

# 平成21年11月期 決算短信 (REIT)

平成22年1月15日

不動産投資信託証券発行者名 DAオフィス投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8976 URL [http:// www.da-office.co.jp](http://www.da-office.co.jp)  
 代表者 執行役員 西垣 佳機  
 資産運用会社名 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社  
 代表者 代表取締役 西垣 佳機  
 問合せ先責任者 取締役財務部長 植田 陽二 TEL (03) 6215-9649

有価証券報告書提出予定日 平成22年2月22日  
 分配金支払開始予定日 平成22年2月15日

(1口当たり数値を除き百万円未満は切捨て)

## 1. 平成21年11月期の運用、資産の状況 (平成21年6月1日～平成21年11月30日)

### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年11月期	7,744	(△5.3)	3,903	(△8.8)	2,710	(△9.6)	2,709	(△14.2)
21年5月期	8,177	(△46.9)	4,278	(△61.2)	2,998	(△67.9)	3,156	(△66.2)

	1口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
21年11月期	6,997	1.4	1.0	35.0
21年5月期	9,179	1.6	1.1	36.7

### (2) 分配状況

(分配金総額の金額は百万円未満を切捨て)

	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向 (注)	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
21年11月期	6,847	2,710	0	—	100.0	1.3
21年5月期	9,179	3,156	0	—	100.0	1.6

(注) 配当性向 = 分配総額 (利益超過分配金総額は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
21年11月期	286,901	201,491	70.2	509,075
21年5月期	275,769	191,937	69.6	558,112

### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年11月期	4,085	△1,211	9,291	22,222
21年5月期	2,360	△307	922	10,056

2. 平成22年5月期及び平成22年11月期の運用状況の予想（平成21年12月1日～平成22年11月30日）

（％表示は対前期増減比）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり利 益超過分配金
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	円	円
22年5月期	6,592	△14.9	2,705	△30.7	1,501	△44.6	1,545	△43.0	3,903	0
22年11月期	6,091	—	2,329	—	1,127	—	1,125	—	2,843	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成22年5月期） 3,903円、予想日数加重平均投資口数 395,798口  
（平成22年11月期） 2,843円、予想日数加重平均投資口数 395,798口

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無  
② ①以外の変更 無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）  
21年11月期 395,798口  
21年5月期 343,905口  
② 期末自己投資口数  
21年11月期 -口  
21年5月期 -口

〔（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、19ページ「1口当たり情報」をご覧ください。〕

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本予想値は、本投資法人が現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、6ページ「2. 運用方針及び運用状況(2) 運用状況 平成22年5月期（平成21年12月1日～平成22年5月31日）及び平成22年11月期（平成22年6月1日～平成22年11月30日） 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

## 1. 投資法人の関係法人

最新の有価証券報告書（平成21年8月27日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### （1）運用方針

最新の有価証券報告書（平成21年8月27日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### （2）運用状況

#### ① 当期の概況

##### A. 本投資法人の主な推移

DAオフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、株式会社ダヴィンチ・セレクト（現 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社）（以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として平成17年7月11日に設立され、その後、平成17年10月18日に公募による投資口の追加発行（99,600口）を実施し、翌日、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8976）しました。

その後、物件の追加取得及びポートフォリオの入れ替え等により、平成21年11月末日現在の運用資産は265,045百万円（取得価格合計）となっております。

本投資法人は、投資対象資産をオフィスビルに特化し、中でも東京都心に所在するAクラスビル及びBクラスビルに重点を置いた投資を行うという明快なポートフォリオ構築方針のもと、テナント満足度向上にも努めることにより、安定収益の確保と投資主利益の最大化を目指します。

（「Aクラスビル」とは延床面積が30,000㎡以上のビルをいい、「Bクラスビル」とは延床面積が2,000㎡以上30,000㎡未満のビルをいいます。）

##### B. 投資環境と運用実績

###### a. 投資環境

当期の日本経済の状況は、世界的な金融環境の混乱を背景に設備投資の減少、企業収益の落ち込みが続き雇用情勢も厳しい状況が続いたものの海外経済の改善などを背景に持ち直しの局面が見られ、中期的な調整局面にあると考えられます。

オフィスビルの賃貸市場につきましては、企業業績の悪化に伴う事業所縮小や拠点集約等によるオフィス需要の減退を受けて、空室率や賃料統計などの指標は悪化いたしました。賃料水準の下方調整が進んだため、東京都心部においては空室率の上昇幅が小幅で止まっております。

また、不動産売買市場におきましては、個人投資家が求める小規模物件の取引は活発に行われるようようになりましたが不動産ファンド等の投資対象になりえる東京都心部に所在する競争力のあるオフィスビルについての売却情報が少ない状況が続いており取引は依然として低調なまま推移しております。

このような環境の中、本投資法人は、東京主要5区に重点的に投資していることはもとより、テナントとのリレーションの強化及び迅速な方針決定により、稼働率は堅調に推移しました。

###### b. 運用実績

本投資法人は、平成17年10月21日の22物件取得以来、順調に物件取得を進める一方、物件売却によりポートフォリオの質向上に努めてまいりました。

その結果、当期末（平成21年11月30日）現在における本投資法人の運用資産は物件総数30物件、取得価格合計265,045百万円となりました。当期は、物件の売買実績はなく本投資法人が最重点投資エリアとして位置づける東京主要5区への組み入れ比率は90.9%（取得価格比）となりました。

## C. 資金調達概要

本投資法人は、平成21年7月1日、株式会社大和証券グループ本社（以下「大和証券グループ本社」といいます。）に対し第三者割当を実施し10,000,040,565円を調達いたしました。また、平成21年9月17日には、大和証券グループ本社に対し、第1回期限前償還条項付無担保投資法人債（劣後特約付及び適格機関投資家限定）を発行し3,500百万円を調達いたしました。

本第三者割当及び本劣後投資法人債の発行は、大和証券グループ本社の本投資法人に対する強いコミットメントが示すことにより、今後のリファイナンスに関する金融機関との交渉の円滑化、本投資法人の資金繰りの改善、本投資法人の更なる成長を実現するために実施いたしました。

平成21年9月18日、元本返済期日到来の日本GE株式会社等6金融機関からの借入金（総額13,822.5百万円）のリファイナンスを実行するにあたり、前述したようなスポンサーとの取り組みをご評価いただいた、株式会社三井住友銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社日本政策投資銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社七十七銀行からの借入れ（総額13,900百万円）を実行いたしました。

平成21年11月30日には、元本返済期日到来の株式会社新生銀行からの借入金（5,000百万円）を、中央三井信託銀行株式会社、株式会社群馬銀行、太陽生命保険株式会社からの借入金（総額4,000百万円）及び手元資金（1,000百万円）で返済いたしました。また、同日付で株式会社三井住友銀行及び住友信託銀行株式会社、並びに株式会社日本政策投資銀行に69.375百万円を約定弁済しております。

この結果、当期末時点の有利子負債残高は72,530.625百万円（長期借入金69,030.625百万円、劣後投資法人債3,500百万円）となりました。なお、長期借入金のうち、1年以内に返済期日が到来する有利子負債の残高は、5,751.25百万円（約定弁済分251.25百万円含む）です。

また、金利上昇リスクのヘッジを目的とし、変動金利による借入金のうち平成24年2月20日に元本返済期日が到来する借入金7,100百万円について、金利キャップにより金利の上限が設定されております。

## D. 業績及び分配概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として、営業収益7,744百万円、営業利益3,903百万円、経常利益2,710百万円、当期純利益2,709百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、法人税課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。））（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を6,847円としました。

## ② 次期の見通し

### A. 投資環境

今後の日本経済の見通しとしては、輸出に依存した我が国の産業構造において海外景気の改善が続くことにより景気の持ち直し傾向が期待できますが、一方で雇用情勢の悪化、海外景気の下振れ懸念、デフレや金融資本市場の変動の影響など景気を下押しするリスクが考えられ、引き続き慎重な見方が必要となっておりま

す。オフィスビルの賃貸市場については、新築ビルの空室率低下傾向がみられ、需給動向改善の端緒が感じられるものの企業収益の悪化や雇用情勢の先行き不透明感からなお予断はできないものと考えます。

