

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8期(平成21年11月期) 決算説明会資料**

***Tokyo Upper Middle Office***



# 目次

- 第8期の取り組み 3
- 投資法人の課題と取り組み 4

## 1 第8期決算及び業績予想ハイライト

- 第8期決算ハイライト 6
- 第9期・10期業績予想ハイライト 7

## 2 内部成長

- 賃貸収入増減の要因分析① 9
- 賃貸収入増減の要因分析② 10
- 新宿マインズタワーの状況 11
- リーシング強化①〈取組事例-1~3〉 12
- リーシング強化④〈取り組み中-1~2〉 15

## 3 外部成長

- 不動産売買市場と取得実績 18
- ポートフォリオの現状と取得方針 19
- 物件取得の検討状況 20

## 4 財務戦略

- 投資主の状況について 22

- 金融環境の推移と今後の財務戦略 23
- 財務基盤安定化への取り組み 24
- 有利子負債比率及びDSCRの推移 25

## 5 Appendix

- 第8期決算概要①~④ 27
- 収益予想(第9期及び第10期) 31
- 主要な経営指標 32
- 有利子負債状況 33
- マーケット環境と運用方針 34
- 物件別NOI及び稼働率推移①~⑧ 35
- 賃料の状況〈マーケット賃料との比較〉 43
- 期末鑑定評価額①~② 44
- ポートフォリオ一覧①~⑥ 46
- ポートフォリオマップ 52
- 第8期 主要な投資主の状況 53
- 運用組織体制 54
- IRカレンダー/HP 55
- 大和証券グループのサポート内容 56
- コロンブスとの協定 57

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。

# 第8期の取り組み

## スポンサーの変更

- 2009年7月1日付にて株式会社大和証券グループ本社とスポンサー・サポート契約締結

## 一連の取り組み

### 運用基盤の強化

- ①スポンサーグループが有する不動産等に関する情報等へのアクセス機会の獲得【外部成長】
- ②信用力の向上に伴う、テナントリレーションの深化と運営の円滑化【内部成長】

### 財務基盤の強化

- ①第三者割当実施及び劣後投資法人債起債による財務基盤の強化【資金調達方法の多様化】

#### 第三者割当

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)
割当先	株式会社大和証券グループ本社
払込期日	2009年7月1日

#### 劣後投資法人債

投資法人債の名称	発行残高(億円)	利率	発行年月日	償還期限
第1回期限前償還条項付無担保投資法人債	35	年率3.05364%	2009年9月17日	2019年9月17日

- ②スポンサーグループが有する金融機関とのネットワーク活用による借入【国内取引金融機関の拡充】

実施日	概要
2009年9月18日	・三井住友銀行等国内系5金融機関より13,900百万円の借入 ・日本GE等6金融機関へ13,822.5百万円の返済
2009年11月30日	・中央三井信託等国内系3金融機関より4,000百万円の借入 ・新生銀行へ5,000百万円の返済

- ③信用力向上に伴う、格付変更

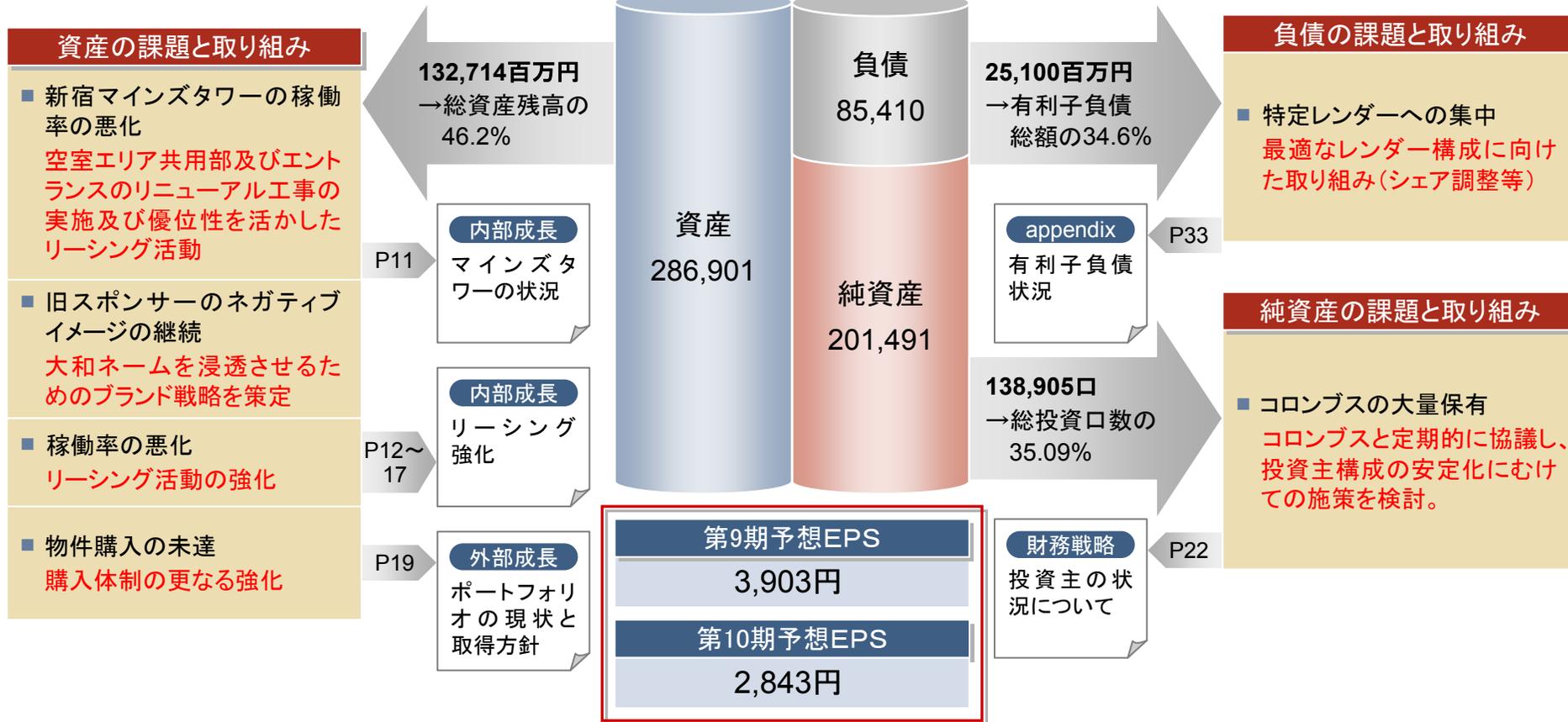
変更日	格付機関	発行体各付変更内容	格付の方向性
2009年9月15日	格付投資情報センター(R&I)	A- → A	安定的

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。

# 投資法人の課題と取り組み

## 第8期末(09/11/30)BS

(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くださいようお願い申し上げます。

# 1 第8期決算及び業績予想ハイライト

(平成21年6月1日～平成21年11月30日)

## 第8期決算ハイライト（平成21年6月1日～平成21年11月30日）

### 当期実績

	前期実績(30物件)	当期実績(30物件)	前期比	
営業収益	8,177百万円	7,744百万円	▲433百万円	▲5.3%
営業利益	4,278百万円	3,903百万円	▲375百万円	▲8.8%
当期純利益	3,156百万円	2,709百万円	▲446百万円	▲14.2%
投資口数	343,905口	395,798口	+51,893口	+15.1%
1口当たり分配金	9,179円	6,847円	▲2,332円	▲25.4%
<b>巡航EPS<sup>(※)</sup></b>	<b>8,716円</b>	<b>6,847円</b>	<b>▲1,869円</b>	<b>▲21.4%</b>

(※)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。

### 稼働率

前期実績(30物件)	当期実績(30物件)
97.7%	92.8%

### NOI利回り

前期実績(30物件)	当期実績(30物件)
4.8%	4.5%

### 第8期レビュー

- 運用会社のスポンサー変更
- 第3者割当の実施
- 財務調達力の強化
- 稼働率低下

### 新宿マインズタワーの状況

- 主要テナントからの解約通知受領  
 ≪賃貸可能面積に占める割合≫
  - ・マインズタワー単独：24.1%
  - ・ポートフォリオ全体：6.4%
- 特性を活かしたリーシング活動の展開

# 第9期・10期業績予想ハイライト（平成21年12月1日～平成22年11月30日）

## 業績予想

	第8期実績(30物件)	第9期(30物件) (平成22年1月8日開示)	第10期(30物件) (平成22年1月15日開示)
営業収益	7,744百万円	6,592百万円	6,091百万円
営業利益	3,903百万円	2,705百万円	2,329百万円
当期純利益	2,709百万円	1,545百万円	1,125百万円
投資口数	395,798口	395,798口	395,798口
1口当たり分配金	6,847円	3,903円	2,843円
<b>巡航EPS(※)</b>	<b>6,847円</b>	<b>3,903円</b>	<b>2,843円</b>

