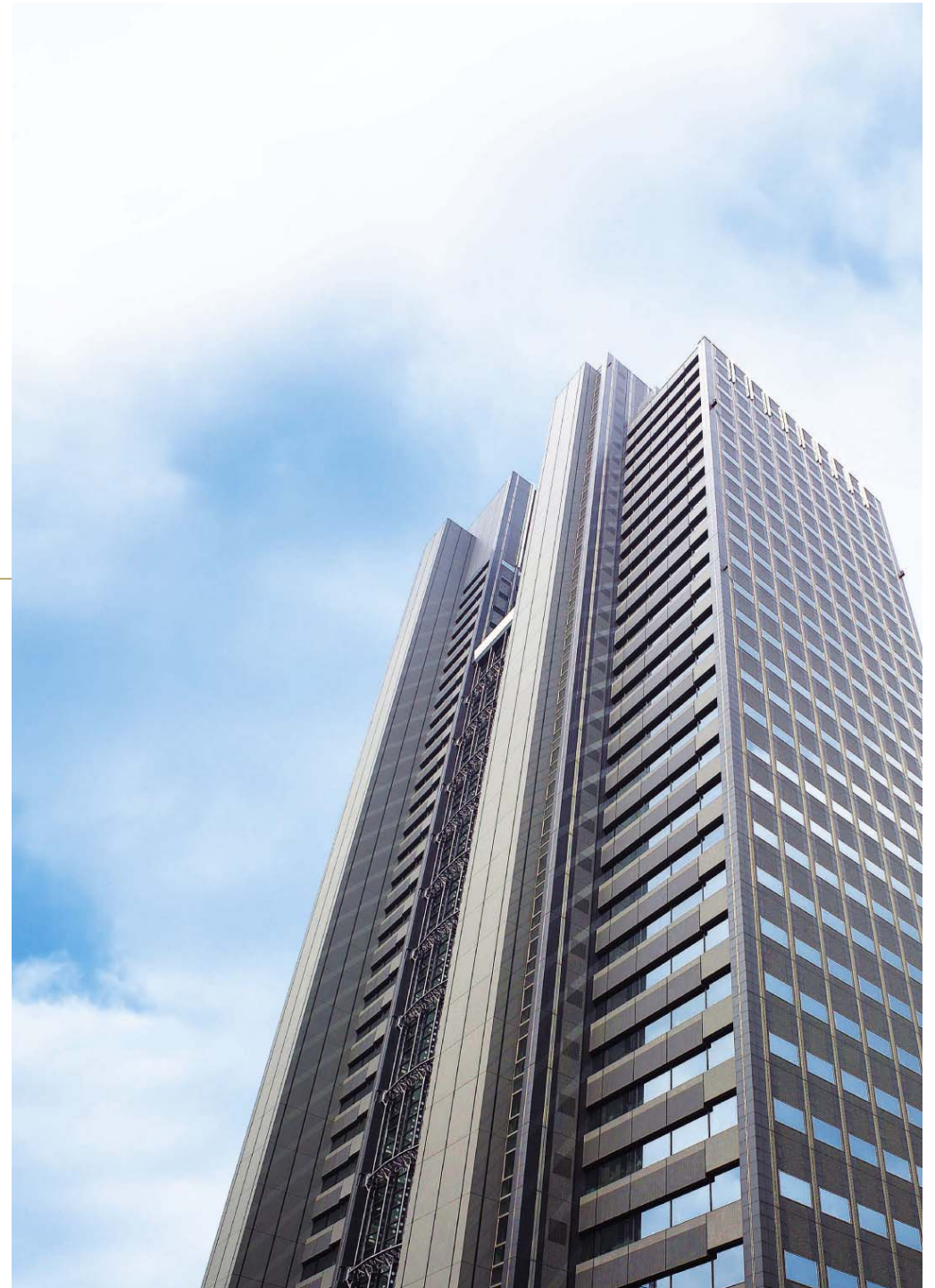


平成21年7月29日現在

DA オフィス 投資 法人
DA Office Investment Corporation

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント
Daiwa Real Estate Asset Management

第7期(平成21年5月期) 決算説明会資料



目次

Executive Summary 3~4

1 第7期決算ハイライト

■ 第7期決算ハイライト	6
■ 第7期決算概要①	7
■ 第7期決算概要②	8
■ 賃料収入増減の要因分析	9
■ 第7期の賃料改定の実績	10
■ 賃料の状況	11
■ 鑑定評価額①	12
■ 鑑定評価額②	13
■ ファイナンスハイライト①	14
■ ファイナンスハイライト②	15
■ 長期比率と固定比率	16

2 今後の運用方針・収益予想

■ 収益予想(第8期及び第9期)	18
■ 今後の運用方針	19
■ 今後のファイナンスへの取り組みについて	20
■ 内部成長①	21
■ 内部成長②	22

■ 外部成長	23
■ 運用体制の変更①	24
■ 運用体制の変更②	25

3 Appendix

■ 第三者割当の概要	27
■ ストラクチャーの要旨	28
■ スポンサー・サポート契約の概要	29
■ 大和証券グループとの取り組みにより得られるメリット	30
■ 主要な経営指標	31
■ 有利子負債一覧	32
■ 第7期 主要な投資主の状況	33
■ 第8期 EPSの金利感応度	34
■ ポートフォリオ一覧①	35
■ ポートフォリオ一覧②	36
■ これまでの売却実績	37
■ ポートフォリオ物件写真一覧①	38
■ ポートフォリオ物件写真一覧②	39
■ ポートフォリオマップ	40
■ 運用組織体制	41

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。

Executive Summary①

第7期決算

- ・第7期では売却益が計上されなかったが、賃料収入は第6期に比べ実質増益を確保
- ・借入条件悪化の一方、フレキシブルな賃料設定により高稼働率を維持
- ・財務基盤強化を目指し新スポンサー探索に尽力
- ・保守的なレバレッジ・コントロールを継続するとともに、借入金の長期化を実現
- ・ファイナンスコストの低減は今後の課題に

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。

Executive Summary②

<p>大和証券 グループ本社 との取り組み</p>	<p>スポンサー変更を行うとともに第三者割当増資(100億円)の実施 スポンサークレジットの回復と更なる財務基盤の強化へ舵をきる バンクフォーメーションの再構築に向けた体制整備 格上げの方向でレーティング・モニターの指定入り</p> <p>体制の変更等 取締役会、コンプライアンス委員会、投資委員会のメンバーを刷新 方針の変更等 ポートフォリオ構築・物件取得方針に大きな変更はなし</p>
<p>財務方針・ 状況</p>	<p>保守的なレバレッジ・コントロールを当面継続 但し、ファイナンスの条件次第では、物件取得機会を模索 バンクフォーメーション再構築へ向け鋭意活動中</p>
<p>リーシング 方針・状況</p>	<p>大型解約が発生した一部物件における引き合い状況は活発 稼働率を優先した賃料設定を当面継続</p>
<p>物件取得 検討状況</p>	<p>新スポンサーによるパイプライン及び第三者からの物件情報を 精査中</p>

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。

1 第7期決算ハイライト

(平成20年12月1日～平成21年5月31日)

第7期決算ハイライト（平成20年12月1日～平成21年5月31日）

当期実績

	当期実績(30物件)	前期比	
営業収益	8,177百万円	▲7,215百万円	▲46.9%
営業利益	4,278百万円	▲6,762百万円	▲61.2%
当期純利益	3,156百万円	▲6,185百万円	▲66.2%
1口当たり分配金	9,179円	▲17,986円	▲66.2%
巡航EPS(※)	8,716円	+1,834円	+26.6%

(※)巡航EPSとは、物件売却益及び特別利益を控除した1口当たり当期純利益。

業績予想

	第8期(30物件) (平成21年6月17日開示)	第9期(30物件) (平成21年7月28日開示)
営業収益	7,722百万円	6,973百万円
営業利益	3,640百万円	2,858百万円
当期純利益	2,378百万円	1,644百万円
1口当たり分配金	6,009円	4,154円
巡航EPS	6,009円	4,154円

第7期レビュー

- 低レバレッジ戦略の継続
- フレキシブルな賃料設定が奏功し、高稼働率維持に成功
- 継続融資を最優先した結果としての借入条件悪化
- テナント定着率改善にむけた解約不可条項等の設定

第8期・9期業績予想

- オフィス需要軟調続くとの認識
- 第8期末想定稼働率91.22%
- 第9期末想定稼働率90.95%
- 新宿マインズタワーのメインテナント解約も織込済み

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期決算概要①

対前期(第6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6期実績 (H20年11月期)	第7期実績 (H21年5月期)	前期比較 増減
物件数(各期末時点)	30物件	30物件	
実質運用日数	183日	182日	
営業収益(A)	15,393	8,177	-7,215
うち売却益	6,975		-6,975
営業費用(B)	4,351	3,899	-452
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	2,044	1,843	-201
うち減価償却費用	1,225	1,182	-43
賃貸事業損益(売却益を除く)	5,148	5,152	+4
営業利益(A-B)	11,041	4,278	-6,762
営業外費用	1,709	1,288	-420
うち支払利息(キャップ償却含む)	650	576	-73
うち融資関連費用	990	712	-277
経常利益	9,343	2,998	-6,344
当期純利益	9,342	3,156	-6,185
発行済投資口数	343,905口	343,905口	
1口当たり分配金(単位:円)	27,165円	9,179円	▲17,986円

