



## 第4期(平成19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 2

### 1. 第4期決算ハイライト

- ・第4期決算ハイライト 4

### 2. 外部成長

- ・第4期ハイライト 6
- ・第4期取得実績 7
- ・これまでの売却実績 10
- ・外部成長実績 11
- ・今後の外部成長戦略 12

### 3. 内部成長

- ・第4期NOI利回り 14
- ・賃料増額改定の実施状況 15
- ・内部成長管理指標 16
- ・今後の内部成長戦略 17
- ・賃料ギャップの状況 18

### 4. 決算概要

- ・第4期決算概要(1) 20
- ・第4期決算概要(2) 21

## 5. 財務戦略

- ・第4期財務ハイライト 23
- ・取得資産と有利子負債の推移 24
- ・ファイナンスに対する取り組み 25

## 6. 収益予想

- ・収益予想(第3期及び第4期) 26

## 7. 参考資料

- ・主要な経営指標 29
- ・第4期決算詳細(1)・・・損益計算書 30
- ・第4期決算詳細(2)・・・貸借対照表 31
- ・第4期決算詳細(3)・・・キャッシュフロー計算書/分配金計算書/  
業績予想の推移 32
- ・第4期決算詳細(4)・・・有利子負債一覧 33
- ・主要な投資主の状況 34
- ・第5期EPSの金利感応度 35
- ・ポートフォリオ一覧(第4期 物件別賃貸事業収支等) 36
- ・ポートフォリオ 物件写真一覧 37
- ・ポートフォリオマップ 39
- ・運用組織体制 40

# インベストメント・ハイライト

## オフィスビル特化型ポートフォリオ

特化型運用により経営資源を集中させ、オフィスビル運用のノウハウを更に高めます。

## 東京主要5区への重点投資

オフィスビル特化型である本投資法人のポートフォリオをより強固にするため、東京主要5区への投資比率を高めます。

## 外部成長・・・2,800億円超のポートフォリオへ成長

上場時資産取得価格合計約795億円から、約2年1ヶ月で2,800億円超のポートフォリオへ成長しました。

## 内部成長・・・NOIの最大化

投資法人の保有物件は、現行賃料水準がマーケット賃料水準に比べて低く、この賃料のギャップを埋めることによるNOIの最大化を目指します。

## ポートフォリオ・クオリティの向上

内部成長が期待できる資産への投資と併せて、資産の売却を行うことで、ポートフォリオ・クオリティの向上を目指します。

# 1. 第4期決算ハイライト



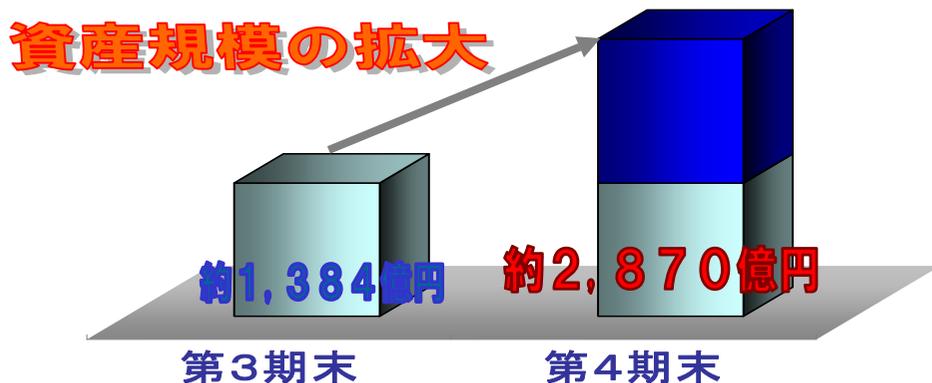
# 第4期決算ハイライト

## ■ 第4期の業績（平成19年6月1日～平成19年11月30日）

	当期実績(35物件)	前期比	
営業収益	8,553百万円	+2,402百万円	+39.1%
営業利益	5,217百万円	+1,513百万円	+40.9%
当期純利益	4,355百万円	+1,417百万円	+48.3%
一口当たり分配金	21,245円	▲8,129円	▲27.7%

	業績予想(33物件)	業績予想比	
	(平成19年6月15日開示)		
営業収益	8,224百万円	+329百万円	+4.0%
営業利益	5,016百万円	+200百万円	+4.0%
当期純利益	4,041百万円	+313百万円	+7.8%
一口当たり分配金	19,716円	+1,529円	+7.8%

## ■ 最近の主要活動状況



(※)上記金額は取得に要する諸費用等を含まない取得価格総額です。

## ■ 業績予想                      第5期                      第6期

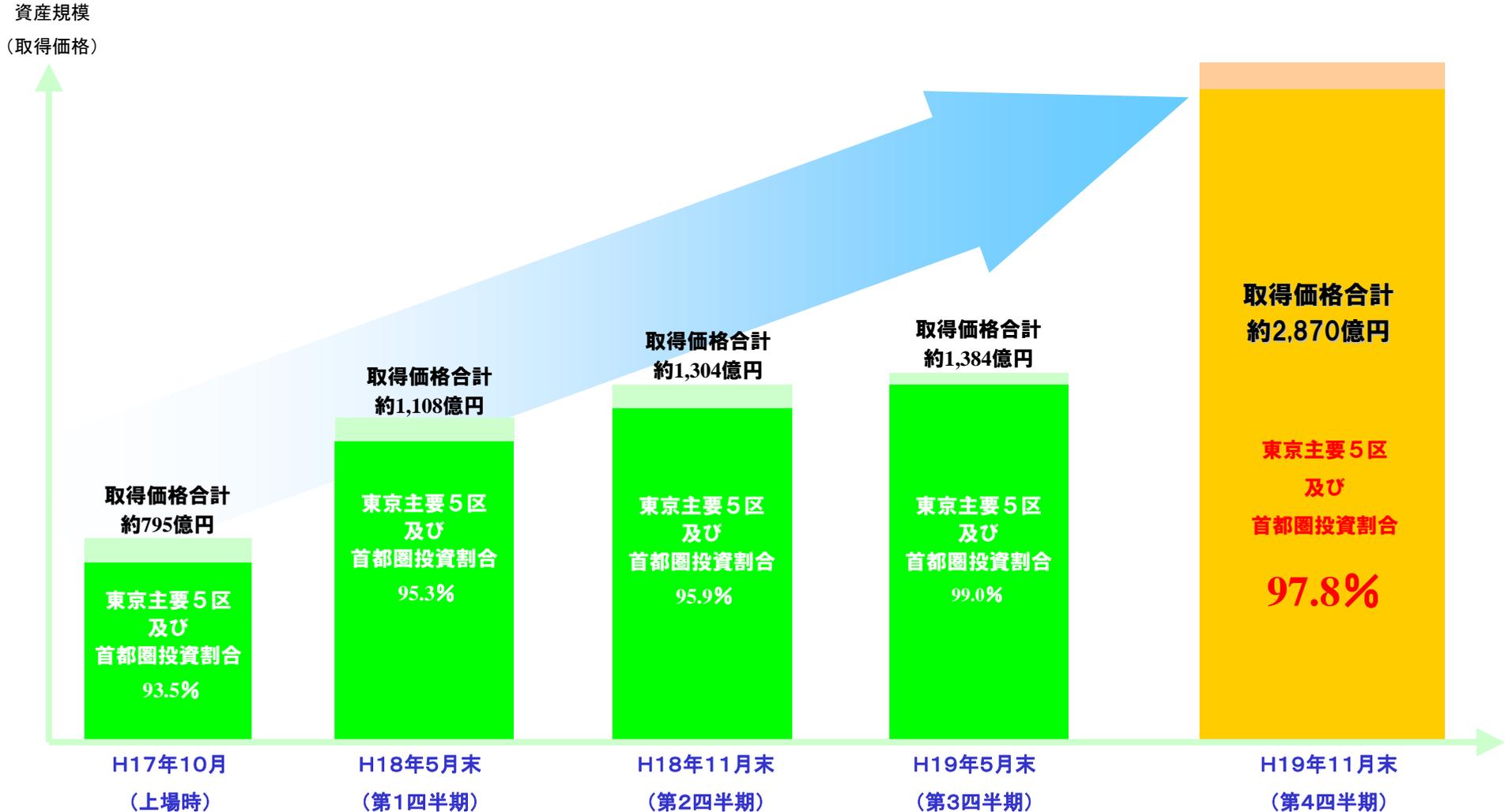
営業収益	10,176百万円	9,762百万円
営業利益	6,021百万円	5,287百万円
純利益	3,897百万円	3,014百万円
一口当たり分配金	19,013円	14,706円

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いただきますようお願い申し上げます。

## 2. 外部成長



# 第4期ハイライト



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4期取得実績

## ■第4期取得物件 物件概要

### 新宿マインズタワー



平成19年7月13日取得  
取得価格: **65,100百万円**  
取得持分: **7分の3**

平成19年11月26日取得  
取得価格: **68,700百万円**  
取得持分: **7分の3**

取得価格合計:  
**133,800百万円**  
取得持分合計:  
**7分の6**

第4期NOI利回り(※1) **3.3%**  
マーケットレポートに  
基づく想定NOI利回り(※2) **4.9%**

現行賃料(※3) **31,100円**  
マーケット賃料(※4) **45,000円**  
直近リース賃料 **50,000円**  
賃料ギャップ率(※5) **44.7%**

(※1) 第4期NOI利回り=第4期NOI/取得価格(7月分、11月分を年換算で加重平均。)

(※2) 想定NOI利回り: 想定NOI(修繕費控除前)は東急リハブル作成のマーケットレポートに基づき算出。

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

(※4) 東急リハブル作成のマーケットレポート(査定時点は平成19年11月末日)に基づく査定賃料。

(※5) 賃料ギャップ率=(マーケット賃料-現行賃料)/現行賃料

所在地: 東京都渋谷区代々木二丁目1番1号

地積: 11,500.48㎡

構造: S・SR

階数: B3/34F

延床面積: 97,978.74㎡

賃貸可能面積:

