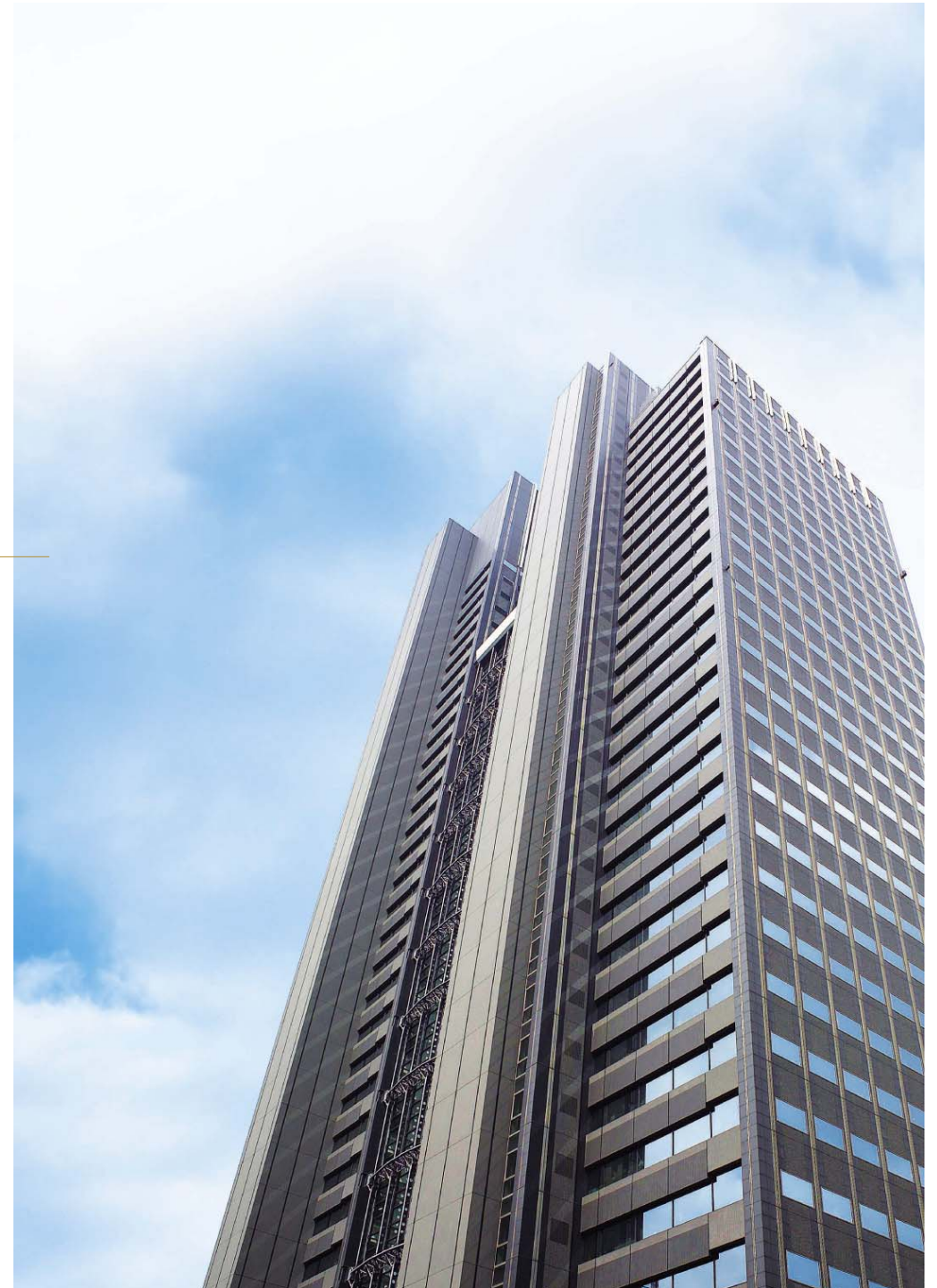


平成21年1月26日現在

 DAオフィス投資法人
DA Office Investment Corporation

 daVinci
SELECT 株式会社ダヴィンチ・セレクト

第6期(平成20年11月期) 決算説明会資料



目次

インベストメントハイライト 3

1. 第6期決算ハイライト

- ・第6期決算ハイライト 5

2. 財務戦略

- ・ファイナンスハイライト 7
- ・ファイナンス活動による財務安定性の向上 8
- ・今後の財務戦略 9
- ・長期比率と固定比率 10

3. 今後の運用方針

- ・今期の運用方針 12

4. 内部成長

- ・第6期の賃料改定の実績 14
- ・賃料ギャップの状況 15
- ・賃貸運営方針 16

5. 外部成長

- ・外部成長の目標 18

6. Appendix

- ・中期運用方針 20
- ・主要な経営指標 21
- ・第6期決算概要・・・対前期実績との比較分析 22
- ・第6期決算概要・・・対業績予想との比較分析 23
- ・収益予想(第7期及び第8期) 24
- ・有利子負債一覧①(平成20年5月31日現在) 25
- ・有利子負債一覧②(平成21年1月27日現在) 26
- ・主要な投資主の状況 27
- ・第7期EPSの金利感応度 28
- ・ポートフォリオ一覧(第6期 物件別賃貸事業収支等) 29
- ・これまでの売却実績 30
- ・ポートフォリオ 物件写真一覧 31・32
- ・ポートフォリオマップ 33
- ・運用組織体制 34



本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。DAオフィス投資法人の投資口のご購入あたっては各証券会社にお問い合わせください。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、及びこれらに付随する政令、内閣府令、規則、並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請されたものではありません。また、かかる法律等に基づき作成された開示書類または資産運用報告において記載を求められるものと同一ではありません。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に鑑みてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。従って、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的または黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる場合があります。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保障するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用を行うことを禁止します。

インベストメントハイライト

〈運用指針〉

本投資法人は巡航EPSの中長期にわたる成長を目指して資産の運用を行っていきます。

- リファイナンス状況 …… 借入等による期限前返済等の実施に伴い、LTVは22.5%まで低下
引き続き、中期財務戦略に則ったファイナンス・ストラクチャーの構築を目指す
- リーシング状況 …… 景気の急速な後退に伴う解約が一部で発生
賃料増額トレンドが頭打ち
高稼働率を維持するための賃料設定を模索する方針
- 不動産売買市場 …… デット・ファイナンス市場のフリーズ状態は継続しており、売買市場の低迷も継続

1. 第6期決算ハイライト

(平成20年6月1日～平成20年11月30日)



第6期決算ハイライト(平成20年6月1日～平成20年11月30日)

■ 当期実績

	当期実績(30物件)	前 期 比	
営業収益	15,393百万円	+5,162百万円	+50.5%
営業利益	11,041百万円	+4,805百万円	+77.1%
当期純利益	9,342百万円	+5,390百万円	+136.4%
一口当たり分配金	27,165円	+7,888円	+40.9%
巡航EPS(※)	6,882円	▲4,822円	▲41.2%

(※)巡航EPSとは、物件売却益及び特別利益を控除した一口当たり当期純利益。

■ 業績予想

	第7期(30物件) <small>(平成21年1月20日開示)</small>	第8期(30物件) <small>(平成21年1月26日開示)</small>
営業収益	8,130百万円	7,869百万円
営業利益	3,954百万円	3,689百万円
当期純利益	2,864百万円	2,545百万円
一口当たり分配金	8,328円	7,400円
巡航EPS(※)	7,861円	7,400円

■ 第6期レビュー

- 借入金の期限前返済等による大幅なLTV低下
- 借入金等の返済期限等の分散化
- 内部成長3.2%(賃料総額ベース)
- 3物件の売却(dv神谷町、dv三田、ビリーヴ大森)
- 執行役員の変更
- 運用会社投資運用部長の変更

