線、半蔵門線、都営新宿線、「九段下」駅徒歩1分の交通利便性が優れる立地に所在しております。周辺には中規模を中心としたオフィスビルが集積しており、かつ地下鉄3線を利用できる利便性から、オフィス立地として今後さらなる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。本物件が所在する当該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千代田区の比率は4.5%から5.9%となります。東京主要5区の比率は91.1%から91.2%に上昇いたします（取得価格ベースで計算しております）。

(2) 建物設備

本物件建物は、地上9階、延床面積約1,113坪、基準階床面積約125坪、天井高2,460mm、OAフロア40mmとオフィス利用に必要なスペックを有しているほか、大通りに面した視認性、建築後23年の建物ですが改修工事を実施済みであることなど、競争力を有する建物であると評価しております。

3. 取得予定物件の内容

物 件 名 称	共同ビル（九段一号館）（※）
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 ）	中央三井信託銀行株式会社
信 託 期 間 （ 予 定 ）	平成32年7月30日（信託期間満了日が銀行の営業日でない場合は前営業日）まで
所 在 地 （ 地 番 ）	東京都千代田区九段南1丁目3-6外3筆
用 途	事務所・駐車場・店舗
所 有 の 形 態	①土地：所有権 ②建物：区分所有権 本物件建物は区分所有権として登記されておりますが、全ての区分所有権が取得の対象となります。
敷 地 面 積	540.67 m ² （登記簿謄本より）
延 床 面 積	3,679.70 m ² （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 9階建
建 設 時 期	昭和62年3月31日（登記簿謄本より）
設 計 会 社	株式会社竹中工務店東京一級建築士事務所
施 工 会 社	株式会社竹中工務店東京本店
構 造 設 計 者	株式会社竹中工務店東京一級建築士事務所
階 高 / 天 井 高	3,450mm（基準階） / 2,460mm（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	東京都千代田区
建 物 状 況 調 査 委 託 会 社	日本 ERI 株式会社
土 壌 汚 染 調 査 委 託 会 社	株式会社アースアプレイザル
P M L 値（委託会社）	14.4%（前田建設工業株式会社）
取 得 価 格	40億円（取得諸経費及び消費税等を除く）
鑑 定 評 価 額	43.7億円
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所

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。

担保設定の有無	無し
テナントの内容	
テナントの総数	4
賃貸事業収入	月額16百万円(平成22年5月)
敷金・保証金	167百万円(平成22年5月末日)
総賃貸面積	2,817.75 m ²
総賃貸可能面積	3,135.95 m ²
稼働率	89.8%(平成22年5月末日)
その他特筆すべき事項	<p>1. 売主及び本投資法人の間の信託受益権売買契約書上、下記の法令不適合の状態になっている事項及び確認が必要な事項(以下、総称して「要治癒・確認事項」といいます。)については、売主の責任と負担にて対応することが、本信託受益権の売買実行の前提条件とされています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・延焼の恐れのある部分にある1階ポンプ室の給気ガラリに、防火ダンパーが設けられていません。 ・屋内避難階段2階部分に三方枠が設けられ、局部的に幅員が不足しており、法令不適合の状態にあります。 ・屋内避難階段1階部分に空調吹出口が設けられており、避難階段の構造上、法令不適合の状態にあります。 ・1階の排煙窓部分に室(倉庫等)が設けられ、欄間部分にルーバー(目隠し板)が取り付けられており法令不適合の状態にあります。 ・東南角部分の事務室の横軸回転窓は、開放した状態では、南側隣地に越境しています。 ・2階EPSの床側配線の貫通は、配管立上りが1m以下となっており、防火区画貫通処理の規定を充足していません。 ・天井側配線は配管の突出しが目視できず、建築基準法施行令第129条の2の5第1項第7号に関し確認が必要になっております。 <p>2. 本件土地の一部から、指定基準値を超える鉛及び砒素が検出されていますが、株式会社アースアプレイザルより、鉛汚染又は砒素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問題ない旨の意見を取得しています。</p> <p>3. 本件土地の一部は、都市計画道路(環状1号線、昭和21年3月26日都市計画決定、計画幅員30m)の対象となっております。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の西側の一部を東京都へ譲渡することになります。</p> <p>4. 本物件土地南側及び東側の道路は建築基準法第42条第2項に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分は、17.38 m²となっております。</p>