建築時期: 51,911.14㎡

稼働率: 99.4%(平成19年11月末日時点)

(注) 本投資法人が取得した信託不動産は、本物件全体の7分の6に相当する共有持分です。上記地積、延床面積及び賃貸可能面積は、本物件全体の面積です。



# 第4期取得実績

## ■第4期取得物件 物件概要

### SHIBUYA EDGE



現行賃料(※1)	<b>31,312円</b>
マーケット賃料(※2)	<b>33,000円</b>
直近リース賃料	<b>32,000円</b>
賃料ギャップ率(※3)	<b>5.4%</b>
第4期NOI利回り	<b>4.5%</b>
マーケットレポートに 基づく想定NOI利回り(※4)	<b>4.5%</b>

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

(※2) 東急リバブル作成のマーケットレポート(査定時点は平成19年11月末日)に基づき査定賃料。

(※3) 賃料ギャップ率=(マーケット賃料-現行賃料)/現行賃料

(※4) 想定NOI利回り: 想定NOI(修繕費控除前)は東急リバブル作成のマーケットレポートに基づき算出。

所在地: 東京都渋谷区宇田川町 10番3号  
 地積: 527.65㎡  
 構造: RC  
 階数: B1/9F  
 延床面積: 3,022.33㎡  
 賃貸可能面積: 2,479.49㎡  
 建築時期: 平成18年8月30日  
 取得価格: 59.0億円  
 稼働率: 100% (平成19年11月末日現在)

### ダヴィンチ品川Ⅱ



現行賃料(※1)	<b>18,170円</b>
マーケット賃料(※2)	<b>21,000円</b>
直近リース賃料	<b>21,000円</b>
賃料ギャップ率(※3)	<b>15.6%</b>
第4期NOI利回り	<b>5.2%</b>
マーケットレポートに 基づく想定NOI利回り(※4)	<b>5.6%</b>

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

(※2) 東急リバブル作成のマーケットレポート(査定時点は平成19年11月末日)に基づき査定賃料。

(※3) 賃料ギャップ率=(マーケット賃料-現行賃料)/現行賃料

(※4) 想定NOI利回り: 想定NOI(修繕費控除前)は東急リバブル作成のマーケットレポートに基づき算出。

所在地: 東京都品川区北品川一丁目 8番11号  
 地積: 2,345.20㎡  
 構造: SRC  
 階数: B1/11F  
 延床面積: 10,200.29㎡  
 賃貸可能面積: 6,543.38㎡  
 建築時期: 平成3年7月3日  
 取得価格: 77.1億円  
 稼働率: 99.5% (平成19年11月末日現在)

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。

# 第4期取得実績

## ■第4期取得物件 物件概要

### ダヴィンチ南船場



現行賃料(※1)	<b>12,641円</b>
マーケット賃料(※2)	<b>14,000円</b>
直近リース賃料	<b>13,000円</b>
賃料ギャップ率(※3)	<b>10.8%</b>
第4期NOI利回り	<b>4.8%</b>
マーケットレポートに基づく想定NOI利回り(※4)	<b>6.1%</b>

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

(※2) 東急リバブル作成のマーケットレポート(査定時点は平成19年11月末日)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) 想定NOI利回り: 想定NOI(修繕費控除前)は東急リバブル作成のマーケットレポートに基づき算出。

所在地: 大阪府大阪市中央区南船場四丁目11番28号  
 地積: 1,405.74㎡  
 構造: SRC  
 階数: B1/8F  
 延床面積: 7,738.47㎡  
 賃貸可能面積: 5,747.05㎡  
 建築時期: 昭和61年9月30日  
 取得価格: 48.1億円  
 稼働率: 92.8%(平成19年11月末日現在)

### ダヴィンチ小伝馬町



現行賃料(※1)	<b>15,420円</b>
マーケット賃料(※2)	<b>18,000円</b>
直近リース賃料	<b>16,000円</b>
賃料ギャップ率(※3)	<b>16.7%</b>
第4期NOI利回り	<b>4.9%</b>
マーケットレポートに基づく想定NOI利回り(※4)	<b>5.4%</b>

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

(※2) 東急リバブル作成のマーケットレポート(査定時点は平成19年11月末日)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) 想定NOI利回り: 想定NOI(修繕費控除前)は東急リバブル作成のマーケットレポートに基づき算出。

所在地: 東京都中央区日本橋大伝馬町3番2号  
 地積: 486.86㎡  
 構造: SRC  
 階数: 8F  
 延床面積: 2,882.28㎡  
 賃貸可能面積: 2,379.21㎡  
 建築時期: 昭和60年3月25日  
 取得価格: 24.6億円  
 稼働率: 100%(平成19年11月末日現在)

## これまでの売却実績

本投資法人では、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実施し、その結果高い売却益を実現しております。

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(予定)	1,384	1,624	2,005	44.9%
	ダヴィンチ新横浜214(予定)	2,180	2,980	3,200	46.8%
6	ビリーヴ大森(予定)	3,160	4,010	4,480	41.8%
<b>合計</b>		<b>20,408</b>	<b>23,072</b>	<b>27,116</b>	<b>32.9%</b>

キャピタルゲイン率: 売却価格-取得価格/取得価格

(単位 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いただきますようお願い申し上げます。

# 外部成長実績

## ■上場時からの取得資産の推移

本投資法人は平成17年10月19日、795億円のポートフォリオにて東証に上場して以降、着実な資産規模の拡大を行ってきました。平成19年7月13日付けにて「新宿マインズタワー（共有持分の7分の3）」、「SHIBUYA EDGE」及び「ダヴィンチ品川Ⅱ」を、平成19年8月31日付けにて「ダヴィンチ南船場」及び「ダヴィンチ小伝馬町」を、平成19年11月26日付けにて「新宿マインズタワー（共有持分の7分の3）」を取得しており、上場以来約2年1ヶ月で**2,870億円**のポートフォリオへ成長しました。

今後は、平成20年末までに**資産規模3,000億円**の達成を目標として、外部成長を続けてまいります。



# 今後の外部成長戦略

## ■ ポートフォリオ構築方針

東京主要5区への重点投資継続

内部成長が期待できるオフィスビルへの投資

## ■ 運用ガイドラインの改訂(平成19年9月28日)

### 取得可能物件の大型化

投資対象に関する以下の2つの制限を撤廃

- ① 主たる投資対象として賃貸可能面積10,000㎡以下のビルとする。
- ② 賃貸可能面積10,000㎡以上のビルはポートフォリオ全体の30%以下とする。

### 鑑定評価額の110%以内での取得

(利害関係者取引の場合)

## ■ ダヴィンチ・アドバイザーズの実績

- 不動産ファンド国内最大手のダヴィンチ・アドバイザーズは、不動産私募ファンドのパイオニアとして組成、運用及び管理において豊富な実績をあげています。
- 平成18年2月に投資総額1兆円規模のファンド(通称「1兆円ファンド」)の組成を開始。