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

2. 財務戦略

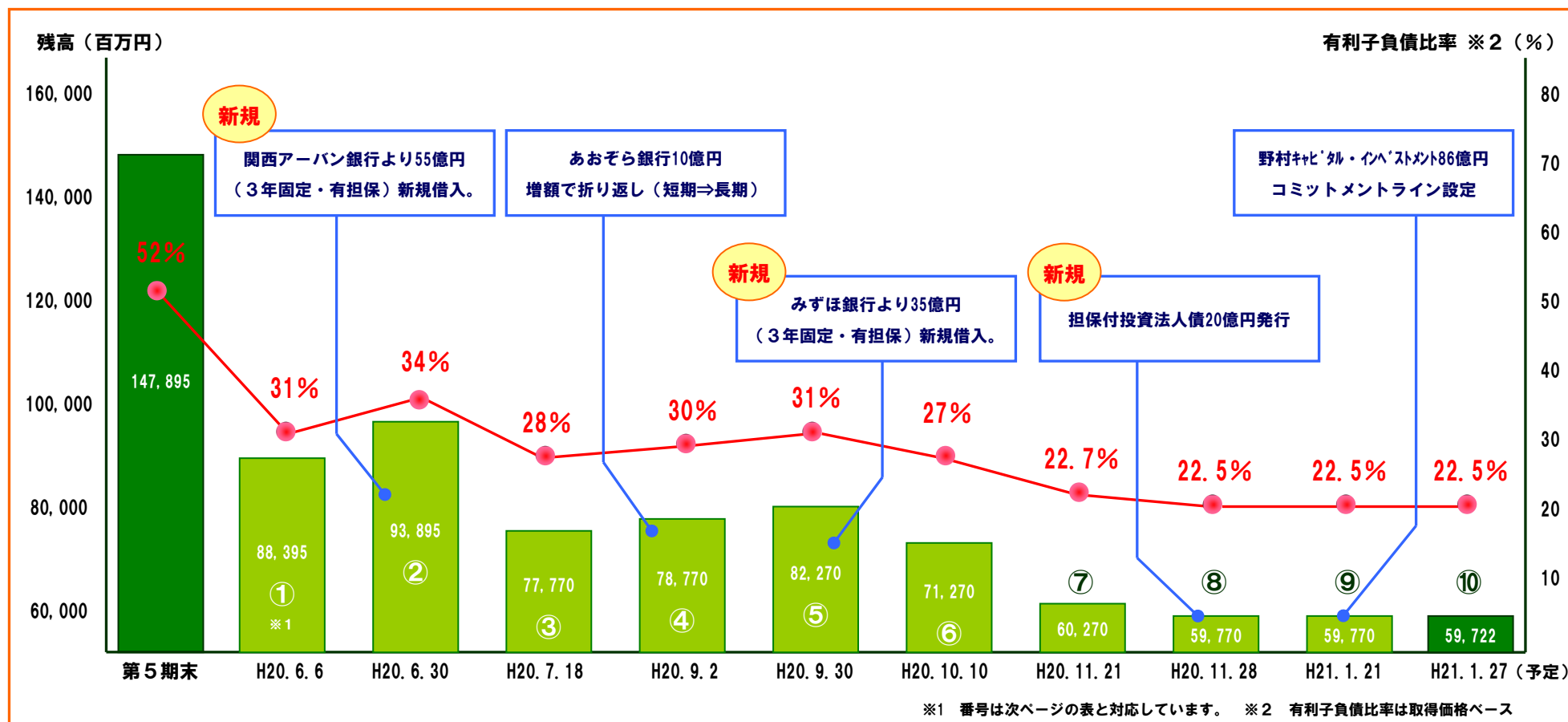


ファイナンスハイライト

■第6期 有利子負債の推移

第三者割当、物件売却等により有利子負債比率は大幅に低下しています。

有利子負債比率の推移



本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

ファイナンス活動による財務安定性の向上

■第6期のファイナンス活動

資金調達環境が著しく悪化していますが、有担保化、物上担保付投資法人債の発行、既存物件の売却などあらゆる手段を講じて、財務安定性の向上を図っています。第6期のファイナンス活動は以下のとおりです。

下記番号は前頁の図と対応しています。

□ …… 資金借入、投資法人債の発行、借換えを実施

□ …… 期限前弁済、投資法人債買入消却を実施

番号	概要
①	H20.6.5:野村キャピタル・インベストメント社に24,500百万円期限前弁済 H20.6.6:リーマン・ブラザーズ・コマーシャル・モーゲージ社に30,000百万円期限前弁済・投資法人債5,000百万円の買入消却
②	関西アーバン銀行より5,500百万円の新規借入(有担保) 既存借入金すべてに担保設定
③	シティバンク銀行に8,625百万円期限前弁済・投資法人債3,000百万円買入消却・あおぞら銀行4,500百万円の期日返済
④	H20.8.29:あおぞら銀行4,500百万円期日返済及び5,500百万円の借入(1,000百万円増額、有担保)、りそな銀行3,000百万円の借換え(有担保) H20.9.2 :アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー 5,000百万円の返済及び同額借入(物件売却による担保替えに伴う契約見直し。)
⑤	みずほ銀行より3,500百万円の借入(有担保)
⑥	第1回無担保投資法人債11,000百万円の買入償却
⑦	第1回無担保投資法人債11,000百万円の買入償却
⑧	物上担保付投資法人債2,000百万円の発行、新生銀行2,500百万円期日返済 上場不動産投資法人初(資金調達方法の多様化)
⑨	H21.1.20:野村キャピタル・インベストメント8,600百万円を借入限度額(※1)とするコミットメントラインの設定 H21.1.21:コミットメントラインに基づく2,000百万円の借入。物上担保付投資法人債の2,000百万円の期日償還
⑩	あおぞら銀行4,448百万円の返済及び4,400百万円の借入(予定)

※1 平成21年1月27日に期日を迎える あおぞら銀行4,448百万円 について、あおぞら銀行 から貸付が実行された場合、貸付金額相当額分が借入限度額から減額されます。

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

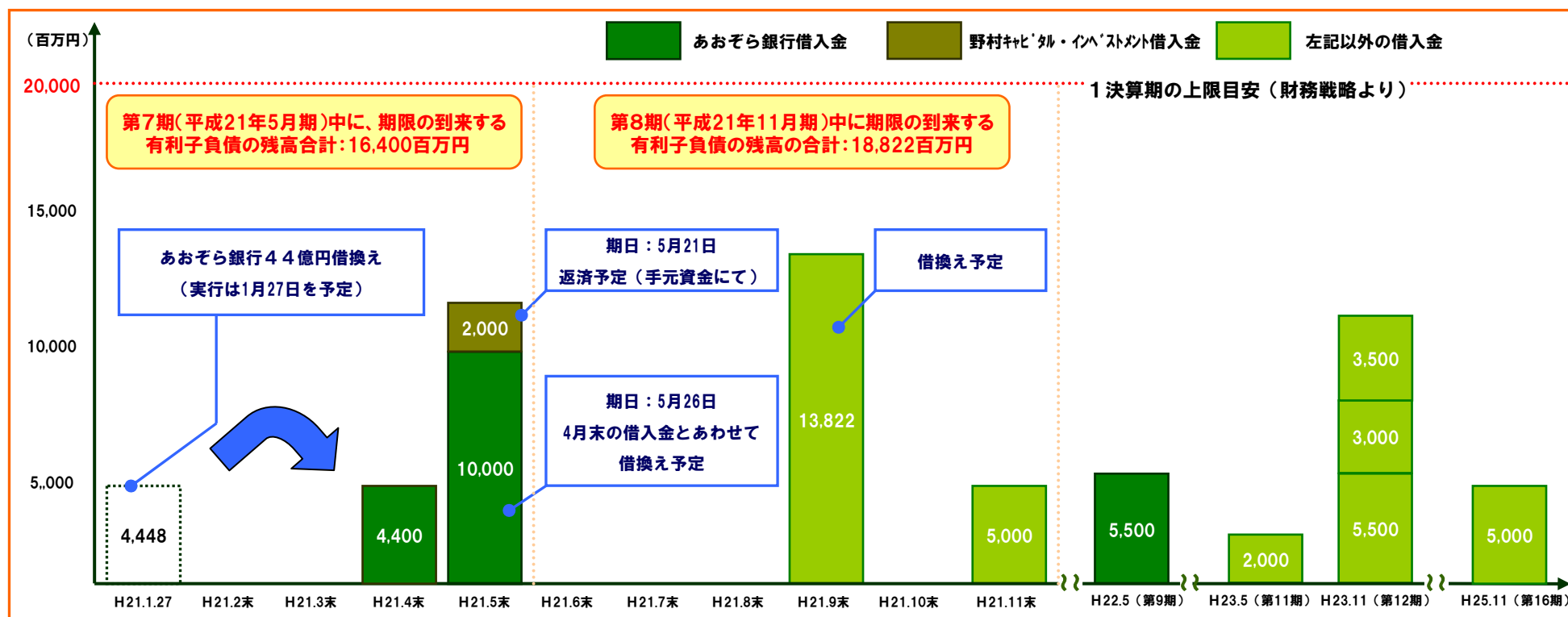
今後の財務戦略

■今後の財務戦略

本投資法人は、平成20年5月に策定した以下の財務方針に従ってファイナンス活動を行っております。

- ①有利子負債比率40－50%を上限の範囲とするレバレッジコントロール
- ②1決算期中に返済期日を迎える有利子負債残高の合計が200億円(上限目安)となるよう返済期限の分散を実施
- ③長期比率60－70%を下限の範囲とする借入金の長期化
- ④国内金融機関を中心とするレンダーの多様化