(※) 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。

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。

4. 取得先の概要

(1) 名 称	シャイニング・ノヴァ第5号B特定目的会社
(2) 所 在 地	東京都港区虎ノ門三丁目8番21号
(3) 代表者の役職・氏名	取締役 栗国正樹
(4) 事 業 内 容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化にかかる業務に付帯関連する一切の業務
(5) 特定資本金の額	10百万円
(6) 優先資本金の額	6,105百万円
(7) 設 立 年 月 日	平成20年9月19日
(8) 純 資 産	(※)
(9) 総 資 産	(※)
(10) 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。

(※) 取得先の意向により非開示とさせていただきます。

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

該当事項はありません。

7. 取得の日程

取 得 決 定 日	平成22年6月14日
取 得 契 約 締 結 日	平成22年6月14日
代 金 支 払 予 定 日	平成22年7月13日又は売主及び本投資法人の間で別途合意した日
物 件 引 渡 予 定 日	平成22年7月13日又は売主及び本投資法人の間で別途合意した日

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。

8. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

取得予定資産に係る信託受益権売買契約（以下、「本件売買契約」といいます。）については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」（最終改定：平成 22 年 6 月）に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（※）に該当します。

本件売買契約に基づく本信託受益権の売買には、上記の「3. 取得予定物件の内容 その他特筆すべき事項」に記載されている要治療・確認事項について、売主の責任と負担によって治療されること、及び本信託受益権に設定されている質権が解除されること等を停止条件とする旨の特約が付されております。従って、停止条件が成就されない場合には引渡しが行われない場合があります。

本件売買契約において、本投資法人又は売主に本件売買契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本件売買契約を解除し、違約金として契約解除された当該物件の売買代金の 20%相当額を請求することができるものとされています。

なお、本信託受益権の購入のために必要な資金は現在、本投資法人が保有する手元資金にて充足されております。今後、新規に資金調達を行う可能性があります。新たな資金調達が無くとも本信託受益権の購入資金は確保されている状態です。

（※）先日付での売買契約であって、契約締結から 1 月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。なお、取得予定物件の引渡予定日は 7 月 13 日を原則としており、1 月未満となりますが、引渡日が売主及び本投資法人の間で別途合意する日に変更となった場合、契約締結から 1 月以上となる可能性がありますので、フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響を記載しております。

9. 今後の見通し

本信託受益権の取得に伴う業績予想については現在精査中であり、確定次第公表いたします。

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	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 22 年 5 月 1 日
鑑定評価額(注 1)	4,370 百万円

項目	(円)	根拠等
収益価格（土壌浄化費用考慮後）（注 2）	4,370,000,000	
収益価格（土壌浄化費用考慮前）	4,380,000,000	
直接還元法による収益価格	4,500,000,000	
(1) 運営収益 (a+b-c)	278,743,504	
a. 年額貸室収入	275,019,552	
b. その他収入	18,865,188	水道光熱費・駐車場収入を含む
c. 空室損失相当額	15,141,236	
(2) 運営費用 (a+b+c+d+e+f+g)	47,761,858	
a. 修繕費	4,080,000	
b. 建物維持管理費	9,219,693	
c. 水道光熱費	6,209,181	
d. プロパティ・マネジメント・フィー	4,181,153	
e. 公租公課	18,804,700	
f. 損害保険料	407,020	
g. その他費用	4,860,111	テナント募集費用等を含む
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	230,981,646	
(4) 保証金等の運用益	3,574,322	
(5) 資本的支出	9,690,000	
(6) 純収益 (NCF = (3)+(4)-(5))	224,865,968	
還元利回り	5.0%	
DCF 法による収益価格	4,330,000,000	
割引率	4.9/5.0%	1~2 年度 : 4.9%、3 年度以降 : 5.0%
最終還元利回り	5.3%	
原価法による積算価格(注 2)	2,080,000,000	
土地比率	78.8%	
建物比率	21.2%	

(注 1) 収益価格、直接還元法による収益価格、DCF 法による収益価格及び原価法による積算価格は、本物件全体に係る価格を記載しています。

(注 2) 土壌浄化費用分は、原価法における積算価格の土地の更地価格、収益価格の調整時において調整されております。

(注 3) 上記は鑑定評価書に基づく収支であり、本投資法人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	267
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	54
C. 想定NOI（A－B）	213