## 想定稼働率

第9期(30物件) (平成22年1月6日開示)	第10期(30物件) (平成22年1月15日開示)
83.1%	87.3%

## 想定NOI利回り

第9期(30物件) (平成22年1月6日開示)	第10期(30物件) (平成22年1月15日開示)
3.5%	3.2%

## 第9期・10期レビュー

- オフィス賃貸市場は引き続き軟調に推移
- 新宿マインズタワーのメインテナント解約の影響現出

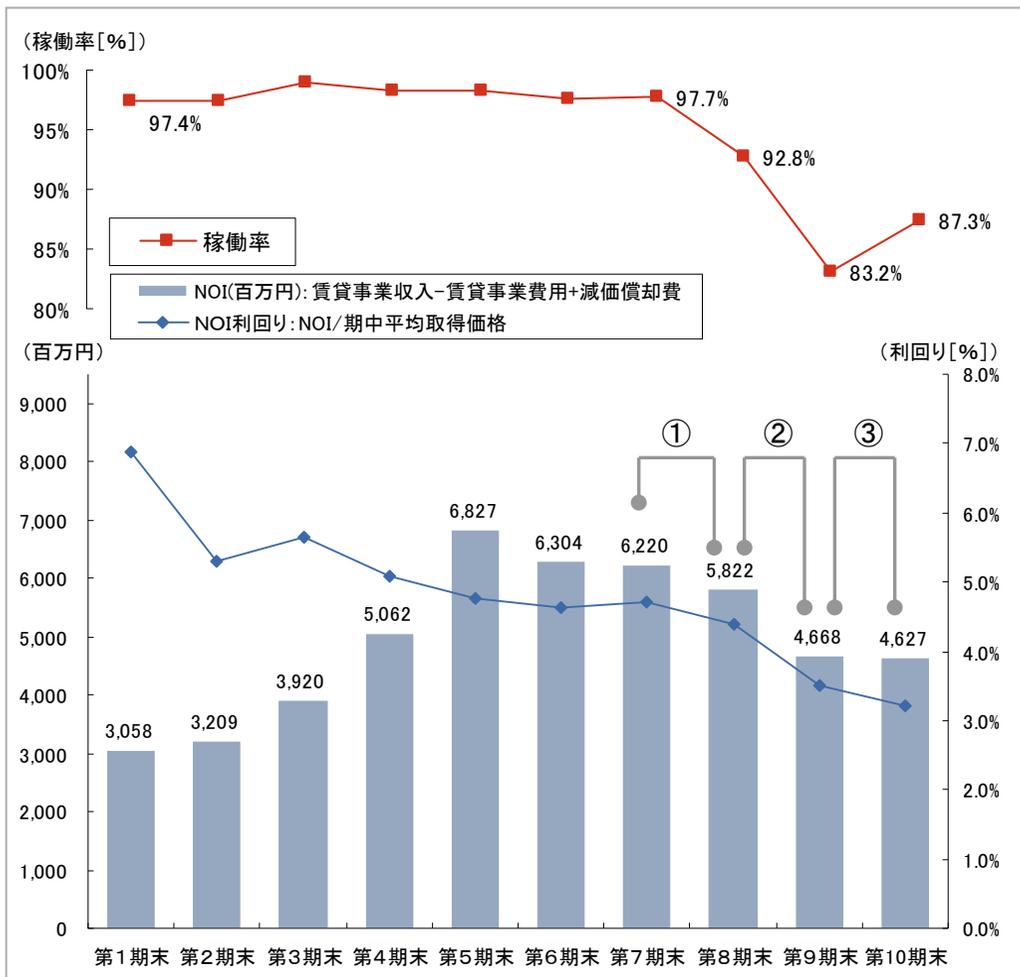
## 新宿マインズタワーの状況

- メインテナント解約の収支への影響は2010年2月より
- 稼働率向上に向けた取り組みとして空室エリアの共用部リニューアル実施予定

## 2 内部成長

# 賃貸収入増減の要因分析①

## 物件別入退去面積一覧(PLベース)

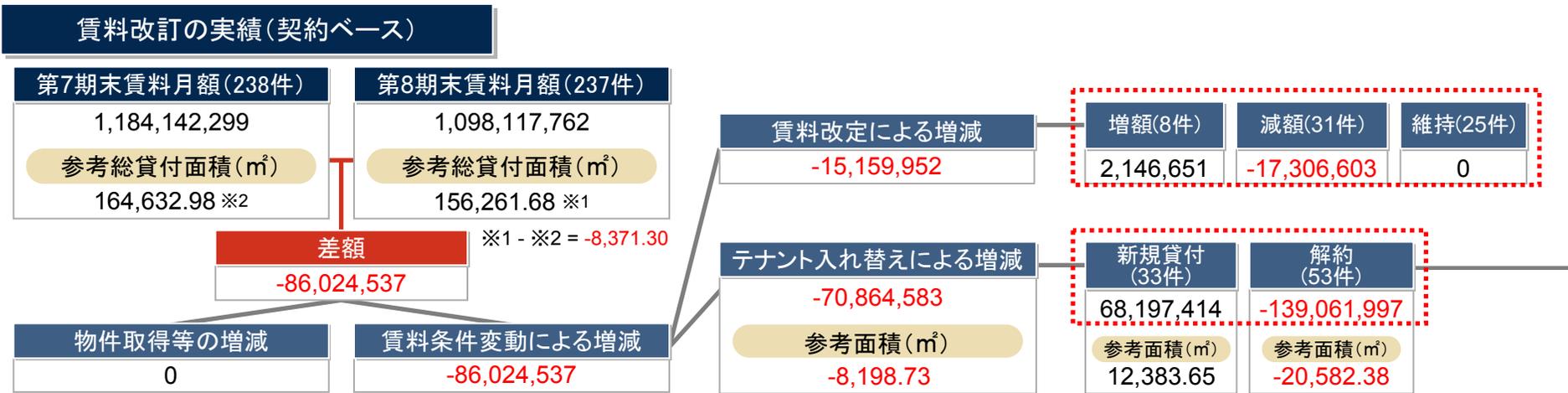


## 対前期NOI比較

- ①第8期** -400百万円
  - 前期比で12物件の稼働率が低下。
  - NOI利回りで0.3ポイント低下。
  - マーケット環境の悪化の影響を受け始める。
- ②第9期** -1,154百万円
  - 前期比で11物件の稼働率が低下し、ポートフォリオ全体の稼働率が83.15%となる見込み。
  - NOI利回りで0.87ポイント低下すると予想。
  - 新宿マインスタワーのメインテナント解約の空室は2010年2月からの4ヶ月分の空室を想定している。
- ③第10期** -401百万円
  - 前期比で稼働率が低下する物件は少ない見込み。
  - NOI利回りで0.3ポイント低下すると見込んでいるのは、前期の中途解約分が期間全体に影響するため。
  - 新宿マインスタワーの解約したメインテナントの貸室部分は期首からの6ヶ月分の空室を想定している。

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②



## 物件別入退去面積一覧



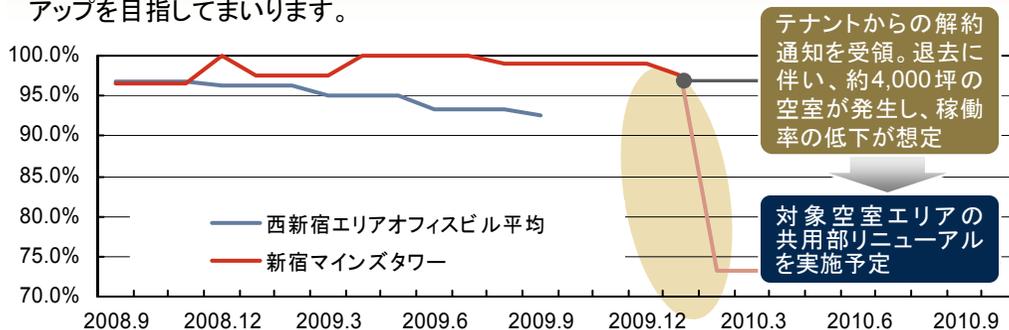
※物件名は省略して表示。

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。

# 新宿マインズタワーの状況

## 稼働率の推移

2009年7月に、主要テナント1社より解約通知を受領いたしました。これにより新宿マインズタワーの賃貸可能面積の24.1%に相当する約4,000坪の空室が発生する見込みですが、共用部リニューアル工事やリーシング活動強化等の施策を行い、早期のリースアップを目指してまいります。



※シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社のデータを元に資産運用会社にて加工を行っております。

## 優位性を活かしたリーシング活動

西新宿エリアにおけるマインズタワーの持つ優位性を生かして、リーシング活動を推進しております。

<b>駅直結の立地</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都営大江戸線と直結</li> <li>JR新宿駅サザンテラス口よりデッキでの接続</li> </ul>	<b>築年数</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>競合物件との相対的な築年数の浅さによる物件スペックの高さ</li> </ul>
<b>賃貸可能面積</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>続き階での大規模スペースは希少性が高く市場ニーズが高い。⇒本社機能として使用するニーズ等の汲み上げ</li> </ul>	<b>再開発</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新宿駅南口の再開発予定(～2015年)による周辺エリアの活性化の可能性</li> </ul>

## 稼働率向上に向けた取り組み事例

本投資法人の投資方針に基づき「高稼働率の重視」の方針の下、対象空室エリアの共用部リニューアルを実施予定。「運営管理費用の抑制」の中でも、必要な投資については戦略的に実施してまいります。

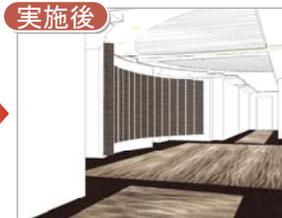
### 対象空室エリアの共用部リニューアル工事内容

#### ①リフレッシュスペース

現状



実施後



Copyright(c)2010 nihonsekai. All rights reserved.

茶色を基調とすることで、高級感のある落ち着いた雰囲気的空間へと変更。オフィスの高い質感を演出します。

#### ②エレベータホール

現状



実施後



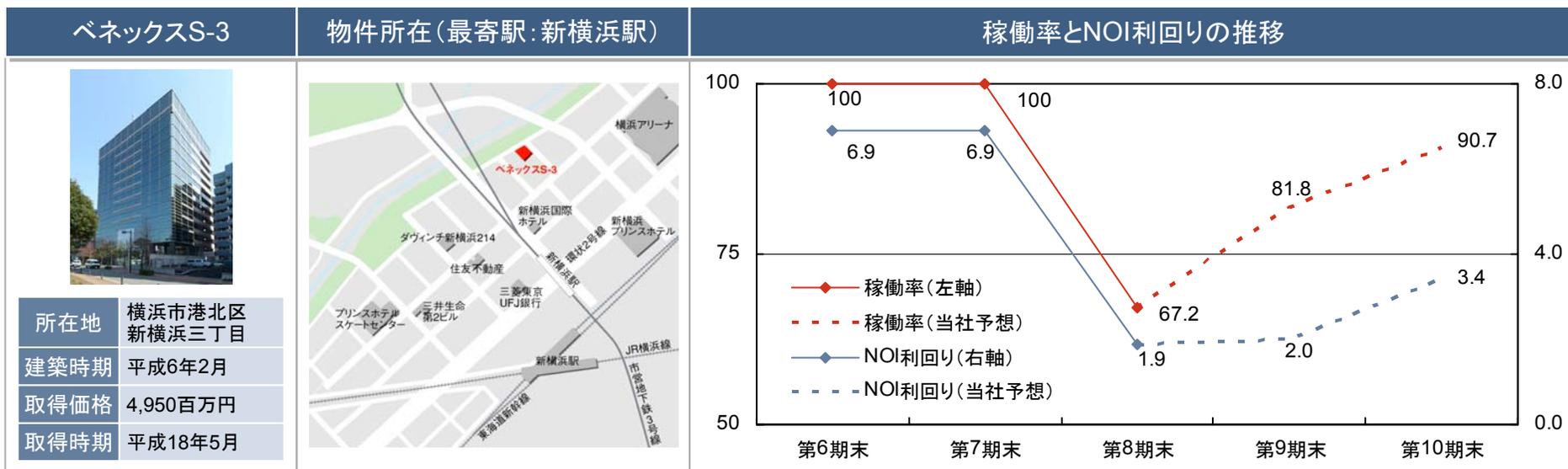
Copyright(c)2010 nihonsekai. All rights reserved.