期日分散表(平成21年1月27日予定)



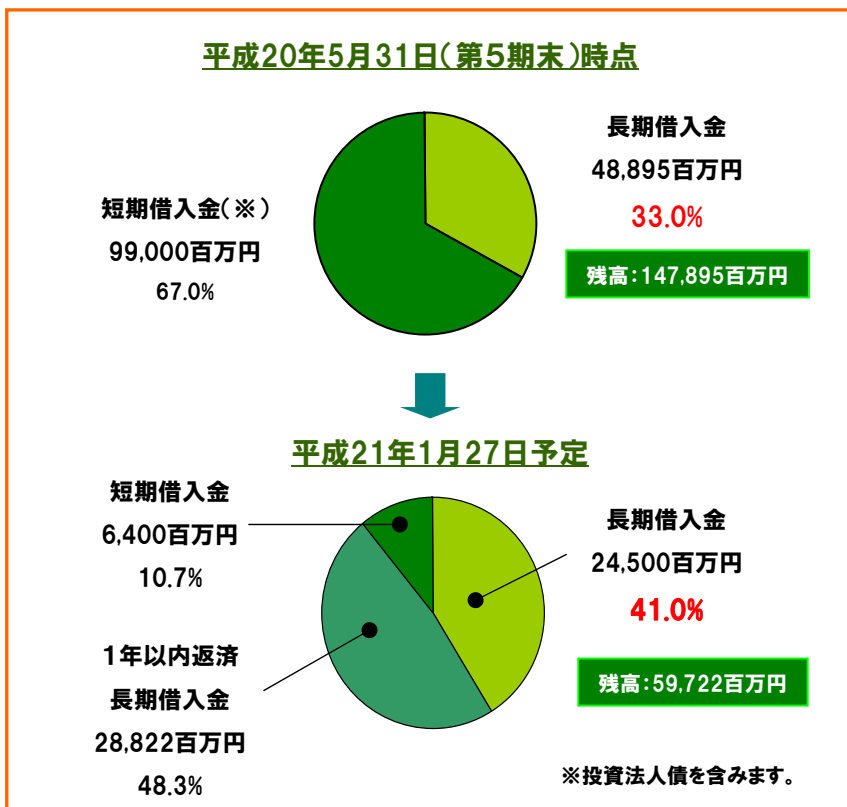
本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

■長期比率と固定比率

■長期借入金と短期借入金の比率

短期借入金の期限前弁済、長期での新規借入実行により、長期借入金の比率は**33.0%から41.0%に上昇**しています。

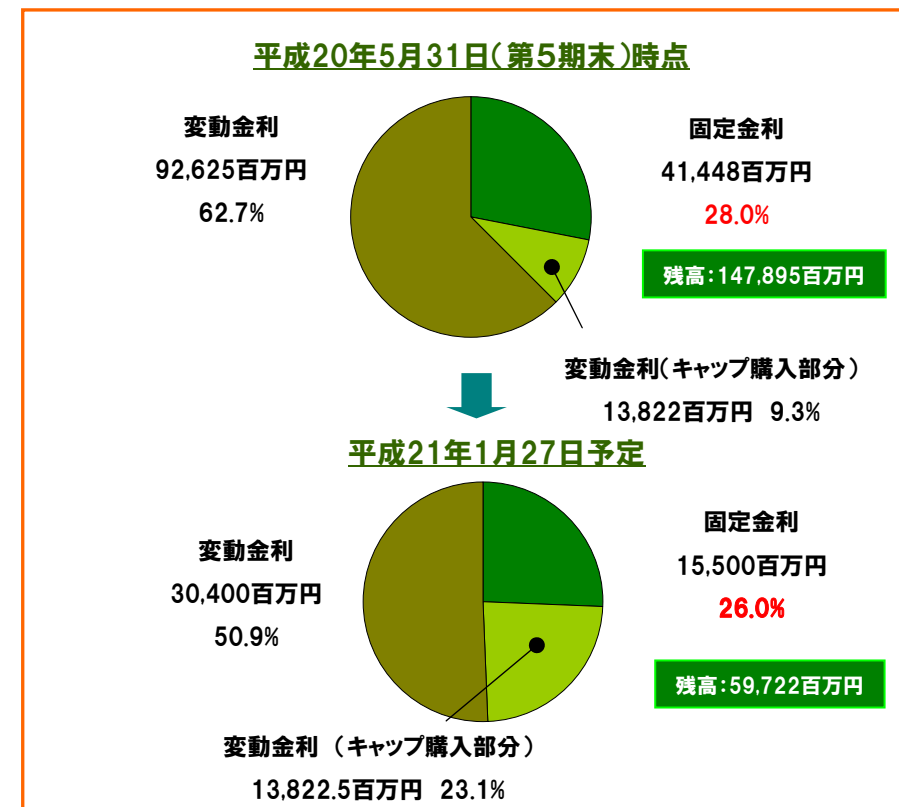
長期借入金と短期借入金の比率



■変動金利借入と固定金利借入の比率

固定金利借入の比率は**28.0%から26.0%に若干低下**しています。

変動金利借入と固定金利借入の比率



本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

3. 今後の運用方針



今期の運用方針

安定した財務基盤の確保

- 借入金の期日**長期化**
- 返済期日の**分散**
- レンダーの**多様化**

着実な内部成長

- **テナント満足度**の向上
- **高稼働率**の維持

外部成長

- **財務状況に応じた**物件取得
- **物件入れ替え**の検討

高

実行の優先度

低

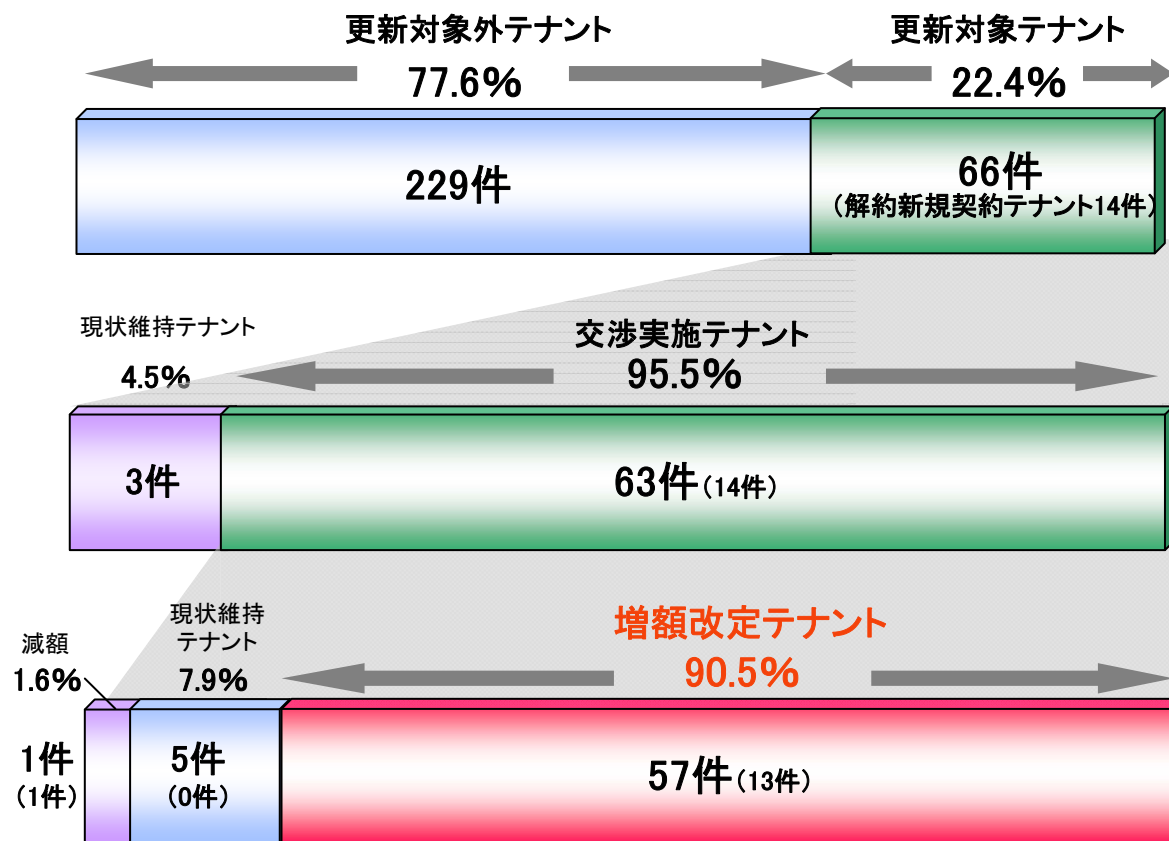
4. 内部成長



第6期の賃料改定の実績

■増額改定(第6期末30物件、テナント総数295件)

