

平成 20 年 5 月 14 日

各 位

東京都中央区銀座六丁目 2 番 1 号  
株式会社コロンブス  
代表取締役 小山 努  
問合せ先： 03-6215-9226  
担当者： (IR 担当) 矢橋 敬

### DA オフィス投資法人の 第三者割当による新投資口の引受のお知らせ

当社は、本日、下記のとおり、DA オフィス投資法人（コード：東証 8976）の第三者割当の方法による新投資口の引受（以下「本件引受」といいます。）を決定し、DA オフィス投資法人、及び DA オフィス投資法人の資産運用会社である株式会社ダヴィンチ・セレクト（以下「本件資産運用会社」といいます。）との間で、本件引受に係る新投資口割当契約を締結したことをお知らせいたします。当社は、本件引受により、DA オフィス投資法人が、過大なリファイナンス・リスクへの懸念による低迷の状態から脱却し、その本来の価値に相応しい評価を獲得することを期待しています。

下記においては、本件引受について、本件引受の背景（第 I 章）、本件引受の要領（第 II 章）、本件引受の理由（第 III 章）、本件引受に関する当社のスタンス（第 IV 章）、他の不動産投資信託（J-REIT）へのご提案（第 V 章）の順序で説明させていただいております。また、当社試算による DA オフィス投資法人投資口の理論価格については、本件引受の理由（第 III 章）中、「(1) DA オフィス投資法人の現状分析」をご覧ください。

## 記

### I. 本件引受の背景

#### (1) 不動産投資信託（J-REIT）市場における投資口価格の現状

不動産投資信託（J-REIT）の投資口価格は、安定した不動産収益をベースとしている性格から、配当利回りが価格評価の第一の基準とされ、通常であれば、10 年国債の利回りとのスプレッド（リスク・プレミアム）は 250bp 程度が一般的な水準と考えられていますが、これを現在の市場価格（平成 20 年 4 月 30 日の終値）で検証してみると、全 42 銘柄（時価総額で加重平均した配当利回りは 5.2%。）のうち配当利回りが 6.0%を上回る銘柄（すなわち、リスク・プレミアムが 440bp を上回る銘柄）は 22 銘柄もあります<sup>1</sup>。また、価格を保有不動産の評価額の観点から評価した場合には、時価総額が NAV（Net Asset Value）を下回る水準となっている銘柄は、全 42 銘柄のうち実に 38 銘柄もあります。このように、現在、不動産投資信託（J-REIT）市場においては、多くの銘柄について、配当利回り（フロー）と不動産評価額（ストック）の何れの観点からも理論的には説明し得ないほどに低い価格が形成されている状況となっています。

当社は、このような著しい価格低迷の原因は、不動産投資信託（J-REIT）市場が、昨年末以来、米国のサブプライムローン問題に起因する東京市場全体の暴落の影響を受け続けたとの外部的要因に加え、金融機関の不動産向け融資姿勢の硬化に伴い高まった不動産投資信託（J-REIT）自身のリファイナンス・リスクに対する投資家の強い懸念が、近時において、益々、市場に反映されるようになったことにもあると考えています。

<sup>1</sup> 平成 20 年 4 月 30 日の 10 年国債利回りは 1.575%でした。