不動産売買市場におきましては底打ちの兆しが窺えるものの金融機関の不動産融資に対する融資姿勢が保守的な傾向が続くことと、売却物件が十分に供給されないために底値感が形成されにくく引き続き取引は低調に推移する可能性も考えます。一方では金融機関主導のデフォルト案件の処分により優良物件が供給される事例も散見され、今後も増えるものと考えます。

このような状況において優良物件取得の機会を捉えるにはより保守的な財務基盤と機動的な資金調達が肝要と考えます。

## B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

### a. 既存物件の運用戦略

上記のようなオフィス賃貸市況の中、テナント側からの物件の選別も進んでいくものと考えますので、本投資法人は巡航EPS（物件売却益を控除したEPS（1口当たり当期純利益）を指します。）を中長期にわたり成長させてゆくことを目指すべく、以下の方針で運営管理をまいります。

#### (i) 高稼働率の維持

建物設備のクオリティの維持、共用部のリニューアル等を積極的に実施することにより、入居テナントの満足度を高め、退去リスクの低減を図り、高稼働率の維持に努めます。

#### (ii) 収益性の維持及び向上

既存テナントとの良好な関係を更に強化するとともに、マーケット環境を見極め、新規テナントのニーズを積極的に取り込み、中長期にわたる安定収益の確保を目指します。

#### (iii) 運営管理コストの低減

積極的な外部成長の実現により得られたスケールメリットを最大限活用した、効率的な運営管理の実施や計画工事の精査により運営管理コストの低減に努めます。

### b. 新規物件の投資戦略

上記のような不動産売買市況を踏まえたうえで、本投資法人は、資金調達の状態とのバランスを取りつつ、多様な外部成長戦略（単純購入、投資法人の買収、スポンサーグループの活用、保有資産の交換）により東京都、特に主要5区のAクラスビル及びBクラスビルを中心に新規物件の投資を行ってまいります。

パイプラインとしては、資産運用会社及びスポンサーグループの有する不動産情報のみならずグループの顧客・取引先網等の広範なネットワークを活用し、不動産売買マーケットの情報を積極的に収集したうえで物件を探し投資基準に適合する物件の取得に努めます。

### c. 財務戦略

本投資法人は、下記を基本的な内容とする中期財務戦略により、規律ある財務運営を行ってまいります。

(i) 有利子負債比率40%から50%を上限の範囲とするレバレッジコントロールを行います。

(ii) 1決算期間中に期日が到来する有利子負債につき200億円を上限の目安とする期日分散を行います。

(iii) 長期比率60%から70%を下限の目安とします。

(iv) 国内金融機関を中心とするレンダーの多様化を実現します。

(v) 資金管理規程に基づき、分配金支払相当額等の必要資金を運転資金と区分管理することで財務基盤の安定性を維持します。

本投資法人は、中期財務戦略により、規律ある財務運営を引き続き行ってまいります。次期については有利子負債比率35%前後を上限とする保守的なレバレッジコントロールを行ってまいります。

また、国内金融機関を中心とするレンダーの多様化についても引き続き推進してまいります。

## C. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

平成22年5月期（平成21年12月1日～平成22年5月31日）及び平成22年11月期（平成22年6月1日～平成22年11月30日）  
運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成22年5月期：平成21年11月30日現在保有している30物件を前提としております。</li> <li>・平成22年11月期：上記の30物件を前提としております。</li> <li>・平成22年11月期末までに運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としております。</li> <li>・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存物件の賃貸事業収入については、過去の実績値を基準に、変動要素を考慮して算出しております。</li> <li>・不動産等売却損益は発生がないことを前提としております。</li> <li>・平成22年5月期及び平成22年11月期については、平成21年7月15日付及び平成21年10月30日付で「テナントの異動に関するお知らせ」に記載している退居（平成22年1月31日付（10,989.99㎡）及び平成22年4月30日付（4,391.52㎡））について、入居がない状態が続くという保守的な前提に基づいて算出しておりますが、市場動向によっては変動する可能性があります。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、変動要素を考慮して算出しております。</li> <li>・建物の修繕費は、資産運用会社（大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社）が策定する中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しております。</li> <li>・賃貸事業費用（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く）は、平成22年5月期に3,479百万円、平成22年11月期に3,066百万円を想定しております。</li> <li>・外注委託費として平成22年5月期に558百万円、平成22年11月期に453百万円を想定しております。</li> <li>・公租公課（固定資産税・都市計画税等）として平成22年5月期に574百万円、平成22年11月期に540百万円を想定しております。</li> <li>・減価償却費として平成22年5月期に1,189百万円、平成22年11月期に1,200百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成22年5月期は1,203百万円を想定しており、うち支払利息及び融資関連費用は1,199百万円を想定しております。</li> <li>・平成22年11月期は1,202百万円を想定しており、うち支払利息及び融資関連費用は1,197百万円を想定しております。</li> </ul>
特別利益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成22年5月期は貸室賃貸契約について、賃借人に対して賃料増額を請求した裁判が和解に至り、その和解合意によって発生する和解金受取額45百万円を想定しております。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・有利子負債総額は、平成22年5月期末72,408.75百万円、平成22年11月期末72,279.375百万円を前提としております。</li> <li>・平成22年5月期については、返済期限が到来する5,621.875百万円のうち、5,500百万円（返済期限平成21年2月26日）については、全額借換えを行なうことを前提条件としております。また、約定弁済による121.875百万円（返済期限平成22年2月26日：37.5百万円、返済期限平成22年5月31日：84.375百万円）については、手元資金による返済を前提条件としております。</li> <li>・平成22年11月期については、返済期限（約定弁済）が到来する129.375百万円（返済期限平成22年8月31日：37.5百万円、返済期限平成22年9月17日：7.5百万円、返済期限平成22年11月30日：84.375百万円）については手元資金による返済を前提条件としております。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書提出日現在発行済みである395,798口を前提としており、平成22年11月30日まで、投資口の追加発行がないことを前提としております。</li> </ul>

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。</li> <li>・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。</li> <li>・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>

(3) 投資リスク

平成21年8月27日提出有価証券報告書の「投資リスク」から重要な変更がないため記載を省略します。

3. 財務諸表  
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成21年5月31日現在)	当期 (平成21年11月30日現在)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,134,712	15,467,439
信託現金及び信託預金	6,921,686	6,754,925
営業未収入金	161,518	193,972
未収消費税等	162,295	—
前払費用	736,842	808,962
繰延税金資産	19	17
その他	231,557	246,496
流動資産合計	11,348,632	23,471,813
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	1,875	1,875
減価償却累計額	△1,238	△1,407
工具、器具及び備品 (純額)	636	468
その他	3,456	3,456
減価償却累計額	△3,261	△3,456
その他 (純額)	194	—
信託建物	53,588,351	53,846,910
減価償却累計額	△5,806,420	△6,950,081
信託建物 (純額)	※1 47,781,931	※1 46,896,828
信託構築物	747,416	748,265
減価償却累計額	△40,222	△49,886
信託構築物 (純額)	※1 707,194	※1 698,379
信託機械及び装置	393,266	431,805
減価償却累計額	△142,581	△166,131
信託機械及び装置 (純額)	※1 250,685	※1 265,674
信託工具、器具及び備品	35,544	39,752
減価償却累計額	△7,018	△9,920
信託工具、器具及び備品 (純額)	※1 28,526	※1 29,831
信託その他	6,302	6,302
減価償却累計額	△5,752	△6,302
信託その他 (純額)	※1 549	※1 —
信託土地	※1 209,399,114	※1 209,399,114
信託建設仮勘定	※1 2,610	※1 5,102
有形固定資産合計	258,171,444	257,295,399
無形固定資産		
商標権	1,785	1,651
信託借地権	※1 4,970,290	※1 4,970,290
その他	3,725	2,362



(単位：千円)