分析の前提

- I. 6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. 126百万円【賃料等増 7,130(7期)-7,004(6期)】
▲101百万円【その他主な要因は季節変動要因による水
光熱収入の減少】
- II. ▲265百万円【第6期売却物件賃料等】

賃貸事業費用

- I. ▲94百万円【1,842(7期)-1,936(6期)/内、▲67:修繕費】
- II. ▲108百万円【第6期売却物件賃貸事業費用等】

支払利息

- ▲154百万円【平均元本 80,496(6期) → 64,957(7期)】
- 84百万円【平均金利 1.61%(6期) → 1.78%(7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いただきますようお願い申し上げます。

第7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7期		
	2009年1月20日 開示予想	実績	差異
営業収益(A)	8,130	8,177	+ 47
うち売却益	0	0	+ 0
営業費用(B)	4,175	3,899	- 276
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	2,040	1,843	- 197
うち減価償却費用	1,222	1,182	- 40
賃貸事業損益(売却益を除く)	4,867	5,152	+ 284
営業利益(A-B)	3,954	4,278	+ 323
営業外費用	1,252	1,288	+ 35
うち支払利息(キャップ償却含む)	609	576	- 33
うち融資関連費用	640	712	+ 71
経常利益	2,702	2,998	+ 296
特別利益	164	159	- 4
当期純利益	2,864	3,156	+ 292
発行済投資口数	343,905口	343,905口	
1口当たり分配金(単位:円)	8,328円	9,179円	+ 851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

284百万円利益増

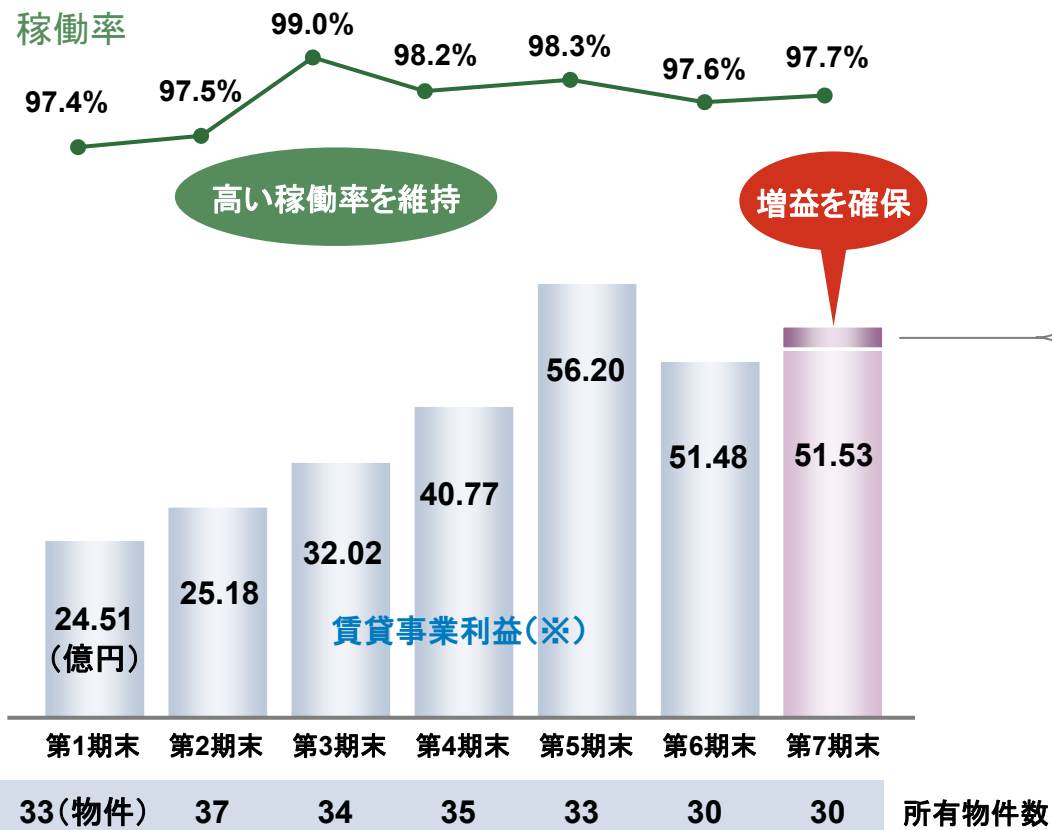
- 114百万円【その他営業収入：解約違約金71、原状回復37】
- ▲147百万円【修繕費】

業績予想の推移

(百万円)	当初予想 (7/24公表)	修正予想 (1/20公表)	実績	当初予想 との差異
営業収益	8,602	8,130	8,177	-424
経常利益	3,225	2,702	2,998	-226
当期純利益	3,223	2,864	3,156	-66
1口当たり 分配金	9,372円	8,328円	9,179円	-193

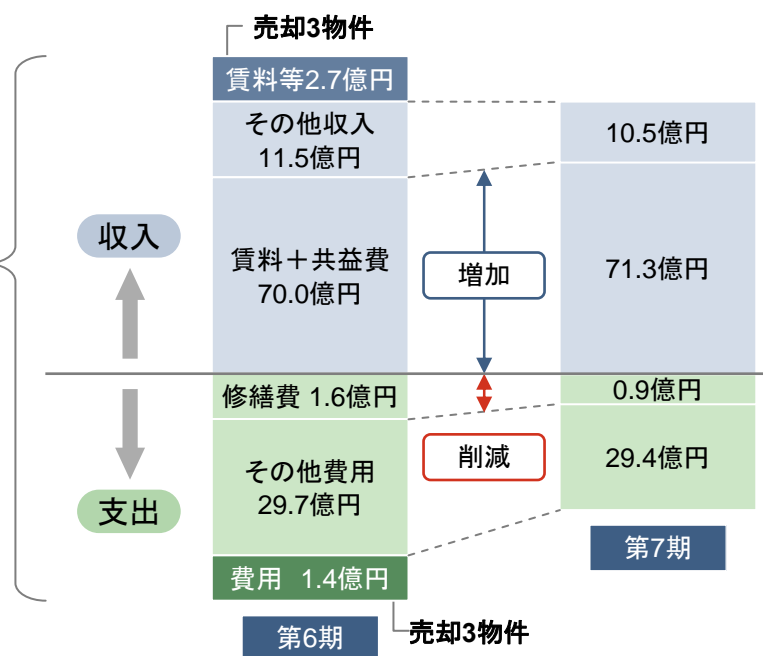
本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行っていただきますようお願い申し上げます。