下記は、本投資法人が第6期末に保有する30物件について、平成20年6月1日からの賃料増額改定の状況を示しています。



■更新対象テナントの賃料上昇率

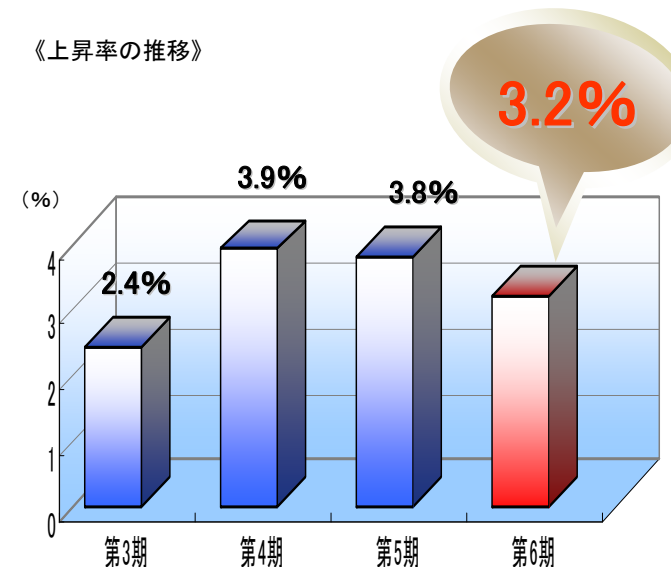
12.2%

賃料上昇の内訳は下記のとおりです

内訳	賃料上昇率
更新テナント	11.1%
新規契約テナント	29.7%

■賃料総額上昇率(※)

《上昇率の推移》



(※) 賃料総額上昇率(%) = 第6期更新対象テナントの改定賃料差額(第6期売却物件テナントを除く) / (第5期末時点の月額契約賃料合計) - (第6期売却物件の第5期末月額契約賃料合計)

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

賃料ギャップの状況

本投資法人が保有する物件の、現行賃料水準とマーケット賃料水準の乖離（賃料ギャップ）は以下のとおりです。

現行賃料 (2008年11月)	マーケット賃料 (2008年5月)	マーケット賃料 (2008年11月)	マーケット賃料 変化率	賃料ギャップ率 (2008年5月)	賃料ギャップ率 (2008年11月)
24,269円	29,764円	28,135円	-5.47%	26.79%	15.93%

(※1) 現行賃料は2階以上のオフィスについて、平成20年11月末時点のレントロールに基づき算出

(※2) マーケット賃料は、東急リバブル㈱作成のマーケットレポートに基づく査定賃料

(※3) 賃料ギャップ率=(マーケット賃料-現行賃料)/現行賃料

(※4) 賃料、賃料変化率及び、賃料ギャップ率は貸床面積で加重平均した値です。

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

賃貸運営方針

■全 般

高稼働率を維持

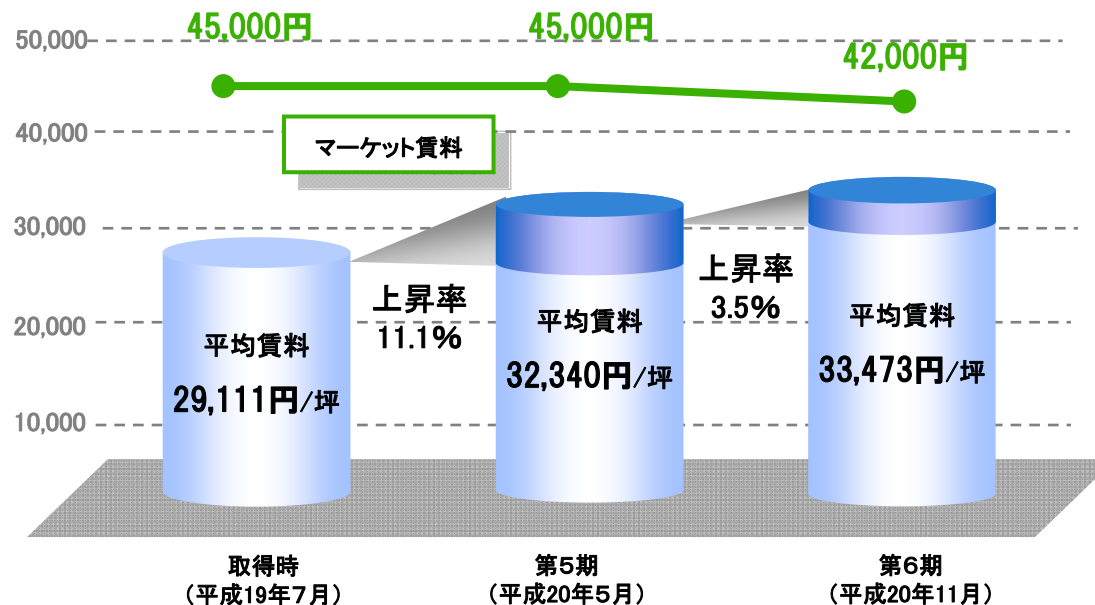


- マーケットの動向をリアルタイムに把握
- テナントの状況の確認
- ニーズを踏まえた賃貸プランの提案

による

テナントとのリレーション重視
空室期間の短縮

■新宿マインズタワー



- 平均賃料 **3.5%上昇**
- 賃料ギャップは **25.47%に縮小**
(第5期末は39.15%)
- **マーケット賃料**は低下傾向
- 新宿エリアの**空室率**は増加傾向