### ■ ダヴィンチ・アドバイザーズの運用物件一例



ダヴィンチ飯田橋



ダヴィンチ高田三丁目



ダヴィンチ新宿



国際赤坂ビル



ダヴィンチ福岡天神



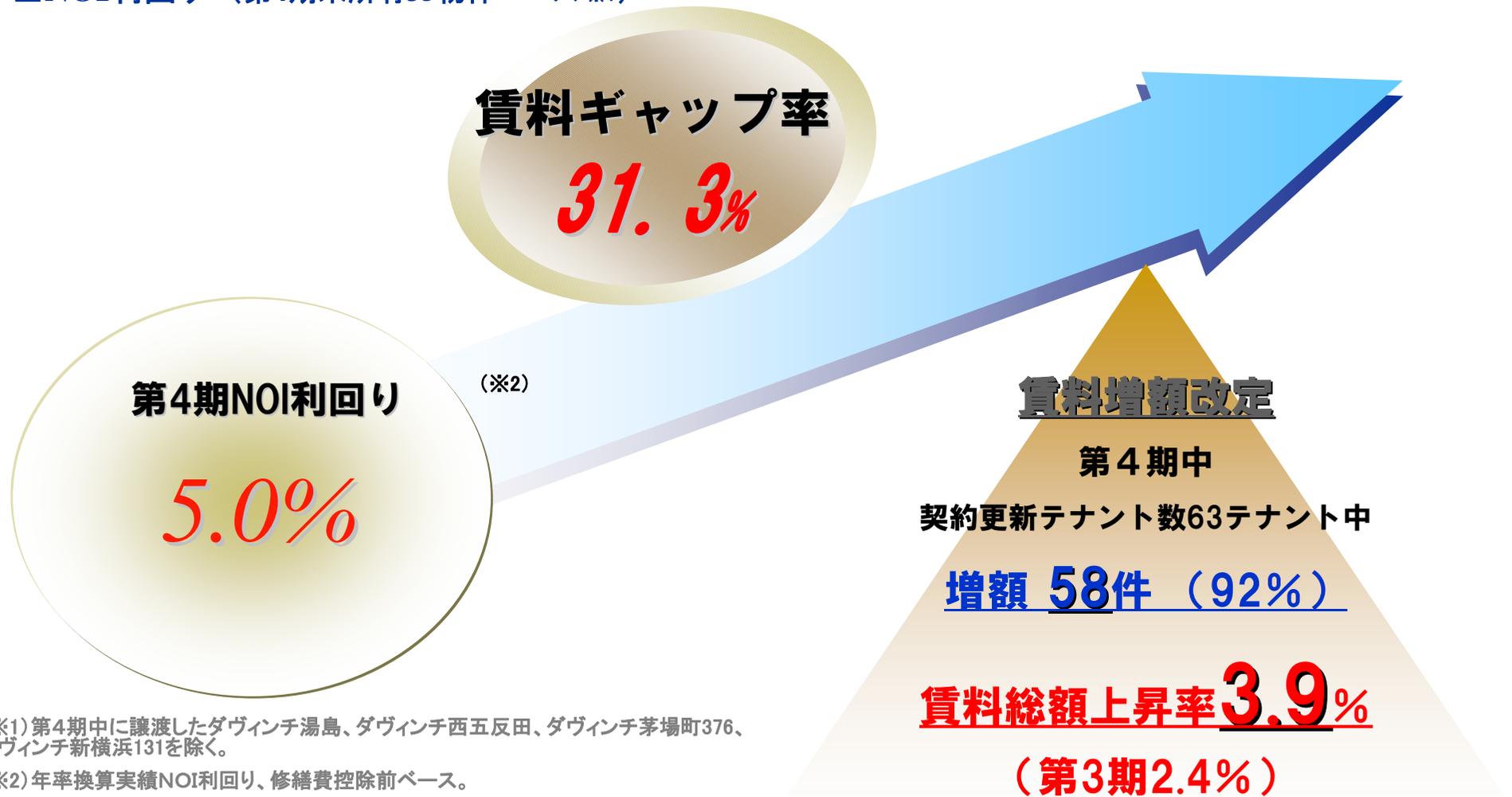
ダヴィンチ桜橋

# 3. 内部成長



## 第4期NOI利回り

■NOI利回り（第4期末所有35物件ベース ※1）



(※1) 第4期中に譲渡したダヴィンチ湯島、ダヴィンチ西五反田、ダヴィンチ茅場町376、ダヴィンチ新横浜131を除く。

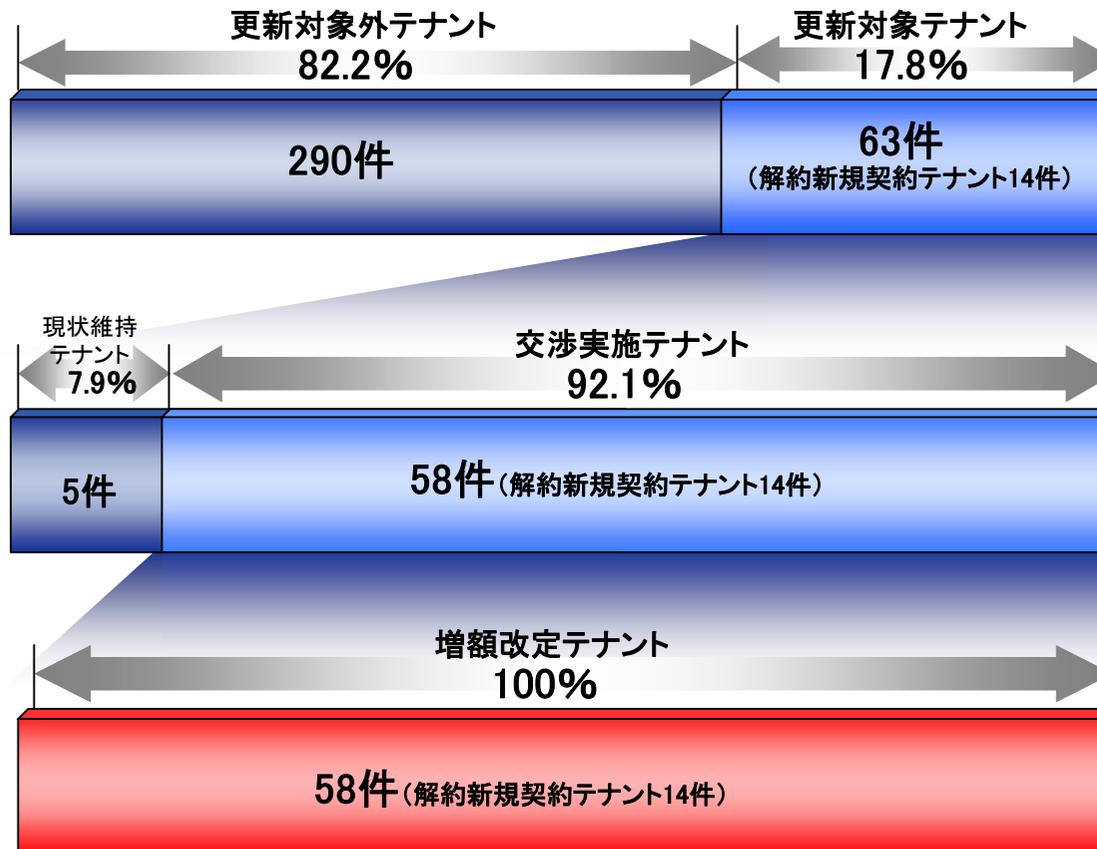
(※2) 年率換算実績NOI利回り、修繕費控除前ベース。

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。

# 賃料増額改定の実施状況

## ■増額改定（第4期末35物件、テナント総数353件）

下記は、本投資法人が第4期末に保有する35物件について、平成19年6月1日からの賃料増額改定の状況を示しています。



### ■賃料総額上昇率

3.9%

第4期目標の、総賃料収入「第3期比2.5%以上アップ」を達成！！

### ■更新対象テナントの賃料上昇率

16.0%

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	13.1%
新規契約テナント	43.6%

### ■増額改定の成功率

100%

賃料総額上昇率＝第4期末の月額契約賃料合計／(第3期末時点の月額契約賃料合計)－(第4期売却物件の第3期末月額契約賃料合計)＋(新宿マインズタワー・SHIBUYA EDGE・ダヴィンチ品川Ⅱは7月末の月額契約賃料、ダヴィンチ小伝馬町・ダヴィンチ南船場は8月末の月額契約賃料)

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。

# 内部成長管理指標

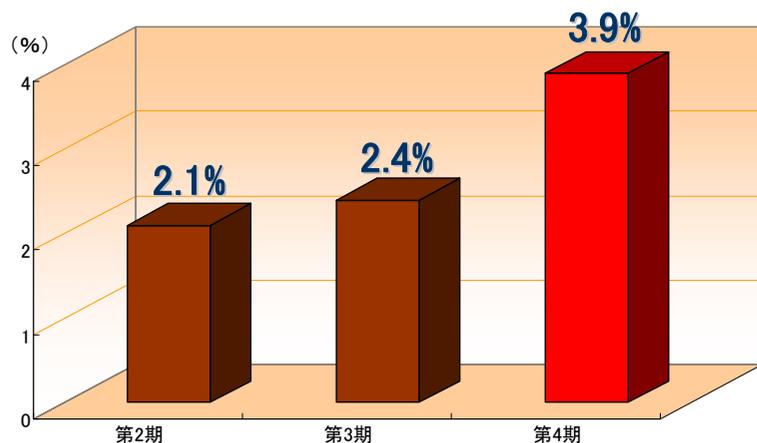
## ■年率換算NOI利回りの推移※1

	1期末 (2006/5/31)	2期末 (2006/11/30)	3期末 (2007/5/31)	4期末 (2007/11/30)
IPO取得(15物件)	5.1%	5.3%	5.5%	5.9%
1期取得(9物件)	5.3%	5.8%	6.1%	6.1%
2期取得(5物件)	—	5.5%	5.7%	6.1%
3期取得(1物件)	—	—	5.4%	5.6%
4期取得(5物件)	—	—	—	3.6%
期末ポートフォリオ全体	5.3%	5.6%	5.7%	5.0%

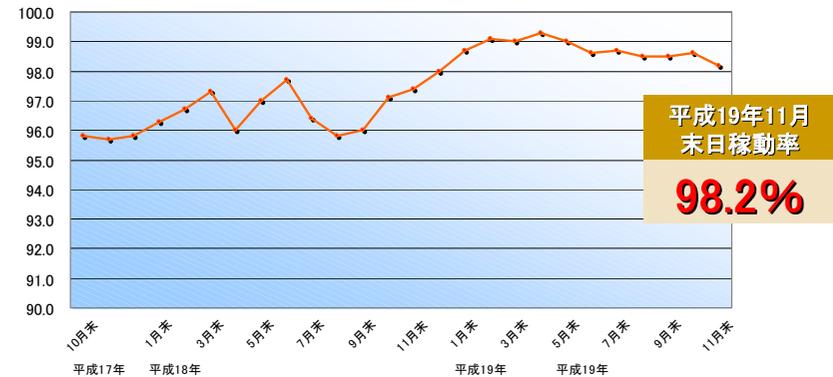
※1 年率換算NOI利回り、修繕費控除前ベース

※2 上記のNOI利回り算出に当たり、平成19年11月30日時点で既に売却している物件は除いています。

## ■賃料総額上昇率の推移



## ■稼働率の推移



## ■ダヴィンチ日本橋本町の賃料増額実績(第4期末の実績)



ダヴィンチ  
日本橋本町

### 月額契約賃料(平均)の上昇

16,646円/坪 (平成19年4月末) **10.6%UP** 18,754円/坪 (平成19年11月末)

### 賃料ギャップ率の推移

62.2% (平成19年4月末) **44.0%** (平成19年11月末)