カーペット、天井部分及び照明を変更。現代的で質感の高い共用部はテナントのニーズを喚起させます。

※「実施後」デザインは検討中であり今後変更される場合があります。

# リーシング強化①〈取組事例-1〉

## リーシング強化対象物件



## リーシング活動

- テナントから解約予告が相次ぎ、解約通知受領ベースでの稼働率が45%まで低下することが見込まれリーシング強化対象に指定。
- 稼働率回復を目標に賃貸仲介会社及びPM会社と連携を強化。
- 建物グレードと専用部からの眺望の良さをアピールし内覧件数、申込件数が増加。
- 8期中に新規契約9件を成約させ8期末稼働率67.26%(※)まで回復。(※)2010年1月18日現在の成約ベース稼働率は78.93%になります。

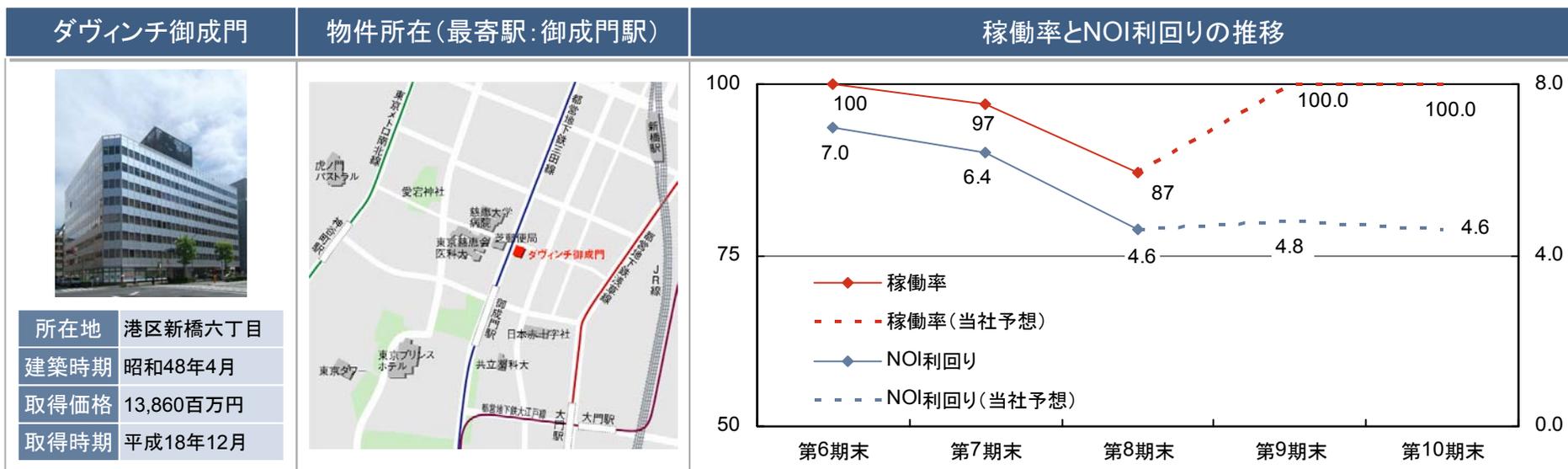
## 今後の戦略

- 引き続き賃貸仲介会社及びPM会社との連携を強化。
- 空室の分割案等を提案することによりニーズを発掘。
- キャンペーンの実施により物件のグレードを周知する。
- 引き続き、既存テナントの満足度向上にむけた施策を実施する。

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。

## リーシング強化②〈取組事例-2〉

### リーシング強化対象物件



### リーシング活動

- テナントから解約予告が相次ぎ、解約通知受領ベースでの稼働率が51%まで低下することが見込まれリーシング強化対象に指定。
- 御成門エリアのマーケット動向を分析したところ、厳しい環境が続くことが予想されたため、稼働率を重視し、賃貸仲介会社及びPM会社との連携を強化。
- マーケットの動向を先取りしキャンペーン、内覧会を実施。
- 8期末稼働率は86.6%まで回復。

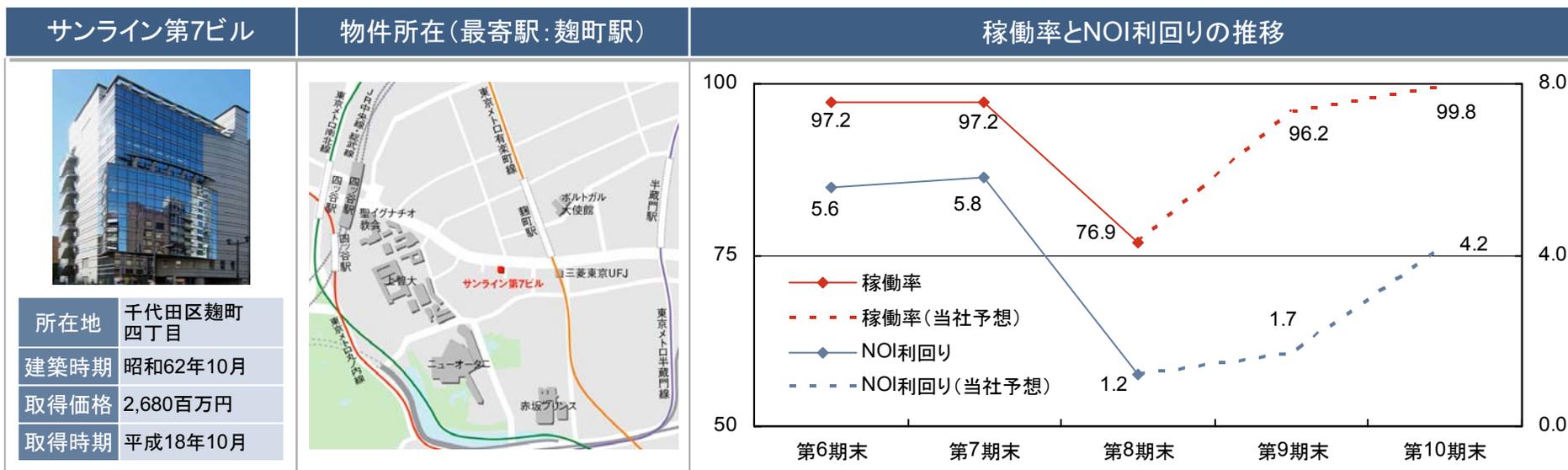
### 対応のポイント・今後の戦略

- 入居検討者が物件情報を収集する際に、当該物件の築年数を見て検討の対象から除外する傾向にあることから、キャンペーンや内覧会の実施を通じて、築年数の割に全体のスペックが高いことをご確認いただき申込につなげた。
- 短い空室期間にて賃貸借契約を制約し、第8期中新規契約3件。
- 引き続き稼働率を維持する方針で、既存テナントの満足度向上に努める。

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ますようお願い申し上げます。

# リーシング強化③〈取組事例-3〉

## リーシング強化対象物件



## リーシング活動

- テナントから解約予告が相次ぎ、解約通知受領ベースでの稼働率が34.9%まで低下することが見込まれ、強化対象物件に指定。
- マーケット調査の結果、稼働率回復を最優先とし、賃貸仲介会社及びPM会社と連携のうえ、キャンペーン及び内覧会を実施。
- 入居テナントと協議を行い、退去リスクを払拭。
- 追加解約の防止と新規契約4件成約により稼働率は76.9%(※)まで回復。(※)2010年1月18日現在の成約ベース稼働率は79.73%になります。

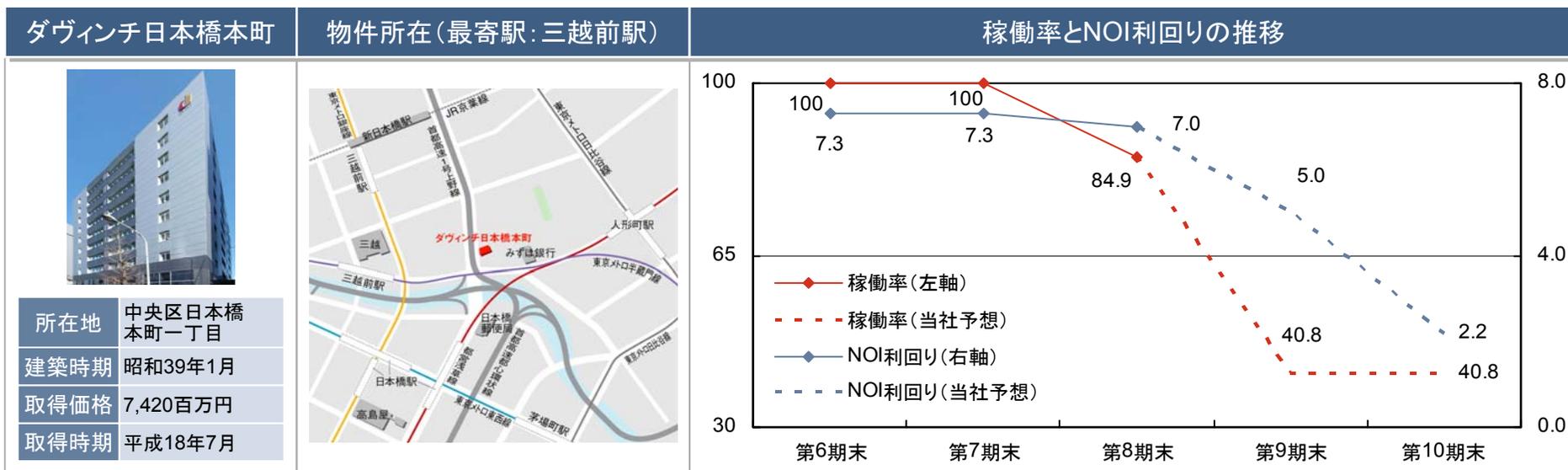
## 今後の戦略

- 引き続き空室フロアの存在の周知を行い、新規リーシング活動につとめる。
- 引き続き、稼働率維持を重視し、既存テナントの満足度向上につとめる。

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。

# リーシング強化④〈取り組み中-1〉

## リーシング取り組み中案件



### 物件の現状

- 平成21年10月30日付開示「テナントの異動に関するお知らせ」のとおり、当該物件の大口のテナント様である三井住友建設株式会社が本年4月30日付で退去予定。
- 退去に伴い、本年4月30日以降の稼働率が40.8%に低下する見込み。
- 賃貸仲介会社及びPM会社と連携しつつ、リーシング活動を開始。

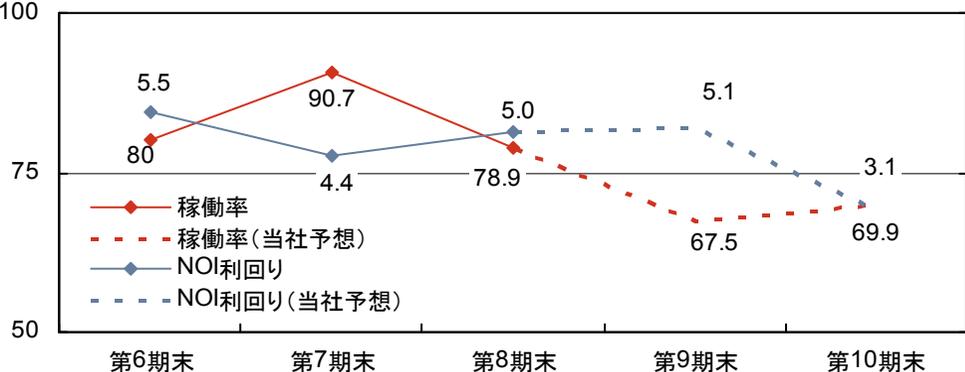
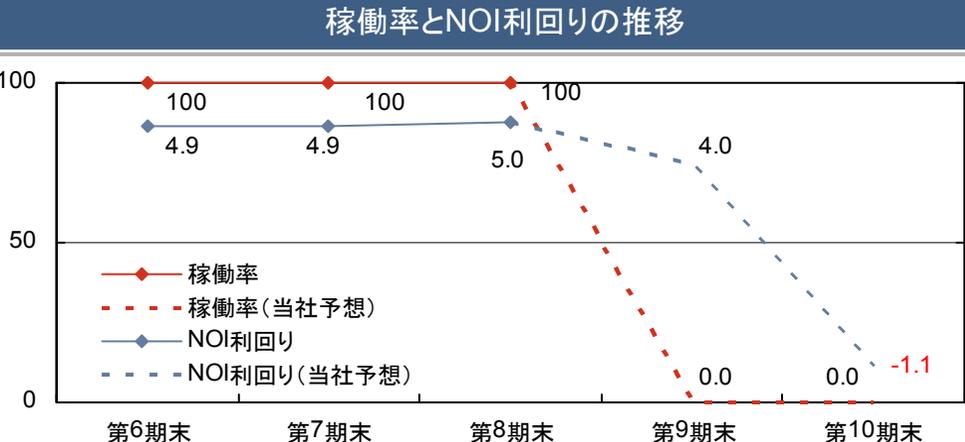
### 今後の戦略