本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

5. 外部成長



外部成長の目標

■現状認識

金融市場

- 貸出姿勢の厳格化
- 外資系レンダーの市場からの退出

↳ 借換え困難により
物件売却へシフト

不動産市場

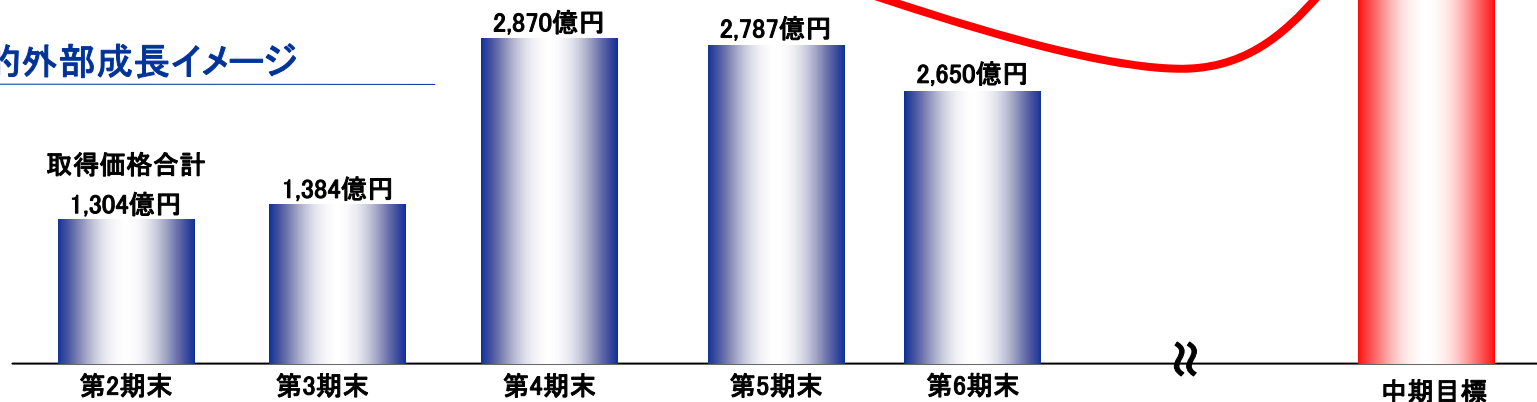
- 不動産業を含む一般企業の経済活動が停滞

↳ 不動産の買い手の減少

■本投資法人の方針

- 当面は財務基盤の安定を最優先
- 物件入れ替えの検討
- 中長期的に3,500億円の資産規模を目指す

■中期的外部成長イメージ



本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

6. Appendix



中期運用方針

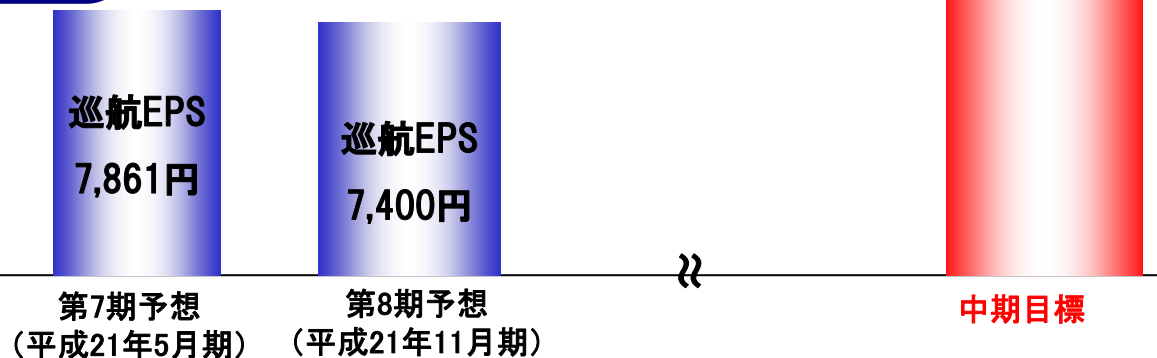
■運用指針

巡航EPSの中長期にわたる成長を実現する。

■中期運用方針

中期的に巡航EPSを15,000円台とすることを目標とする。

- ・内部成長: 賃料総額年平均6%の成長
- ・外部成長: 資産規模3,500億円の達成
: LTV45%前後を前提



■ 主要な経営指標

経営指標	単位	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
運用日数	日	183	182	183	183	183
期末物件数	件	37	34	35	33	30
期末稼働率	%	97.5	99.0	98.2	98.3	97.6
期中平均取得価額	百万円	121,547	138,883	199,274	286,162	272,482
賃貸NOI（売却益控除後）	百万円	3,209	3,920	5,062	6,827	7,529
ファンズフロムオペレーション（FFO）	百万円	2,307	2,638	3,492	3,674	3,592
NOI利回り	%	5.3	5.7	5.1	4.8	4.6
総資産経常利益率（ROA）	%	1.6	2.1	1.9	1.3	3.3
純資産当期純利益率（ROE）	%	3.9	5.6	4.7	3.0	5.6
期末自己資本比率	%	37.5	36.1	44.0	44.8	72.8
期末総資産有利子負債比率（LTV）	%	55.9	57.7	51.2	49.9	22.0

FFO:

当期純利益+減価償却費-売却益

NOI利回り:

年率換算賃貸NOI/期中平均取得価額

ROA:

年率換算経常利益/総資産額

ROE:

年率換算当期純利益/純資産額

LTV:

当期末有利子負債残高/当期末総資産残高

※表示の数値に関しましては、
小数点第2位以下を四捨五入しております。

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

■第6期決算概要①

■対前期実績との比較分析

単位: 百万円 (投資口数及び分配金を除く)

	第5期実績 (H20年5月期)	第6期実績 (H20年11月期)	前期比較 増減
物件数(各期末時点)	33物件	30物件	- 3物件
実質運用日数	183日	183日	
営業収益(A)	10,230	15,393	+ 5,162
うち売却益	1,552	6,975	+ 5,422
営業費用(B)	3,994	4,351	+ 357
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	1,783	2,044	+ 261
うち減価償却費用	1,275	1,225	- 50
賃貸事業損益(売却益を除く)	5,619	5,148	- 471
営業利益(A-B)	6,235	11,041	+ 4,805
営業外費用	2,295	1,709	- 585
うち支払利息(キャップ償却含む)	1,073	650	- 423
経常利益	3,952	9,343	+ 5,390
当期純利益	3,951	9,342	+ 5,390
発行済投資口数	205,000口	343,905口	
1口当たり分配金(単位:円)	19,277円	27,165円	7,888円

【分析の前提】

- I. 5期末保有物件(30物件)ベース比較(6期売却物件を除く)
- II. その他の要因

【営業収益】

- I. 220百万円【賃料等増 8,152(6期)-7,931(5期)】
- II. ▲372百万円【第6期売却物件賃料等】
- II. ▲108百万円【第5期売却物件賃料等】

【賃貸事業費用】

- I. 322百万円【1,749(6期)-1,426(5期)/内、217:公租公課】
- II. ▲44百万円【第6期売却物件賃貸事業費用等】
- II. ▲37百万円【第5期売却物件賃貸事業費用等】

【支払利息】

- ・ ▲606百万円【平均元本 152,012(5期) → 80,496(6期)】
- ・ 182百万円【平均金利 1.41%(5期) → 1.61%(6期)】

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

■第6期決算概要②

■対業績予想との比較分析

単位：百万円（投資口数及び分配金を除く）

	第6期		
	2008年8月15日 開示予想	実績	差異
営業収益(A)	15,272	15,393	+ 120
うち売却益	6,931	6,975	+ 43
営業費用(B)	4,425	4,351	- 73
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	2,095	2,044	- 51
うち減価償却費用	1,228	1,225	- 3
賃貸事業損益(売却益を除く)	5,016	5,148	+ 131
営業利益(A-B)	10,846	11,041	+ 194
営業外費用	1,739	1,709	- 30
うち支払利息(キャップ償却含む)	663	650	- 12
経常利益	9,106	9,343	+ 236
当期純利益	9,104	9,342	+ 237
発行済投資口数	343,905口	343,905口	
1口当たり分配金(単位：円)	26,475円	27,165円	+ 690円

【賃貸事業】：売却益を除く物件賃貸事業損益ベースを基本
131百万円利益増
・ ▲142百万円【修繕費】

■業績予想の推移

(百万円)	当初予想 (1/23公表)	修正予想 (8/15公表)	実績	当初予想 との差異
営業収益	9,762	15,272	15,393	+ 5,631
経常利益	3,016	9,106	9,343	+ 6,327
当期純利益	3,014	9,104	9,342	+ 6,328
1口当たり分配金	14,706円	26,475円	27,165円	+ 12,459

9/2売却(1物件)

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

■ 収益予想 (第7期及び第8期)

■ 第7期及び第8期の運用状況の予想

単位：百万円(投資口数及び分配金を除く)

	第6期実績 (H20年11月期)	第7期予想 (H21年5月期)	第8期予想 (H21年11月期)
物件数(各期末時点)	30物件	30物件	30物件
実質運用日数	183日	182日	183日
営業収益(A)	15,393	8,130	7,869
うち売却益	6,975	0	0
営業費用(B)	4,351	4,175	4,180
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	2,044	2,040	2,059
うち減価償却費用	1,225	1,222	1,236
賃貸事業損益(売却益を除く)	5,147	4,867	4,573
営業利益(A-B)	11,041	3,954	3,689
営業外費用	1,709	1,252	1,142
うち支払利息(キャップ償却含む)	650	609	765
経常利益	9,343	2,702	2,547
当期純利益	9,342	2,864	2,545
発行済投資口数	343,905口	343,905口	343,905口
1口当たり分配金(単位：円)	27,165円	8,328円	7,400円
巡航EPS(単位：円)	6,882円	7,851円	7,400円

【予想の前提】

第6期比

・平均運用残高:

272,452百万円(6期)→265,045百万円(7期)

【支払利息】

第6期比

・平均元本 80,496百万円(6期)→67,373百万円(7期)

・平均金利 1.61%(6期)→1.82%(7期)

※賃料については現行の水準を想定しておりますが、実際には運用資産の状況、異動により変動する可能性があります。

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

■有利子負債一覧①

■有利子負債一覧(平成20年5月31日時点)