賃貸収入増減の要因分析



※賃貸事業利益＝賃貸事業収益－賃貸事業費用

賃貸事業利益分析



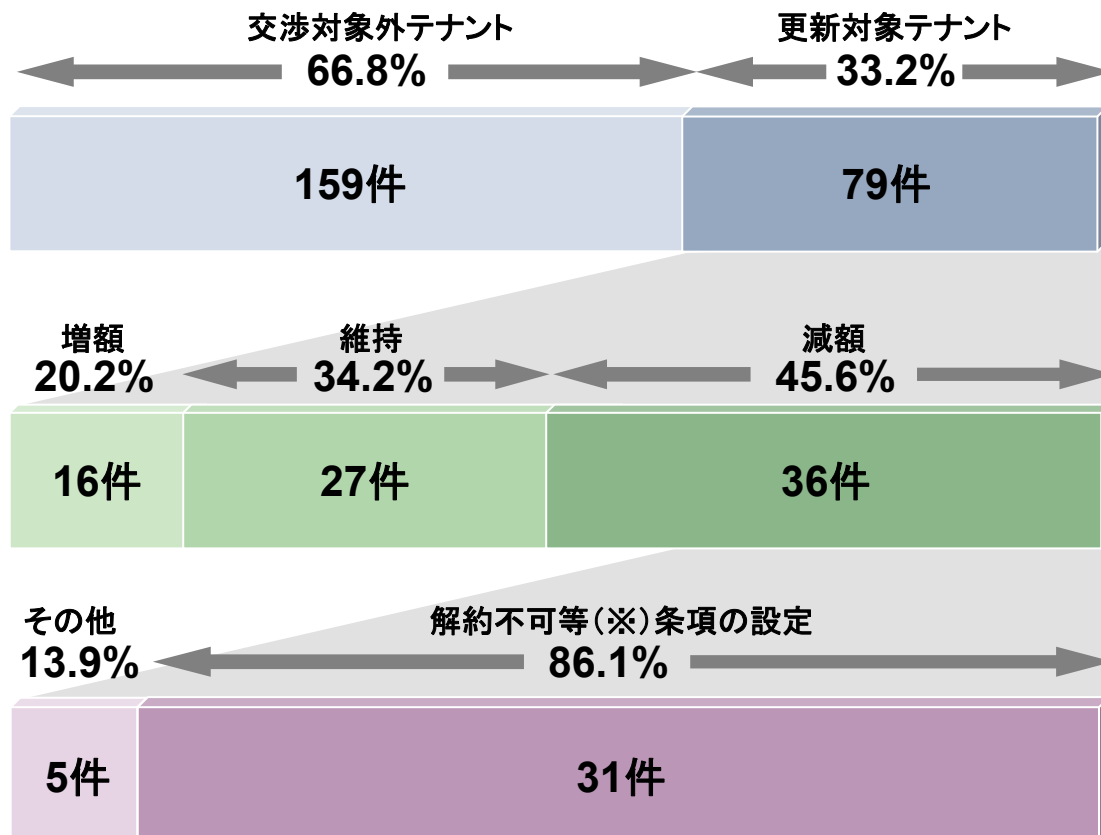
⇒ 第6期・7期の30物件比較では

- 賃料・共益費は増加
- 修繕費は減少

※その他収入の減少は主に水光熱費収入(季節要因)による

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期の賃料改定の実績



ポートフォリオの
安定性の向上

注)本図は、第7期末総テナント数295テナントのうち、オフィス及び店舗238テナント(契約ベース)を対象に分析しています。

※「解約不可等」とは、一定期間の解約不可や短期解約の場合に違約金が発生する等の条項を賃貸借契約に入れることにより、安定稼働を実現したものです。

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。

賃料の状況

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 (2009年5月)	マーケット賃料 (2008年11月)	マーケット賃料 (2009年5月)	マーケット賃料 変化率	賃料ギャップ率 (2008年11月)	賃料ギャップ率 (2009年5月)
24,424	28,135	24,547	-12.75%	31.83%	0.50%

(※1) 現行賃料は2階以上のオフィスについて、平成21年5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、東急リパブル㈱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) 小計、合計の賃料、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。

(※5) 本マーケット賃料は100坪程度のリーシングを念頭ににした想定数値で、実際のリーシングの結果とは異なります。

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。

鑑定評価額①

対前期(第6期)差異の主な原因

- ① マーケット賃料の下落
- ② 公租公課の増加
- ③ 足元の解約予告の増加
- ④ ER更新による修繕費の増加

(単位:百万円)

物件名	7期末 鑑定評価額	6期末 鑑定評価額	6期末対比		主な要因	取得価格	取得価格対比		Cap Rate	
	('09/05月末)	('08/11月末)	差額	変化率			差額	変化率	7期末	6期末
ダヴィンチ銀座	17,500	18,600	-1,100	-5.91%		14,100	3,400	24.11%	4.4%	4.3%
ダヴィンチ銀座アネックス	3,320	3,500	-180	-5.14%		3,050	270	8.85%	4.4%	4.3%
ダヴィンチ芝浦	8,593	9,286	-693	-7.46%		8,265	328	3.97%	5.2%	5.1%
ダヴィンチ南青山	4,810	5,500	-690	-12.55%	① ②	4,550	260	5.71%	4.7%	4.6%
ダヴィンチ猿樂町	3,420	3,580	-160	-4.47%		3,000	420	14.00%	5.5%	5.4%
ダヴィンチA浜松町	3,119	3,249	-130	-4.00%		2,865	254	8.87%	5.1%	5.0%
ダヴィンチ神宮前	2,880	2,980	-100	-3.36%		2,800	80	2.86%	4.6%	4.5%
ダヴィンチ芝大門	2,885	2,956	-71	-2.40%		2,578	307	11.91%	5.1%	5.0%
ダヴィンチ三崎町	2,399	2,476	-77	-3.11%		2,346	53	2.26%	5.3%	5.2%
ダヴィンチ新橋510	2,610	2,700	-90	-3.33%		2,080	530	25.48%	5.1%	5.0%
ダヴィンチ築地	1,510	1,630	-120	-7.36%		1,240	270	21.77%	5.2%	5.0%
BPSスクエア	1,630	1,720	-90	-5.23%		1,560	70	4.49%	5.3%	5.1%
ダヴィンチ築地616	2,680	2,710	-30	-1.11%		2,440	240	9.84%	5.1%	4.9%
秀和月島ビル	7,800	8,130	-330	-4.06%		7,840	-40	-0.51%	5.3%	5.1%
日本橋MSビル	3,220	3,420	-200	-5.85%		2,520	700	27.78%	4.8%	4.7%
アトランティック	1,910	2,040	-130	-6.37%		1,600	310	19.38%	4.9%	4.8%
渋谷SS	4,680	5,080	-400	-7.87%		3,930	750	19.08%	4.8%	4.7%

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。

鑑定評価額②

対前期(第6期)差異の主な原因

- ① マーケット賃料の下落
② 公租公課の増加
③ 足元の解約予告の増加
④ ER更新による修繕費の増加

(単位:百万円)

物件名	7期末 鑑定評価額	6期末 鑑定評価額	6期末対比		主な要因	取得価格	取得価格対比		Cap Rate	
	('09/05月末)	('08/11月末)	差額	変化率			差額	変化率	7期末	6期末
ダヴィンチ日本橋本町	10,200	11,200	-1,000	-8.93%		7,420	2,780	37.47%	4.9%	4.8%
ダヴィンチ銀座一丁目	5,430	5,710	-280	-4.90%		4,620	810	17.53%	4.7%	4.6%
ダヴィンチ京橋	3,770	3,910	-140	-3.58%		3,460	310	8.96%	4.9%	4.8%
サンライン第7ビル	2,740	3,180	-440	-13.84%	① ② ③	2,680	60	2.24%	4.8%	4.7%
ダヴィンチ御成門	16,300	18,500	-2,200	-11.89%	① ② ③	13,860	2,440	17.60%	4.8%	4.7%
新宿マインズタワー	124,000	138,000	-14,000	-10.14%	① ②	133,800	-9,800	-7.32%	4.0%	3.9%
SHIBUYA EDGE	5,440	5,850	-410	-7.01%		5,900	-460	-7.80%	4.3%	4.2%
ダヴィンチ小伝馬町	2,220	2,430	-210	-8.64%		2,460	-240	-9.76%	5.0%	4.9%
ダヴィンチ錦糸町	3,767	3,886	-119	-3.06%		3,653	114	3.12%	5.6%	5.5%
ダヴィンチ東池袋	3,610	3,765	-155	-4.12%		2,958	652	22.04%	5.4%	5.3%
ベネックスS-3	4,560	5,790	-1,230	-21.24%	① ② ④	4,950	-390	-7.88%	5.6%	5.4%
ダヴィンチ品川Ⅱ	7,160	7,760	-600	-7.73%		7,710	-550	-7.13%	5.1%	5.0%
ダヴィンチ南船場	4,010	4,720	-710	-15.04%	① ② ③	4,810	-800	-16.63%	5.3%	5.1%
30物件合計	268,173	294,258	-26,085	-8.86%		265,045	3,128	1.18%		

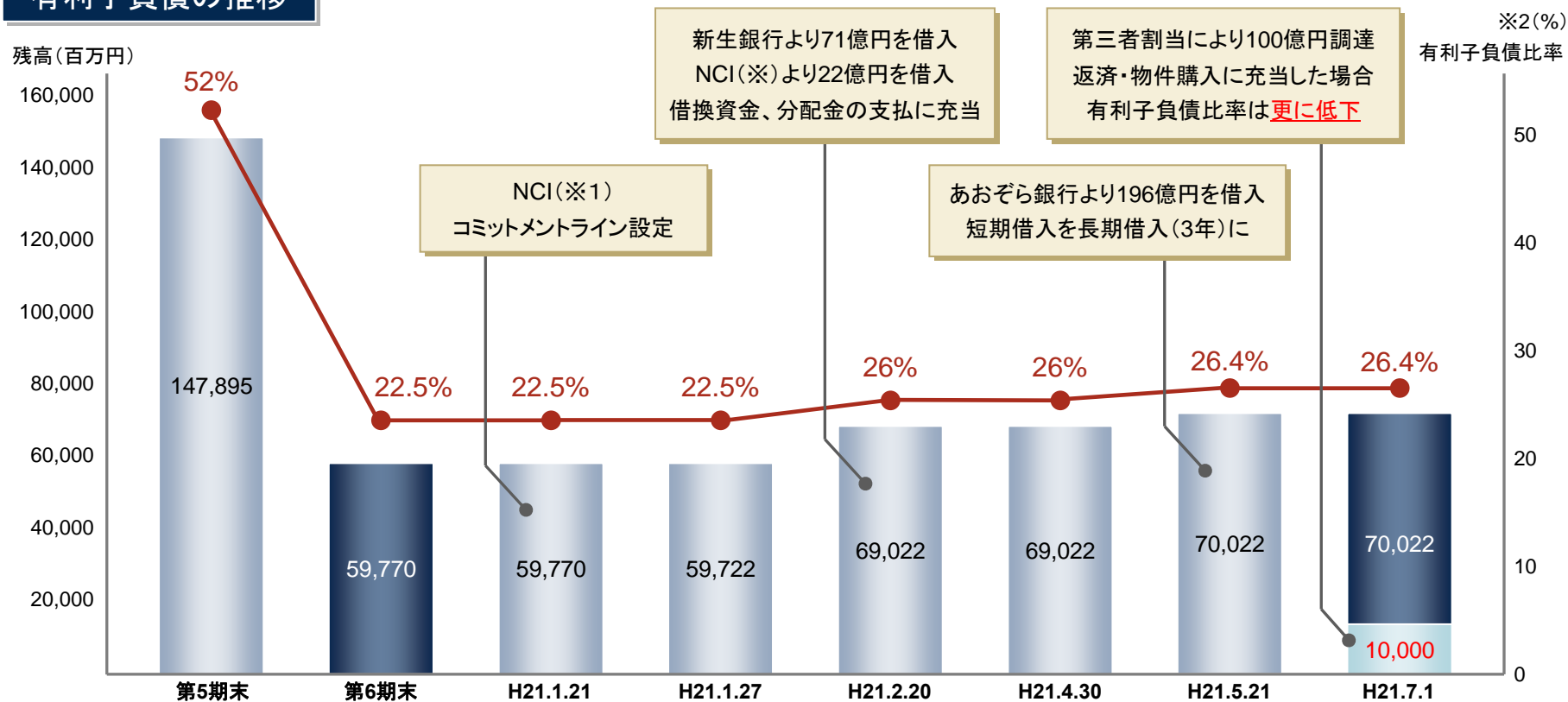
本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