	前期 (平成21年5月31日現在)	当期 (平成21年11月30日現在)
無形固定資産合計	4,975,802	4,974,304
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	113,684	113,684
長期前払費用	1,123,668	993,832
その他	35,835	24,728
投資その他の資産合計	1,273,188	1,132,245
固定資産合計	264,420,435	263,401,950
繰延資産		
投資法人債発行費	—	27,606
繰延資産合計	—	27,606
資産合計	275,769,068	286,901,370
負債の部		
流動負債		
営業未払金	918,495	699,617
1年内返済予定の長期借入金	※1 24,322,500	※1 5,751,250
未払金	284,825	280,927
未払法人税等	653	788
未払消費税等	46,472	114,112
前受金	766,605	706,815
その他	239,717	102,756
流動負債合計	26,579,270	7,656,266
固定負債		
投資法人債	—	3,500,000
長期借入金	※1 45,700,000	※1 63,279,375
預り敷金及び保証金	5,429,805	5,038,392
信託預り敷金及び保証金	6,108,420	5,924,911
その他	13,872	11,419
固定負債合計	57,252,098	77,754,098
負債合計	83,831,369	85,410,365
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	188,780,910	198,780,951
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	3,156,788	2,710,053
剰余金合計	3,156,788	2,710,053
投資主資本合計	191,937,699	201,491,004
純資産合計	※2 191,937,699	※2 201,491,004
負債純資産合計	275,769,068	286,901,370

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)		当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	8,063,436	※1	7,651,615
その他貸貸事業収入	※1	114,246	※1	92,864
営業収益合計		8,177,682		7,744,480
営業費用				
貸貸事業費用	※1	3,025,104	※1	3,009,749
資産運用報酬		646,735		613,793
資産保管手数料		13,697		14,235
一般事務委託手数料		79,292		82,248
信託報酬		26,032		25,464
役員報酬		4,200		4,200
その他営業費用		103,957		91,749
営業費用合計		3,899,021		3,841,441
営業利益		4,278,661		3,903,039
営業外収益				
受取利息		7,031		2,215
未払分配金戻入		—		3,226
雑収入		1,355		4,094
営業外収益合計		8,387		9,536
営業外費用				
支払利息		576,235		741,763
投資口交付費		—		27,593
融資手数料		669,250		429,109
その他		43,051		3,181
営業外費用合計		1,288,537		1,201,648
経常利益		2,998,511		2,710,927
特別利益				
受取和解金		159,191		—
特別利益合計		159,191		—
税引前当期純利益		3,157,703		2,710,927
法人税、住民税及び事業税		997		955
法人税等調整額		0		2
法人税等合計		997		957
当期純利益		3,156,705		2,709,969
前期繰越利益		82		84
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		3,156,788		2,710,053

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)
<b>投資主資本</b>		
出資総額		
前期末残高	188,780,910	※1 188,780,910
当期変動額		
新投資口の発行	—	10,000,040
当期変動額合計	—	10,000,040
当期末残高	※1 188,780,910	※1 198,780,951
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	9,342,261	3,156,788
当期変動額		
剰余金の配当	△9,342,179	△3,156,703
当期純利益	3,156,705	2,709,969
当期変動額合計	△6,185,473	△446,734
当期末残高	3,156,788	2,710,053
剰余金合計		
前期末残高	9,342,261	3,156,788
当期変動額		
剰余金の配当	△9,342,179	△3,156,703
当期純利益	3,156,705	2,709,969
当期変動額合計	△6,185,473	△446,734
当期末残高	3,156,788	2,710,053
<b>投資主資本合計</b>		
前期末残高	198,123,172	191,937,699
当期変動額		
新投資口の発行	—	10,000,040
剰余金の配当	△9,342,179	△3,156,703
当期純利益	3,156,705	2,709,969
当期変動額合計	△6,185,473	9,553,305
当期末残高	191,937,699	201,491,004
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	198,123,172	191,937,699
当期変動額		
新投資口の発行	—	10,000,040
剰余金の配当	△9,342,179	△3,156,703
当期純利益	3,156,705	2,709,969
当期変動額合計	△6,185,473	9,553,305
当期末残高	191,937,699	201,491,004

## (4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)
	金 額 (円)	金 額 (円)
I 当期末処分利益	3,156,788,159	2,710,053,589
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分 配金の額)	3,156,703,995 (9,179)	2,710,028,906 (6,847)
III 次期繰越利益	84,164	24,683
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法の改正に伴い、同法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数343,905口の整数倍の最大値となる3,156,703,995円を利益分配金として分配することと致しました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数395,798口の整数倍の最大値となる2,710,028,906円を利益分配金として分配することと致しました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	3,157,703	2,710,927
減価償却費	1,184,130	1,182,187
投資口交付費	—	27,593
投資法人債発行費償却	43,051	1,181
受取利息	△7,031	△2,215
支払利息	576,235	741,763
営業未収入金の増減額 (△は増加)	19,256	△32,453
未収入金の増減額 (△は増加)	△643	658
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△162,295	162,295
前払費用の増減額 (△は増加)	△381,751	△72,120
営業未払金の増減額 (△は減少)	△25,307	113,071
未払金の増減額 (△は減少)	△232,004	△3,898
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△494,057	67,639
前受金の増減額 (△は減少)	△37,974	△59,789
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△855,141	129,835
長期前受金の増減額 (△は減少)	△2,439	△2,452
その他	138,628	△149,712
小計	2,920,358	4,814,509
利息の受取額	7,031	2,215
利息の支払額	△565,492	△729,997
法人税等の支払額	△1,062	△820
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,360,835	4,085,906
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△328,402	△636,594
預り敷金保証金の収入	238,947	431,216
信託預り敷金保証金の収入	450,695	213,252
預り敷金保証金の支出	△440,039	△791,689
信託預り敷金保証金の支出	△229,007	△427,702
投資活動によるキャッシュ・フロー	△307,807	△1,211,516

(単位：千円)

	前期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	15,200,000	—
短期借入金の返済による支出	△15,200,000	—
長期借入れによる収入	26,700,000	17,900,000
長期借入金の返済による支出	△14,448,000	△18,891,875
投資口の発行による収入	—	10,000,040
投資法人債の発行による収入	—	3,500,000
投資法人債の償還による支出	△2,000,000	—
投資法人債発行費の支出	—	△28,788
投資口交付費の支出	—	△27,593
分配金の支払額	△9,329,054	△3,160,208
財務活動によるキャッシュ・フロー	922,945	9,291,575
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,975,973	12,165,965
現金及び現金同等物の期首残高	7,080,426	※1 10,056,399
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,056,399	※1 22,222,364

(6) 継続企業の前提に関する注記

前期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針

区分	前期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)
1. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 —  (2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により 償却しております。	(1) 投資口交付費 支出時に全額費用として処理して おります。  (2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により 償却しております。

なお、上記繰延資産の処理方法以外は、直近の有価証券報告書（平成21年8月27日提出）における「重要な会計方針に係る事項に関する注記」から重要な変更がないため記載を省略します。

(8) 財務諸表に関する注記事項

リース取引、有価証券、退職給付、税効果会計、デリバティブ取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。

1. 貸借対照表に関する注記

前期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位:千円)	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位:千円)
信託建物 38,316,916	信託建物 43,507,093
信託構築物 531,353	信託構築物 614,282
信託機械及び装置 224,186	信託機械及び装置 253,547
信託工具、器具及び備品 28,416	信託工具、器具及び備品 29,781
信託その他 549	信託その他 —
信託土地 159,192,443	信託土地 190,766,117
信託建設仮勘定 2,379	信託建設仮勘定 4,995
信託借地権 4,663,406	信託借地権 4,970,290
合計 202,959,652	合計 240,146,109
担保を付している債務は次のとおりです。 (単位:千円)	担保を付している債務は次のとおりです。 (単位:千円)
一年内返済予定の長期借入金 24,322,500	一年内返済予定の長期借入金 5,751,250
長期借入金 45,700,000	長期借入金 63,279,375
合計 70,022,500	合計 69,030,625
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項 に規定する最低純資産額 50,000 千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に 規定する最低純資産額 50,000 千円



## 2. 損益計算書に関する注記

前期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
8,063,436	7,651,615
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
114,246	92,864
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
8,177,682	7,744,480
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
外注委託費	外注委託費
488,172	497,288
水道光熱費	水道光熱費
635,416	585,394
租税公課	租税公課
560,644	540,355
損害保険料	損害保険料
13,583	13,487
修繕費	修繕費
90,887	138,797
減価償却費	減価償却費
1,182,099	1,180,326
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
54,301	54,099
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
3,025,104	3,009,749
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)
5,152,578	4,734,730