期間	借入先	残高 (百万円)	金利 種別	利率 (%)	借入日	返済期限
短期	リーマン・ブラザーズ・コマーシャル・モーゲージ	30,000	変動金利	1.359%	平成19年12月3日	平成20年12月3日
	野村キャピタル・インベストメント株式会社	11,000	変動金利	1.179%	平成19年7月31日	平成20年7月31日
	株式会社あおぞら銀行	4,500	変動金利	1.243%	平成19年8月31日	平成20年8月29日
	株式会社りそな銀行	3,000				
	野村キャピタル・インベストメント株式会社	13,500	変動金利	1.179%	平成19年11月26日	平成20年7月31日
	株式会社新生銀行	2,500	変動金利	1.243%	平成19年11月26日	平成20年11月28日
	株式会社あおぞら銀行	4,500	変動金利	1.369%	平成20年3月21日	平成20年7月18日
短期借入金合計		69,000				
長期	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー	5,000	固定金利	1.700%	平成17年10月21日	平成24年10月21日
	株式会社あおぞら銀行	4,448	固定金利	0.929%	平成18年1月27日	平成21年1月27日
	GEリアル・エステート株式会社	5,937	変動金利	1.643%	平成18年10月23日	平成21年9月18日
	UBSセキュリティーズジャパン・リミテッド	2,850				
	株式会社損害保険ジャパン	2,470				
	株式会社みずほ銀行	1,425				
	株式会社伊予銀行	570				
	東京リース株式会社	570				
	シティバンク銀行株式会社	8,625	変動金利	1.343%	平成19年11月26日	平成20年12月25日
	株式会社あおぞら銀行	10,000	変動金利	1.343%	平成19年11月26日	平成21年5月26日
	株式会社新生銀行	5,000	変動金利	1.343%	平成19年11月26日	平成21年11月30日
	株式会社りそな銀行	2,000	固定金利	1.591%	平成20年3月21日	平成23年3月21日
	長期借入金合計		48,895			
第1回無担保投資法人債		30,000	固定金利	1.500%	平成19年11月26日	平成20年11月28日
有利子負債合計		147,895				

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

■有利子負債一覧②

■有利子負債一覧(平成21年1月27日現在)

期間	借入先	残高 (百万円)	金利 種別	利率 (%)	借入日	返済期限
短期	野村キャピタル・インベストメント株式会社	2,000	変動金利	2.255%	平成21年1月21日	平成21年5月21日
	株式会社あおぞら銀行	4,400	変動金利	1.752%	平成21年1月27日	平成21年4月30日
短期借入金合計		6,400				
長期	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー	5,000	固定金利	1.700%	平成17年10月21日	平成24年10月21日
	GEリアル・エステート株式会社	5,937				
	UBSセキュリティーズジャパン・リミテッド	2,850				
	株式会社損害保険ジャパン	2,470	変動金利	1.658%	平成18年10月23日	平成21年9月18日
	株式会社みずほ銀行	1,425				
	株式会社伊予銀行	570				
	東京リース株式会社	570				
	株式会社あおぞら銀行	10,000	変動金利	1.358%	平成19年11月26日	平成21年5月26日
	株式会社新生銀行	5,000	変動金利	1.358%	平成19年11月26日	平成21年11月30日
	株式会社りそな銀行	2,000	固定金利	1.591%	平成20年3月21日	平成23年3月21日
	株式会社関西アーバン銀行	5,500	固定金利	2.000%	平成20年6月30日	平成23年6月30日
	株式会社あおぞら銀行	5,500	変動金利	1.657%	平成20年8月29日	平成22年2月26日
	株式会社りそな銀行	3,000	固定金利	1.903%	平成20年8月29日	平成23年8月31日
	株式会社みずほ銀行	3,500	変動金利	1.858%	平成20年9月30日	平成23年9月30日
長期借入金合計		53,322				
有利子負債合計		59,722				

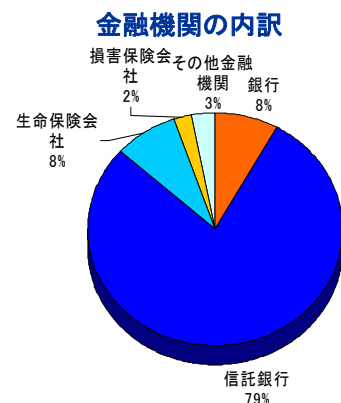
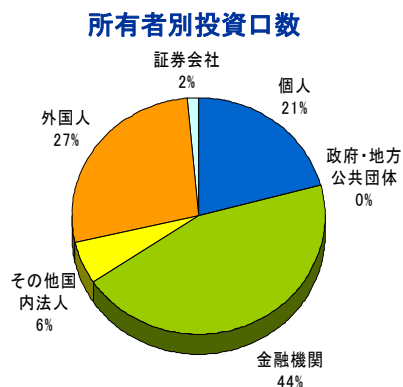
※赤字は第6期末以降に借入

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいますようお願い申し上げます。

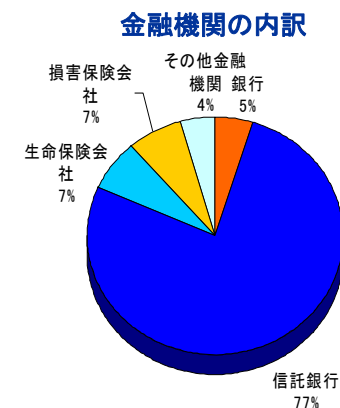
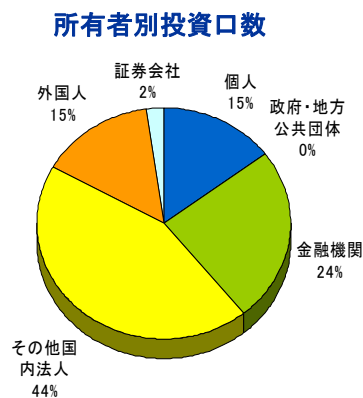
■ 主要な投資主の状況

■ 投資主の状況

第5期(平成20年5月31日現在)



第6期(平成20年11月30日現在)



■ 上位10投資主一覧

第5期(平成20年5月31日現在)

投資主名	所有口数	割合
1 日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	15,548	7.58%
2 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	14,855	7.25%
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	12,646	6.17%
4 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	10,417	5.08%
5 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,580	4.67%
6 アメリカンライフインシュランスカンパニージーエイエル	7,989	3.90%
7 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ	6,950	3.39%
8 ゴールドマン・サックス・インターナショナル	5,971	2.91%
9 野村証券株式会社	4,697	2.29%
10 ユービーエス エージー ロンドン アカウント アイピービーセグリケイテッド クライアント アカウント	4,593	2.24%

第6期(平成21年11月30日現在)

投資主名	所有口数	割合
1 株式会社コロンプス	138,905	40.39%
2 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	30,143	8.76%
3 クレディ スイス セキュリティーズ ヨーロッパ リミテッド ピービーセク イント ノン トリーティー クライアント	14,629	4.25%
4 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	12,473	3.63%
5 日本スタートラスト信託銀行株式会社(投信口)	8,993	2.61%
6 野村信託銀行株式会社(投信口)	8,458	2.46%
7 アメリカン ライフ インシュアランス カンパニー ジーエイエル	7,619	2.22%
8 株式会社ダヴィンチ・ホールディングス	6,950	2.02%
9 ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント	5,630	1.64%
10 富士火災海上保険株式会社	5,599	1.63%

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

■ 第7期EPSの金利感応度

Sensitivity Analysis

(単位:円)

分配金に与える影響額		金利上昇幅(年率)					
		0.00%	0.15%	0.30%	0.45%	0.60%	0.75%
賃料上昇率 (6ヶ月)	0%	48	0	-48	-96	-144	-192
	1%	256	208	160	111	63	15
	2%	464	416	368	320	271	223
	3%	672	624	576	528	480	431
	4%	881	832	784	736	688	640
	5%	1,089	1,041	992	944	896	848

金利上昇については現行の短期変動水準に0.15%の上昇を織り込み済

第7期中の金利改定日は2月末日の予定となっております。そのため、記載の表における金利コストは3ヶ月分で換算しております。

上記、1口当たりの分配に与える影響を発表済の予想分配金8,328円に加味

全て343,905口を想定して換算した一口当たりの金額で記載しております。

(単位:円)

1口あたり想定分配金		金利上昇幅(年率)					
		0.00%	0.15%	0.30%	0.45%	0.60%	0.75%
賃料上昇率 (6ヶ月)	0%	8,376	8,328	8,280	8,232	8,183	8,135
	1%	8,584	8,536	8,488	8,440	8,392	8,343
	2%	8,793	8,744	8,696	8,648	8,600	8,552
	3%	9,001	8,953	8,904	8,856	8,808	8,760
	4%	9,209	9,161	9,113	9,064	9,016	8,968
	5%	9,417	9,369	9,321	9,273	9,224	9,176

※上記、sensitivity analysisは、あくまでも分配金予想数値を所与のものとした場合のシミュレーションであり、今後における分配金への影響の正確性を保証するものではありません。