ファイナンスハイライト①

第7期 有利子負債の推移

保守的な財務運営をした結果、有利子負債比率は低く推移しています。

有利子負債の推移



※1 野村キャピタル・インベストメント株式会社 ※2 有利子負債比率=有利子負債残高÷物件取得価格×100

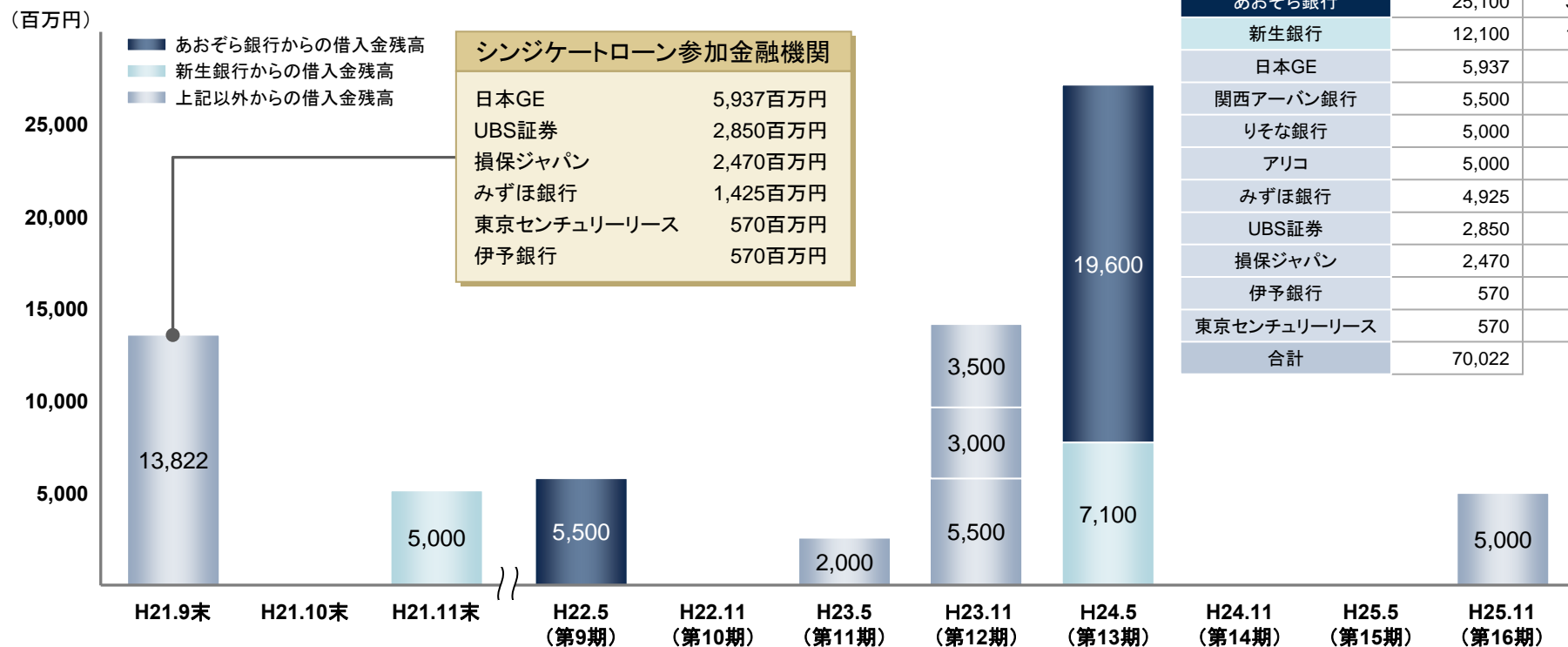
本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

ファイナンスハイライト②

返済期日の分散状況

平成21年5月末時点の返済期日の分散状況は以下のとおりです。

返済期日の分散状況



(参考)借入先金融機関一覧

金融機関名称	残高(百万円)	割合(%)
あおぞら銀行	25,100	35.8
新生銀行	12,100	17.3
日本GE	5,937	8.5
関西アーバン銀行	5,500	7.9
りそな銀行	5,000	7.1
アリコ	5,000	7.1
みずほ銀行	4,925	7.0
UBS証券	2,850	4.1
損保ジャパン	2,470	3.5
伊予銀行	570	0.8
東京センチュリーリース	570	0.8
合計	70,022	

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。

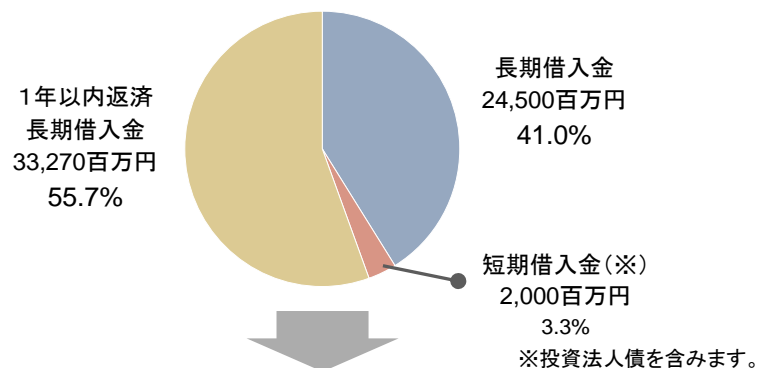
長期比率と固定比率

長期借入金と短期借入金の比率

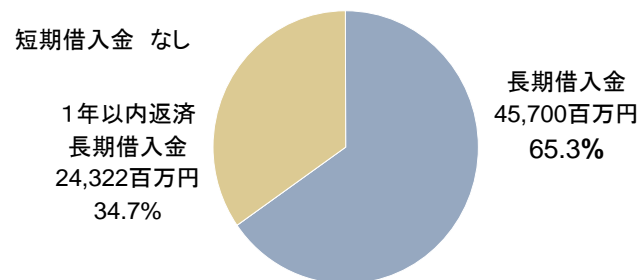
長期での新規借入等により、長期借入金の比率は100%となりました。

長期借入金と短期借入金の比率

平成20年11月30日(第6期末)時点 残高:59,770百万円



平成21年5月31日(第7期末)時点 残高:70,022百万円

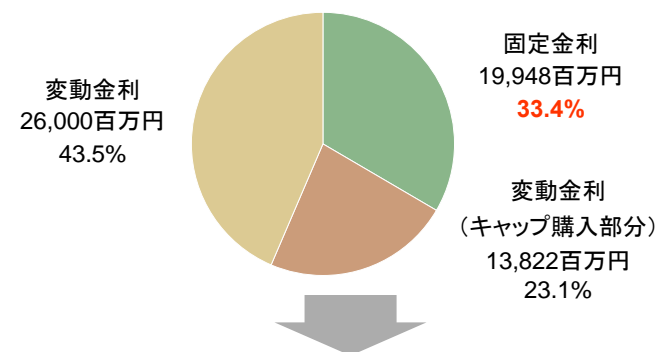


変動金利借入と固定金利借入の比率

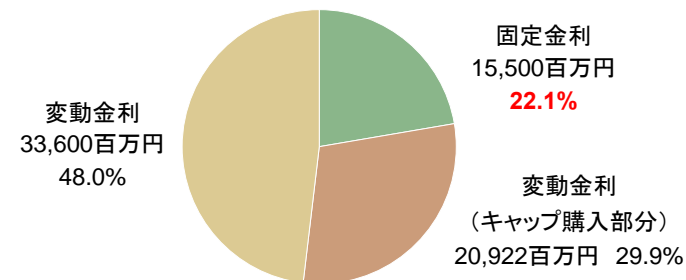
固定金利借入の比率は33.4%から22.1%に低下しています。

変動金利借入と固定金利借入の比率

平成20年11月30日(第6期末)時点 残高:59,770百万円



平成21年5月31日(第7期末)時点 残高:70,022百万円



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 今期の運用方針・収益予想

収益予想(第8期及び第9期)