- 賃貸仲介会社及びPM会社と連携しつつ、キャンペーンや内覧会等の実施を検討する。
- 内覧件数が多く、引き続きテナントニーズを喚起しつつリーシング活動につとめる。
- 引き続き、既存テナントの満足度向上につとめる。

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ますようお願い申し上げます。

# リーシング強化⑤〈取り組み中-2〉

## リーシング取り組み中案件

ダヴィンチ銀座一丁目	稼働率とNOI利回りの推移	現状と取り組み方針																																						
 <table border="1" data-bbox="132 696 459 816"> <tr><td>所在地</td><td>中央区銀座一丁目</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>昭和37年1月</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>4,620百万円</td></tr> <tr><td>取得時期</td><td>平成18年7月</td></tr> </table>	所在地	中央区銀座一丁目	建築時期	昭和37年1月	取得価格	4,620百万円	取得時期	平成18年7月	 <table border="1" data-bbox="501 444 1466 816"> <caption>稼働率とNOI利回りの推移 (ダヴィンチ銀座一丁目)</caption> <thead> <tr> <th>期末</th> <th>稼働率 (%)</th> <th>稼働率 (当社予想) (%)</th> <th>NOI利回り (%)</th> <th>NOI利回り (当社予想) (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>第6期末</td><td>80</td><td>5.5</td><td>80</td><td>5.5</td></tr> <tr><td>第7期末</td><td>90.7</td><td>4.4</td><td>75</td><td>4.4</td></tr> <tr><td>第8期末</td><td>78.9</td><td>5.0</td><td>78.9</td><td>5.0</td></tr> <tr><td>第9期末</td><td>67.5</td><td>5.1</td><td>75</td><td>5.1</td></tr> <tr><td>第10期末</td><td>69.9</td><td>3.1</td><td>75</td><td>3.1</td></tr> </tbody> </table>	期末	稼働率 (%)	稼働率 (当社予想) (%)	NOI利回り (%)	NOI利回り (当社予想) (%)	第6期末	80	5.5	80	5.5	第7期末	90.7	4.4	75	4.4	第8期末	78.9	5.0	78.9	5.0	第9期末	67.5	5.1	75	5.1	第10期末	69.9	3.1	75	3.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 相次いで解約通知を受領し、稼働率が徐々に低下。</li> <li>■ 賃貸仲介会社及びPM会社と連携しマーケットのリサーチを実施、効果的なキャンペーンを行うことで稼働率の回復を目指す。</li> <li>■ 引き続き、既存テナントの満足度向上につとめる。</li> </ul>
所在地	中央区銀座一丁目																																							
建築時期	昭和37年1月																																							
取得価格	4,620百万円																																							
取得時期	平成18年7月																																							
期末	稼働率 (%)	稼働率 (当社予想) (%)	NOI利回り (%)	NOI利回り (当社予想) (%)																																				
第6期末	80	5.5	80	5.5																																				
第7期末	90.7	4.4	75	4.4																																				
第8期末	78.9	5.0	78.9	5.0																																				
第9期末	67.5	5.1	75	5.1																																				
第10期末	69.9	3.1	75	3.1																																				
 <table border="1" data-bbox="132 1178 459 1298"> <tr><td>所在地</td><td>渋谷区神宮前二丁目</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成9年12月</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>2,800百万円</td></tr> <tr><td>取得時期</td><td>平成17年10月</td></tr> </table>	所在地	渋谷区神宮前二丁目	建築時期	平成9年12月	取得価格	2,800百万円	取得時期	平成17年10月	 <table border="1" data-bbox="501 858 1466 1300"> <caption>稼働率とNOI利回りの推移 (ダヴィンチ神宮前)</caption> <thead> <tr> <th>期末</th> <th>稼働率 (%)</th> <th>稼働率 (当社予想) (%)</th> <th>NOI利回り (%)</th> <th>NOI利回り (当社予想) (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>第6期末</td><td>100</td><td>4.9</td><td>100</td><td>4.9</td></tr> <tr><td>第7期末</td><td>100</td><td>4.9</td><td>100</td><td>4.9</td></tr> <tr><td>第8期末</td><td>100</td><td>5.0</td><td>100</td><td>5.0</td></tr> <tr><td>第9期末</td><td>0.0</td><td>4.0</td><td>100</td><td>4.0</td></tr> <tr><td>第10期末</td><td>0.0</td><td>-1.1</td><td>100</td><td>-1.1</td></tr> </tbody> </table>	期末	稼働率 (%)	稼働率 (当社予想) (%)	NOI利回り (%)	NOI利回り (当社予想) (%)	第6期末	100	4.9	100	4.9	第7期末	100	4.9	100	4.9	第8期末	100	5.0	100	5.0	第9期末	0.0	4.0	100	4.0	第10期末	0.0	-1.1	100	-1.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 一棟貸しのテナントから解約通知を受領。稼働率は一気に0%に落ち込む(ポートフォリオに占める取得価格ベースの投資比率は1.1%)。</li> <li>■ 稼働率0%であっても、リーシングや建物管理に費用が発生。</li> <li>■ 早急に後継テナントを決定することから効果的なキャンペーン(一棟借りテナントの場合に当該物件の命名権を与えるなど)を実施する方針。</li> </ul>
所在地	渋谷区神宮前二丁目																																							
建築時期	平成9年12月																																							
取得価格	2,800百万円																																							
取得時期	平成17年10月																																							
期末	稼働率 (%)	稼働率 (当社予想) (%)	NOI利回り (%)	NOI利回り (当社予想) (%)																																				
第6期末	100	4.9	100	4.9																																				
第7期末	100	4.9	100	4.9																																				
第8期末	100	5.0	100	5.0																																				
第9期末	0.0	4.0	100	4.0																																				
第10期末	0.0	-1.1	100	-1.1																																				

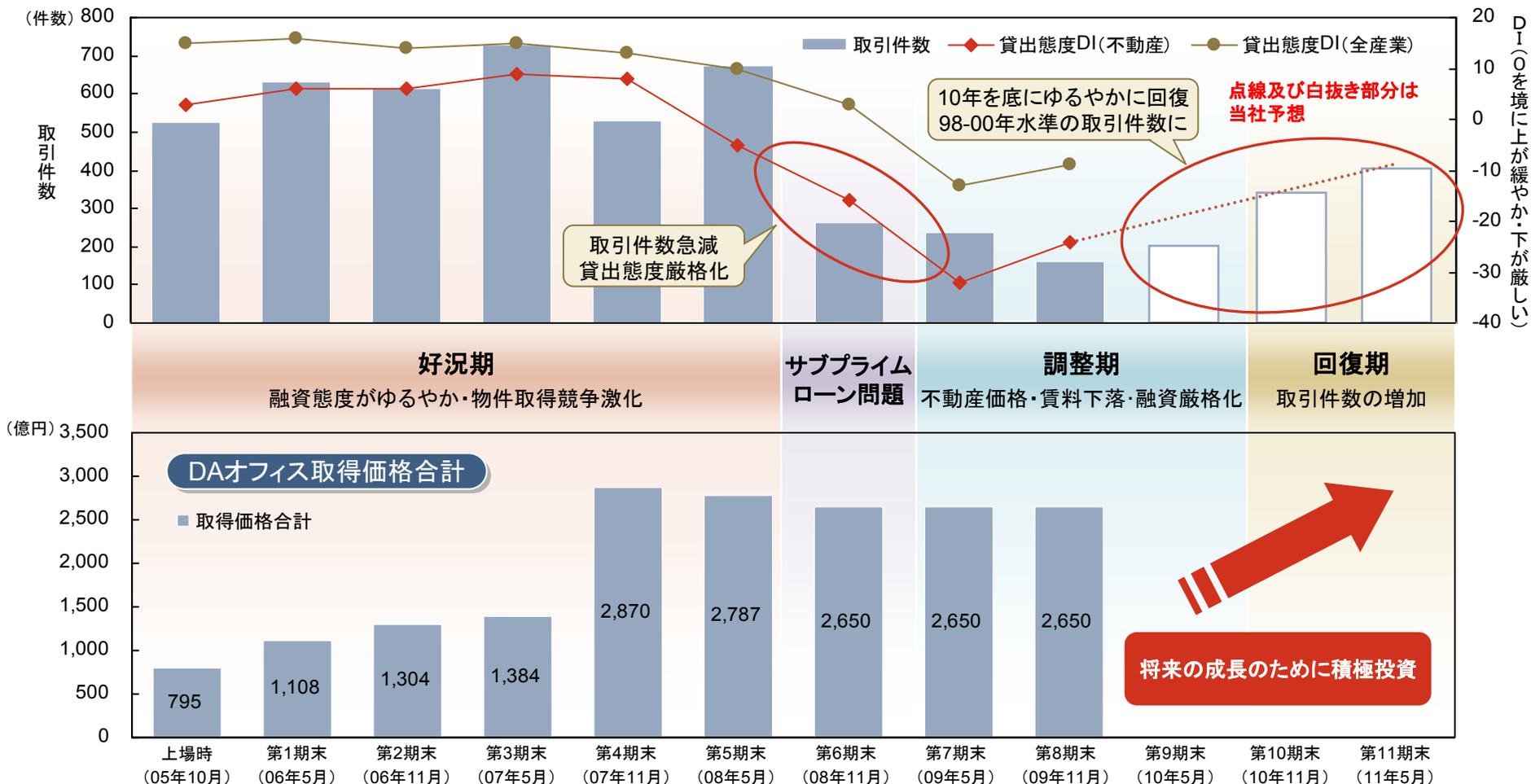
本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行っていただきますようお願い申し上げます。

## 3 外部成長

# 不動産売買市場と取得実績

## 不動産売買市場と取引実績

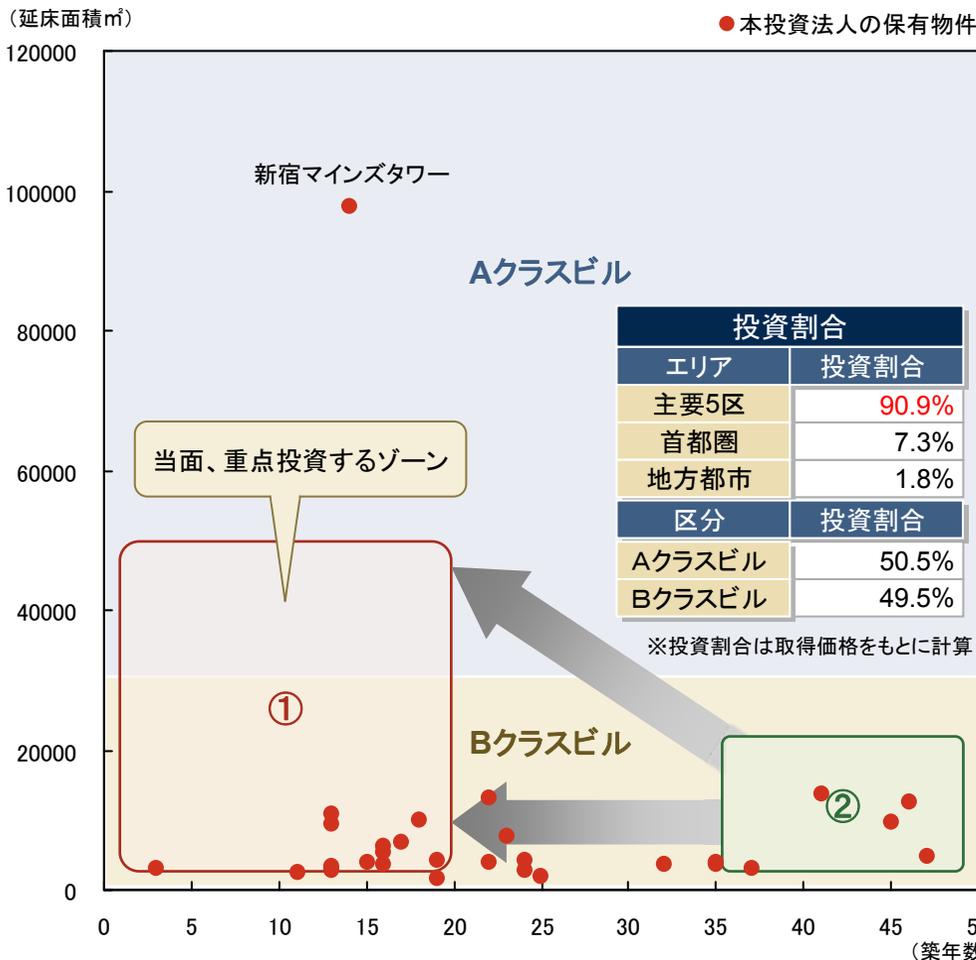
出所: 都市未来総合研究所(みずほ信託銀行のシンクタンク)「不動産売買実態調査」のデータ及び日本銀行HPをもとに当社作成