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

■ポートフォリオ一覧(第6期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	ダヴィンチ 銀座	ダヴィンチ銀座 アネックス	ダヴィンチ 芝浦	ダヴィンチ 南青山	ダヴィンチ 猿楽町	ダヴィンチ A浜松町	ダヴィンチ 神宮前	ダヴィンチ 芝大門	ダヴィンチ 三軒町	ダヴィンチ 新橋10	BPS スクエア	ダヴィンチ 築地	ダヴィンチ 築地616	秀和月島 ビル	日本橋MS ビル	
取得価格(百万円)	14,100	3,050	8,265	4,550	3,000	2,865	2,800	2,578	2,346	2,080	1,560	1,240	2,440	7,840	2,520	
帳簿価額(百万円)	13,922	3,011	8,197	4,532	3,010	2,858	2,786	2,530	2,315	2,124	1,485	1,258	2,376	7,624	2,566	
期末算定価格(百万円)	18,600	3,500	9,286	5,500	3,580	3,249	2,980	2,856	2,476	2,700	1,720	1,630	2,710	8,130	3,420	
稼働率(%)	98.4	96.6	99.2	100	100	100	100	100	100	100.0	100	100	100.0	100	85.9	
PML(%)	12.5	12.7	14.5	13.8	14.6	14.6	13.9	12.5	13.1	13.4	12.5	14.0	13.0	14.4	11.8	
第6期稼働日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	
①賃貸事業収益合計	539,091	93,716	335,147	160,413	129,599	154,416	91,847	102,414	85,731	93,205	54,900	60,296	92,407	288,037	94,475	
賃料(共益費込)	509,709	93,716	333,620	160,413	129,599	154,416	91,847	102,414	85,731	93,205	54,900	56,143	92,407	288,037	93,060	
その他収入(※2)	29,382	0	1,527	0	0	0	0	0	0	0	0	4,152	0	0	1,415	
②賃貸事業費用合計	88,824	24,300	64,319	26,850	27,707	62,099	21,594	24,114	16,380	18,461	6,090	11,824	32,718	52,020	22,725	
管理業務費	13,592	7,483	12,836	3,615	5,512	9,092	3,799	7,767	2,888	6,036	0	2,476	13,836	8,081	7,344	
水道光熱費	31,033	7,190	23,755	9,702	9,381	11,186	10,081	7,924	6,665	4,693	0	3,835	8,092	26,025	5,855	
PMフィー	9,042	2,264	8,223	2,405	1,943	3,862	1,373	2,700	1,289	2,156	677	1,478	3,187	4,694	2,461	
公租公課(※3)	22,321	7,203	18,902	10,813	3,109	8,781	5,962	5,550	5,399	5,347	5,259	3,941	7,411	12,773	6,866	
損害保険料	649	156	600	211	205	275	117	172	137	166	154	92	190	445	189	
その他費用	12,185	0	0	100	7,553	29,400	259	0	0	61	0	0	0	0	0	
③NOI(=①-②)	450,266	69,415	270,828	133,563	101,892	92,317	70,252	78,300	69,351	74,744	48,809	48,472	59,688	236,017	71,749	
年換算NOI	898,073	138,452	540,177	266,397	203,227	184,130	140,121	156,173	138,323	149,079	97,351	96,679	119,051	470,744	143,107	
NOI利回り(※4)	6.4%	4.5%	6.5%	5.9%	6.4%	6.4%	5.0%	6.1%	5.9%	7.2%	6.2%	7.8%	4.9%	6.0%	5.7%	
修繕費	7,014	10,313	10,716	2,802	713	1,268	962	1,046	1,466	1,420	1,349	598	1,269	1,585	2,939	
年換算修繕費	13,991	20,571	21,373	5,589	1,423	2,530	1,918	2,067	2,824	2,832	2,692	1,193	2,532	3,162	5,863	
修繕費分NOI利回り換算	0.1%	0.7%	0.3%	0.1%	0.0%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.2%	0.1%	0.1%	0.1%	0.0%	0.2%	
修繕費考慮後NOI	884,081	117,881	518,803	260,807	201,803	181,589	138,202	154,086	135,399	146,247	94,658	95,486	116,518	467,582	137,243	
修繕費考慮後NOI利回り	6.3%	3.9%	6.3%	5.7%	6.7%	6.3%	4.9%	6.0%	5.8%	7.0%	6.1%	7.7%	4.8%	6.0%	5.4%	
減価償却費	66,327	17,130	28,560	10,384	13,987	15,212	9,389	13,955	14,048	5,119	17,210	7,473	25,201	65,334	16,579	
原状回復工事収入	0	0	708	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,500	
敷金保証金償却収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	135	
物件名	アトランティック ビル	渋谷SS ビル	ダヴィンチ 日本橋本町	ダヴィンチ 銀座一丁目	ダヴィンチ 京橋	サソウ 第1号	ダヴィンチ 御成門	新宿マイズ タワー	SHIBUYA EDGE	ダヴィンチ 小伝馬町	ダヴィンチ 錦糸町	ダヴィンチ 東池袋	ベネックス S-3	ダヴィンチ 品川II	ダヴィンチ 南船場	30物件 合計
取得価格(百万円)	1,600	3,930	7,420	2,680	3,460	2,680	13,860	133,800	5,900	2,460	3,653	2,958	4,950	7,710	4,810	265,045
帳簿価額(百万円)	1,586	3,901	7,341	4,596	3,439	2,682	13,843	133,566	5,933	2,462	3,490	2,990	4,728	7,743	4,871	263,782
期末算定価格(百万円)	2,040	5,080	11,200	5,710	3,910	3,180	18,500	138,000	5,850	2,430	3,886	3,765	5,790	7,760	4,820	294,258
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	80.0	100	97.2	100	96.6	100	100	100	100	100	85.6	100	97.6
PML(%)	13.7	14.7	12.0	13.6	13.4	14.1	14.8	9.4	11.2	14.7	14.9	13.9	12.9	11.9	12.5	9.7
第6期稼働日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	-
①賃貸事業収益合計	67,267	158,738	317,863	156,112	119,754	110,079	573,181	3,083,486	146,311	75,085	166,886	146,770	235,684	245,049	150,980	8,128,954
賃料(共益費込)	65,887	158,738	317,863	150,604	119,754	110,079	573,181	3,081,150	146,311	75,085	166,826	146,770	235,684	245,049	150,980	8,083,191
その他収入(※2)	1,380	0	0	5,507	0	0	0	2,336	0	0	60	0	0	0	0	45,762
②賃貸事業費用合計	13,112	31,610	44,120	24,924	23,211	28,799	86,632	733,293	30,884	15,395	46,823	46,643	59,235	53,997	52,227	1,790,943
管理業務費	2,436	6,428	5,920	6,240	6,678	6,209	13,304	131,205	9,774	3,101	15,160	15,754	15,916	13,243	15,305	371,044
水道光熱費	2,990	12,458	17,968	9,084	7,754	7,572	26,182	325,771	7,705	5,498	15,524	17,231	22,608	17,329	16,554	677,658
PMフィー	2,676	2,569	8,071	2,591	2,250	2,023	14,872	21,696	6,461	2,151	2,881	3,545	3,821	4,156	3,756	130,790
公租公課(※3)	4,883	9,941	11,728	6,786	6,323	12,802	31,620	247,083	6,760	3,692	12,889	9,751	16,323	18,711	10,873	539,817
損害保険料	125	212	432	218	205	190	652	5,453	184	128	366	360	565	556	363	13,789
その他費用	0	0	0	2	0	0	0	2,084	0	822	0	0	0	0	0	57,842
③NOI(=①-②)	54,155	127,127	273,742	131,187	96,543	81,281	486,549	2,350,192	115,426	59,689	120,063	100,127	176,449	191,051	98,752	6,338,010
年換算NOI	108,015	253,560	545,989	261,658	192,558	162,118	970,440	4,687,542	230,222	119,052	239,470	199,707	351,934	381,059	196,985	12,641,387
NOI利回り(※4)	6.8%	6.5%	7.4%	5.7%	5.6%	6.0%	7.0%	3.5%	3.9%	4.8%	6.6%	6.8%	7.1%	4.9%	4.1%	4.8%
修繕費	1,786	9,042	1,320	4,726	3,564	6,691	1,324	46,753	900	1,003	1,908	22,064	4,547	6,471	1,163	158,737
年換算修繕費	3,564	18,035	2,634	9,426	7,108	13,345	2,640	93,251	1,795	2,001	3,808	44,009	9,070	12,907	2,321	308,421
修繕費分NOI利回り換算	0.2%	0.5%	0.0%	0.2%	0.2%	0.5%	0.0%	0.1%	0.0%	0.1%	0.1%	1.5%	0.2%	0.2%	0.0%	0.1%
修繕費考慮後NOI	104,450	235,244	543,354	252,231	185,449	148,772	967,799	4,594,291	228,426	117,052	235,662	155,698	342,864	368,112	194,644	12,332,965
修繕費考慮後NOI利回り	6.5%	6.0%	7.3%	5.5%	5.4%	5.6%	7.0%	3.4%	3.9%	4.8%	6.5%	5.3%	6.9%	4.8%	4.0%	4.7%
減価償却費	7,783	15,880	28,537	24,591	16,281	11,889	29,174	510,856	15,932	7,913	36,561	29,371	55,131	49,736	28,070	1,193,628
原状回復工事収入	1,398	4,010	0	3,500	0	0	3,600	0	1,868	0	0	0	0	4,400	0	22,885
敷金保証金償却収入	83	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	219