第8期及び第9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7期実績 (H21年5月期)	第8期予想 (H21年11月期)	第9期予想 (H22年5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	182日	183日	183日
営業収益(A)	8,177	7,722	6,973
うち売却益	0	0	0
営業費用(B)	3,899	4,082	4,115
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	1,873	2,017	2,090
うち減価償却費用	1,182	1,186	1,211
賃貸事業損益(売却益を除く)	5,152	4,518	3,672
営業利益(A-B)	4,278	3,640	2,858
営業外費用	1,288	1,259	1,212
うち支払利息(キャップ償却含む)	576	782	762
うち融資関連費用	712	445	448
経常利益	2,998	2,380	1,646
当期純利益	3,156	2,378	1,644
発行済投資口数	343,905口	395,798口	395,798口
1口当たり分配金(単位:円)	9,179円	6,009円	4,154円

予想の前提

- 平均運用残高:265,045百万円(7期 - 9期)
- 期末時点稼働率 第8期91.22% 第9期90.95%

営業収益

第8期及び第9期については、第7期からの稼働率の低下を見込んでおります。
また、第9期については、平成21年7月15日付「テナントの異動に関するお知らせ」に記載している事項につき、保守的な前提に基づいて算定しております。
(市場動向によっては変動する可能性があります。)

営業費用

第8期及び第9期については、リーシングによる外注委託費の増加を見込んでおります。
修繕費については、第7期実績で圧縮していたため第8期及び第9期では計画通りの実施を予定しております。

借入コスト

- 第7期比
 - 【平均元本 64,957百万円(7期) → 70,022百万円(8期) → 70,022百万円(9期)】
 - 【平均金利 1.78%(7期) → 2.23%(8期) → 2.17%(9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。

今後の運用方針

市場環境の見通し

マクロ経済

- 実質GDPマイナス成長の懸念
- 個人消費、設備投資の基調は弱含み

金融

- J-REIT市場時価総額減少、投資口価格軟調に推移
- 債券市場も回復には遠い

不動産売買

- 足元で取引件数が増加、底値圏を探る動き
- 新規投資を行うプレーヤーも散見されるが本格的なトレンドにはなっていない

不動産賃貸

- 全国的にオフィスの空室率上昇傾向
- 東京都心部においても賃料は当面の間下落傾向

DAオフィス投資法人の運用方針

財務

- 保守的なレバレッジコントロール
- 今後の借入コストの低減及び取引金融機関の拡充

内部成長

- 収益性・安定性の確保
- 運営管理費用の抑制

外部成長

- 収益性の重視
- ポートフォリオの質の向上

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。

今期のファイナンスへの取り組みについて

財務基盤の安定

有利子負債比率(取得価格基準)を**30%以内**とするレバレッジ・コントロール

スポンサーの信用力を反映した借入コストによる資金調達

【平均借入コスト={融資手数料+支払利息}/平均借入元本: 第5期3.01% 第6期4.06% 第7期3.98% 第8期(予)3.50% 第9期(予)3.45%】

スポンサーのネットワークを活用した**取引金融機関数の拡充**

格付けの向上

財務基盤の安定化にともなう格付けの向上を目指す

内部成長①

全般

リーシング

- 外部からのテナント誘致
 - ・内覧促進キャンペーンの実施
 - ・仲介会社との情報交換・連携
- 内部ニーズの掘り起こし
 - ・テナントへの直接訪問
 - ・建物スペックに関するニーズの把握

運営

- テナントとのリレーション強化
- PMとの連携

工事・メンテナンス

- 物件標準仕様を規定
- CAPEX TOURの実施
- 中長期的なランニングコスト削減に繋がる工事の実施

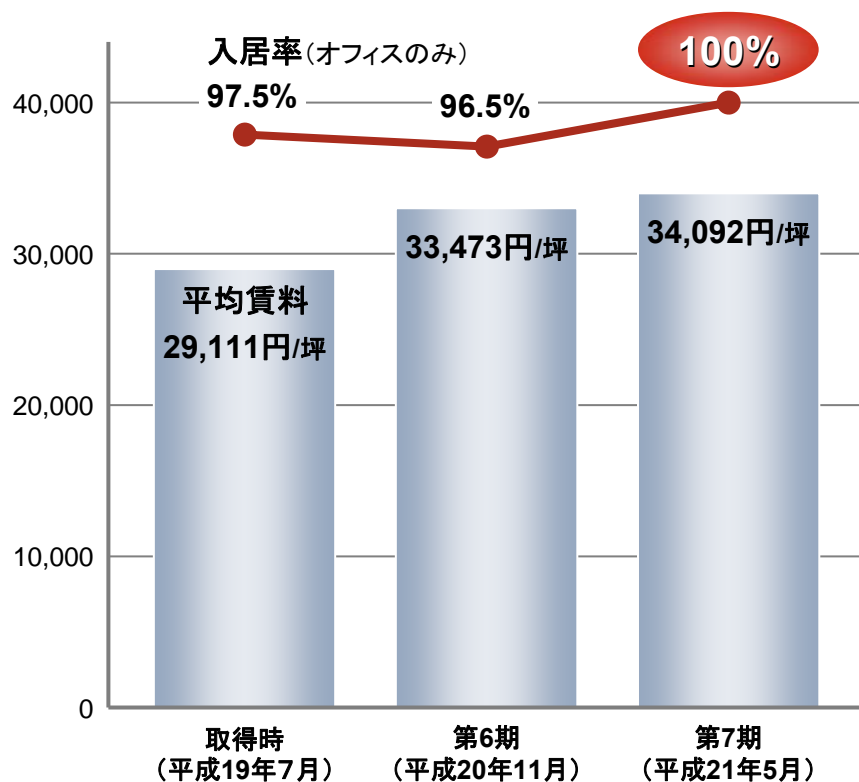
収益性・安定性の確保
運営管理費用の抑制

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。

内部成長②

新宿マイズタワー

現状



今後のイベント

① メインテナントの解約

(面積ベース)

マイズタワーに占める割合	24.12%
ポートフォリオ全体に占める割合	6.38%

「早期の収益貢献」

をキーワードに早期契約締結に向けて
プレリーシング開始

既に複数件の問い合わせあり

② 経年・法改正等による計画工事の増加

付加価値の追加による物件競争力向上の模索

- ・電気容量の更なる増強
- ・省エネを加味した設備更新計画

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。

外部成長

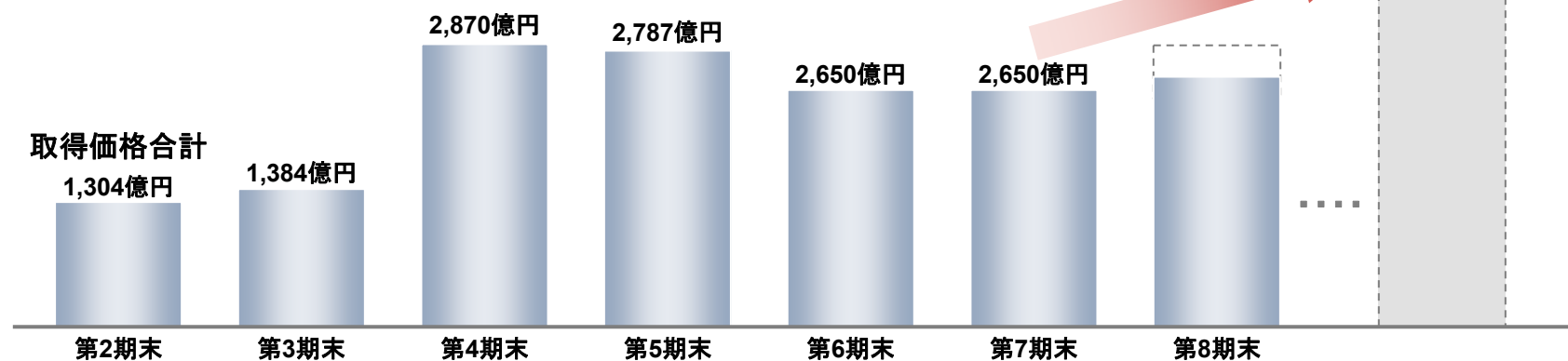
方針

スポンサーチェンジによる
財務基盤の強化

外部成長再開へ

アキュイジション体制の強化
パイプラインの拡大
(大和証券グループの不動産情報の活用)
交換取引の検討

取得物件イメージ



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。

これまでの外部成長と今後

都心5区集中を加速

NOI利回りを重視

長期保有を前提

中規模オフィス中心

現在、増資の100億円を活用し、10数物件を検討中

更なる成長へ！

運用体制等の変更①

新任役員

7月1日付で、新スポンサーグループである大和証券グループより以下のとおり新任役員が就任しました。

常勤役員

役職	氏名	前役職
代表取締役副社長	篠塚 裕司	大和証券グループ本社 経営企画部 部長
取締役総務部長	尾和 直之	大和証券グループ本社 経営企画部 部長
取締役財務部長	植田 陽二	大和証券エスエムビーシー ストラクチャードファイナンス部部长

非常勤役員

役職	氏名	現任役職
取締役	中田 誠司	大和証券グループ本社 取締役 兼 常務執行役
取締役	松井 敏浩	大和証券グループ本社 執行役
取締役	阪上 光	大和証券グループ本社 財務部長
監査役	富永 繁治	大和証券エスエムビーシー 常勤監査役