### 期末鑑定価格の上昇

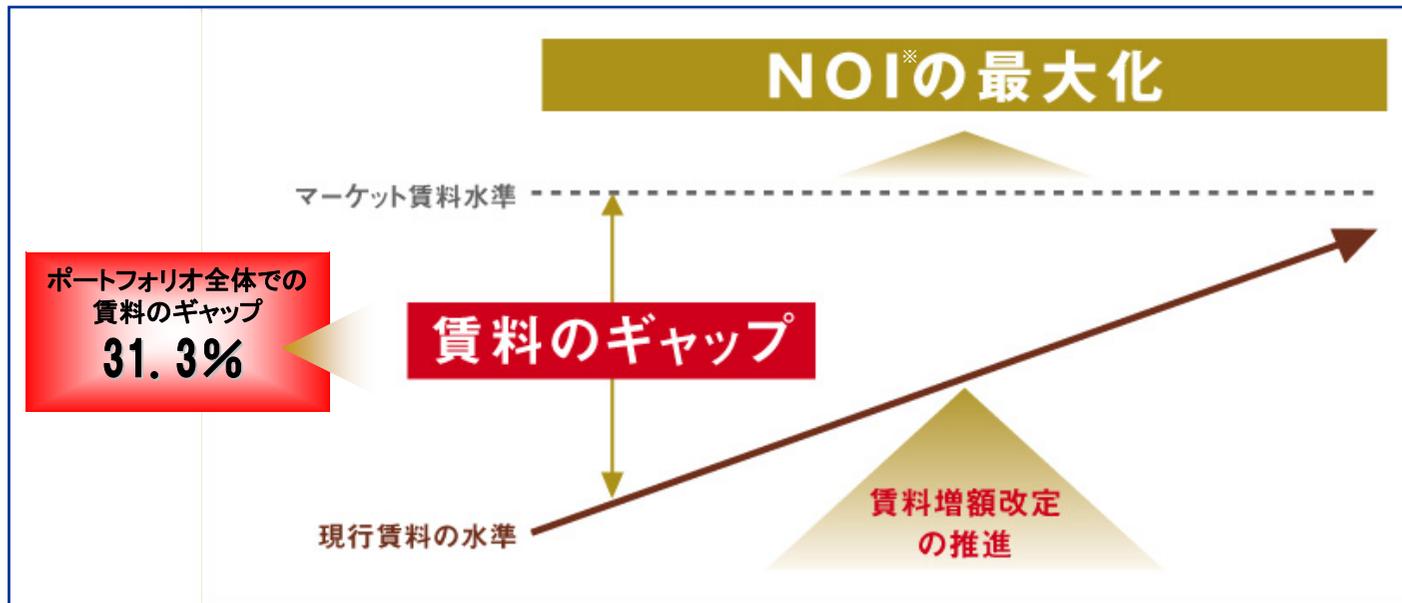
9,090百万円 (第3期末) **11.1%UP** 10,100百万円 (平成19年11月末)

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。

# 今後の内部成長戦略



## ■賃料増額改定のイメージ図



※NOI(賃貸キャッシュフロー)=賃貸事業収入-賃貸事業費用+当期減価償却費

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。

# 賃料ギャップの状況

## ■ 現行賃料とマーケット賃料の比較表(平成19年11月末35物件)

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。本投資法人は、この賃料ギャップを埋めることにより当面内部成長が見込めることから、今後は賃料増額改定の推進を柱に据えてマネジメントを行なっています。

地域	現行賃料 <sup>(※1)</sup> (2007年11月)	マーケット賃料 <sup>(※2)</sup> (2007年4月)	マーケット賃料 (2007年11月)	マーケット賃料 変化率(%)	賃料ギャップ率 <sup>(※3)</sup> (2007年11月)
東京主要5区	24,183	31,906	32,504	1.9%	34.4%
首都圏・地方主要都市	14,078	15,826	15,950	0.8%	13.3%
合計	21,892	28,260	28,751	1.7%	31.3%

(※1) 現行賃料は2階以上のオフィスについて、4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. 決算概要



# 第4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3期実績 (H19年5月期)	第4期実績 (H19年11月期)	前期比較 増減
物件数(各期末時点)	34物件	35物件	+ 1物件
実質運用日数	182日	183日	
営業収益(A)	6,151	8,553	+ 2,402
うち売却益	1,070	1,919	+ 849
営業費用(B)	2,448	3,336	+ 888
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	1,106	1,500	+ 393
うち減価償却費用	771	1,056	+ 284
賃貸事業損益(売却益を除く)	3,202	4,077	+ 875
営業利益(A-B)	3,703	5,217	+ 1,513
営業外費用	767	1,006	+ 239
うち支払利息(キャップ償却含む)	493	581	+ 87
経常利益	2,938	4,214	+ 1,275
当期純利益	2,937	4,355	+ 1,417
発行済投資口数	100,000口	205,000口	+105,000口
1口当たり分配金(単位:円)	29,374円	21,245円	▲ 8,129円

### 【分析の前提】 (単位:百万円)

- I. 3期末保有物件(30物件)ベース比較(4期売却物件を除く)
- II. 4期追加取得物件(5物件)
- III. その他の要因

### 【営業収益】

- I. 243【賃料等増 5,020(4期)-4,777(3期)】
- II. 1,573(4期)
- III. 849【売却益 1,919(4期)-1,070(3期)】、  
▲263【ダヴィンチ茅場町376他3物件 第3期賃料等】

### 【賃貸事業費用】

- I. 164【1,169(4期)-1,005(3期)/ 内、139:公租公課】
- II. 276(4期)
- III. ▲47【ダヴィンチ茅場町376他3物件 第3期賃貸事業費用等】

### 【支払利息】

- ・ 2【平均元本 84,675(3期) →84,958(4期)】
- ・ 85【平均金利 1.17%(3期) →1.37%(4期)】

# 第4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4期		
	2007年6月15日 開示予想	実績	差異
営業収益(A)	8,224	8,553	+ 329
うち売却益	1,901	1,919	+ 18
営業費用(B)	3,207	3,336	+ 129
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	1,414	1,500	+ 85
うち減価償却費用	993	1,056	+ 63
賃貸事業損益(売却益を除く)	3,914	4,077	+ 162
営業利益(A-B)	5,016	5,217	+ 200
営業外費用	970	1,006	+ 35
うち支払利息(キャップ償却含む)	536	581	+ 45
経常利益	4,045	4,214	+ 168
当期純利益	4,041	4,355	+ 313
発行済投資口数	205,000口	205,000口	
1口当たり分配金(単位:円)	19,716円	21,245円	+ 1,529円

### 【分析の前提】(単位:百万円)

下記ブロック毎に区分して記載

【賃貸事業】: 売却益を除く物件賃貸事業損益ベースを基本

【一般管理費】: 委託報酬、その他

【営業外損益】: 借入コスト

※○数字は要因別金額順位

### 【賃貸事業】180利益増

- ① 109【8、11月取得3物件賃貸事業損益】
- ② 71【39: 解約違約金、29: 原状回復費収益】

### 【一般管理費】19利益減

- ① 25【運用報酬増】

### 【営業外損益】35利益減

- ① 45【支払利息増】

## 5. 財務戦略



## 第4期財務ハイライト

### ■POの実施(7月10日及び8月7日)

口数  
100,000口

205,000口

出資総額(※)  
49,698百万円

128,779百万円

(※)OAによる売出しを含みます。

### ■投資法人債発行登録(10月2日提出)

発行予定額(※)  
100,000百万円

(※)発行予定期間については平成19年10月10日から平成21年10月9日になります。

### ■格付け取得(9月12日)

発行体格付け(※)

**A+**(安定的)

(※)株格付投資情報センター(R&I)

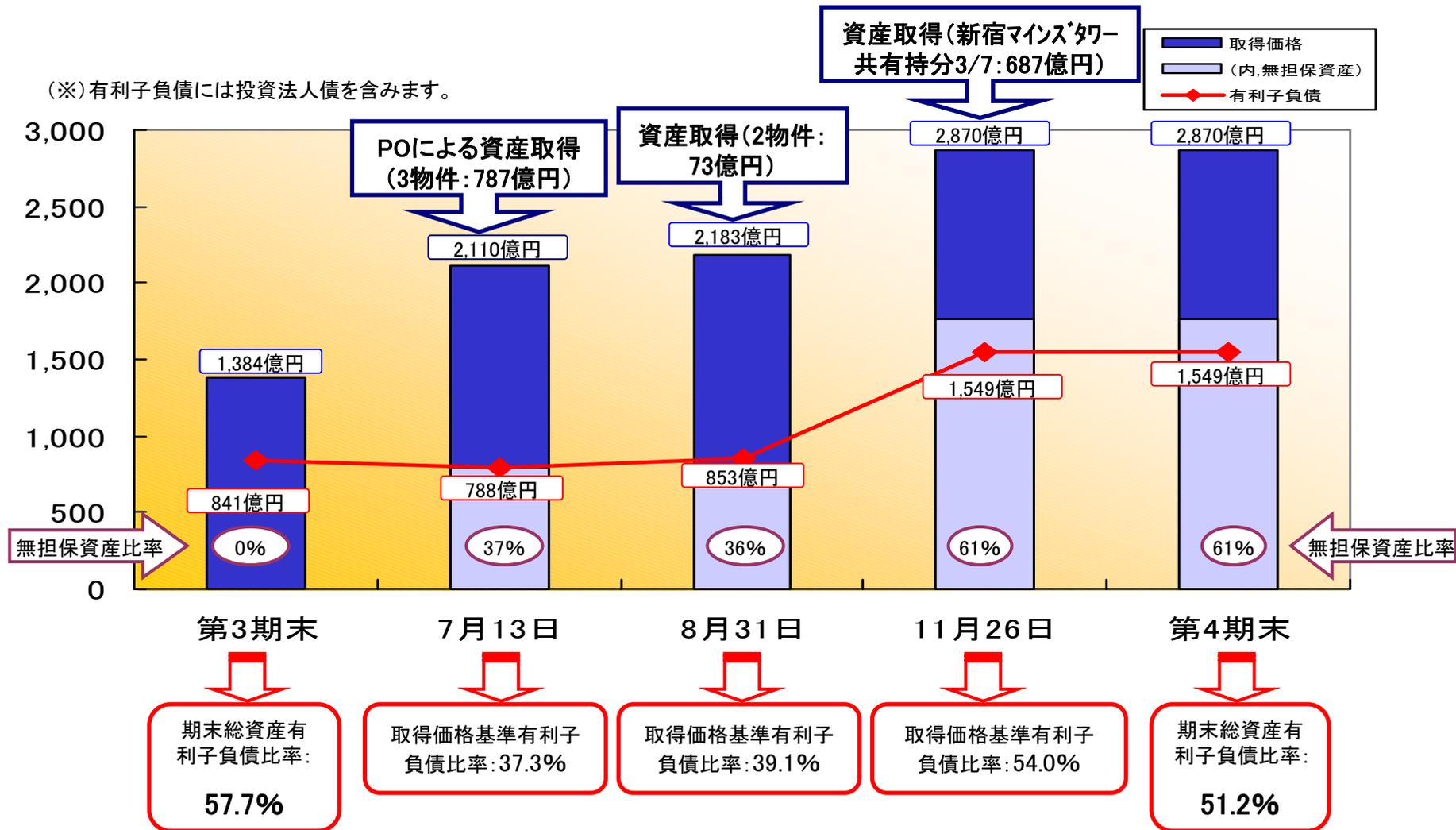
### ■投資法人債の発行(11月26日)