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. 収益については、現在の入居状況のまま推移していくことを前提としていますが、貸室及び駐車場部分は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。

《 外 観 写 真 》



《1階エントランス写真》



《 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)	稼働率 (%) (注 6)
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	5.2	89.2
	ダヴィンチ銀座アネックス	平成 17 年 10 月 21 日	3,050	1.1	74.4
	ダヴィンチ芝浦	平成 17 年 10 月 21 日	8,265	3.0	89.4
	ダヴィンチ南青山	平成 17 年 10 月 21 日	4,550	1.7	100.0
	ダヴィンチ猿樂町	平成 17 年 10 月 21 日	3,000	1.1	100.0
	ダヴィンチA浜松町	平成 17 年 10 月 21 日	2,865	1.0	100.0
	ダヴィンチ神宮前	平成 17 年 10 月 21 日	2,800	1.0	100.0
	ダヴィンチ芝大門	平成 17 年 10 月 21 日	2,578	0.9	100.0
	ダヴィンチ三崎町	平成 17 年 10 月 21 日	2,346	0.9	100.0
	ダヴィンチ新橋 510	平成 17 年 10 月 21 日	2,080	0.8	88.2
	BPSスクエア	平成 18 年 1 月 27 日	1,560	0.6	100.0
	ダヴィンチ築地	平成 18 年 1 月 27 日	1,240	0.5	85.1
	ダヴィンチ築地 616	平成 18 年 3 月 24 日	2,440	0.9	100.0
	秀和月島ビル	平成 18 年 3 月 24 日	7,840	2.9	100.0
	日本橋MSビル	平成 18 年 5 月 1 日	2,520	0.9	86.4
	アトランティックビル	平成 18 年 5 月 1 日	1,600	0.6	100.0
	渋谷SSビル	平成 18 年 5 月 1 日	3,930	1.4	91.1
	ダヴィンチ日本橋本町	平成 18 年 7 月 31 日	7,420	2.7	87.5
	ダヴィンチ銀座 1 丁目	平成 18 年 7 月 31 日	4,620	1.7	78.9
	ダヴィンチ京橋	平成 18 年 7 月 31 日	3,460	1.3	88.1
	サンライン第 7 ビル	平成 18 年 10 月 6 日	2,680	1.0	79.7
	ダヴィンチ御成門	平成 18 年 12 月 1 日	13,860	5.1	100.0
	新宿マイズタワー	平成 19 年 7 月 13 日/11 月 26 日	133,800	49.0	78.1
	SHIBUYA EDGE	平成 19 年 7 月 13 日	5,900	2.2	100.0
	ダヴィンチ小伝馬町	平成 19 年 8 月 31 日	2,460	0.9	73.9
	オリックス神保町ビル	平成 22 年 3 月 10 日	4,150	1.5	100.0
	共同ビル (九段一号館)	平成 22 年 7 月 13 日又は売主と本投資法人が別途合意する日	4,000	1.5	89.8
東京主要 5 区合計 (27 物件)			249,114	91.2	88.4
首都 圏 (注 2)	ダヴィンチ錦糸町	平成 17 年 10 月 21 日	3,653	1.3	100.0
	ダヴィンチ東池袋	平成 17 年 10 月 21 日	2,958	1.1	100.0
	ベネックス S-3	平成 18 年 5 月 1 日	4,950	1.8	80.4
	ダヴィンチ品川 II	平成 19 年 7 月 13 日	7,710	2.8	77.8
首都圏 (4 物件)			19,271	7.1	87.9
地方 主要 都市 (注 3)	ダヴィンチ南船場	平成 19 年 8 月 31 日	4,810	1.8	63.2
地方主要都市 (1 物件)			4,810	1.8	63.2

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。

ポートフォリオ合計 (32 物件)	273,195	100.0	87.5
-------------------	---------	-------	------

(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)、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位以下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)「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22年4月末日現在の稼働率を記載しています。

(注7)平成22年2月18日に開示しました「本投資法人のブランド戦略に関するお知らせ」のとおり、各物件の名称につきましては、今後変更される可能性があります。

* 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。