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。

# ポートフォリオの現状と取得方針

## 保有物件の分布図



## ポートフォリオの現状

- 主要5区に投資を集中。
- Aクラスビル(新宿マインズタワー)とBクラスビルを保有。
- Bクラスビルには築年数の古いものも一部保有(②)。

## 取得方針とソース

### 取得方針

- 引き続き、主要5区に重点的に投資を行う。
- 当面、築年数20年以内を目処に築浅Aクラスビル及び築浅Bクラスビル(①)に重点的に投資。
- ②ゾーンの物件を売却し、①ゾーンの物件購入するといった物件の入替も検討。

### ソース

- 信託銀行の仲介部門及び仲介会社の持ち込みに加えて、取引金融機関を含む金融機関、事業会社、サービサー、他REITと情報交換を行い能動的なソーシング活動を実施。

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。

# 物件取得の検討状況

## 情報入手の状況(地区別)

総入手件数	285件 ※2010/1/5までの入手件数
千代田区 (入手件数: 55件)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 神田地区、岩本町の紹介が半数以上を占める。</li> <li>■ 一部については現在も詳細な検討を実施中。</li> </ul>
中央区 (入手件数: 47件)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日本橋〇〇町といった日本橋エリアが半数以上。</li> <li>■ 一部については現在も詳細な検討を実施中。</li> </ul>
港区 (入手件数: 50件)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 新橋、三田、赤坂、青山等の情報を満遍なく入手。</li> <li>■ 駅から遠く断念した物件も多くあり。</li> </ul>
渋谷区 (入手件数: 28件)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 恵比寿、神宮前の紹介が多数を占める。</li> <li>■ 一部については現在も詳細な検討を実施中。</li> </ul>
新宿区 (入手件数: 16件)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 新宿駅周辺(西新宿、新宿三丁目等)の情報が多い。</li> <li>■ 市ヶ谷、高田馬場の物件について検討を実施。</li> </ul>
東京都内(上記以外) (入手件数: 57件)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 品川区14件、文京区・豊島区9件が情報の多い地区。</li> <li>■ 品川区、目黒区の物件について詳細な検討を実施。</li> </ul>
首都圏(上記以外) (入手件数: 18件)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 横浜市、川崎市の物件が中心。</li> <li>■ いずれも立地の問題で詳細検討に至らず。</li> </ul>
地方都市(上記以外) (入手件数: 14件)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 大阪市、神戸市、名古屋市が中心。</li> <li>■ いずれも立地の問題で詳細検討に至らず。</li> </ul>

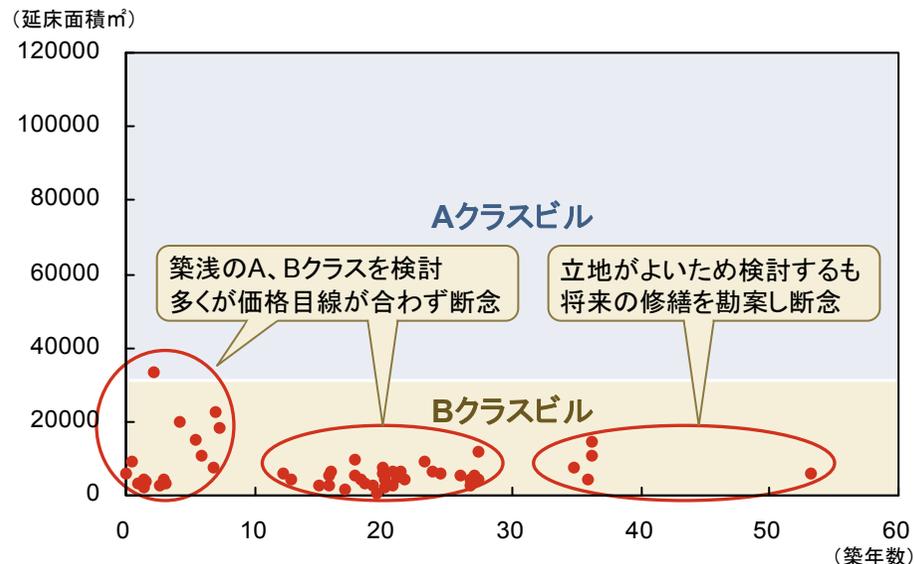
## 情報入手の状況(入手先別)

- 信託銀行の仲介部門が124件、仲介会社が82件で多くの情報が仲介会社からの持込。
- スポンサーからの情報が20件、取引銀行を含む金融機関、事業会社、他REIT、債権回収会社からの持込情報が35件程度。

## 詳細な検討状況

- 入手した情報のうち、60件程度について詳細な検討を実施。
- 半数以上の物件が、将来の賃料減額見込みやリース困難の理由で当社の買い目線と売主目線とが一致せず断念。その他、売主都合、建物の遵法性の問題で10数件断念している。
- 現在、6物件について検討中。
- 直近の情報入手で方針未決定の物件も多数あり。

## 検討物件の分布図



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。

## 4 財務戦略

# 投資主の状況について

## コロブスの投資口について

### 現状

- 株式会社ダヴィンチ・ホールディングスが保有する全投資口を売却。株式会社コロブスは投資口を売却せず引き続き保有。
- 大量保有報告書によれば、コロブス保有分の投資口にBNPパリバプリンシパルインベストメントメンツ株式会社により質権設定。
- 第8期に海外IRを実施。既存投資主を含め後継投資家候補を探索。今後も定期的にアクセスする。

### 今後の方針

- コロブスと定期的に協議し、投資主構成の安定化にむけての施策を検討。

### 海外IR訪問先

都市	訪問先
カナダ	4件
北米	14件
シンガポール	9件

都市	訪問先
中東諸国	3件
欧州(大陸)	4件
英国	11件
香港	4件

## 業態別の投資口保有の変化

- 個人投資家、外国人投資家等の保有投資口数が減少。個人投資家、外国人投資家向けのIR体制の充実をはかる。

### 第7期末

保有者区分		投資口数	割合
1	個人	50,312	14.63%
2	金融機関(証券会社を除く)	78,522	22.83%
	銀行	3,690	4.7%
	信託銀行	65,860	83.87%
	生命保険会社	102	0.13%
	損害保険会社	5,599	7.13%
	その他	3,271	4.17%
3	その他国内法人	151,027	43.92%
4	外国人	48,875	14.21%
5	証券会社	15,169	4.41%

### 第8期末

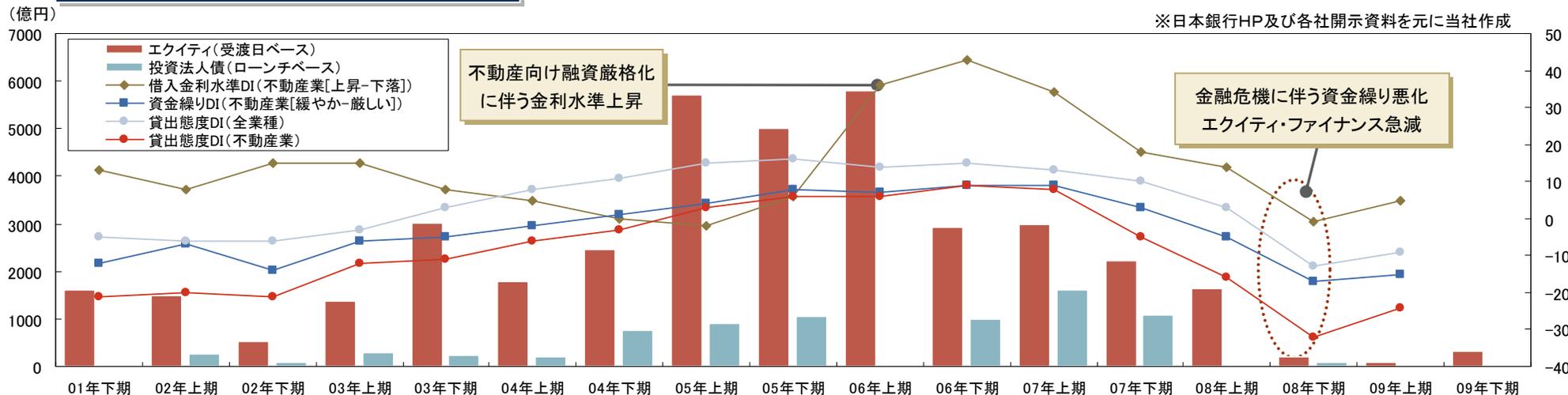
※前期より保有数が増加:赤 減少:青

保有者区分		投資口数	割合
1	個人	43,812	11.06%
2	金融機関(証券会社を除く)	113,742	22.83%
	銀行	3,054	2.68%
	信託銀行	103,944	91.38%
	生命保険会社	376	0.33%
	損害保険会社	5,599	4.92%
	その他	769	0.67%
3	その他国内法人	143,198	36.17%
4	外国人	36,818	9.30%
5	証券会社	58,228	14.71%

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。

# 金融環境の推移と今後の財務戦略

## 金融環境の推移



## DAO金利コスト水準の変化



## エクイティ・ファイナンスについて

- 本投資法人の発行投資口数は395,798口と高水準。
- 分配金水準が一定程度まで回復するまで、新投資口発行は極力抑制。

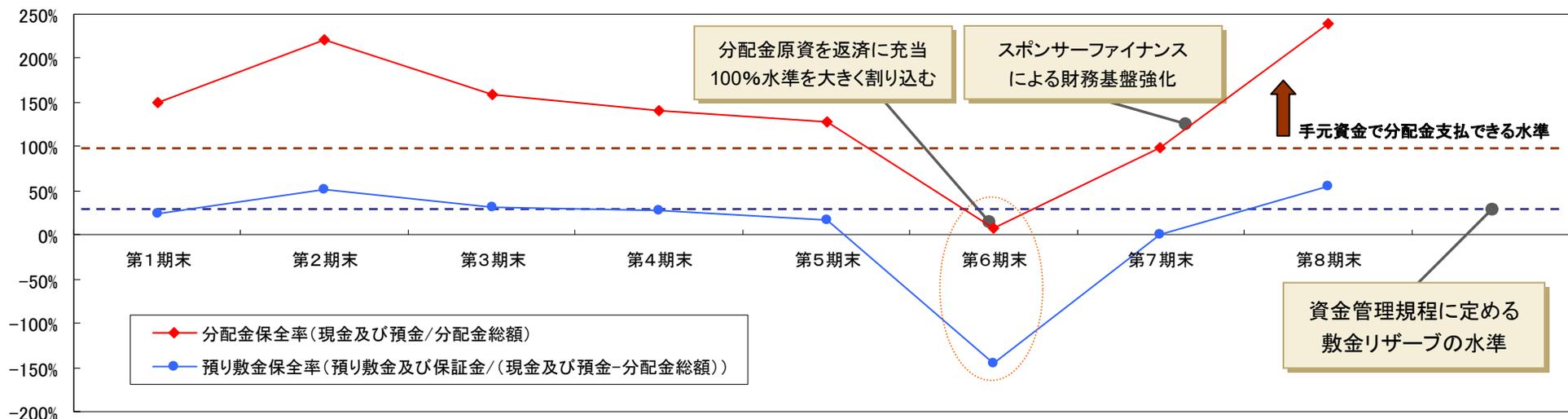
## デット・ファイナンスについて

- スポンサー変更による信用力補完で金利コストの水準は低下。
- 借入先の拡大とおおぞら銀行・新生銀行集中リスクへの対応。リレーシジョンに配慮した最適なレンダー構成に向けた取り組みの実施を検討。