3. 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)		当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	
※1. 発行可能投資口の総数及び発行済投資口数		※1. 発行可能投資口の総数及び発行済投資口数	
発行可能投資口数の総数	2,000,000 口	発行可能投資口数の総数	2,000,000 口
発行済投資口数	343,905 口	発行済投資口数	395,798 口

4. 関連当事者との取引に関する注記

前期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)

親会社及び主要投資主等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金	事業の内容	議決権等の 所有(被所有) 割合	取引の内容	取引の金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
その他の 関係会社	株式会社 大和証券 グループ 本社	東京都 千代田区	2,473億円	持株 会社	13.11%	第三者割当 (注1)	10,000,040	—	—
						投資法人債の 発行(注2)	3,500,000	投資法人債	3,500,000
						投資法人債利息 の支払(注2)	43,336	その他 (流動負債)	21,668

取引条件及び取引条件の決定方針

(注1) 第三者割当については、発行価格192,705円、投資主口数51,893口によるものであります。

(注2) 投資法人債の発行条件等については、他の類似投資法人債の投資法人債スプレッド、マーケット(銀行債)におけるシニア債と劣後債のスプレッドの差異及び我が国において過去に発行された劣後投資法人債スプレッドからの検証等、多角的な分析を行い、発行条件等を決定いたしました。

5. キャッシュ・フロー計算書に関する注記

前期（ご参考） （自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）	当期 （自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日）
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係  <div style="text-align: right;">（平成21年5月31日現在） （単位：千円）</div>	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係  <div style="text-align: right;">（平成21年11月30日現在） （単位：千円）</div>
現金及び預金 3,134,712	現金及び預金 15,467,439
信託現金及び信託預金 6,921,686	信託現金及び信託預金 6,754,925
現金及び現金同等物 10,056,399	現金及び現金同等物 22,222,364

6. 1口当たり情報に関する注記

前期 （自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）	当期 （自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日）
1口当たり純資産額 558,112円	1口当たり純資産額 509,075円
1口当たり当期純利益 9,179円00銭	1口当たり当期純利益 6,997円26銭
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 （自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）	当期 （自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日）
当期純利益（千円）	3,156,705	2,709,969
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,156,705	2,709,969
期中平均投資口数（口）	343,905	387,290

7. 重要な後発事象に関する注記

前期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)																		
<p>1. 資産運用会社の親会社の異動</p> <p>本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である株式会社ダヴィンチ・セレクト（以下「本資産運用会社」といいます。）は、平成21年6月17日付で、親会社の異動に関し、定款に定める株式譲渡制限事項に基づき、下記の通り承認いたしました。</p> <p>(1) 株主構成                      (異動前)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">株主</th> <th style="text-align: left;">保有株式数</th> <th style="text-align: left;">保有比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>株式会社ダヴィンチ・ホールディングス</td> <td>20,000株</td> <td>100.0%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>20,000株</td> <td>100.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(異動後)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">株主</th> <th style="text-align: left;">保有株式数</th> <th style="text-align: left;">保有比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>株式会社大和証券グループ本社</td> <td>20,000株</td> <td>100.0%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>20,000株</td> <td>100.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 異動日                      平成21年7月1日</p> <p>(3) スポンサー等との契約の変更について</p> <p>本資産運用会社が大和証券グループ本社の完全子会社になることに伴い、本投資法人及び本資産運用会社が株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズとの間で締結している平成17年9月2日付スポンサー・サポート契約は平成21年7月1日付で合意解約されました。</p> <p>本資産運用会社は、平成21年6月17日付で、新たに大和証券グループ本社との間でスポンサー・サポート契約を締結しました。当該スポンサー・サポート契約において、大和証券グループ本社は、本投資法人の継続的かつ安定的な成長を図る目的として、物件及び資産運用会社の運営に有用であると判断する情報の随時提供、人材確保に関する協力を行います。</p>	株主	保有株式数	保有比率	株式会社ダヴィンチ・ホールディングス	20,000株	100.0%	合計	20,000株	100.0%	株主	保有株式数	保有比率	株式会社大和証券グループ本社	20,000株	100.0%	合計	20,000株	100.0%	<p>—</p>
株主	保有株式数	保有比率																	
株式会社ダヴィンチ・ホールディングス	20,000株	100.0%																	
合計	20,000株	100.0%																	
株主	保有株式数	保有比率																	
株式会社大和証券グループ本社	20,000株	100.0%																	
合計	20,000株	100.0%																	

<p style="text-align: center;">前期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)</p>																																								
<p>(4) 資産運用会社の役員の異動について</p> <p style="text-align: center;">平成21年5月31日現在</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">役職名</th> <th style="text-align: left;">氏名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>代表取締役社長</td><td>西垣 佳機</td></tr> <tr><td>取締役 (非常勤)</td><td>阿部 尚志</td></tr> <tr><td>取締役</td><td>金 鎮茂</td></tr> <tr><td>取締役</td><td>但野 和博</td></tr> <tr><td>取締役</td><td>高橋 篤子</td></tr> <tr><td>取締役 (非常勤)</td><td>松岡 孝太郎</td></tr> <tr><td>取締役 (非常勤)</td><td>高木 茂</td></tr> <tr><td>取締役 (非常勤)</td><td>小川 雅義</td></tr> <tr><td>監査役 (非常勤)</td><td>横山 公一</td></tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">本書作成日現在</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">役職名</th> <th style="text-align: left;">氏名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>代表取締役社長</td><td>西垣 佳機</td></tr> <tr><td>代表取締役副社長</td><td>篠塚 裕司</td></tr> <tr><td>取締役</td><td>高橋 篤子</td></tr> <tr><td>取締役</td><td>尾和 直之</td></tr> <tr><td>取締役</td><td>植田 陽二</td></tr> <tr><td>取締役 (非常勤)</td><td>中田 誠司</td></tr> <tr><td>取締役 (非常勤)</td><td>松井 敏浩</td></tr> <tr><td>取締役 (非常勤)</td><td>阪上 光</td></tr> <tr><td>監査役 (非常勤)</td><td>富永 繁治</td></tr> </tbody> </table> <p>(注1) 阿部 尚志、金 鎮茂、但野 和博、松岡 孝太郎、高木 茂、小川 雅義の6名は、平成21年7月1日付で取締役を退任しました。</p> <p>(注2) 横山 公一は、平成21年7月1日付で監査役を退任しました。</p> <p>(注3) 篠塚 裕司は、平成21年7月1日付で代表取締役副社長に就任しました。</p> <p>(注4) 尾和 直之、植田 陽二、中田 誠司、松井 敏浩、阪上 光の5名は、平成21年7月1日付で取締役に就任しました。</p> <p>(注5) 富永 繁治は、平成21年7月1日付で監査役に就任しました。</p> <p>(5) 本資産運用会社の商号変更  本資産運用会社は、平成21年7月1日付で「大和リアル・エステート・アセット・マネジメント」に商号変更いたしました。</p>	役職名	氏名	代表取締役社長	西垣 佳機	取締役 (非常勤)	阿部 尚志	取締役	金 鎮茂	取締役	但野 和博	取締役	高橋 篤子	取締役 (非常勤)	松岡 孝太郎	取締役 (非常勤)	高木 茂	取締役 (非常勤)	小川 雅義	監査役 (非常勤)	横山 公一	役職名	氏名	代表取締役社長	西垣 佳機	代表取締役副社長	篠塚 裕司	取締役	高橋 篤子	取締役	尾和 直之	取締役	植田 陽二	取締役 (非常勤)	中田 誠司	取締役 (非常勤)	松井 敏浩	取締役 (非常勤)	阪上 光	監査役 (非常勤)	富永 繁治	
役職名	氏名																																								
代表取締役社長	西垣 佳機																																								
取締役 (非常勤)	阿部 尚志																																								
取締役	金 鎮茂																																								
取締役	但野 和博																																								
取締役	高橋 篤子																																								
取締役 (非常勤)	松岡 孝太郎																																								
取締役 (非常勤)	高木 茂																																								
取締役 (非常勤)	小川 雅義																																								
監査役 (非常勤)	横山 公一																																								
役職名	氏名																																								
代表取締役社長	西垣 佳機																																								
代表取締役副社長	篠塚 裕司																																								
取締役	高橋 篤子																																								
取締役	尾和 直之																																								
取締役	植田 陽二																																								
取締役 (非常勤)	中田 誠司																																								
取締役 (非常勤)	松井 敏浩																																								
取締役 (非常勤)	阪上 光																																								
監査役 (非常勤)	富永 繁治																																								