利益相反対策ルールの変更

本投資法人は現在の不動産マーケットの状況に鑑みて、利益相反対策ルールに規定する利害関係者から物件を取得する場合の取得価格に関する基準の見直しを行いました(利益相反対策ルール第3条)。

(旧)鑑定評価額の110%以下での取得
⇒(新)鑑定評価額の100%以下での取得

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。

運用体制等の変更②

社内各会議体構成員の変更

大和証券グループから新たなメンバーを迎えたほか、コンプライアンス委員について、これまで役員に限っていた社外専門家の委員を、役員に限らず広く社外から選任できるようにコンプライアンス委員会規程を変更しました。

投資委員会

役職	氏名	備考
代表取締役社長	西垣 佳機	議長
代表取締役副社長	篠塚 裕司	
取締役投資運用部長	高橋 篤子	
取締役財務部長	植田 陽二	

コンプライアンス委員会

役職	氏名	備考
コンプライアンスオフィサー	加藤 貴将	議長
取締役総務部長	尾和 直之	
内部管理室長	中西 醇	
税理士	小川 雅義	社外専門家 委員
弁護士(新任)	米盛 泰輔	社外専門家 委員

取締役会

役職	氏名	備考
代表取締役社長	西垣 佳機	議長
代表取締役副社長	篠塚 裕司	
取締役投資運用部長	高橋 篤子	
取締役財務部長	植田 陽二	
取締役総務部長	尾和 直之	
取締役	中田 誠司	非常勤
取締役	松井 敏浩	非常勤
取締役	阪上 光	非常勤
監査役	富永 繁治	非常勤

米盛泰輔 略歴

柳田野村法律事務所 弁護士
昭和48年愛知県にて出生 平成8年慶應義塾大学法学部卒業
平成11年弁護士登録(東京弁護士会)
平成18年米国ハーバード大学ロースクール修士課程修了
米国ニューヨーク州弁護士

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 Appendix

第三者割当の概要

第三者割当並びに割当先の概要

第三者割当の概要

項目	概要
発行新投資口数	51,893口(発行済総数395,798口)
発行価額並びに総額	1口につき192,705円(総額10,000,040,565円)
割当先及び口数	株式会社大和証券グループ本社 (割当口数: 51,893口)
払込期日	平成21年7月1日

割当先の概要

項目	概要
商号	株式会社大和証券グループ本社
事業内容	金融商品取引法に規定する金融商品取引業、銀行法に規定する銀行業その他金融に関連する業務等
代表者の役職・氏名	執行役社長 鈴木 茂晴
当投資法人及び資産運用会社との関係	本日の日付現在は利害関係人等に該当しませんが、平成21年7月1日付で本資産運用会社の完全親会社兼スポンサーとなり、本資産運用会社の利害関係人等に該当することになります。

資金使途

借入金の返済

資本的支出

物件の取得

等に充当する予定です。

発行価格の決定方法

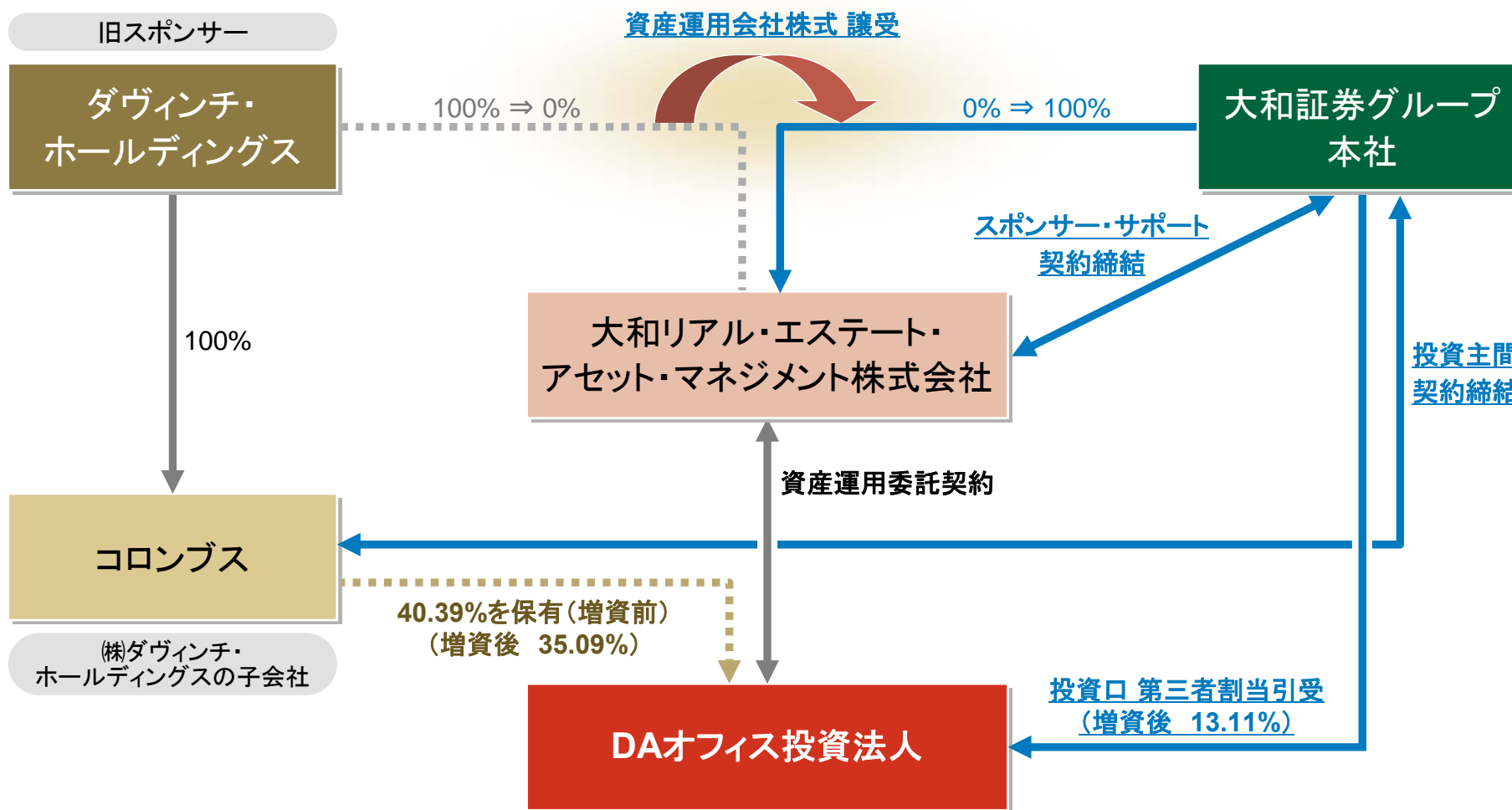
- 発行価格は、平成21年6月15日までの直近1ヶ月間(平成21年5月18日から平成21年6月15日まで)の東京証券取引所の終値の平均値に相当する価格。

その他

- 6ヶ月間のロックアップ(平成21年7月1日から平成21年12月31日)
- 投資主間契約の締結

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。

ストラクチャーの要旨



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。

スポンサー・サポート契約の概要

物件情報の提供

大和証券グループの**情報ネットワーク**を活用した物件の紹介

人材確保に関する協力

投資法人及び資産運用会社の成長に伴う**人材供給への協力**

※ ダヴィンチ・アドバイザーズとのスポンサー・サポート契約は合意解約済み

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。

大和証券グループとの取り組みにより得られるメリット

第三者割当実施による**財務基盤の強化**

大和証券グループ傘下入りによる**信用力の向上**

内部管理体制・運営体制の強化

大和証券グループの**ネットワークの活用**

大和証券グループが所有する
不動産等に関する情報等へのアクセス機会獲得

主要な経営指標

経営指標	単位	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
運用日数	日	182	183	183	183	182
期末物件数	件	34	35	33	30	30
期末稼働率	%	99.0	98.2	98.3	97.6	97.7
期中平均取得価額	百万円	138,883	199,274	286,162	272,452	265,045
賃貸NOI(売却益控除後)	百万円	3,920	5,062	6,827	6,304	6,220
ファンズフロムオペレーション(FFO)	百万円	2,638	3,492	3,674	3,592	4,338
NOI利回り	%	5.7	5.1	4.8	4.6	4.7
総資産経常利益率(ROA)	%	2.1	1.9	1.3	3.3	2.2
純資産当期純利益率(ROE)	%	5.6	4.7	3.0	5.6	3.2
期末自己資本比率	%	36.1	44.0	44.8	72.8	69.6
期末総資産有利子負債比率	%	57.7	51.2	49.9	22.0	25.4

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

期末純資産有利子負債比率

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。

有利子負債一覧

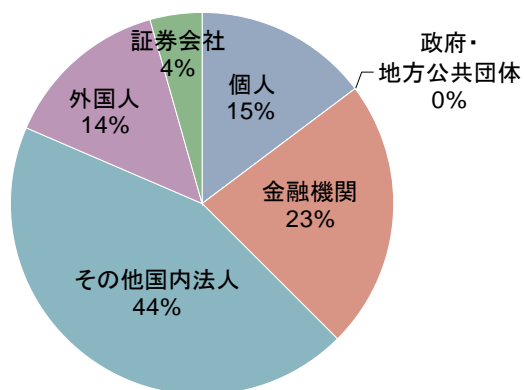
有利子負債一覧(平成21年5月31日時点)