第1回無担保投資法人債(※)  
300億円

(※)償還期限については平成20年11月28日になります。

# 取得資産と有利子負債の推移

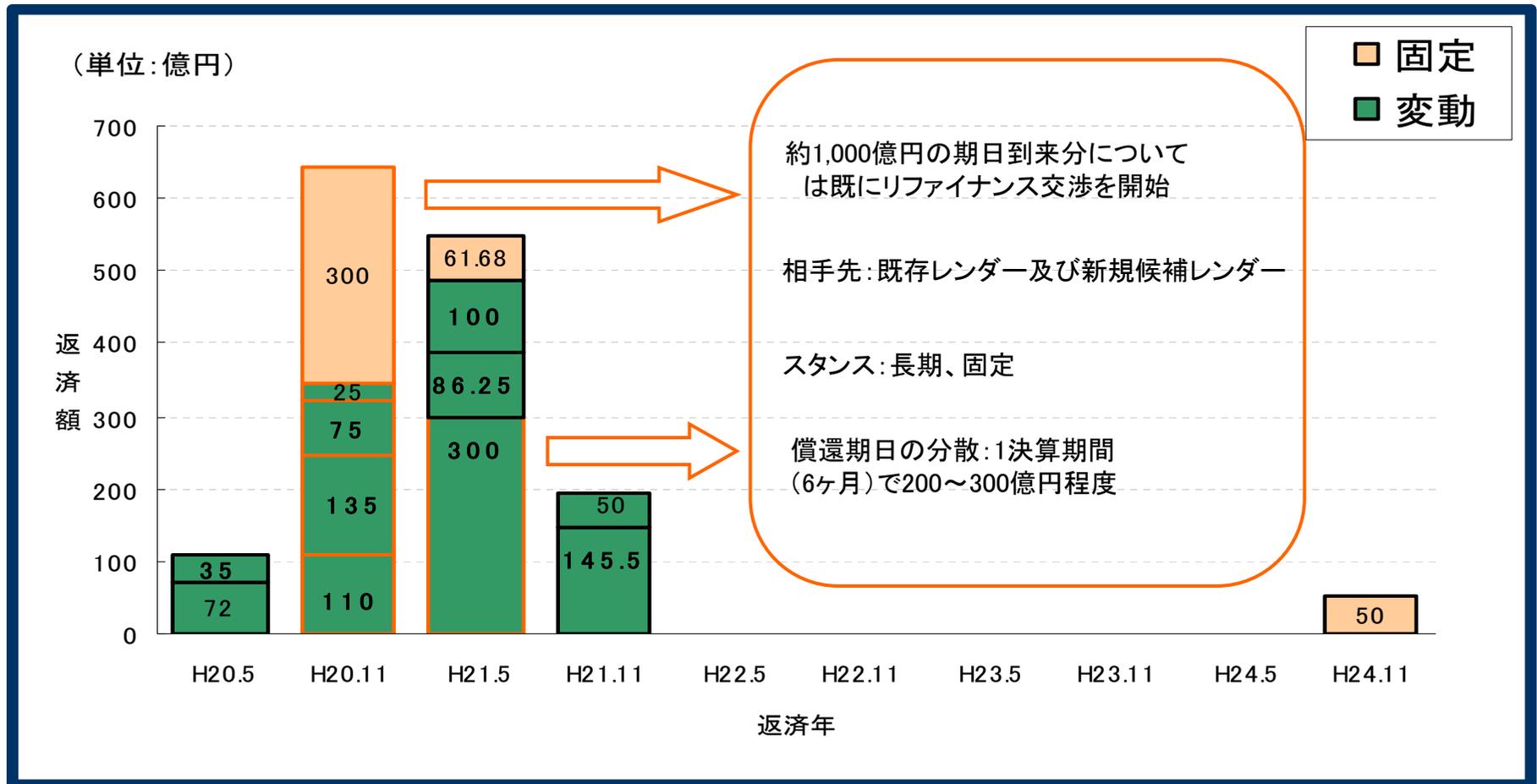
(※)有利子負債には投資法人債を含みます。



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いただきますようお願い申し上げます。

# ファイナンスに対する取り組み

## 借入金の返済期限の分散



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。

## 6. 収益予想



# 収益予想(第5期及び第6期)

## ■第5期及び第6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4期実績 (H19年11月期)	第5期予想 (H20年5月期)	第6期予想 (H20年11月期)
物件数(各期末時点)	35物件	33物件	32物件
実質運用日数	183日	183日	183日
営業収益(A)	8,553	10,176	9,762
うち売却益	1,919	1,603	1,176
営業費用(B)	3,336	4,154	4,474
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	1,500	1,790	2,213
うち減価償却費用	1,056	1,344	1,286
賃貸事業損益(売却益を除く)	4,077	5,437	5,084
営業利益(A-B)	5,217	6,021	5,287
営業外費用	1,006	2,121	2,270
うち支払利息(キャップ償却含む)	581	1,129	1,279
経常利益	4,214	3,899	3,016
当期純利益	4,355	3,897	3,014
発行済投資口数	205,000口	205,000口	205,000口
1口当たり分配金(単位:円)	21,245円	19,013円	14,706円

### 【予想の前提】(単位:百万円)

物件数は下記の物件の異動を考慮しております。

- ・4/18売却予定...札幌千代田ビル、ダヴィンチ新横浜214
- ・6/27売却予定...ビリーヴ大森

第4期比

・平均運用残高:

199,274(4期)→286,162(5期)→280,743(6期)

### 【売却収益】

4/18売却予定の2物件(5期)

6/27売却予定の1物件(6期)

### 【支払利息】

第4期比

・平均元本 84,958(4期)→153,958(5期)

・平均金利 1.37%(4期)→1.46%(5期)

※資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ますようお願い申し上げます。

# 7. 参考資料



# 主要な経営指標

経営指標	単位	第1期	第2期	第3期	第4期
運用日数	日	223	183	182	183
期末物件数	件	33	37	34	35
期末稼働率	%	97.4	97.5	99.0	98.2
期中平均取得価額	百万円	89,028	121,547	138,883	199,274
賃貸NOI（売却益控除後）	百万円	3,144	3,209	3,920	5,062
ファンズフロムオペレーション（FFO）	百万円	2,283	2,307	2,638	3,492
NOI利回り	%	5.8	5.3	5.7	5.1
総資産経常利益金額率（ROA）	%	2.9	3.2	4.2	1.9
純資産当期純利益金額率（ROE）	%	5.2	7.8	11.3	4.7
期末自己資本比率	%	43.4	37.5	36.1	44.0
期末総資産有利子負債比率（LTV）	%	51.2	55.9	57.7	51.2

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:

年率換算当期純利益/総資産額

ROE:

年率換算当期純利益/出資総額

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。

# ■第4期決算詳細(1)

## ■損益計算書

		前期(第3期) H18/12/1~H19/5/31		当期(第4期) H19/6/1~H19/11/30	
		金額(千円)	比率(%)	金額(千円)	比率(%)
経常損益の部	賃貸事業収入	5,026,846	81.7%	6,562,347	76.7%
	賃料	3,607,057		4,681,555	
	共益費	825,025		1,019,492	
	水道光熱費	392,816		604,730	
	駐車場	161,933		188,734	
	付帯等収入	40,012		67,834	
	その他賃貸事業収入	53,964	0.9%	71,724	0.8%
	不動産賃貸事業収益 合計 A	5,080,811	82.6%	6,634,072	77.6%
	不動産等売却益	1,070,436	17.4%	1,919,697	22.4%
	営業収益	6,151,247	100.0%	8,553,770	100.0%
	外注委託費	372,557		444,880	
	水道光熱費	320,728		495,725	
	公租公課	214,171		350,644	
	損害保険料	10,268		12,812	
	修繕費	139,934		143,971	
	減価償却費	771,928		1,056,673	
その他賃貸事業費用	49,109		52,206		
不動産賃貸事業費用 合計 B	1,878,698	30.5%	2,556,914	29.9%	
不動産賃貸事業損益(A-B)	3,202,112	52.1%	4,077,158	47.7%	
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	3,974,040	64.6%	5,133,831	60.0%	
資産運用報酬	408,982		553,264		
その他の営業費用	160,510		226,557		
営業費用	2,448,191	39.8%	3,336,735	39.0%	
営業利益	3,703,055		5,217,034		
営業外収益	2,553	0.0%	3,677	0.0%	
支払利息	493,255		581,244		
融資関連費用	273,800		236,509		
投資法人債発行費償却	0		2,904		
投資口交付費	0		172,333		
その他営業外費用	0		13,500		
営業外費用	767,056	12.5%	1,006,491	11.8%	
営業外損益	▲764,502		▲1,002,814		
経常利益	2,938,552	47.8%	4,214,220	49.3%	
特別利益	0		142,000		
税引前当期純利益	2,938,552		4,356,220		
法人税、住民税及び事業税	1,135		989		
法人税等調整額	▲26		7		
当期純利益	2,937,443	47.8%	4,355,223	50.9%	