<p style="text-align: center;">前期 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当期 (自 平成21年 6月 1 日 至 平成21年11月30日)</p>
<p>2. 新投資口の発行について</p> <p>(1) 新投資口の発行について</p> <p>平成21年6月17日開催の役員会において、借入金の返済、物件価値向上のための資金的支出及び物件の取得等を資するため、新投資口の発行及び発行条件を決議し、下記のとおり第三者割当による発行を行いました。</p> <p>第三者割当による新投資口の発行</p> <p>(1) 発行新投資口数      51,893口</p> <p>(2) 発行価格              1口当たり192,705円</p> <p>(3) 発行価格の総額      10,000,040,565円</p> <p>(4) 割当先                株式会社大和証券グループ本社</p> <p>(5) 払込期日              平成21年7月1日</p> <p>(2) 売却等の制限について</p> <p>大和証券グループ本社は、平成21年7月1日から平成21年12月31日までの期間（以下「制限期間」といいます。）中、本投資法人及び資産運用会社の事前の書面による同意を受けることなく、大和証券グループ本社が本第三者割当により取得した本投資口51,893口につき、第三者に対して、売却、貸付けその他の処分を行なわないものとします。</p> <p>上記に関わらず、制限期間中に（a）本投資法人若しくは資産運用会社による本投資法人の重要な悪影響を与える法令違反があった場合、（b）司法若しくは行政機関等により本投資法人若しくは資産運用会社に対する重大な業務改善命令その他の処分がなされた場合、又は（c）本第三者割当に関して本投資法人及び資産運用会社と大和証券グループ本社との間で締結される契約中に定めのある表明保証につき本投資法人の業務に重大な影響を与える違反があったと判明した場合は、大和証券グループ本社は、制限期間内においても、新投資口の売却その他の処分を行うことができるものとします。</p>	

## (9) 発行済投資口数の増減

払込年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年7月11日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成17年10月18日	公募増資	99,600	100,000	49,498	49,698	(注2)
平成19年7月10日	公募増資	100,000	200,000	75,316	125,015	(注3)
平成19年8月7日	第三者割当による増資	5,000	205,000	3,765	128,781	(注4)
平成20年6月4日	第三者割当による増資	138,905	343,905	59,999	188,780	(注5)
平成21年7月1日	第三者割当による増資	51,893	395,798	10,000	198,780	(注6)

(注1) 1口当たりの発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たりの発行価格515,000円（引受価額496,975円）にて、上場時取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

(注3) 1口当たりの発行価格781,060円（発行価額753,165円）にて、取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

(注4) 1口当たりの発行価格753,165円（発行価額753,165円）にて、取得物件の取得資金等の一部に充当することを目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

(注5) 1口当たりの発行価格431,949円（発行価額431,949円）にて、借入金の返済及び投資法人債の償還に充当することを目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

(注6) 1口当たりの発行価格192,705円（発行価額192,705円）にて、借入金の返済、物件価値向上のための資本的支出及び物件の取得等に充当することを目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

## 4. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (平成21年11月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区	238,469	83.1
		首都圏	18,795	6.5
		地方主要都市	4,995	1.7
	計	262,260	91.4	
預金・その他の資産			24,641	8.6
資産総額計			286,901	100.0
			(262,260)	(91.4)

	当期 (平成21年11月30日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
負債総額	85,410	29.8
純資産額	201,491	70.2
資産総額	286,901	100.0

(注1) 保有総額は、貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

(注2) 「資産総額計」の（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

## (2) 投資不動産物件 (平成21年11月30日現在)

## ① 投資不動産物件の価格及び投資比率

地域	物件名称	取得価額 (百万円) (注4)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)	投資比率 (%) (注7)
東京 主要 5区 (注1)	ダヴィンチ銀座	14,100	13,809	15,700	5.3
	ダヴィンチ銀座アネックス	3,050	2,980	3,180	1.2
	ダヴィンチ芝浦	8,265	8,180	8,050	3.1
	ダヴィンチ南青山	4,550	4,523	4,490	1.7
	ダヴィンチ猿樂町	3,000	2,998	3,320	1.1
	ダヴィンチA浜松町	2,865	2,855	3,022	1.1
	ダヴィンチ神宮前	2,800	2,771	2,640	1.1
	ダヴィンチ芝大門	2,578	2,505	2,830	1.0
	ダヴィンチ三崎町	2,346	2,288	2,399	0.9
	ダヴィンチ新橋510	2,080	2,144	2,570	0.8
	B P Sスクエア	1,560	1,452	1,640	0.6
	ダヴィンチ築地	1,240	1,243	1,460	0.5
	ダヴィンチ築地616	2,440	2,418	2,670	0.9
	秀和月島ビル	7,840	7,519	7,760	3.0
	日本橋MSビル	2,520	2,537	2,580	1.0
	アトランティックビル	1,600	1,580	1,810	0.6
	渋谷SSビル	3,930	3,874	4,180	1.5
	ダヴィンチ日本橋本町	7,420	7,289	8,850	2.8
	ダヴィンチ銀座1丁目	4,620	4,551	4,980	1.7
	ダヴィンチ京橋	3,460	3,418	3,610	1.3
	サンライン第7ビル	2,680	2,672	2,440	1.0
	ダヴィンチ御成門	13,860	13,790	14,900	5.2
	新宿マインスタワー	133,800	132,714	108,000	50.5
	SHIBUYA EDGE	5,900	5,900	4,780	2.2
	ダヴィンチ小伝馬町	2,460	2,447	2,090	0.9
東京主要5区合計 (25物件)		240,964	238,469	219,951	90.9



地域	物件名称	取得価額 (百万円) (注4)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)	投資比率 (%) (注7)
首都圏 (注2)	ダヴィンチ錦糸町	3,653	3,576	3,672	1.4
	ダヴィンチ東池袋	2,958	2,940	3,612	1.1
	ベネックスS-3	4,950	4,623	4,190	1.9
	ダヴィンチ品川Ⅱ	7,710	7,654	6,500	2.9
首都圏合計(4物件)		19,271	18,795	17,974	7.3
地方 主要 都市 (注3)	ダヴィンチ南船場	4,810	4,995	3,570	1.8
地方主要都市合計(1物件)		4,810	4,995	3,570	1.8
合計(30物件)		265,045	262,260	241,495	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)、政令指定都市(札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、広島市、北九州市、福岡市)、函館市、旭川市、青森市、盛岡市、秋田市、郡山市、いわき市、宇都宮市、富山市、金沢市、長野市、岐阜市、奈良市、和歌山市、岡山市、倉敷市、福山市、下関市、高松市、松山市、高知市、久留米市、長崎市、熊本市、大分市、宮崎市、鹿児島市をいいます。

(注4) 取得価額は、信託受益権売買契約書に記載された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) 貸借対照表計上額は、平成21年11月30日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注6) 期末算定価格は、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所及び森井総合鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成21年11月30日を価格時点とする価格を記載しています。

