

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
D A オフィス投資法人
代表者名 執行役員 松岡 孝太郎
(コード番号：8976)

資産運用会社名
株式会社ダヴィンチ・セレクト
代表者名 代表取締役 西垣 佳機
問合せ先 取締役投資運用部長 松岡 孝太郎
TEL.03-6215-9649

資産譲渡（基本合意書締結）に関するお知らせ

本日、D A 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、本件売却にかかる基本合意書を締結いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡予定資産物件の概要

譲渡予定資産（物件名）	不動産信託受益権（ダヴィンチ三田）
取得価格	3,250,000,000 円(注 1)
譲渡予定価格	4,760,000,000 円(注 2)
帳簿予定価格	3,187,424,300 円(注 3)
譲渡予定価格と帳簿予定価格の差額	1,572,575,700 円
譲渡契約締結予定日	平成 20 年 6 月 30 日
譲渡予定日	平成 20 年 6 月 30 日
譲渡予定先	ケネディクス株式会社
譲渡予定方法	不動産信託受益権を譲渡予定先に譲渡する。

(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)「帳簿予定価格」は、平成 20 年 3 月 31 日現在の帳簿予定価格を記載しています。

2. 譲渡の理由

投資法人の規約に定める資産運用の対象および方針に従い、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、本物件は、本投資法人の保有期間（約2年7ヶ月）において、高水準な内部成長を実現しており、本件譲渡予定価格についても十分に市場を反映していることから、譲渡予定価格が妥当であると判断したため本物件の売却を決定いたしました。

3. 譲渡予定資産の内容

特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
信託期間満了日	平成 27 年 10 月 31 日	取得価格 ^(注1)	3,250,000,000 円
所在地（住居表示）	東京都港区芝三丁目 43 番 16 号	帳簿予定価格 ^(注2)	3,187,424,300 円
土地	地番	東京都港区芝三丁目 1 番 128	譲渡予定価格 ^(注3)
	地積	548.72 m ²	譲渡予定価格と 帳簿予定価格の差額
	用途地域	商業地域	
	容積率 / 建蔽率	600% / 80%	不動産鑑定士による 鑑定評価額 (価格時点：平成 20 年 5 月 7 日) 鑑定会社：森井総合鑑定株式会社
	所有形態	所有権	
構造 / 階数	S・SRC / B3 / 11F		
建物	用途	事務所・店舗・車庫	賃貸借の概要（平成 20 年 3 月末現在）
	延床面積	5,007.98 m ²	賃貸可能面積
	建築時期	平成 5 年 3 月 31 日	賃貸面積
	駐車場台数	36 台	稼働率
	所有形態	所有権	テナント総数 ^(注4)

(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) 「帳簿予定価格」は、平成 20 年 3 月 31 日現在の帳簿予定価格を記載しています。

(注3) 「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4) 「テナント総数」は、エンドテナントの総数を記載しています。エンドテナントとは、事務所及び店舗に実際に入居している賃借人をいい、駐車場利用者は含みません。

4. 譲渡予定先の概要

1	商号	ケネディクス株式会社
2	本社所在地	東京都港区新橋二丁目 2 番 9 号
3	代表者	代表取締役 川島 敦
4	資本金	145 億 4,607 万 4,908 円(平成 19 年 12 月末現在)
5	大株主	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)
6	主な事業内容	不動産取引及び利用並びに資産運用に関するコンサルタント業
7	本投資法人又は資産運用会社との関係	なし

(注) 本投資法人は、本投資法人及び上記譲渡予定先との間で本日締結した基本合意書において、譲渡予定先が管理・運営する特別目的会社に対し、譲渡予定先の買主としての地位の全てを移転する場合は、買主たる地位の譲渡を予め承認しています。

5. 媒介の概要

本件譲渡における媒介者は予定しておりません。

6. 決済方法

譲渡予定日に一括決済

7. 利害関係者取引について

本件譲渡において、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者との取引は発生しません。

8. 譲渡代金の使途

本件譲渡により本投資法人が得る譲渡収入は、分配金原資及び借入金の一部返済等に充当する予定です。

9．運用状況の見通し

平成20年11月期（第6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20年11月期（第6期）運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

以上

【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)	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	5.0	99.5
	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	86.1
	3	ダヴィンチ神谷町	平成17年10月21日	12,000	4.3	95.1
	4	ダヴィンチ芝浦	平成17年10月21日	8,265	2.9	98.3
	5	ダヴィンチ南青山	平成17年10月21日	4,550	1.6	100.0
	6	ダヴィンチ猿樂町	平成17年10月21日	3,000	1.0	100.0
	7	ダヴィンチA浜松町	平成17年10月21日	2,865	1.0	100.0
	8	ダヴィンチ神宮前	平成17年10月21日	2,800	1.0	100.0
	9	ダヴィンチ芝大門	平成17年10月21日	2,578	0.9	100.0
	10	ダヴィンチ三崎町	平成17年10月21日	2,346	0.8	100.0
	11	ダヴィンチ新橋510	平成17年10月21日	2,080	0.7	95.4
	12	B P S スクエア	平成18年1月27日	1,560	0.5	100.0
	13	ダヴィンチ築地	平成18年1月27日	1,240	0.4	100.0
	14	ダヴィンチ築地616	平成18年3月24日	2,440	0.8	73.7
	15	秀和月島ビル	平成18年3月24日	7,840	2.8	100.0
	16	日本橋M Sビル	平成18年5月1日	2,520	0.9	81.0
	17	アトランティックビル	平成18年5月1日	1,600	0.5	100.0
	18	渋谷S Sビル	平成18年5月1日	3,930	1.4	100.0
	19	ダヴィンチ日本橋本町	平成18年7月31日	7,420	2.6	97.9
	20	ダヴィンチ銀座1丁目	平成18年7月31日	4,620	1.6	96.6
	21	ダヴィンチ京橋	平成18年7月31日	3,460	1.2	100.0
	22	サンライン第7ビル	平成18年10月6日	2,680	0.9	100.0
	23	ダヴィンチ御成門	平成18年12月1日	13,860	5.0	100.0
	24	新宿マインズタワー(注7)	平成19年7月13日	65,100	48.2	99.4
			平成19年11月26日	68,700		
	25	SHIBUYA EDGE	平成19年7月13日	5,900	2.1	100.0
26	ダヴィンチ小伝馬町	平成19年8月31日	2,460	0.8	100.0	
東京主要5区合計(26物件)				252,964	91.3	98.0
首都 圏 (注2)	27	ダヴィンチ錦糸町	平成17年10月21日	3,653	1.3	100.0
	28	ダヴィンチ東池袋	平成17年10月21日	2,958	1.0	100.0
	29	ベネックスS-3	平成18年5月1日	4,950	1.7	97.3
	30	ダヴィンチ品川	平成19年7月13日	7,710	2.7	99.5
首都圏合計(4物件)				19,271	6.9	99.0
地方 主要 都市(注3)	31	ダヴィンチ南船場	平成19年8月31日	4,810	1.7	92.8
地方主要都市合計(1物件)				4,810	1.7	92.8
合計(31物件)				277,045	100.0	98.0

(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。

(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20年3月31日現在の稼働率を記載しています。

(注7)本投資法人は、平成19年7月13日付にて「新宿マインズタワー」の7分の3に相当する信託受益権を取得しており、更に平成19年11月26日付にて、7分の3に相当する信託受益権の追加取得を行っております。

取得価格については、それぞれ取得日毎に記載しておりますが、投資比率については、取得価格の合計額における投資比率を記載しています。

- * 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>