### 【実質運用期間】

第3期:182日間(平成18年12月1日~平成19年5月31日)

第4期:183日間(平成19年6月1日~平成19年11月30日)

### 【追加運用資産の運用期間(5物件)】

- ・7月追加取得資産(3物件/78,710百万円):141日(7/13~11/30)
- ・8月追加取得資産(2物件/7,270百万円):92日(8/31~11/30)
- ・11月追加取得資産(1物件/68,700百万円)  
:5日(11/26~11/30)

### 【売却資産の運用期間(4物件)】

- ・6/15売却資産(1物件):14日(6/1~6/14)
- ・6/27売却資産(3物件):26日(6/1~6/26)

### 【公租公課】

- ・固定資産税・都市計画税は、計算期間の属する年内の取得原価に算入しており、かつ納付日基準で費用計上しております。

### 【修繕費】

- ・修繕費143百万円以外に、資本的支出217百万円がありました。

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4期決算詳細(2)

### ■貸借対照表

	前期(第3期) H19年5月31日現在		当期(第4期) H19年11月30日現在	
	金額(千円)	比率(%)	金額(千円)	比率(%)
<b>流動資産</b>	7,112,223	6.0%	14,822,949	4.9%
現金及び預金	4,686,466		6,090,794	
信託現金及び信託預金	2,002,726		6,466,139	
未収消費税等	0		1,225,137	
その他の流動資産	423,031		1,040,877	
<b>固定資産</b>	138,623,709	95.1%	287,358,223	95.0%
<b>有形固定資産</b>	133,687,233	91.7%	282,077,193	93.3%
信託建物等	32,004,249		56,378,261	
信託土地	101,682,425		225,697,876	
その他の有形固定資産	558		1,056	
<b>無形固定資産</b>	4,674,908	3.2%	4,980,264	1.6%
信託借地権	4,663,406		4,970,260	
その他の無形固定資産	11,502		10,004	
<b>投資その他の資産</b>	261,567	0.2%	300,765	0.1%
信託差入敷金保証金	113,684		113,684	
長期前払費用	78,341		130,494	
その他の投資その他の資産	69,542		56,586	
<b>繰延資産</b>	0	0.0%	211,437	0.1%
投資法人債発行費	0		211,437	
<b>資産合計</b>	<b>145,735,933</b>	<b>100.0%</b>	<b>302,392,610</b>	<b>100.0%</b>

#### 【運用資産】 (単位:百万円)

	期首簿価	取得	振替・除却	売却	当期償却費	期末簿価
信託建物等	32,004	186,805	▲ 159,197	▲ 2,146	▲ 1,087	56,378
信託土地及び借地権	106,345	134,048	▲ 5,727	▲ 3,999	-	230,668
<b>運用資産 計</b>	<b>138,350</b>	<b>320,854</b>	<b>▲ 164,925</b>	<b>▲ 6,145</b>	<b>▲ 1,087</b>	<b>287,046</b>

	前期(第3期) H19年5月31日現在		当期(第4期) H19年11月30日現在	
	金額(千円)	比率(%)	金額(千円)	比率(%)
<b>流動負債</b>	58,389,077	40.1%	108,040,023	35.7%
営業未払金	700,540		449,624	
短期借入金	56,260,000		75,606,000	
1年内償還投資法人債	0		30,000,000	
未払金等	443,975		983,871	
前受金	827,365		897,317	
その他の流動負債	157,197		103,209	
<b>固定負債</b>	34,710,690	23.8%	61,216,273	20.2%
長期借入金	27,900,000		49,343,000	
預り敷金保証金	5,522,171		6,203,305	
信託預り敷金保証金	1,288,518		5,648,762	
その他の固定負債	0		21,204	
<b>負債合計</b>	<b>93,099,768</b>	<b>63.9%</b>	<b>169,256,296</b>	<b>56.0%</b>
<b>出資</b>				
出資総額	49,698,710		128,781,035	
剰余金	2,937,454		4,355,278	
<b>出資合計</b>	<b>52,636,164</b>	<b>36.1%</b>	<b>133,136,313</b>	<b>44.0%</b>
<b>負債・出資合計</b>	<b>145,735,933</b>	<b>100.0%</b>	<b>302,392,610</b>	<b>100.0%</b>

#### 【借入金】 (単位:百万円)

- ・ 期末有利子負債残高 154,949
- ・ 総資産有利子負債比率 51.2%(期末有利子負債残高/総資産残高)
- ・ 長期有利子負債比率 31.8%(長期借入金/期末有利子負債残高)

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。

# ■第4期決算詳細(3)

## ■キャッシュフロー計算書

	前期(第3期)	当期(第4期)
	H18/12/1~H19/5/31	H19/6/1~H19/11/30
	金額(千円)	金額(千円)
<b>I. 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	2,938,552	4,356,220
減価償却	774,383	1,058,765
投資法人債発行費償却額	-	2,904
受取利息	▲ 1,466	▲ 3,677
支払利息	481,502	568,288
営業未収入金の増加・減少額	▲ 6,997	▲ 105,838
未収入金の増加・減少額	▲ 988	991
未収消費税等の増加・減少額	33,456	▲ 1,225,137
前払費用の増加・減少額	▲ 53,526	▲ 337,955
営業未払金の増加・減少額	67,551	▲ 364,709
未払金の増加・減少額	▲ 129,645	611,583
未払消費税等の増加・減少額	231,773	▲ 193,145
前受金の増加・減少額	▲ 1,313,675	69,951
長期前払費用の増加・減少額	46,112	▲ 52,153
長期前受金の増加・減少	-	21,204
信託有形固定資産の売却による減少額	5,869,141	6,144,376
その他	▲ 27,229	▲ 216,082
<b>小 計</b>	<b>8,908,945</b>	<b>10,335,586</b>
利息の受取額	1,466	3,677
利息の支払額	▲ 508,091	▲ 442,234
法人税等の支払額	▲ 7,934	▲ 1,145
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>8,394,387</b>	<b>9,895,883</b>
<b>II. 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	▲ 14,074,036	▲ 155,477,811
信託無形固定資産の取得による支出	-	▲ 306,853
預り敷金保証金の収入	520,134	1,362,684
信託預り敷金保証金の収入	641,423	5,252,077
預り敷金保証金の収入	▲ 530,417	▲ 681,550
信託預り敷金保証金の支出	▲ 108,376	▲ 891,833
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲ 13,551,271</b>	<b>▲ 150,743,286</b>
<b>III. 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の借入による収入	38,760,000	39,000,000
短期借入金の返済による支出	▲ 7,200,000	▲ 19,654,000
長期借入金の借入による収入	-	23,625,000
長期借入金の返済による支出	▲ 24,400,000	▲ 2,182,000
投資口の発行による収入	-	79,082,325
投資法人債発行による収入	-	30,000,000
投資法人債発行費の支出	-	▲ 214,341
分配金の支払額	▲ 2,013,857	▲ 2,941,839
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>5,146,142</b>	<b>146,715,144</b>
<b>IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	<b>▲ 10,741</b>	<b>5,867,741</b>
<b>V. 現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>6,699,933</b>	<b>6,689,192</b>
<b>VI. 現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>6,689,192</b>	<b>12,556,933</b>

## ■分配金計算書

	前期(第3期)	当期(第4期)
	H18/12/1~H19/5/31	H19/6/1~H19/11/30
	金額(円)	金額(円)
<b>I 当期末処分利益</b>	<b>2,937,454,904</b>	<b>4,355,278,513</b>
<b>II 分配金の額</b>	<b>2,937,400,000</b>	<b>4,355,225,000</b>
(投資口1口当たり分配金)	29,374	21,245
<b>III 次期繰越利益</b>	<b>54,904</b>	<b>53,513</b>

## ■業績予想の推移

	当初予想 (1/25公表)	修正予想 (4/25公表)	修正予想 (6/15公表)	実績	当初予想 との差異
営業収益(百万円)	5,113	5,161	8,224	8,553	+ 3,440
経常利益(百万円)	1,552	1,729	4,045	4,214	+ 2,662
当期純利益(百万円)	1,550	1,727	4,041	4,355	+ 2,805
1口当たり分配金(円)	15,505	17,274	19,716	21,245	+ 5,740

賃料収益等  
上方修正

6/15売却(3物件)  
6/27売却(1物件)  
7/13追加取得(3物件)

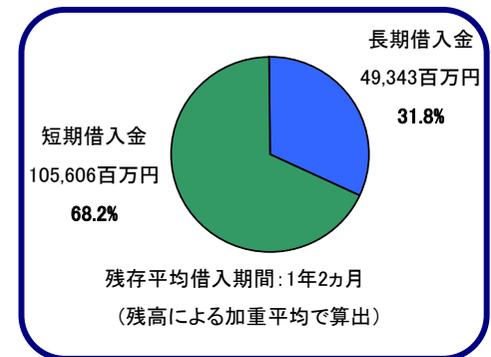
本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行っていただきますようお願い申し上げます。

## ■第4期決算詳細(4)

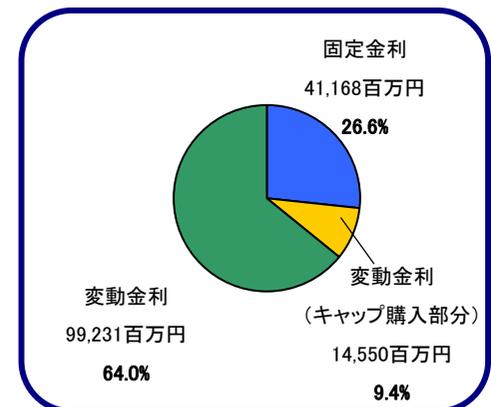
### ■有利子負債一覧(平成19年11月30日現在)