(注7) 投資比率は、取得価額の総額に対する各信託受益権の取得価額の比率をいい、小数点第2位以下を四捨五入しています。

② 投資不動産の建物及び賃貸借の概要

地域	物件名称	構造／階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	当期 総賃貸事業収入 (千円) (注7)
東京主要5区	ダヴィンチ銀座	SRC B3/12F	昭和38年7月	8,273.84	7,068.31	1 (22)	85.4	475,678
	ダヴィンチ銀座アネックス	SRC B3/8F	昭和47年8月	2,031.79	1,756.19	1 (6)	86.4	83,748
	ダヴィンチ芝浦	SRC B1/12F	昭和62年10月	9,626.16	8,524.77	1 (52)	88.5	299,880
	ダヴィンチ南青山	S・SRC B2/5F	平成2年9月	2,715.54	2,715.54	1 (6)	100.0	127,318
	ダヴィンチ猿樂町	SRC 8F	昭和60年6月	3,657.43	3,657.43	1 (1)	100.0	128,250
	ダヴィンチA浜松町	SRC B2/10F	平成5年7月	3,671.24	3,671.24	1 (12)	100.0	146,074
	ダヴィンチ神宮前	RC B1/4F	平成9年12月	2,388.22	2,388.22	1 (1)	100.0	90,438
	ダヴィンチ芝大門	SRC・RC B1/7F	平成8年11月	2,384.70	2,384.70	1 (5)	100.0	101,278
	ダヴィンチ三崎町	S 8F	平成8年7月	2,137.53	2,137.53	1 (1)	100.0	84,977
	ダヴィンチ新橋510	SRC B1/8F	昭和49年4月	2,792.99	2,463.51	1 (8)	88.2	92,850
	B P S スクエア	SRC 10F	平成8年1月	2,852.97	2,852.97	1 (1)	100.0	55,320
	ダヴィンチ築地	SRC B1/7F	平成2年1月	1,487.82	1,487.82	1 (4)	100.0	56,496
	ダヴィンチ築地616	SRC B1/9F	平成6年3月	2,932.65	2,932.65	1 (8)	100.0	101,802
	秀和月島ビル	S 5F	平成8年7月	8,426.85	8,426.85	1 (3)	100.0	286,565
	日本橋MSビル	SRC B2/7F	平成5年4月	3,126.68	3,126.68	1 (8)	100.0	89,177
	アトランティックビル	SRC B2/9F	昭和59年4月	1,716.11	1,509.83	1 (8)	87.9	65,784
	渋谷SSビル	SRC・S B1/9F	昭和52年7月	3,024.25	2,761.24	1 (13)	91.3	135,689
	ダヴィンチ日本橋本町	SRC B1/10F	昭和39年1月	7,419.77	6,304.18	1 (6)	84.9	303,118
	ダヴィンチ銀座1丁目	SRC B2/11F	昭和37年1月	3,757.77	2,966.59	1 (7)	78.9	141,235
	ダヴィンチ京橋	SRC B1/8F	昭和49年10月	3,220.47	3,220.47	1 (6)	100.0	122,130
	サンライン第7ビル	SRC B2/9F	昭和62年10月	2,405.16	1,851.20	1 (6)	76.9	52,275
	ダヴィンチ御成門	SRC 9F	昭和48年4月	11,615.40	10,064.10	1 (9)	86.6	410,734
	新宿マインズタワー (注8)	S・SRC B3/34F	平成7年9月	45,556.74	45,152.78	1 (36)	99.1	3,167,986
	SHIBUYA EDGE	RC B1/9F	平成18年8月	2,480.65	2,480.65	1 (7)	100.0	138,999
	ダヴィンチ小伝馬町	SRC 8F	昭和60年3月	2,379.23	2,379.23	1 (6)	100.0	72,807
東京主要5区合計 (25物件)				142,081.96	134,284.68	25 (242)	94.5	6,830,621

地域	物件名称	構造/階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	当期 総賃貸事業収入 (千円) (注7)
首都圏	ダヴィンチ錦糸町	S B1/5F	平成4年1月	5,468.85	5,468.85	1 (6)	100.0	157,897
	ダヴィンチ東池袋	SRC・S B1/9F	平成5年6月	4,630.94	4,630.94	1 (6)	100.0	154,235
	ベネックスS-3	S・SRC B1/12F	平成6年2月	7,472.10	5,025.90	1 (15)	67.2	116,298
	ダヴィンチ品川II	SRC B1/11F	平成3年7月	6,550.79	6,550.79	1 (15)	100.0	236,652
首都圏合計 (4物件)				24,122.68	21,676.48	4 (42)	89.8	665,084
地方 主要 都市	ダヴィンチ南船場	SRC B1/8F	昭和61年9月	5,747.12	3,632.66	1 (5)	63.2	155,909
地方主要都市合計 (1物件)				5,747.12	3,632.66	1 (5)	63.2	155,909
合計 (30物件)				171,951.76	159,593.82	30(289)	92.8	7,651,615

- (注1) 「構造/階数」は、各投資不動産物件に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。なお、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「B」は地下階、「F」は地上階をそれぞれ意味します。
- (注2) 「建築時期」は、各投資不動産物件に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。
- (注3) 「賃貸可能面積」は、各投資不動産物件に係る建物の賃貸が可能な床面積であり、土地(平面駐車場を含みます。)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書等に表示された面積を記載しています。
- (注4) 「賃貸面積」は、平成21年11月30日現在、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約又は転貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。
- (注5) 「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には、「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。なお、複数の建物にまたがって入居しているテナントが存する場合には、当該テナントについては、それぞれの建物毎に計上し、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て得られた数値を記載しており、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「第8期総賃貸事業収入」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に当該投資不動産物件から生じた収入(但し、その他の賃貸事業収入を除きます。)をいい、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 賃貸可能面積及び賃貸面積を算出するにあたって、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の6に相当する共有持分です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物一棟全体の7分の6に相当する面積を記載しています。

③ 運用資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産の名称 (所在)	目的	予定期間	支出予定額 (百万円)		
			総額	当期支出額	既支払総額
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	専用部・共用部改修工事	自 平成21年9月 至 平成22年2月	62	—	—
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	空気調和機冷水コイル交換工事	自 平成21年10月 至 平成22年4月	55	—	—
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	リースアップ対応工事	自 平成21年11月 至 平成22年5月	42	—	—
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	照明器具1Fダウンライ ト更新工事	自 平成21年11月 至 平成22年2月	25	—	—

b. 期中に行った資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は302百万円であり、当期費用に区分された修繕費138百万円と合わせ、440百万円の工事を実施しております。

不動産の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	各階AHU (21台) 冷水コイル交換工事	自 平成21年8月 至 平成21年9月	47
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	外壁改修工事 (シール打替工事)	自 平成21年3月 至 平成21年11月	33
ダヴィンチ新橋510 (東京都港区)	修繕計画電気設備工事	自 平成21年10月 至 平成21年11月	18
秀和月島ビル (東京都中央区)	1～5階空調機設備工事	自 平成21年6月 至 平成21年8月	18
その他		自 平成21年6月 至 平成21年11月	183
合 計			302

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭 (修繕積立金)

本投資法人は第8期まで、手元資金の効率的な管理のため、長期修繕計画に基づく修繕のための資金と運転資金を区分管理しておりませんでした。今後、平成21年12月1日施行の資金管理規程に基づき、年次資産管理計画に基づく修繕のための資金を運転資金と区分して管理いたします。

④ 期末算定価格の概要（平成21年11月30日現在）

物件名称	期末算定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価書の概要					積算価格 (百万円) (注2)
		直接還元法		DCF法			
		価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
ダヴィンチ銀座	15,700	16,300	4.5	15,400	4.3	4.8	15,500
ダヴィンチ銀座アネックス	3,180	3,250	4.5	3,100	4.2	4.8	4,030
ダヴィンチ芝浦	8,050	8,333	5.2	8,050	4.9	5.7	5,655
ダヴィンチ南青山	4,490	4,580	4.8	4,400	4.5	5.1	3,790
ダヴィンチ猿楽町	3,320	3,360	5.7	3,270	5.4	6.0	1,560
ダヴィンチA浜松町	3,022	3,088	5.1	3,022	4.7	5.7	1,826
ダヴィンチ神宮前	2,640	2,790	4.8	2,580	4.6	5.1	2,320
ダヴィンチ芝大門	2,830	2,965	5.1	2,830	4.8	5.6	1,669
ダヴィンチ三崎町	2,399	2,509	5.3	2,399	5.0	5.8	1,294
ダヴィンチ新橋510	2,570	2,620	5.2	2,510	4.9	5.5	2,160
B P S スクエア	1,640	1,670	5.3	1,630	5.1 (注3) 5.3 (注4)	5.6	1,050
ダヴィンチ築地	1,460	1,480	5.2	1,450	5.2	5.5	737
ダヴィンチ築地616	2,670	2,680	5.1	2,670	4.8	5.3	1,310
秀和月島ビル	7,760	7,830	5.3	7,730	5.0	5.5	5,890
日本橋MSビル	2,580	2,740	4.9	2,510	4.6	5.2	1,780
アトランティックビル	1,810	1,850	5.0	1,770	4.7	5.3	1,440
渋谷SSビル	4,180	4,280	4.9	4,070	4.6	5.2	3,330
ダヴィンチ日本橋本町	8,850	9,280	5.0	8,660	4.6	5.3	4,580
ダヴィンチ銀座1丁目	4,980	5,100	4.8	4,850	4.4	5.1	6,240
ダヴィンチ京橋	3,610	3,690	5.0	3,520	4.7	5.3	2,220
サンライン第7ビル	2,440	2,620	4.9	2,360	4.6	5.2	3,530
ダヴィンチ御成門	14,900	15,700	4.9	14,500	4.6	5.2	13,200
新宿マインズタワー (注5)	108,000	134,000	4.0	122,000	3.8	4.1	90,000
SHIBUYA EDGE	4,780	4,860	4.4	4,690	4.2	4.7	4,450
ダヴィンチ小伝馬町	2,090	2,190	5.2	2,050	4.9	5.5	1,120
ダヴィンチ錦糸町	3,672	3,924	5.6	3,672	5.3	6.1	1,807
ダヴィンチ東池袋	3,612	3,833	5.4	3,612	5.1	5.9	1,958
ベネックスS-3	4,190	4,430	5.7	4,090	5.4	6.0	3,720
ダヴィンチ品川II	6,500	6,770	5.2	6,390	4.9	5.5	5,580
ダヴィンチ南船場	3,570	3,650	5.4	3,490	5.1	5.7	2,210
合計	241,495	272,372	-	253,275	-	-	195,956