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。

# 財務基盤安定化への取り組み

## 分配金・敷金の保全率推移



※第8期末の「現金及び預金」は、物件購入資金等に充当するために調達した第三者割当資金のうち返済に充当した残額(90億円)を除く。

※第8期末の「(現金及び預金-分配金総額)」から、資金管理規程に定める工事費用積立金相当額及び緊急対応資金相当額(総額10億円)を除く。

## 資金管理規程の制定

- 第6期末に資金繰りに窮した反省から資金管理規程を制定。
- 分配金支払相当額、工事費用相当額、信託預りではない敷金の3割相当額をリザーブすることとし、財務基盤の安定性に努める。

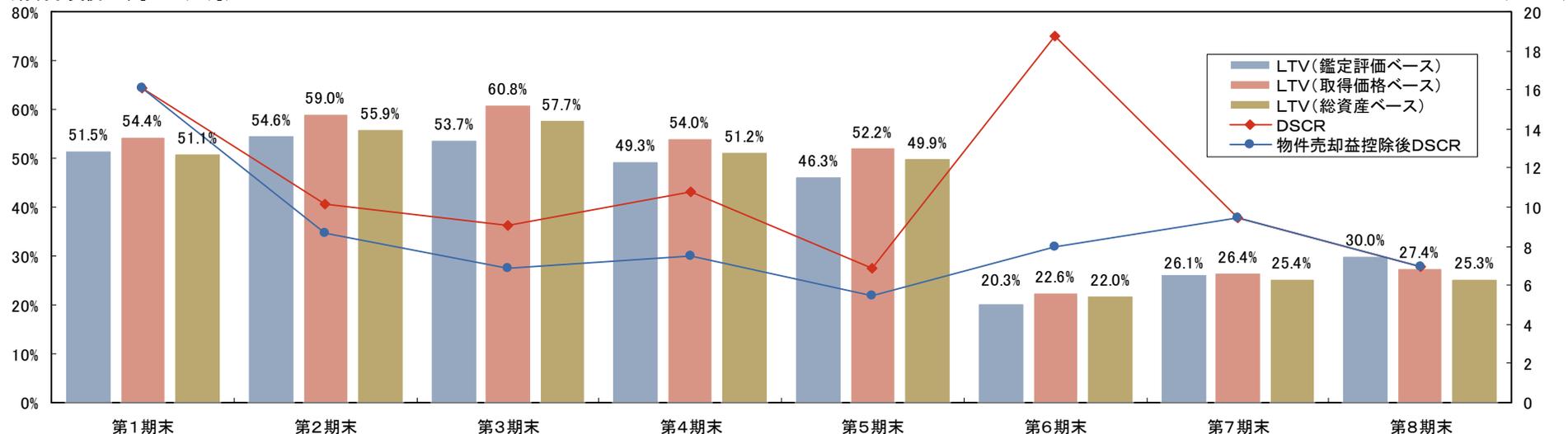
## 今後の取り組み

- 財務基盤強化を評価され格付け向上(R&I:A-からA)。引き続き格付けが維持、向上されるよう財務基盤強化に努める。
- 投資法人債(短期を含む。)の発行やコミットメントライン設定を検討。

# 有利子負債比率及びDSCR推移

## 有利子負債比率及びDSCR推移

(有利子負債比率[LTV(%)])



①LTV=有利子負債総額/期末時点で保有する物件の不動産鑑定評価額の合計額 ②LTV(取得価格ベース)=有利子負債総額/決算期末時点で保有する物件の取得価格合計額

③LTV(総資産ベース)=有利子負債総額/総資産

④DSCR=(経常利益+支払利息+減価償却費+繰延資産償却費(融資手数料償却分を含む))/支払利息

⑤物件売却益控除後DSCR=(経常利益+支払利息+減価償却費+繰延資産償却費(融資手数料償却分を含む)-不動産売却益)/支払利息

## 有利子負債比率とDSCRに関する考え

- 有利子負債比率及びDSCRも借入先の金融機関がもつめるコベナントの水準を十分に充足。
- 鑑定評価の下落に伴い有利子負債比率が上昇するリスクを認識。保守的なLTV水準を継続。
- 賃料収入は下落基調だが、スポンサー変更により支払利息の水準も低下。DSCR水準は一定レベルを維持すると想定。

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

# 5 Appendix

---

# 第8期決算概要①

## 貸借対照表

	前期(第7期) H21年5月31日現在		当期(第8期) H21年11月30日現在	
	金額(千円)	比率(%)	金額(千円)	比率(%)
<b>資産の部</b>				
流動資産	11,348,632	4.1%	23,471,813	8.2%
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	
未収消費税等	162,295		-	
その他の流動資産	1,129,938		1,249,449	
固定資産	264,420,435	95.9%	263,401,950	91.8%
有形固定資産	258,171,444	93.6%	257,295,399	89.7%
信託建物等	48,769,718		47,891,181	
信託土地	209,399,114		209,399,114	
その他の有形固定資産	2,610		5,102	
無形固定資産	4,975,802	1.8%	4,974,304	1.7%
信託借地権	4,970,290		4,970,290	
その他の無形固定資産	5,511		4,013	
投資その他の資産	1,273,188	0.5%	1,132,245	0.4%
信託差入敷金保証金	113,684		113,684	
長期前払費用	1,123,668		993,832	
その他の投資その他の資産	35,835		24,728	
繰延資産	-	0.0%	27,606	0.0%
投資法人債発行費	-		27,606	
資産合計	275,769,068	100.0%	286,901,370	100.0%

### 現金及び預金

15,467百万円

- 預り敷金保証金相当額…………… 5,038百万円
- 第9期工事代金予算相当額…………… 645百万円
- 第8期分配金相当額…………… 2,710百万円
- その他…………… 7,074百万円

### 運用資産

262,260百万円

	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	48,769	302	-	-	▲ 1,180	47,891
信託土地及び借地権	214,369	-	-	-	-	214,369
運用資産 計	263,139	302	-	-	▲ 1,180	262,260

### 有利子負債

72,530.625百万円

- 総資産有利子負債比率 25.3%(期末有利子負債残高/総資産残高)
- 長期有利子負債比率 92.1%(長期借入金(投資法人債含)/期末有利子負債残高)

	前期(第7期) H21年5月31日現在		当期(第8期) H21年11月30日現在	
	金額(千円)	比率(%)	金額(千円)	比率(%)
<b>負債の部</b>				
流動負債	26,579,270	9.6%	7,656,266	2.7%
営業未払金	918,495		699,617	
1年内返済長期借入金	24,322,500		5,751,250	
未払金等	284,825		280,927	
前受金	766,605		706,815	
その他の流動負債	286,844		217,656	
固定負債	57,252,098	20.8%	77,754,098	27.1%
投資法人債	-		3,500,000	
長期借入金	45,700,000		63,279,375	
預り敷金保証金	5,429,805		5,038,392	
信託預り敷金保証金	6,108,420		5,924,911	
その他固定負債	13,872		11,419	
負債合計	83,831,369	30.4%	85,410,365	29.8%
出資総額	188,780,910		198,780,951	
剰余金	3,156,788		2,710,053	
出資合計	191,937,699	69.6%	201,491,004	70.2%
負債+出資合計	275,769,068	100.0%	286,901,370	100.0%

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8期決算概要②

### 対前期(第7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7期実績 (H21年5月期)	第8期実績 (H21年11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	182日	183日	
営業収益(A)	8,177	7,744	-433
うち売却益			
営業費用(B)	3,899	3,841	-57
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	1,843	1,829	-13
うち減価償却費用	1,182	1,180	-1
賃貸事業損益(売却益を除く)	5,152	4,734	-417
営業利益(A-B)	4,278	3,903	-375
営業外費用	1,288	1,201	-86
うち支払利息(キャップ償却含む)	576	741	+165
うち融資関連費用	669	429	-283
経常利益	2,998	2,710	-287
特別利益	159		-159
当期純利益	3,156	2,709	-446
発行済投資口数	343,905口	395,798口	
1口当たり分配金(単位: 円)	9,179円	6,847円	▲2,332円

#### 分析の前提

- I. 8期末保有物件(30物件)ベース比較
- II. その他の要因

#### 営業収益

- I. ▲444百万円【賃料等減 6,685(8期) - 7,130(7期)】  
稼働率の低下による【8期末 92.8% ← 7期末 97.7%】
- II. 11百万円【その他】

#### 支払利息

- 62百万円【平均元本64,957(7期)→72,530.625(8期)】
- 99百万円【平均金利 1.78%(7期)→2.07%(8期)】

#### 融資関連費用

- ▲283百万円【融資関連費用】

#### 1口当たり分配金

稼働率の低下による賃料等減に加え、  
第三者割当による希薄化が主な減少理由です。

## 第8期決算概要③

### 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8期		
	2009年6月17日 開示予想	実績	差異
営業収益(A)	7,722	7,744	+ 21
うち売却益	0	0	0
営業費用(B)	4,082	3,841	- 240
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	2,017	1,829	- 188
うち減価償却費用	1,186	1,180	- 5
賃貸事業損益(売却益を除く)	4,518	4,734	+ 215
営業利益(A-B)	3,640	3,903	+ 262
営業外費用	1,259	1,201	- 58
うち支払利息(キャップ償却含む)	782	741	- 40
うち融資関連費用	445	429	- 16
経常利益	2,380	2,710	+ 330
特別利益	0	0	0
当期純利益	2,378	2,709	+ 331
発行済投資口数	395,798口	395,798口	
<b>1口当たり分配金(単位:円)</b>	<b>6,009円</b>	<b>6,847円</b>	<b>+ 838円</b>

賃貸事業:売却益を除く物件賃貸事業損益ベースを基本

#### 215百万円利益増

- 187百万円【主に下記の費用減による】  
【外注委託費38、水道光熱費74、修繕費47、租税公課27】
- 28百万円  
【その他】

### 業績予想の推移

(百万円)	当初予想 (1/26公表)	修正予想 (6/17公表)	実績	当初予想 との差異
営業収益	7,869	7,722	7,744	-125
経常利益	2,547	2,380	2,710	163
当期純利益	2,545	2,378	2,709	165
1口当たり 分配金	7,400円	6,009円	6,847円	-553