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	ジー・キャピタル・アセット・ファイナンス株式会社	30,406	変動金利	1.102%	平成18年12月1日	平成19年12月3日
	日興シティグループ証券株式会社	7,200	変動金利	1.475%	平成19年3月23日	平成20年3月23日
	シティバンク銀行株式会社	3,500	変動金利	1.359%	平成19年10月5日	平成20年4月4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	1.259%	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	1.259%	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	1.250%	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	1.250%	平成19年11月26日	平成20年11月28日
	<b>短期借入金合計</b>	<b>75,606</b>				
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	6,168	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	6,250	変動金利	1.659%	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	3,000				
	株式会社損害保険ジャパン	2,600				
	株式会社みずほ銀行	1,500	変動金利	1.350%	平成19年11月26日	平成20年12月25日
	株式会社伊予銀行	600				
	東京リース株式会社	600				
	シティバンク銀行株式会社	8,625	変動金利	1.350%	平成19年11月26日	平成21年5月26日
	株式会社あおぞら銀行	10,000	変動金利	1.350%	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	1.350%	平成19年11月26日	平成21年11月30日
	<b>長期借入金合計</b>	<b>49,343</b>				
	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
<b>有利子負債合計</b>	<b>154,949</b>					

長期・短期比率



固定・変動金利比率



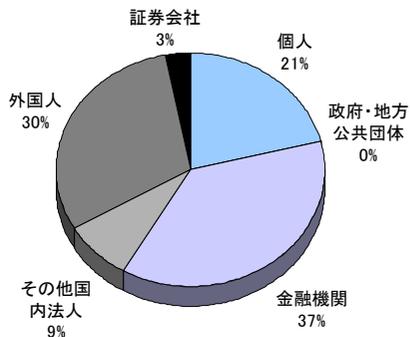
本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいますようお願い申し上げます。

# ■ 主要な投資主の状況

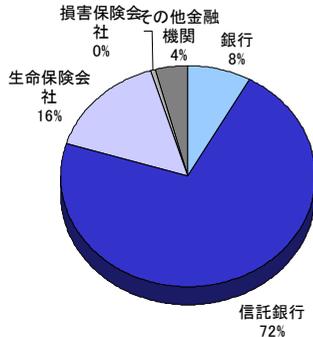
## ■ 投資主の状況

第3期(平成19年5月31日現在)

所有者別投資口数

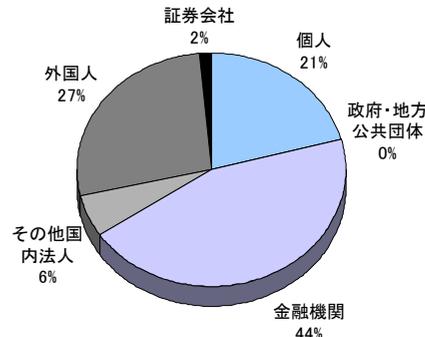


金融機関の内訳



第4期(平成19年11月30日現在)

所有者別投資口数



金融機関の内訳



## ■ 上位10投資主一覧

第3期(平成19年5月31日現在)

投資主名	所有口数	割合
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	8,481	8.5%
2 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	7,989	8.0%
3 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ	6,950	7.0%
4 日興シティ信託銀行株式会社(信託口)	6,232	6.2%
5 ゴールドマン・サックス・インターナショナル	4,904	4.9%
6 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,832	4.8%
7 資産管理サービス信託銀行株式会社	4,723	4.7%
8 金子 修	2,926	2.9%
9 ザバンクオブニューヨークトリートリージャスデックアカウント	2,580	2.6%
10 大和生命保険株式会社	2,500	2.5%

第4期(平成19年11月30日現在)

投資主名	所有口数	割合
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	15,806	7.7%
2 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	14,639	7.1%
3 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	14,500	7.1%
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	13,649	6.7%
5 野村信託銀行株式会社(投信口)	11,261	5.5%
6 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	7,989	3.9%
7 ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	7,983	3.9%
8 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ	6,950	3.4%
9 シービーホンコンジョイントグローバルプロパティセキュリティーズファンド	3,684	1.8%
10 株式会社広島銀行	3,257	1.6%

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5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%	207	0	-207	-414	-622	-829
	1%	569	361	154	-53	-260	-467
	2%	930	723	516	308	101	-106
	3%	1,292	1,085	877	670	463	255
	4%	1,654	1,447	1,239	1,032	824	617
	5%	2,016	1,808	1,601	1,394	1,186	979

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5期中の金利改定日はほとんどが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。

—全て205,000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、1口当たりの分配に与える影響を発表済の予想分配金19,013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%
賃料上昇率 (6ヶ月)	0%	19,221	19,013	18,806	18,599	18,391	18,184
	1%	19,582	19,375	19,168	18,960	18,753	18,545
	2%	19,944	19,737	19,529	19,322	19,115	18,907
	3%	20,306	20,099	19,891	19,684	19,476	19,269
	4%	20,668	20,460	20,253	20,046	19,838	19,631
	5%	21,029	20,822	20,615	20,407	20,200	19,993

※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ますようお願い申し上げます。

# ■ポートフォリオ一覧(第4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	ダウインチ神谷町	ダウインチ芝浦	ダウインチ南青山	ダウインチ三田	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S10	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	アトランティックビル
取得価格(百万円)	14,100	3,050	12,000	8,265	4,550	3,250	3,000	2,865	2,800	2,578	2,346	2,080	1,560	1,240	2,440	7,840	2,520	1,600
帳簿価額(百万円)	14,031	3,021	12,054	8,238	4,532	3,201	3,029	2,836	2,798	2,549	2,331	2,090	1,518	1,272	2,398	7,694	2,550	1,599
期末算定価格(百万円)	17,800	3,240	14,200	9,226	5,050	4,410	3,530	3,185	2,940	2,853	2,482	2,470	1,780	1,710	2,440	7,990	3,290	1,940
稼働率(%)	99.5	98.2	90.1	98.7	100	100	100	100	100	100	100	100	95.4	100	100	86.8	100	81.0
PML	12.5	12.7	13.8	14.5	13.8	9.5	14.6	14.6	13.9	12.5	13.1	13.4	12.5	14.0	13.0	14.4	11.8	13.7
第4期稼働日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益合計(千円)	499,845	94,922	365,266	325,517	153,569	141,932	127,339	148,684	90,886	97,515	87,292	85,955	54,900	55,522	75,424	254,825	96,100	63,815
賃料(共益費込)	492,601	94,922	365,266	323,510	153,569	141,932	127,339	148,684	90,886	97,515	87,292	85,955	54,900	55,522	75,424	254,825	96,100	63,815
その他収入(※2)	7,244	0	0	2,007	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	87,096	21,218	71,395	60,214	31,210	33,149	29,121	60,826	20,256	20,552	16,923	15,975	6,124	11,603	21,234	50,600	19,245	12,388
管理業務費	12,814	4,127	13,862	11,888	3,827	9,436	5,385	9,063	3,924	5,750	2,891	4,513	0	2,548	4,951	8,401	3,923	3,205
水道光熱費	28,973	8,022	16,467	20,500	8,971	10,443	9,493	10,207	8,832	7,254	7,110	4,371	0	3,761	7,209	24,421	6,651	2,559
PMフィー	9,874	1,652	7,996	8,340	7,430	2,696	3,458	2,924	1,361	1,818	1,309	1,470	677	1,258	1,434	4,313	1,492	1,415
公租公課(※3)	22,558	7,220	32,510	18,901	10,776	10,258	8,964	5,955	5,562	5,434	5,448	5,293	3,942	3,942	7,435	13,022	6,970	5,083
損害保険料	800	185	557	583	202	314	199	265	111	166	177	171	153	92	202	440	208	124
その他費用	12,075	11	0	0	0	0	7,553	29,400	70	0	0	0	0	0	0	0	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	412,748	73,703	293,870	265,303	122,358	108,783	98,217	87,858	70,629	76,963	70,369	69,979	48,775	43,918	54,190	204,225	76,854	51,426
NOI利回り(※4)	5.8%	4.8%	4.9%	6.4%	5.4%	6.7%	6.5%	6.1%	5.0%	6.0%	6.0%	6.7%	6.2%	7.1%	4.4%	5.2%	6.1%	6.4%
修繕費(千円)	5,710	9,219	4,357	5,877	11,642	4,028	9,904	924	1,210	35	652	4,723	438	90	2,758	8,082	2,707	556
修繕費分NOI利回り換算	0.1%	0.6%	0.1%	0.1%	0.5%	0.2%	0.7%	0.1%	0.1%	0.0%	0.1%	0.5%	0.1%	0.0%	0.2%	0.2%	0.2%	0.1%
修繕費考慮後NOI利回り	5.8%	4.2%	4.8%	6.3%	4.9%	6.4%	5.9%	6.1%	4.9%	6.0%	5.9%	6.3%	6.2%	7.0%	4.2%	5.0%	5.9%	6.3%
減価償却費(千円)	66,196	16,524	44,174	30,252	17,440	22,168	13,863	14,433	9,530	14,353	14,076	3,800	17,519	11,218	25,277	65,192	15,769	7,893
原状回復工事収入(千円)	2,571	0	0	187	8,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,700	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
物件名	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	ダウインチ新橋派214	ベネックスS-3	ヒールグ大森	ダウインチ品川II	札幌千代田ビル	ダウインチ南船場	35物件合計
取得価格(百万円)	3,930	7,420	4,620	3,460	2,680	13,860	133,800	5,900	2,460	3,653	2,958	2,180	4,950	3,160	7,710	1,384	4,810	287,019
帳簿価額(百万円)	3,922	7,397	4,630	3,457	2,689	13,899	134,366	5,927	2,474	3,556	2,915	2,097	4,837	3,166	7,696	1,361	4,831	286,979
期末算定価格(百万円)	4,510	10,100	5,530	3,810	3,060	16,800	137,000	5,980	2,410	3,879	3,417	2,980	6,060	4,010	7,760	1,624	4,810	314,276
稼働率(%)	100	97.9	96.6	100	97.2	100	99.4	100	100	100	100	95.6	97.3	100	99.5	100	92.8	98.2
PML	14.7	12.0	13.6	13.4	14.1	14.8	9.4	11.2	14.7	14.9	13.9	13.0	12.9	12.8	11.9	10.5	12.5	9.6
第4期稼働日数	183	183	183	183	183	183	(※5)141(5)	141	92	183	183	183	183	183	141	183	92	-
①賃貸事業収益合計(千円)	142,735	286,330	163,900	123,603	102,063	476,881	1,143,199	118,139	36,838	170,733	147,405	111,241	228,980	133,350	194,444	89,760	77,357	6,566,282
賃料(共益費込)	142,735	286,330	163,900	123,603	101,801	476,881	1,142,268	118,139	36,838	170,733	147,405	110,490	228,980	133,350	194,444	89,760	77,357	6,523,883
その他収入(※2)	0	31,203	0	0	261	0	931	0	0	0	0	751	0	0	0	0	0	42,398
②賃貸事業費用合計(千円)	30,597	48,653	31,503	20,920	25,562	87,961	290,511	16,436	6,270	46,495	41,589	20,312	49,481	33,995	39,403	28,174	18,596	1,425,606
管理業務費	6,104	14,769	5,912	4,651	4,207	17,934	52,632	2,972	1,530	15,192	10,153	5,154	16,172	11,686	10,169	11,086	6,803	307,650
水道光熱費	11,603	15,411	8,987	7,711	6,252	24,667	123,207	6,029	1,772	15,069	18,796	9,046	20,748	9,851	12,173	8,392	4,793	489,765
PMフィー	2,396	6,219	9,563	1,863	2,058	12,852	13,884	2,454	660	2,708	2,214	2,160	3,783	3,131	4,137	1,569	1,345	133,930
公租公課(※3)	10,243	11,812	6,814	6,493	12,863	31,843	95,580	4,816	1,827	13,171	10,071	3,633	8,205	9,024	12,491	6,608	5,474	429,347
損害保険料	250	440	225	201	181	664	2,569	163	63	354	354	318	572	301	421	495	179	12,717
その他費用	0	0	0	0	0	0	2,637	0	415	0	0	0	0	0	9	22	0	52,195
③NOI(=①-②)(千円)	112,137	237,677	132,396	102,682	76,500	388,919	852,688	101,703	30,568	124,237	105,815	90,928	179,499	99,354	155,040	61,585	58,761	5,140,675
NOI利回り(※4)	5.7%	6.4%	5.7%	6.0%	5.7%	5.6%	(※6)3.3%	4.5%	4.9%	6.8%	7.1%	8.3%	7.2%	6.3%	5.2%	8.9%	4.8%	5.0%
修繕費(千円)	2,496	3,533	456	783	1,260	254	207	24	48	11,748	1,311	7,625	4,817	1,558	4,959	6,459	0	141,029
修繕費分NOI利回り換算	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.6%	0.1%	0.7%	0.2%	0.1%	0.2%	0.9%	0.0%	0.1%
修繕費考慮後NOI利回り	5.6%	6.3%	5.7%	5.9%	5.6%	5.6%	3.2%	4.5%	4.9%	6.1%	7.0%	7.6%	7.0%	6.2%	5.0%	7.9%	4.8%	4.9%
減価償却費(千円)	15,976	28,628	24,678	15,783	11,725	29,079	253,433	13,007	5,245	37,239	25,466	33,934	56,539	21,984	37,721	18,935	17,608	1,056,673
原状回復工事収入(千円)	0	2,970	0	0	714	0	3,942	0	0	0	0	2,100	2,200	0	0	0	0	28,586
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(※1) 賃貸事業収支は第4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) 平成18年取得物件の公租公課は、平成19年度実績を第4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) 本投資法人は、今期2度にわたり新宿マイズタワーの信託受益権を取得しており、平成19年7月13日付にて取得した7分の3に相当する信託受益権による稼働日数を「141」と記載し、平成19年11月26日付にて取得した7分の3に相当する信託受益権による稼働日数を括弧内に記載しています。