(注1) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投信協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、及び森井総合鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成21年11月30日を価格時点とする価格を記載しています。

(注2) 「積算価格」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 1～3年目の割引率を記載しています。

(注4) 4年目以降の割引率を記載しています。

(注5) 新宿マインズタワーの直接還元法による価格、DCF法による価格及び積算価格は、本物件全体に係る価格を記載しています。

⑤ 個別物件の損益状況等

下記の表は、第8期（平成21年6月1日～平成21年11月30日）の損益状況等を個別物件毎に一覧表にまとめたものです。なお、損益情報につきましては、前掲の「重要な会計方針」に則して表記しています。

地域		東京主要5区				
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
取得年月		平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月
価格情報	取得価額（百万円）	14,100	3,050	8,265	4,550	3,000
	貸借対照表計上額（百万円）	13,809	2,980	8,180	4,523	2,998
	期末算定価格（百万円）	15,700	3,180	8,050	4,490	3,320
	投資比率（％）	5.3	1.2	3.1	1.7	1.1
賃貸借情報	テナント数（注1）	22	6	52	6	1
	賃貸可能面積（㎡）	8,273.84	2,031.79	9,626.16	2,715.54	3,657.43
	賃貸面積（㎡）	7,068.31	1,756.19	8,524.77	2,715.54	3,657.43
	稼働率（％）					
	平成19年11月末	99.5	98.2	98.7	100.0	100.0
	平成20年5月末	99.5	98.2	98.3	100.0	100.0
	平成20年11月末	98.4	96.6	99.2	100.0	100.0
	平成21年5月末	94.9	96.6	90.3	80.6	100.0
平成21年11月末	85.4	86.4	88.5	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	480,643	83,748	301,744	127,318	128,250
	賃貸事業収入	475,678	83,748	299,880	127,318	128,250
	その他賃貸事業収入	4,965	—	1,863	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	176,942	38,632	86,132	43,818	40,197
	外注委託費	29,015	5,488	17,567	12,154	7,334
	水道光熱費	27,735	5,559	18,579	7,596	7,770
	租税公課	23,619	7,662	19,539	11,122	3,066
	損害保険料	636	154	585	217	198
	修繕費	17,051	2,393	6,828	1,991	1,871
	減価償却費③	66,698	17,374	22,811	10,735	11,648
	その他賃貸事業費用	12,184	—	220	—	8,308
	賃貸事業損益④（①－②） （千円）	303,700	45,116	215,612	83,499	88,053
NOI⑤（④＋③）（千円）	370,399	62,490	238,423	94,235	99,701	
資本的支出⑥（千円）	10,830	1,304	11,989	10,296	5,536	
NCF（⑤－⑥）（千円）	359,569	61,185	226,433	83,939	94,165	
参考情報	経費率（％）（②÷①）	36.81	46.13	28.54	34.42	31.34
	平成21年度固定資産税等年額 （千円）	47,195	15,181	38,547	21,778	6,064
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	111,680	50,600	218,640	111,190	162,170
	担保提供の状況	有	有	有	有	有

地域		東京主要5区				
物件名		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
取得年月		平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月
価格情報	取得価額（百万円）	2,865	2,800	2,578	2,346	2,080
	貸借対照表計上額（百万円）	2,855	2,771	2,505	2,288	2,144
	期末算定価格（百万円）	3,022	2,640	2,830	2,399	2,570
	投資比率（%）	1.1	1.1	1.0	0.9	0.8
賃貸借情報	テナント数（注1）	12	1	5	1	8
	賃貸可能面積（㎡）	3,671.24	2,388.22	2,384.70	2,137.53	2,792.99
	賃貸面積（㎡）	3,671.24	2,388.22	2,384.70	2,137.53	2,463.51
	稼働率（%）					
	平成19年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	95.4
	平成20年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	93.6
	平成20年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
平成21年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
平成21年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	88.2	
損益情報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	148,354	90,438	101,278	84,977	94,308
	賃貸事業収入	146,074	90,438	101,278	84,977	92,850
	その他賃貸事業収入	2,280	—	—	—	1,458
	賃貸事業費用合計② （千円）	79,991	29,896	35,725	30,424	24,125
	外注委託費	13,304	5,080	7,421	4,251	5,670
	水道光熱費	8,918	8,511	7,559	5,415	4,668
	租税公課	9,090	6,267	5,776	5,588	5,738
	損害保険料	268	112	165	131	162
	修繕費	2,816	171	649	930	2,845
	減価償却費③	16,193	9,492	14,152	14,107	4,978
その他賃貸事業費用	29,400	259	—	—	61	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	68,363	60,542	65,553	54,553	70,183	
NOI⑤（④＋③）（千円）	84,557	70,034	79,705	68,660	75,162	
資本的支出⑥（千円）	5,626	—	3,596	400	26,630	
NCF（⑤－⑥）（千円）	78,930	70,034	76,109	68,260	48,532	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	53.92	33.06	35.27	35.80	25.58
	平成21年度固定資産税等年額 （千円）	17,937	12,535	11,216	11,178	11,412
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	152,470	84,980	98,390	129,500	117,390
	担保提供の状況	有	有	有	有	有

地域		東京主要5区				
物件名		B P S 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
取得年月		平成18年1月	平成18年1月	平成18年3月	平成18年3月	平成18年5月
価格情報	取得価額（百万円）	1,560	1,240	2,440	7,840	2,520
	貸借対照表計上額（百万円）	1,452	1,243	2,418	7,519	2,537
	期末算定価格（百万円）	1,640	1,460	2,670	7,760	2,580
	投資比率（%）	0.6	0.5	0.9	3.0	1.0
貸借情報	テナント数（注1）	1	4	8	3	8
	賃貸可能面積（㎡）	2,852.97	1,487.82	2,932.65	8,426.85	3,126.68
	賃貸面積（㎡）	2,852.97	1,487.82	2,932.65	8,426.85	3,126.68
	稼働率（%）					
	平成19年11月末	100.0	100.0	86.8	100.0	81.0
	平成20年5月末	100.0	100.0	73.7	100.0	86.9
	平成20年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	85.9
	平成21年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	85.9
平成21年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	55,320	56,496	101,802	286,565	89,177
	賃貸事業収入	55,320	56,496	101,802	286,565	89,177
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	33,871	18,620	51,258	117,969	37,589
	外注委託費	9,903	3,647	7,294	13,303	7,815
	水道光熱費	—	3,139	7,230	23,676	4,897
	租税公課	5,396	4,005	7,536	12,968	7,037
	損害保険料	146	87	186	435	191
	修繕費	1,109	258	568	965	595
	減価償却費③	17,315	7,482	28,441	66,619	17,052
	その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—
	賃貸事業損益④（①－②） （千円）	21,448	37,876	50,544	168,595	51,587
NOI⑤（④＋③）（千円）	38,764	45,359	78,985	235,215	68,640	
資本的支出⑥（千円）	1,013	—	2,620	18,536	5,025	
NCF（⑤－⑥）（千円）	37,751	45,359	76,365	216,679	63,615	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	61.23	32.96	50.35	41.17	42.15
	平成21年度固定資産税等年額 （千円）	10,792	7,951	14,737	25,937	13,835
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	114,750	49,770	73,410	331,450	139,000
	担保提供の状況	有	有	有	有	有