期間	借入先	残高 (百万円)	金利種別	利率 (%)	借入日	返済期限
1年以内返済 長期借入金	日本GE株式会社	5,937	変動金利	1.382%	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				
	東京センチュリーリース株式会社	570	変動金利	1.082%	平成19年11月26日	平成21年11月30日
	株式会社新生銀行	5,000	変動金利	1.382%	平成20年8月29日	平成22年2月26日
	株式会社あおぞら銀行	5,500				
1年以内返済長期借入金合計		24,322				
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	2.290%	平成20年9月2日	平成25年8月31日
	株式会社あおぞら銀行	19,600	変動金利	2.820%	平成21年5月21日	平成24年5月21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	1.582%	平成20年9月30日	平成23年9月30日
	株式会社新生銀行	7100	変動金利	2.320%	平成21年2月20日	平成24年2月20日
長期借入金合計		45,700				
有利子負債合計		70,022				

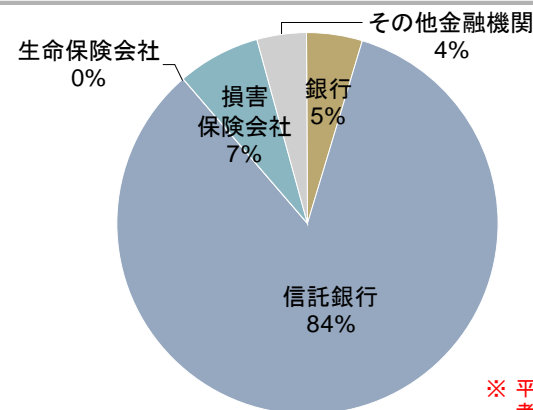
本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

第7期 主要な投資主の状況

所有者別投資口数



金融機関の内訳



第7期末(平成21年5月31日) 上位10投資主一覧

順位	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)	28,484	8.28%
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	15,903	4.62%
4	クレディ・スイス証券会社	12,682	3.68%
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(投信口)	11,789	3.42%
6	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	10,759	3.12%
7	野村信託銀行株式会社(投信口)	8,495	2.47%
8	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	7,539	2.19%
9	株式会社ダヴィンチ・ホールディングス	6,950	2.02%
10	富士火災海上保険株式会社	5,599	1.62%

7月1日第三者割当増資実施後

順位	投資主名	所有口数	割合
1	株式会社コロンプス	138,905	35.09%
2	株式会社大和証券グループ本社	51,893	13.11%
3	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	28,484	7.20%
4	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	15,903	4.02%
5	クレディ・スイス証券会社	12,682	3.20%
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(投信口)	11,789	2.98%
7	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	10,759	2.72%
8	野村信託銀行株式会社(投信口)	8,495	2.15%
9	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	7,539	1.90%
10	株式会社ダヴィンチ・ホールディングス	6,950	1.76%

※ 平成21年7月1日付の第三者割当増資により、株式会社大和証券グループ本社が、51,893口/13.11%保有しております。

上記の表は、平成21年5月31日現在の投資主名簿に記載された内容に変化がない状態で本第三者割当による投資口発行を行った場合の投資主の状況を示したものであり、実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません。

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。

第8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%
賃料下落率 (6ヶ月)	0%	51	0	-51	-103	-154	-206
	1%	-117	-169	-221	-272	-324	-376
	2%	-287	-338	-390	-442	-493	-545
	3%	-456	-508	-559	-611	-663	-714
	4%	-625	-677	-729	-780	-832	-884
	5%	-795	-846	-898	-950	-1,001	-1,053

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
6,009円に加味

(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%
賃料下落率 (6ヶ月)	0%	6,060	6,009	5,957	5,905	5,854	5,802
	1%	5,891	5,839	5,788	5,736	5,684	5,633
	2%	5,722	5,670	5,618	5,567	5,515	5,463
	3%	5,552	5,500	5,449	5,397	5,346	5,294
	4%	5,383	5,331	5,279	5,228	5,176	5,124
	5%	5,213	5,162	5,110	5,058	5,007	4,955

■ 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8期中の金利改定日は8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。

■ 全て395,798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。

※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① (第7期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	ダウインチ 銀座	ダウインチ 銀座 アネックス	ダウインチ 芝浦	ダウインチ 南青山	ダウインチ 猿楽町	ダウインチ A浜松町	ダウインチ 神宮前	ダウインチ 芝大門	ダウインチ 三崎町	ダウインチ 新橋510	BPS スクエア	ダウインチ 築地	ダウインチ 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)	13,865	2,996	8,191	4,523	3,004	2,866	2,780	2,516	2,302	2,122	1,469	1,250	2,444	7,567	2,549	
期末算定価格(百万円)	17,500	3,320	8,593	4,810	3,420	3,119	2,880	2,885	2,399	2,610	1,630	1,510	2,680	7,800	3,220	
稼働率(%)	94.9	96.6	90.3	81	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7期稼働日数	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	
賃貸事業収支(※1)	①賃貸事業収益合計	503,107	111,470	353,292	161,139	128,609	152,942	91,607	105,132	84,480	95,749	54,900	56,911	101,040	285,339	88,366
	賃貸料(共益費込)	503,107	111,470	331,945	150,460	128,609	152,942	91,607	105,132	84,480	95,749	54,900	56,777	101,040	285,339	88,366
	その他収入(※2)	0	0	21,347	10,678	0	0	0	0	0	0	0	133	0	0	0
	②賃貸事業費用合計	88,735	19,863	61,810	25,525	27,046	59,792	21,099	20,477	15,721	16,461	6,086	11,862	22,310	48,206	19,501
	管理業務費	14,052	4,171	13,415	3,588	5,389	8,900	3,815	5,500	2,869	3,913	0	2,477	5,207	8,403	3,840
	水道光熱費	29,513	6,516	23,402	8,295	8,610	10,136	9,562	7,685	6,052	5,047	0	3,716	7,663	22,310	5,404
	PMフィー	10,028	1,853	5,502	2,608	1,931	2,308	1,385	1,578	1,267	1,928	677	1,635	1,838	4,279	3,195
	公租公課(※3)	22,318	7,167	18,902	10,814	3,109	8,777	5,964	5,546	5,398	5,347	5,259	3,943	7,411	12,773	6,866
	損害保険料	638	155	587	218	200	269	114	167	133	163	149	89	189	439	194
	その他費用	12,183	0	0	0	7,805	29,400	258	0	0	60	0	0	0	0	0
③NOI(=①-②)	414,372	91,607	291,481	135,613	101,563	93,149	70,508	84,654	68,758	79,288	48,813	45,048	78,730	237,133	68,864	
年換算NOI	831,021	183,718	584,565	271,971	203,684	186,810	141,404	169,773	137,895	159,011	97,895	90,345	157,893	475,569	138,106	
NOI利回り(※4)	5.9%	6.0%	7.1%	6.0%	6.8%	6.5%	5.1%	6.6%	5.9%	7.6%	6.3%	7.3%	6.5%	6.1%	5.5%	
(参考)	修繕費	5,861	522	17,633	5,069	476	6,876	1,766	797	50	215	229	17,225	690	2,494	1,086
	年換算修繕費	11,754	1,047	35,364	10,165	954	13,791	3,543	1,598	100	431	459	34,546	1,383	5,002	2,177
	修繕費分NOI利回り換算	0.1%	0.0%	0.4%	0.2%	0.0%	0.5%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	2.8%	0.1%	0.1%	0.1%
	修繕費考慮後NOI利回り	819,266	182,671	549,201	261,806	202,730	173,019	137,860	168,174	137,794	158,580	97,436	55,799	156,509	470,567	135,928
	修繕費考慮後NOI利回り	5.8%	6.0%	6.6%	5.8%	6.8%	6.0%	4.9%	6.5%	5.9%	7.6%	6.2%	4.5%	6.4%	6.0%	5.4%
	減価償却費	66,425	17,181	22,415	10,535	11,214	15,772	9,435	14,092	14,125	4,767	17,269	7,482	25,830	66,029	17,042
	原状回復工事収入	2,580	0	15,931	4,650	0	3,680	0	0	0	0	0	0	0	0	0
敷金保証金償却収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

(※1) 賃貸事業収支は第7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20年度実額を第7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。

(※5) 本表記載のNOIは29ページに記載の「賃貸NOI(売却益控除後)」に、公租公課及び修繕費の調整を加えて算出しておりますので、「賃貸NOI(売却益控除後)」の数値とは一致しません。