(※6) 本投資法人は、今期2度にわたり新宿マイズタワーの信託受益権を取得しており、NOIの算出にあたっての取得価格については、それぞれの取得価格を稼働日数に応じ加重平均して算出しております。

(※) 上記は期末現在の運用資産となりますので、期中に売却したダウインチ茅場町37、ダウインチ湯島、ダウインチ西五反田I、ダウインチ新横浜131については含まれておりません。

# ■ポートフォリオ物件写真一覧(1)

平成20年1月23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



ビリーヴ大森



ダヴィンチ銀座



ダヴィンチ銀座  
アネックス



ダヴィンチ神谷町



ダヴィンチ芝浦



ダヴィンチ南青山



ダヴィンチ三田



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

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。

## ■ポートフォリオ物件写真一覧(2)

平成20年1月23日現在



ダヴィンチ築地616



秀和月島ビル



日本橋MSビル



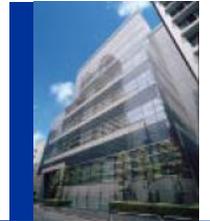
アトランティックビル



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



ダヴィンチ新横浜214



ダヴィンチ南船場



ベネックスS-3



札幌千代田ビル



ダヴィンチ小伝馬町

# ■ポートフォリオマップ

平成20年1月23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

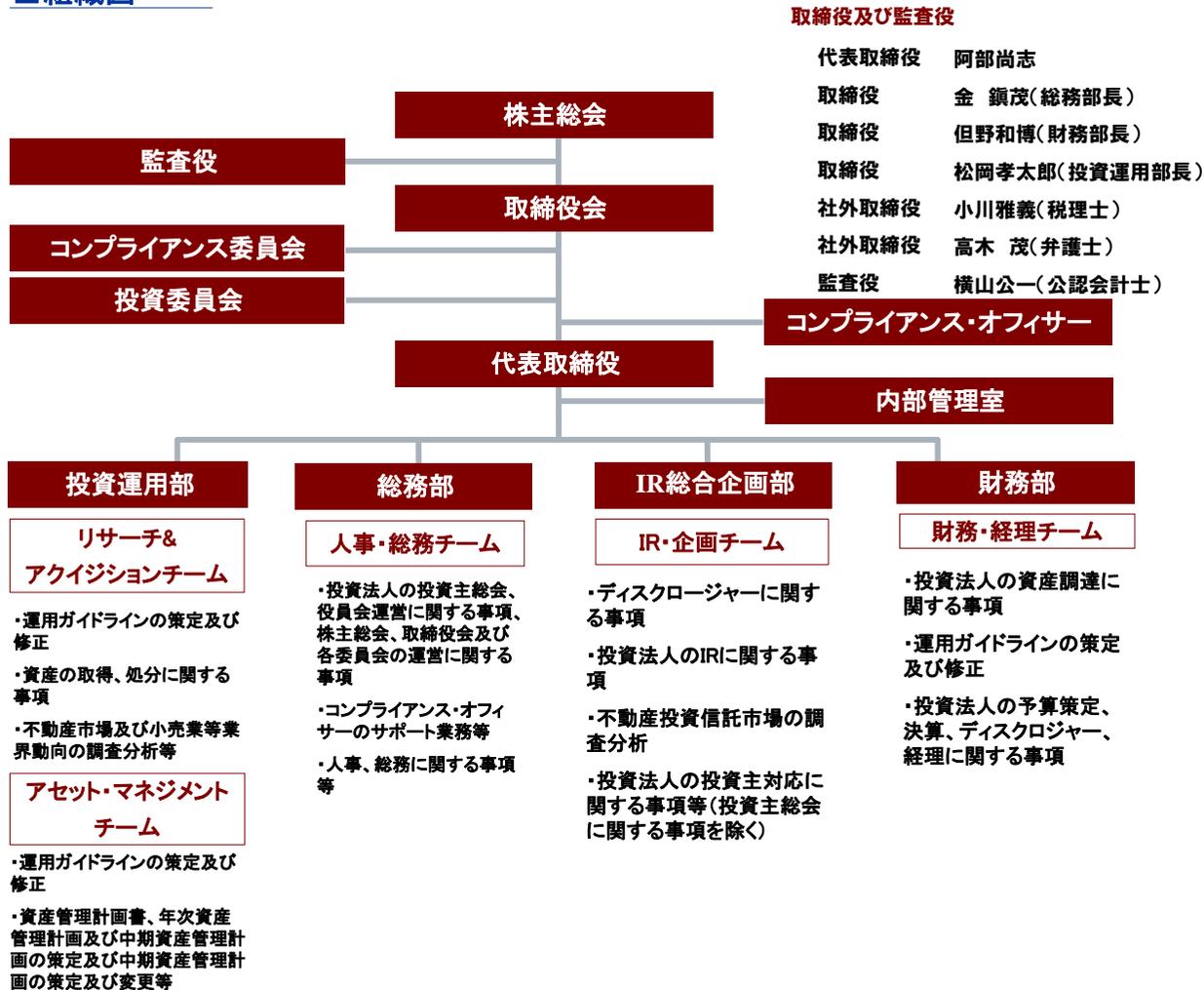


## 重要投資エリア・首都圏



# ■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:阿部 尚志

役員 7名 (常勤4名 非常勤2名 監査役1名)

従業員 20名 (うち役員兼任3名 平成20年1月23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、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、証券取引法、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。