地域		東京主要5区				
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1目	ダヴィンチ京橋
取得年月		平成18年5月	平成18年5月	平成18年7月	平成18年7月	平成18年7月
価格情報	取得価額(百万円)	1,600	3,930	7,420	4,620	3,460
	貸借対照表計上額(百万円)	1,580	3,874	7,289	4,551	3,418
	期末算定価格(百万円)	1,810	4,180	8,850	4,980	3,610
	投資比率(%)	0.6	1.5	2.8	1.7	1.3
貸借情報	テナント数(注1)	8	13	6	7	6
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,716.11	3,024.25	7,419.77	3,757.77	3,220.47
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,509.83	2,761.24	6,304.18	2,966.59	3,220.47
	稼働率(%)					
	平成19年11月末	100.0	100.0	97.9	96.6	100.0
	平成20年5月末	100.0	97.6	97.9	96.6	88.1
	平成20年11月末	100.0	100.0	100.0	80.0	100.0
	平成21年5月末	97.2	93.0	100.0	90.7	100.0
平成21年11月末	87.9	91.3	84.9	78.9	100.0	
損益情報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計①(千円)	67,334	140,179	303,118	141,676	122,130
	賃貸事業収入	65,784	135,689	303,118	141,235	122,130
	その他賃貸事業収入	1,550	4,490	—	441	—
	賃貸事業費用合計②(千円)	20,931	48,860	72,743	48,261	37,690
	外注委託費	3,775	8,994	10,582	10,065	7,233
	水道光熱費	2,613	10,694	15,166	8,128	6,968
	租税公課	5,075	10,460	12,429	7,285	6,669
	損害保険料	120	207	430	212	198
	修繕費	2,440	3,310	5,900	880	240
	減価償却費③	6,906	15,192	28,187	21,690	16,380
	その他賃貸事業費用	—	—	44	—	—
賃貸事業損益④(①-②)(千円)	46,402	91,318	230,374	93,415	84,439	
NOI⑤(④+③)(千円)	53,309	106,511	258,562	115,105	100,820	
資本的支出⑥(千円)	5,495	543	2,067	1,176	—	
NCF⑤(⑤-⑥)(千円)	47,813	105,967	256,495	113,929	100,820	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	31.09	34.86	24.00	34.06	30.86
	平成21年度固定資産税等年額(千円)	10,106	20,706	24,127	14,562	13,210
	長期修繕費用の見積額(千円)(注2)	67,880	113,840	116,600	191,170	57,820
	担保提供の状況	有	有	有	有	有

地域		東京主要5区				
物件名		サンライン 第7ビル	ダヴィンチ 御成門	新宿マインズ タワー（注 3）	SHIBUYA EDGE	ダヴィンチ 小伝馬
取得年月		平成18年10月	平成18年12月	平成19年7月 及び11月	平成19年7月	平成19年8月
価格情報	取得価額（百万円）	2,680	13,860	133,800	5,900	2,460
	貸借対照表計上額（百万円）	2,672	13,790	132,714	5,900	2,447
	期末算定価格（百万円）	2,440	14,900	108,000	4,780	2,090
	投資比率（%）	1.0	5.2	50.5	2.2	0.9
賃貸借情報	テナント数（注1）	6	9	36	7	6
	賃貸可能面積（㎡）	2,405.16	11,615.40	45,556.74	2,480.65	2,379.23
	賃貸面積（㎡）	1,851.20	10,064.10	45,152.78	2,480.65	2,379.23
	稼働率（%）					
	平成19年11月末	97.2	100.0	99.4	100.0	100.0
	平成20年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	平成20年11月末	97.2	100.0	96.6	100.0	100.0
	平成21年5月末	97.2	97.3	99.9	100.0	100.0
平成21年11月末	76.9	86.6	99.1	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	83,086	418,934	3,174,573	141,504	72,807
	賃貸事業収入	52,275	410,734	3,167,986	138,999	72,807
	その他賃貸事業収入	30,810	8,200	6,587	2,504	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	62,398	118,336	1,236,854	40,428	22,657
	外注委託費	15,099	26,834	157,782	9,101	4,468
	水道光熱費	4,259	19,730	294,783	6,932	4,422
	租税公課	13,633	34,074	250,360	6,963	3,801
	損害保険料	192	647	5,353	175	122
	修繕費	17,210	7,809	21,571	670	1,083
	減価償却費③	12,002	29,240	504,362	16,586	7,937
その他賃貸事業費用	—	—	2,640	—	822	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	20,687	300,598	1,937,718	101,075	50,149	
NOI⑤（④＋③）（千円）	32,690	329,838	2,442,080	117,662	58,087	
資本的支出⑥（千円）	11,591	120	111,555	230	130	
NCF（⑤－⑥）（千円）	21,099	329,718	2,330,525	117,432	57,957	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	75.10	28.25	38.96	28.57	31.12
	平成21年度固定資産税等年額 （千円）	27,019	68,089	500,687	13,901	7,603
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	68,810	233,880	1,766,400	28,370	32,560
	担保提供の状況	有	有	有（注3）	有	有

地域		首都圏				地方主要都市
物件名		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
取得年月		平成17年10月	平成17年10月	平成18年5月	平成19年7月	平成19年8月
価格情報	取得価額（百万円）	3,653	2,958	4,950	7,710	4,810
	貸借対照表計上額（百万円）	3,576	2,940	4,623	7,654	4,995
	期末算定価格（百万円）	3,672	3,612	4,190	6,500	3,570
	投資比率（%）	1.4	1.1	1.9	2.9	1.8
賃貸借情報	テナント数（注1）	6	6	15	15	5
	賃貸可能面積（㎡）	5,468.85	4,630.94	7,472.10	6,550.79	5,747.12
	賃貸面積（㎡）	5,468.85	4,630.94	5,025.90	6,550.79	3,632.66
	稼働率（%）					
	平成19年11月末	100.0	100.0	97.3	99.5	92.8
	平成20年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	92.8
	平成20年11月末	100.0	100.0	100.0	85.6	100.0
	平成21年5月末	100.0	100.0	100.0	91.8	100.0
平成21年11月末	100.0	100.0	67.2	100.0	63.2	
損益情報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	157,897	154,235	124,068	239,796	172,709
	賃貸事業収入	157,897	154,235	116,298	236,652	155,909
	その他賃貸事業収入	—	—	7,770	3,143	16,800
	賃貸事業費用合計② （千円）	71,268	68,015	118,164	104,900	92,884
	外注委託費	16,090	12,449	29,431	19,776	16,350
	水道光熱費	12,001	15,662	13,625	15,987	13,158
	租税公課	12,785	9,597	8,204	18,982	5,614
	損害保険料	354	351	545	537	353
	修繕費	1,069	421	11,137	863	23,147
	減価償却費③	28,965	29,533	55,220	48,753	34,260
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	86,629	86,219	5,904	134,895	79,825	
NOI⑤（④＋③）（千円）	115,594	115,753	61,125	183,649	114,086	
資本的支出⑥（千円）	2,571	6,673	5,093	1,548	49,953	
NCF（⑤－⑥）（千円）	113,023	109,080	56,032	182,100	64,132	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	45.14	44.10	95.24	43.75	53.78
	平成21年度固定資産税等年額 （千円）	24,945	19,118	32,809	36,856	22,456
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	285,600	141,210	402,880	174,330	163,890
	担保提供の状況	有	有	有	有	有

（注1）テナント数は、エンドテナントの数を記載しています。なお、複数の物件にまたがって入居しているテナントが  
存する場合には、当該テナントについては、それぞれの物件毎に集計し、記載しています。

（注2）長期修繕費用の見積額は、建物調査診断書に記載された1年目から12年目の12年間において発生すると考えられる  
修繕費及び更新費の総額を記載しています。

(注3) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の6に相当する共有持分です。このうち7分の5に相当する共有持分について、担保が設定されています。