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期決算概要④

## キャッシュフロー計算書

	前期(第7期)	当期(第8期)
	H20/12/1~H21/5/31	H21/6/1~H21/11/30
	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	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
営業未収入金の増加・減少額	19,256	▲ 32,453
未収入金の増加・減少額	▲ 643	658
未収消費税等の増加・減少額	▲ 162,295	162,295
前払費用の増加・減少額	▲ 381,751	▲ 72,120
営業未払金の増加・減少額	▲ 25,307	113,071
未払金の増加・減少額	▲ 232,004	▲ 3,898
未払消費税等の増加・減少額	▲ 494,057	67,639
前受金の増加・減少額	▲ 37,974	▲ 59,789
長期前払費用の増加・減少額	▲ 855,141	129,835
長期前受金の増加・減少額	▲ 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>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	▲ 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
預り敷金保証金の収入	▲ 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
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入による収入	15,200,000	-
短期借入金返済による支出	▲ 15,200,000	-
長期借入による収入	26,700,000	17,900,000
長期借入金返済による支出	▲ 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
IV.現金及び現金同等物の増加・減少額	2,975,973	12,165,965
V.現金及び現金同等物の期首残高	7,080,426	10,056,399
VI.現金及び現金同等物の期末残高	10,056,399	22,222,364

### 現金及び現金同等物の主な増減内容

- 10,000百万円 【第3者割当金】
- 3,500百万円 【劣後投資法人債】
- ▲1,000百万円 【手元資金による借入金返済】
- ▲ 335百万円 【その他】

### 分配金計算書

	前期(第7期)	当期(第8期)
	H20/12/1~H21/5/31	H21/6/1~H21/11/30
	金額(円)	金額(円)
<b>I 当期末処分利益</b>	3,156,788,159	2,710,053,589
<b>II 分配金の額</b>	3,156,703,995	2,710,028,906
(投資口1口当たり分配金)	9,179	6,847
<b>III 次期繰越利益</b>	84,164	24,683

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。

# 収益予想(第9期及び第10期)

## 第9期及び第10期の運用状況の予想

	第8期実績 (H21年11月期)	第9期予想 (H22年5月期)	第10期予想 (H22年11月期)
物件数(各期末時点)	30物件	30物件	30物件
実質運用日数	183日	182日	183日
営業収益(A)	7,744	6,592	6,091
うち売却益	0	0	0
営業費用(B)	3,841	3,887	3,762
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	1,829	1,924	1,824
うち減価償却費用	1,180	1,189	1,200
賃貸事業損益(売却益を除く)	4,734	3,479	3,066
営業利益(A-B)	3,903	2,705	2,329
営業外費用	1,201	1,203	1,202
うち支払利息(キャップ償却含む)	741	786	800
うち融資関連費用	429	412	396
経常利益	2,710	1,501	1,127
特別利益	0	45	0
当期純利益	2,709	1,545	1,125
発行済投資口数	395,798口	395,798口	395,798口
<b>1口当たり分配金(単位:円)</b>	<b>6,847円</b>	<b>3,903円</b>	<b>2,843円</b>

※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。

### 予想の前提

- 平均運用残高:265,045百万円(8期-109期)
- 期末時点稼働率 第9期83.1% 第10期87.3%

### 営業収益

第9期及び第10期については、第8期からの稼働率の低下を見込んでおります。  
特に下記物件については、稼働率の大幅な低下を見込んでおります。  
・新宿マインズタワー、・ダヴィンチ日本橋本町、・ダヴィンチ銀座一丁目、・ダヴィンチ神宮前(内部成長「リーシング強化」のページ参照)

### 営業費用

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8期実績で圧縮していたため第9期及び第10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8期比
  - 【平均元本 71,482百万円(8期)→72,510百万円(9期)→72,386百万円(10期)】
  - 【平均金利 2.07%(8期)→2.17%(9期)→2.21%(10期)】

## 主要な経営指標

経営指標	単位	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
運用日数	日	183	183	183	182	183
期末物件数	件	35	33	30	30	30
期末稼働率	%	98.2	98.3	97.6	97.7	92.8
期中平均取得価額	百万円	199,274	286,162	272,452	265,045	265,045
賃貸NOI(売却益控除後)	百万円	5,062	6,827	6,304	6,220	5,822
ファンズフロムオペレーション (FFO)	百万円	3,492	3,674	3,592	4,338	3,890
総資産経常利益率 (ROA)	%	1.9	1.3	3.3	2.2	1.9
純資産当期純利益率 (ROE)	%	4.7	3.0	5.6	3.2	2.7
期末自己資本比率	%	44.0	44.8	72.8	69.6	70.2
期末総資産有利子負債比率	%	51.2	49.9	22.0	25.4	25.3

### FFO

当期純利益+減価償却費-売却益

### NOI利回り

年率換算経常利益/総資産額

### ROA

年率換算当期純利益/純資産額

### ROE

当期末有利子負債残高/当期末総資産残高

### 期末純資産有利子負債比率

※ 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。

# 有利子負債状況

## 有利子負債一覧

借入金				
期間	借入先	残高(百万円)	借入日	返済期限
短期	該当なし	-		
短期借入金 合計				
1年以内返済予定長期	株式会社あおぞら銀行	5,500	平成20年8月29日	平成22年2月26日
	株式会社三井住友銀行(※)	37.5	平成21年9月18日	平成24年9月18日
	住友信託銀行株式会社(※)	26.25	平成21年9月18日	平成24年9月18日
	株式会社日本政策投資銀行(※)	150	平成21年9月18日	平成24年9月18日
	株式会社七十七銀行(※)	7.5	平成21年9月18日	平成24年9月18日
	中央三井信託銀行株式会社(※)	15	平成21年11月30日	平成24年11月30日
	太陽生命保険株式会社(※)	7.5	平成21年11月30日	平成24年11月30日
	株式会社群馬銀行(※)	7.5	平成21年11月30日	平成24年11月30日
1年以内返済予定長期借入金 合計		5,751.25		
長期	株式会社りそな銀行	2,000	平成20年3月21日	平成23年3月18日
	株式会社関西アーバン銀行	5,500	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	平成20年8月29日	平成23年8月31日
	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー	5,000	平成20年9月2日	平成25年8月31日
	株式会社みずほ銀行	3,500	平成20年9月30日	平成23年9月30日
	株式会社新生銀行	7,100	平成21年2月20日	平成24年2月20日
	株式会社あおぞら銀行	19,600	平成21年5月21日	平成24年5月21日
	株式会社三井住友銀行(※)	4,943.75	平成21年9月18日	平成24年9月18日
	住友信託銀行株式会社(※)	3,460.625	平成21年9月18日	平成24年9月18日
	株式会社日本政策投資銀行(※)	2,812.5	平成21年9月18日	平成24年9月18日
	株式会社みずほ銀行	1,400	平成21年9月18日	平成24年9月18日
	株式会社七十七銀行(※)	992.5	平成21年9月18日	平成24年9月18日
	中央三井信託銀行株式会社(※)	1,985	平成21年11月30日	平成24年11月30日
	太陽生命保険株式会社(※)	992.5	平成21年11月30日	平成24年11月30日
	株式会社群馬銀行(※)	992.5	平成21年11月30日	平成24年11月30日
	長期借入金 合計		63,279.375	
借入金 合計		69,030.625		

(※)約定弁済付長期借入金の内、1年以内返済約定弁済分については、1年以内返済予定長期に区分

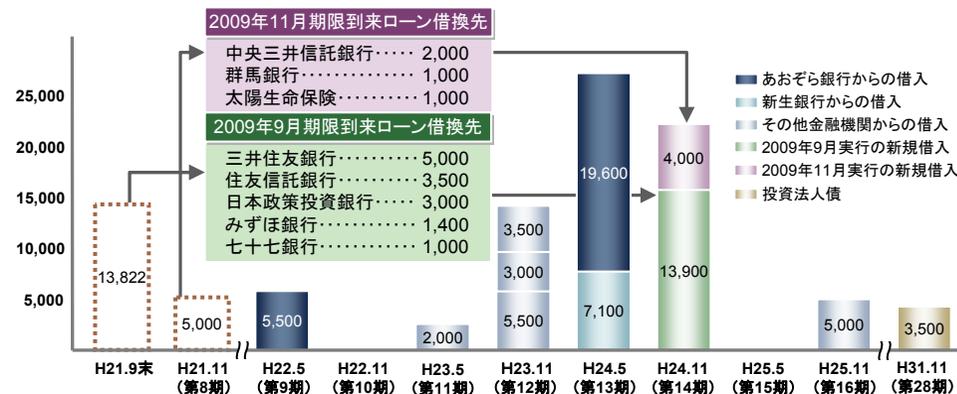
## 投資法人債

期間	借入先	残高(百万円)	借入日	返済期限
長期	第1回期限前弁済条項付無担保投資法人債	3,500	平成21年9月17日	平成31年9月17日
投資法人債 合計		3,500		

## 有利子負債別借入残高(投資法人債含む)

金融機関名称	残高(百万円)	割合(%)
あおぞら銀行	25,100	34.6
新生銀行	7,100	9.7
関西アーバン銀行	5,500	7.5
りそな銀行	5,000	6.8
アlico	5,000	6.8
三井住友銀行	4,981.25	6.8
みずほ銀行	4,900	6.7
住友信託銀行	3,486.875	4.8
日本政策投資銀行	2,962.5	4.0
中央三井信託銀行	2,000	2.7
七十七銀行	1,000	1.3
群馬銀行	1,000	1.3
太陽生命保険	1,000	1.3
投資法人債	3,500	4.8
Total	72,530.625	

## 返済期日の分散



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くださいますようお願い申し上げます。

# マーケット環境と運用方針

## 市場環境の見通し

マクロ経済	金融	REIT市場	不動産売買	不動産賃貸
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 景気は持ち直し傾向</li> <li>■ 厳しい雇用情勢と緩やかなデフレ状況</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 金融機関の融資姿勢は厳しい</li> <li>■ 大型増資が相次ぎ資本市場は軟調に推移</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 一部投資法人における公募増資再開</li> <li>■ 各国REITに対する相対的なJ-REIT市場の戻りの遅れ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 取引件数が低調に推移</li> <li>■ 金融機関主導のデフォルト案件が市場に供給される可能性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 東京都心部においてオフィスの空室率上昇傾向鈍化</li> <li>■ オフィス賃料が続落、底値圏にて調整局面</li> </ul>