(※1) 賃貸事業収支は第5期の実績(但し、その他収入、公租公課等の一部を除く)を採用し、千円未満を切り捨てて記載。

(※2) その他収入については原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入は除く。

(※3) 公租公課に計上されている固定資産税・都市計画税及び償却資産税は平成19年度実績を第5期稼働日数に換算して算出。

(※4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを取得価格で除して算出。

(※) 上記は期末現在の運用資産となりますので、期中に売却したダヴィンチ三田、ビリーヴ大森及びダヴィンチ神宮町については含まれておりません。

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

■これまでの売却実績

投資法人では、ポートフォリオ・クオリティの向上を目的として小規模物件及び東京主要5区以外の物件の売却を中心に実施し、その結果高い売却益を実現しております。
(単位:百万円)

期	物件名	取得価格	鑑定価格	売却額	キャピタルゲイン率*
2	ダヴィンチ御苑前	1,688	1,719	2,180	29.1%
3	ダヴィンチ新橋 620	660	732	790	19.7%
	ダヴィンチ小石川	1,460	1,460	1,500	2.7%
	ダヴィンチ岡山	1,266	1,357	1,600	26.4%
	ダヴィンチ博多	2,520	2,280	3,090	22.6%
4	ダヴィンチ西五反田 I	1,640	1,790	2,211	34.8%
	ダヴィンチ茅場町 376	2,020	2,400	2,600	28.7%
	ダヴィンチ新横浜 131	1,350	1,520	2,165	60.4%
	ダヴィンチ湯島	1,080	1,200	1,295	19.9%
5	札幌千代田ビル	1,384	1,624	2,005	44.9%
	ダヴィンチ新横浜	2,180	2,980	3,200	46.8%
6	ビリーヴ大森	3,160	4,010	4,480	41.8%
	ダヴィンチ三田	3,250	4,690	4,760	46.5%
	ダヴィンチ神谷町	12,000	14,900	17,000	41.7%
Total		35,658	42,662	48,876	37.1%

* キャピタルゲイン率:(売却価格－取得価格)／取得価格

■ポートフォリオ物件写真一覧(1)

平成21年1月26日現在



ダヴィンチ
日本橋本町



ダヴィンチ京橋



ダヴィンチ銀座1丁目



サンライン第7ビル



ダヴィンチ銀座



ダヴィンチ銀座
アネックス



ダヴィンチ芝浦



ダヴィンチ南青山



ダヴィンチ猿楽町



ダヴィンチA浜松町



ダヴィンチ神宮前



ダヴィンチ芝大門



ダヴィンチ三崎町



ダヴィンチ新橋510



新宿マイズタワー



ダヴィンチ御成門



BPSスクエア



ダヴィンチ築地



ダヴィンチ築地616



秀和月島ビル



日本橋MSビル

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

■ポートフォリオ物件写真一覧(2)

平成21年1月26日現在



アトランティックビル



渋谷SSビル



ダヴィンチ錦糸町



ダヴィンチ東池袋



SHIBUYA EDGE



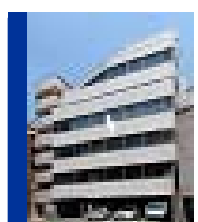
ダヴィンチ品川II



ダヴィンチ南船場



ベネックスS-3



ダヴィンチ小伝馬町

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

■ポートフォリオマップ

平成21年1月26日現在

最重要投資エリア・東京主要5区



投資可能エリア・地方主要都市

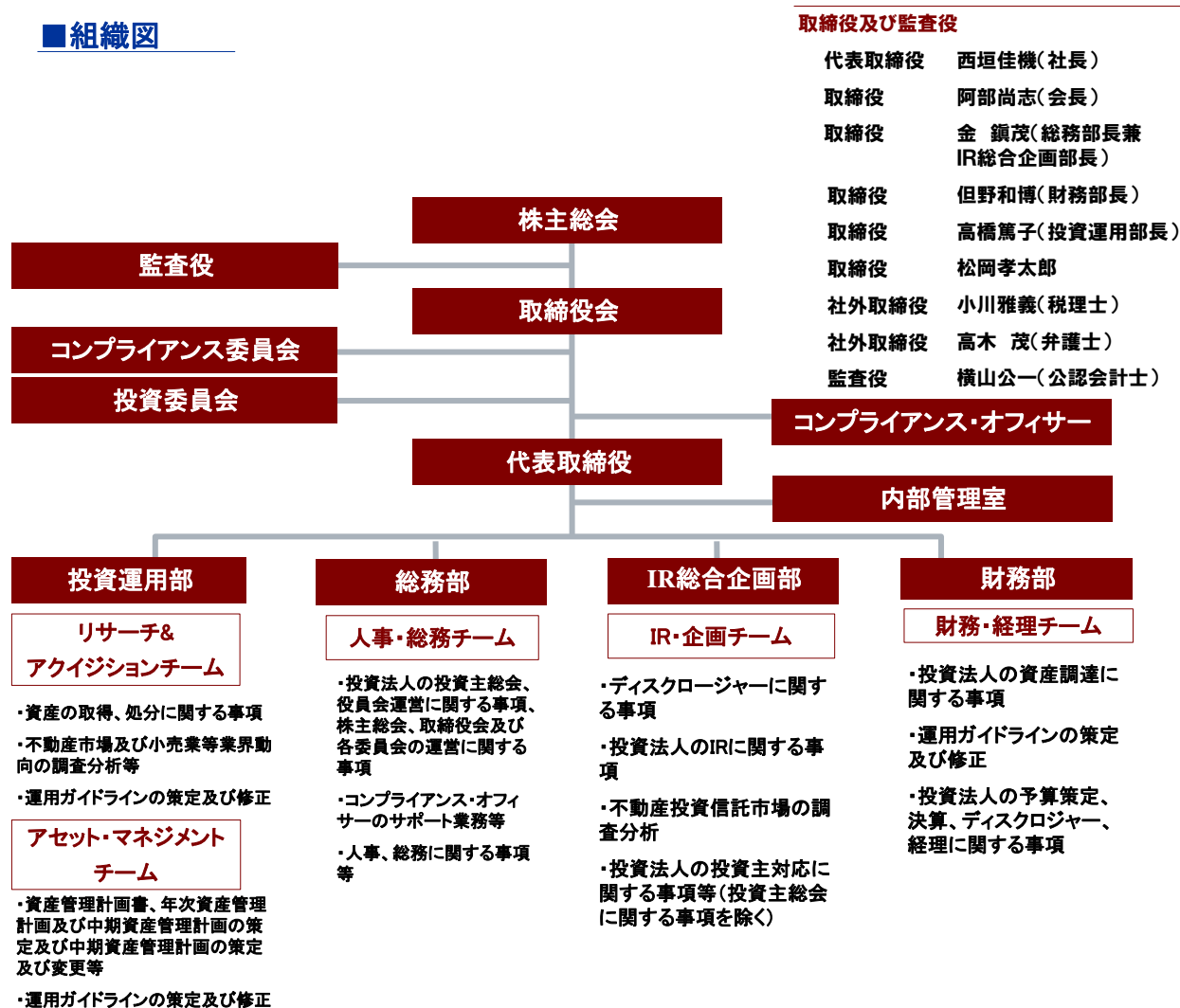


重要投資エリア・首都圏



運用組織体制

組織図



会社概要



商号:株式会社ダヴィンチ・セレクト

K.K. daVinci Select

所在地:東京都中央区銀座六丁目2番1号

設立:平成16年10月21日

資本金:2億円

代表取締役:西垣 佳機

役員 9名 (常勤4名 非常勤4名 監査役1名)

従業員25名 (うち役員兼任3名 平成21年1月26日現在)

金融商品取引業者登録 関東財務局長(金商)第355号

宅地建物取引業免許:東京都知事(1)第83920号

取引一任代理等認可:国土交通大臣第34号

(社)投資信託協会会員

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。