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② (第7期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	アトランティックビル	渋谷SSビル	ダウインチ日本橋本町	ダウインチ銀座一丁目	ダウインチ京橋	サンライン第7ビル	ダウインチ御成門	新宿マインズタワー	SHIBUYA EDGE	ダウインチ小伝馬町	ダウインチ錦糸町	ダウインチ東池袋	ベネックスS-3	ダウインチ品川II	ダウインチ南船場	30物件合計
取得価格(百万円)	1,600	3,930	7,420	4,620	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)	1,581	3,889	7,315	4,572	3,434	2,672	13,819	133,106	5,917	2,454	3,603	2,963	4,673	7,701	4,979	263,138
期末算定価格(百万円)	1,910	4,680	10,200	5,430	3,770	2,740	16,300	124,000	5,440	2,220	3,767	3,610	4,560	7,160	4,010	268,173
稼働率(%)	97.2	93.0	100.0	90.7	100	97.2	97	99.9	100	100	100	100	100	91.8	100	97.7
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7期稼働日数	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	-
①賃貸事業収益合計	67,888	149,738	319,827	130,697	124,858	104,287	541,666	3,145,502	145,934	74,018	157,910	152,902	228,924	248,236	173,392	8,139,876
賃料(共益費込)	67,888	149,239	308,155	130,697	124,741	104,287	539,503	3,143,165	139,939	74,018	157,910	152,902	228,924	226,742	173,392	8,063,436
その他収入(※2)	0	499	11,671	0	117	0	2,163	2,337	5,994	0	0	0	0	21,494	0	76,439
②賃貸事業費用合計	11,702	29,231	42,494	28,316	21,432	25,263	94,909	738,516	24,824	14,598	44,362	40,232	56,662	59,373	40,474	1,736,897
管理業務費	2,360	4,293	5,846	10,299	4,879	4,187	23,379	136,096	4,596	3,135	14,835	10,204	15,781	19,246	13,495	358,182
水道光熱費	3,095	11,613	16,705	7,881	8,047	6,530	23,743	309,798	7,360	5,292	13,729	17,620	20,489	16,301	13,286	635,416
PMフィー	1,243	3,172	7,783	2,961	1,980	1,547	15,521	30,765	5,927	1,532	2,551	2,297	3,607	4,556	2,521	129,989
公租公課(※3)	4,881	9,941	11,724	6,786	6,323	12,801	31,607	254,091	6,759	3,691	12,890	9,749	16,234	18,713	10,814	546,613
損害保険料	121	210	433	214	201	195	657	5,366	179	124	356	359	551	545	356	13,583
その他費用	0	0	0	173	0	0	0	2,397	0	822	0	0	0	9	0	53,112
③NOI(=①-②)	56,185	120,507	277,333	102,380	103,425	79,023	446,756	2,406,986	121,110	59,419	113,547	112,670	172,261	188,862	132,918	6,402,979
年換算NOI	112,680	241,677	556,191	205,322	207,420	158,481	895,968	4,827,198	242,886	119,164	227,719	225,960	345,470	378,763	266,566	12,841,139
NOI利回り(※4)	7.0%	6.1%	7.5%	4.4%	6.0%	5.9%	6.5%	3.6%	4.1%	4.8%	6.2%	7.6%	7.0%	4.9%	5.5%	4.8%
修繕費	596	5,498	7,316	887	1,254	1,020	1,928	3,885	3,040	116	410	802	1,113	1,662	365	90,887
年換算修繕費	1,196	11,026	14,672	1,778	2,516	2,046	3,866	7,792	6,096	232	822	1,609	2,232	3,333	732	179,364
修繕費分NOI利回り換算	0.1%	0.3%	0.2%	0.0%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%
修繕費考慮後NOI利回り	111,483	230,651	541,518	203,544	204,903	156,434	892,101	4,819,405	236,789	118,932	226,897	224,351	343,237	375,430	265,834	12,661,774
修繕費考慮後NOI利回り	7.0%	5.9%	7.3%	4.4%	5.9%	5.8%	6.4%	3.6%	4.0%	4.8%	6.2%	7.6%	6.9%	4.9%	5.5%	4.8%
減価償却費	7,836	16,221	28,353	24,524	16,550	11,755	29,154	513,805	16,577	7,975	25,004	29,408	55,136	50,117	30,056	1,182,099
原状回復工事収入	761	0	5,910	0	100	0	0	0	2,700	0	0	0	0	1,470	0	37,783
敷金保証金償却収入	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22

(※1) 賃貸事業収支は第7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20年度実額を第7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。

(※5) 本表記載のNOIは29ページに記載の「賃貸NOI(売却益控除後)」に、公租公課及び修繕費の調整を加えて算出しておりますので、「賃貸NOI(売却益控除後)」の数値とは一致しません。

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%
	ダヴィンチ新橋 620	660	732	790	19.7%
3	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

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①

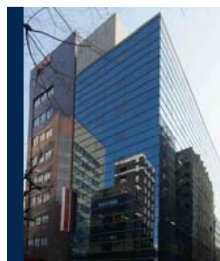
平成21年7月29日現在



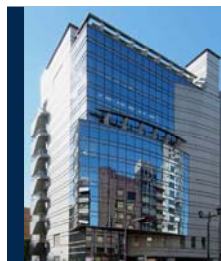
ダヴィンチ日本橋本町



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



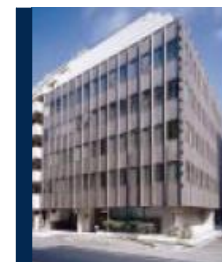
ダヴィンチ神宮前



ダヴィンチ芝大門



ダヴィンチ三崎町



ダヴィンチ新橋510



新宿マインズタワー



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7月29日現在



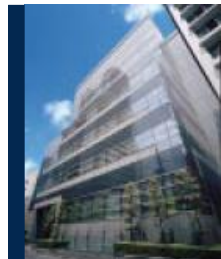
アトランティックビル



渋谷SSビル



ダヴィンチ錦糸町



ダヴィンチ東池袋



SHIBUYA EDGE



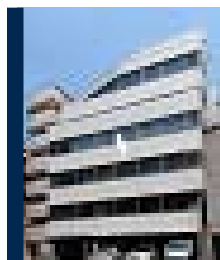
ダヴィンチ品川II



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ます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7月29日現在

最重要投資エリア・東京主要5区



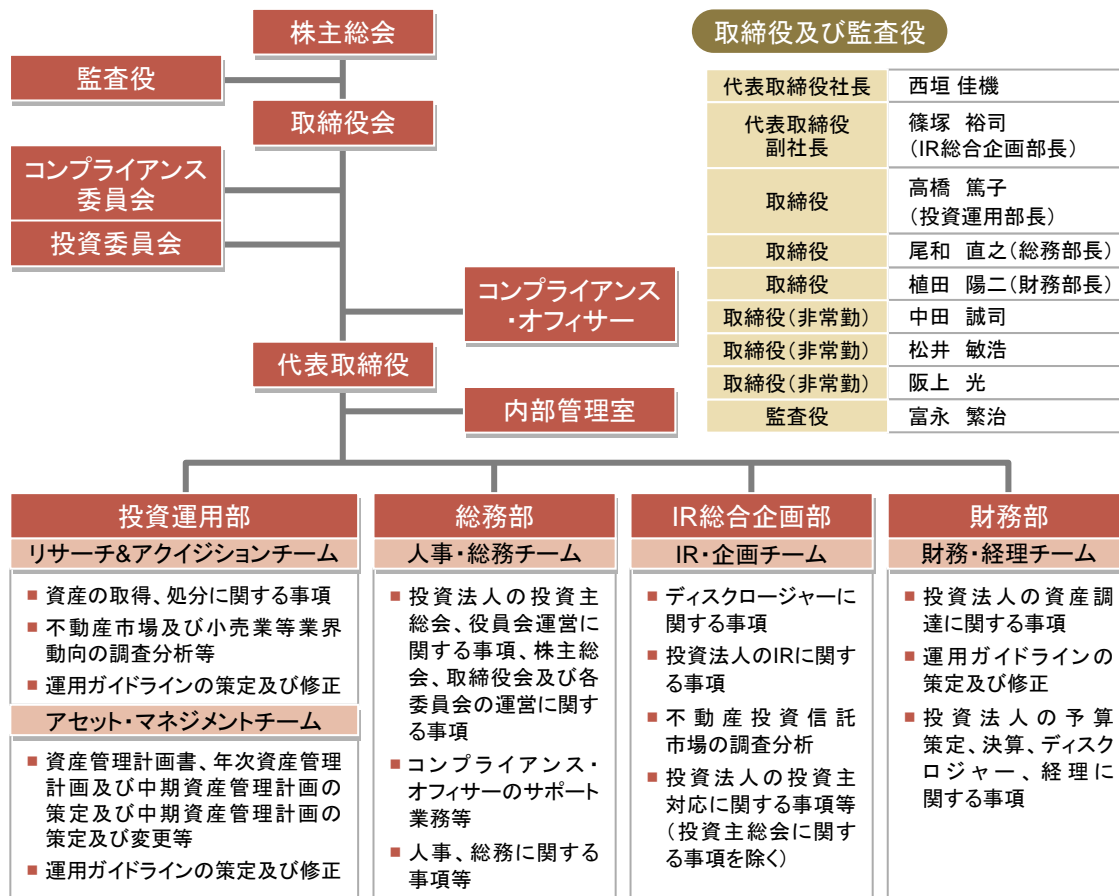
投資可能エリア・地方主要都市



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。

運用組織体制

組織図



会社概要

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント

Daiwa Real Estate Asset Management

商号	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 Daiwa Real Estate Asset Management Co.Ltd.
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5名 非常勤3名 監査役1名)
従業員	24名(うち役員兼任3名 平成21年7月29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いただきますようお願い申し上げます。