

平成 18 年 5 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 投 資 運 用 部 長 松 岡 孝 太 郎
TEL. 03-6215-9712

資産譲渡（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譲渡を決定し、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. 譲渡の概要

1	譲渡資産	不動産信託受益権
2	物件名称	ダヴィンチ御苑前 311
3	譲渡資産の取得日	平成 17 年 10 月 21 日
4	取得価格	1,688,000,000 円(注 1)
5	譲渡予定価格	2,180,000,000 円(注 2)
6	帳簿価格	1,699,888,941 円(注 3)
7	譲渡予定価格と帳簿価格の差額	480,111,059 円
8	契約日	平成 18 年 5 月 17 日
9	譲渡予定日	平成 18 年 6 月 20 日
10	譲渡先	株式会社巴コーポレーション
11	譲渡方法	不動産信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。

(注 1)「取得価格」は、取得に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています。

(注 2)「譲渡予定価格」は、譲渡に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています。

(注 3)「帳簿価格」は、平成 18 年 3 月 31 日現在の帳簿価格を記載しています。

2. 譲渡の理由

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、最適なポートフォリオの維持及び不動産売買市場の動向等を総合的に検討した結果、譲渡価格が妥当であること及び相対的に小額物件である等の理由により本物件の譲渡を決定いたしました。

3. 譲渡資産の内容

ダヴィンチ御苑前 311

特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		東京都新宿区新宿二丁目3番11号
土地	地番	東京都新宿区新宿二丁目83番1他1筆
	地積	414.60 m ²
	用途地域	商業地域
	容積率 / 建蔽率	800% / 80%
	所有形態	所有権
建物	構造 / 階数	S R C ・ R C / B 1 / 9 F
	用途	事務所
	延床面積	2,855.35 m ²
	建築時期	昭和 61 年 11 月
	駐車場台数	2 台
	所有形態	所有権
譲渡予定価格		2,180,000,000 円（注 1）
不動産鑑定士による調査価格		1,719,000,000 円（価格時点：平成 18 年 5 月 17 日） 価格調査会社：株式会社中央不動産鑑定所
賃貸借の内容		
賃貸可能面積		2,169.46 m ²
賃貸面積		2,169.46 m ²
稼働率		100.0%
テナント総数（注 2）		1(7)

（注 1）「譲渡予定価格」は、譲渡に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています。

（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いい駐車場利用者は含まないものとします。

4. 譲渡先の概要

1	商号	株式会社巴コーポレーション
2	本社所在地	東京都中央区勝どき四丁目5番17号
3	代表者	代表取締役 菊池 昌利
4	資本金	30 億円
5	主な事業内容	建設事業、鉄構事業
6	本投資法人との関係	なし

5. 資産運用報酬について

本投資法人は本件譲渡に際し、資産運用会社である株式会社ダヴィンチ・セレクトに対し、資産運用委託契約に基づき、運用報酬として「譲渡代金」に 0.5% を乗じた金額（別途消費税及び地方消費税）を支払います。なお、「譲渡代金」とは、譲渡に伴う諸費用並びに消費税及び地方消費税を含まない信託受益権売買契約書に記載された売買代金をいいます。

6. 利害関係者取引について

本件譲渡において、利害関係者との取引は発生しません。

7. 運用状況の見通し

平成 18 年 5 月期における運用状況の予想につきまして、本件譲渡による修正はありません。

平成 18 年 11 月期における運用状況の予想につきましては、本日付にて別途公表の「平成 18 年 11 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

(注)平成 18 年 3 月 31 日に開催された第 3 回投資主総会におきまして、当投資法人の新執行役員に、松岡孝太郎が選任されております。しかしながら、松岡は投資信託委託業者の取締役であり、その執行役員就任については、投信信託及び投資法人に関する法律第 13 条並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第 21 条に基づき兼職承認を受けることが条件となっており、その兼職承認が得られるまでの間、杉浦が執行役員としての責務を継続いたします。

* 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>

【添付資料】本件譲渡後の不動産ポートフォリオ一覧

地域	物件 番号	物件名称	取得日	取得価格 (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	12.9
	2	ダヴィンチ銀座アネックス	平成17年10月21日	3,050	2.7
	3	プライム神谷町	平成17年10月21日	12,000	10.9
	4	ダヴィンチ芝浦	平成17年10月21日	8,265	7.5
	5	ダヴィンチ南青山	平成17年10月21日	4,550	4.1
	6	ダヴィンチ三田	平成17年10月21日	3,250	2.9
	7	ダヴィンチ猿樂町	平成17年10月21日	3,000	2.7
	8	ダヴィンチA浜松町	平成17年10月21日	2,865	2.6
	9	ダヴィンチ神宮前	平成17年10月21日	2,800	2.5
	10	ダヴィンチ芝大門	平成17年10月21日	2,578	2.3
	11	ダヴィンチ三崎町	平成17年10月21日	2,346	2.1
	12	ダヴィンチ新橋510	平成17年10月21日	2,080	1.9
	13	ダヴィンチ茅場町376	平成17年10月21日	2,020	1.8
	14	ダヴィンチ新橋620	平成17年10月21日	660	0.6
	15	BPSスクエア	平成18年1月27日	1,560	1.4
	16	ダヴィンチ築地	平成18年1月27日	1,240	1.1
	17	ダヴィンチ築地616	平成18年3月24日	2,440	2.2
	18	秀和月島ビル	平成18年3月24日	7,840	7.1
	19	日本橋MSビル	平成18年5月1日	2,520	2.3
	20	アトランティックビル	平成18年5月1日	1,600	1.4
	21	渋谷SSビル	平成18年5月1日	3,930	3.6
東京主要5区合計(21物件)				84,694	77.6
首都 圏 (注2)	22	ダヴィンチ錦糸町	平成17年10月21日	3,653	3.3
	23	ダヴィンチ東池袋	平成17年10月21日	2,958	2.7
	24	ナイス小石川	平成17年10月21日	1,460	1.3
	25	ダヴィンチ湯島	平成17年10月21日	1,080	0.9
	26	ダヴィンチ西五反田	平成18年1月27日	1,640	1.5
	27	ダヴィンチ新横浜214	平成18年1月27日	2,180	1.9
	28	ダヴィンチ新横浜131	平成18年1月27日	1,350	1.2
	29	ベネックスS-3	平成18年5月1日	4,950	4.5
首都圏合計(8物件)				19,271	17.6
地方 主要 都市 (注3)	30	札幌千代田ビル	平成17年10月21日	1,384	1.2
	31	岡山アーバンスクウェア	平成17年10月21日	1,266	1.1
	32	ダヴィンチ博多	平成17年10月21日	2,520	2.3
地方主要都市合計(3物件)				5,170	4.7
合計(32物件)				109,135	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、取得価格の総額に対する各信託受益権の取得価格の比率をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。