## 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
- 取引金融機関の拡充

### 内部成長

- 稼働率優先による契約改定
- 運営管理費用の抑制(必要な投資は継続)
- リーシングにおける必要に応じたアライアンス

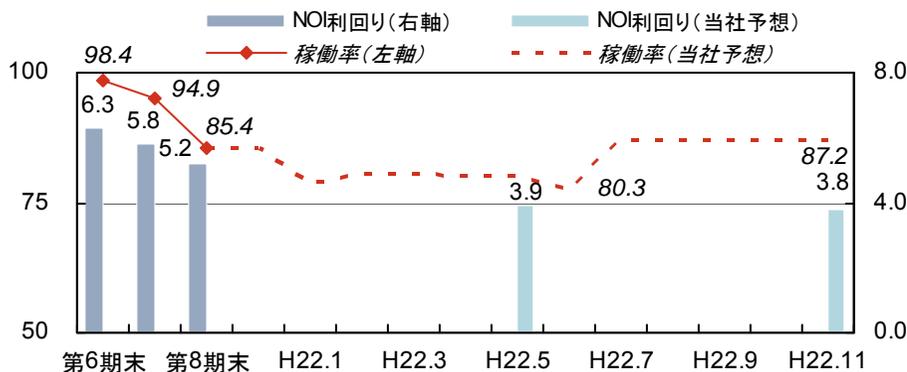
### 外部成長

- 収益性の重視
- ポートフォリオの質の向上
- 手元資金からの取得による機動性
- ソーシング力の強化

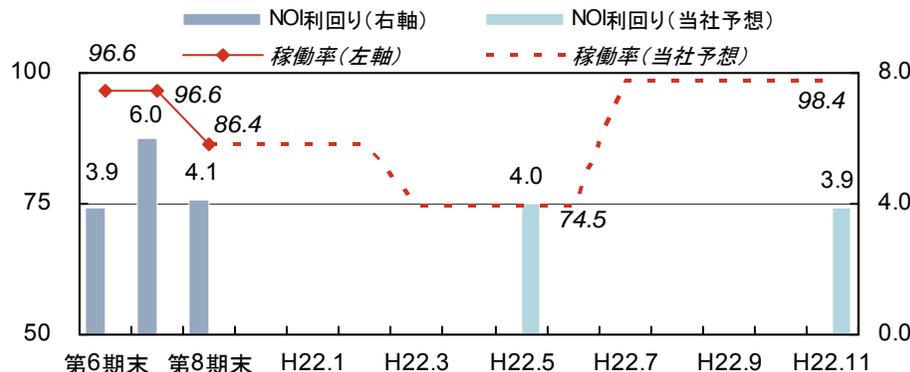
# 物件別NOI及び稼働率推移①

## 物件別NOI及び稼働率推移(過去3期分業績+予想開示2期分)

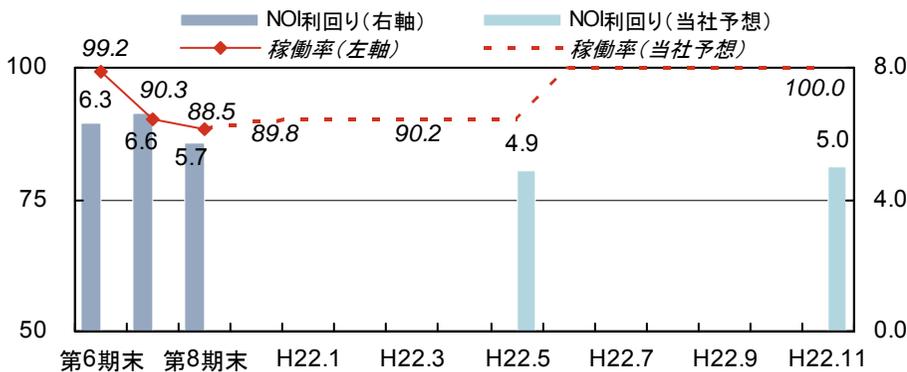
ダヴィンチ銀座



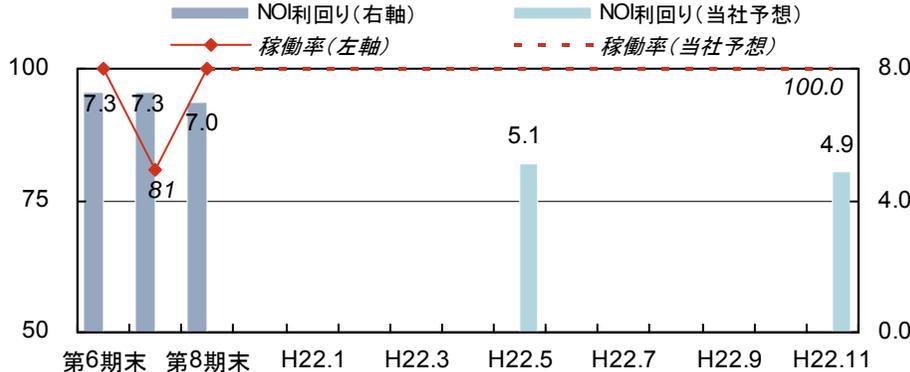
ダヴィンチ銀座アネックス



ダヴィンチ芝浦



ダヴィンチ南青山

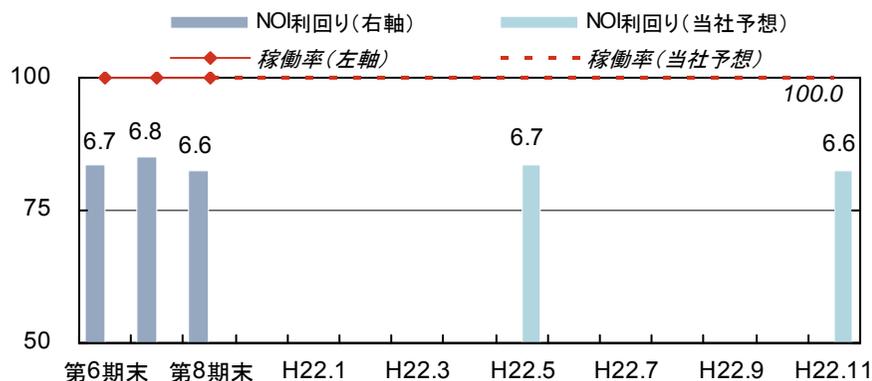


本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

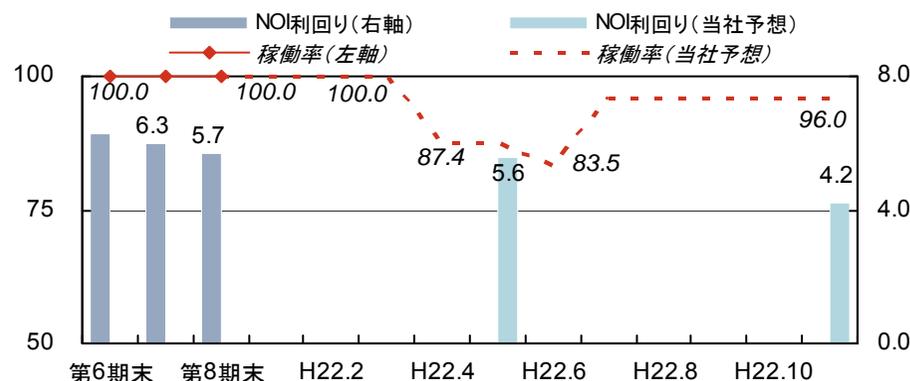
## 物件別NOI及び稼働率推移②

### 物件別NOI及び稼働率推移(過去3期分+業績予想開示2期分)

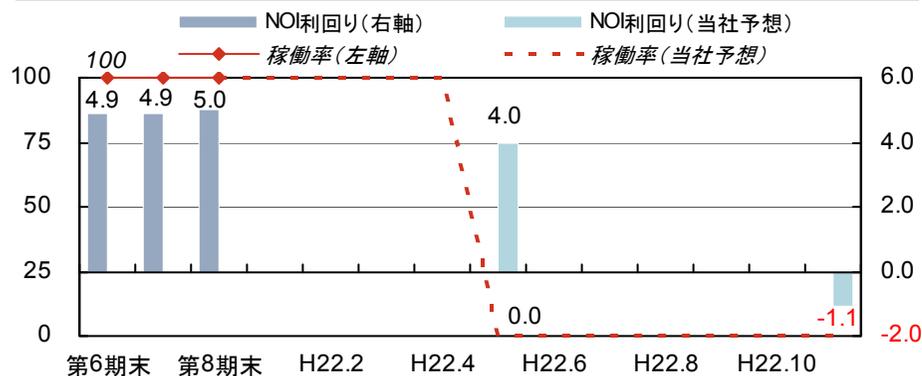
ダヴィンチ猿楽町



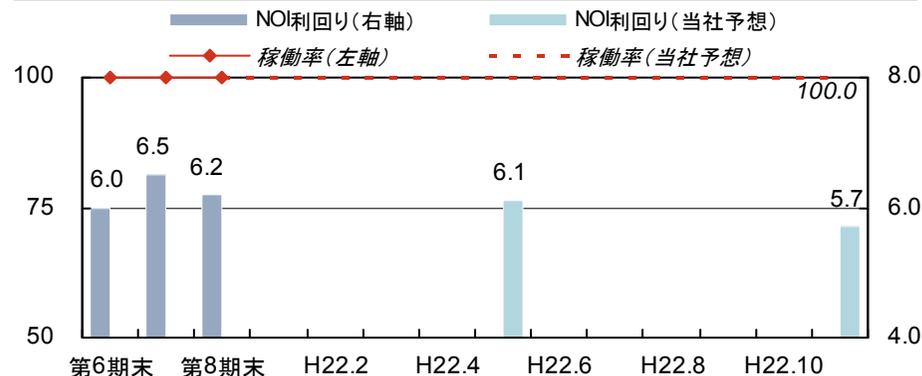
ダヴィンチA浜松町



ダヴィンチ神宮前



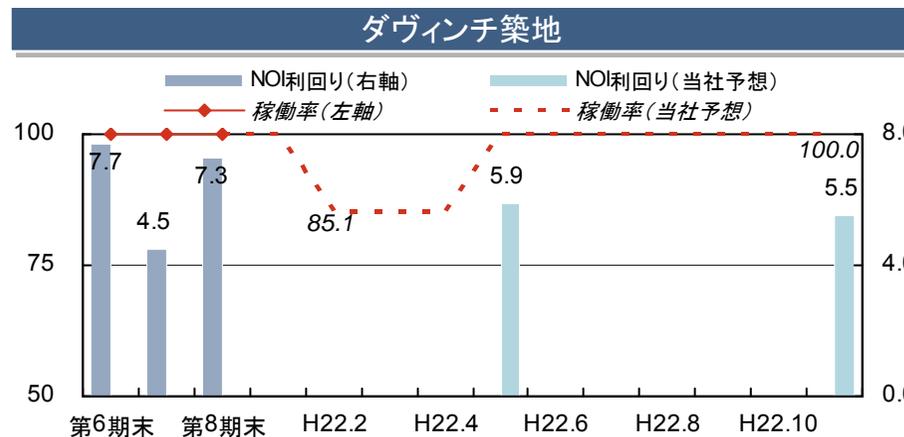
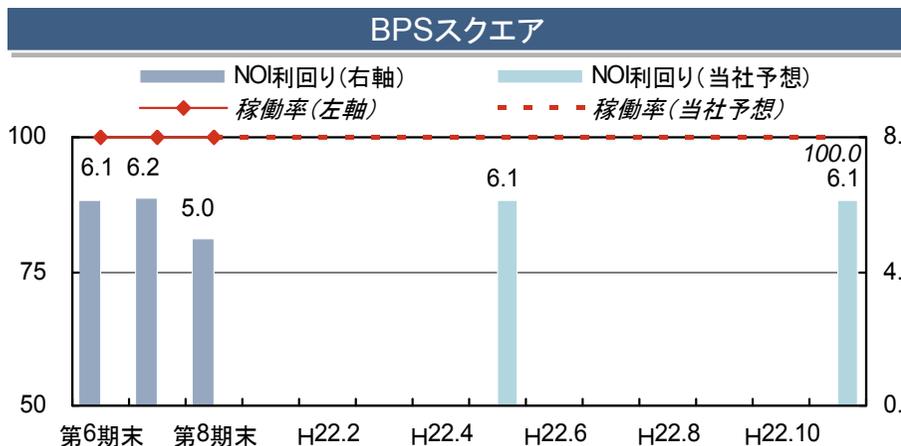
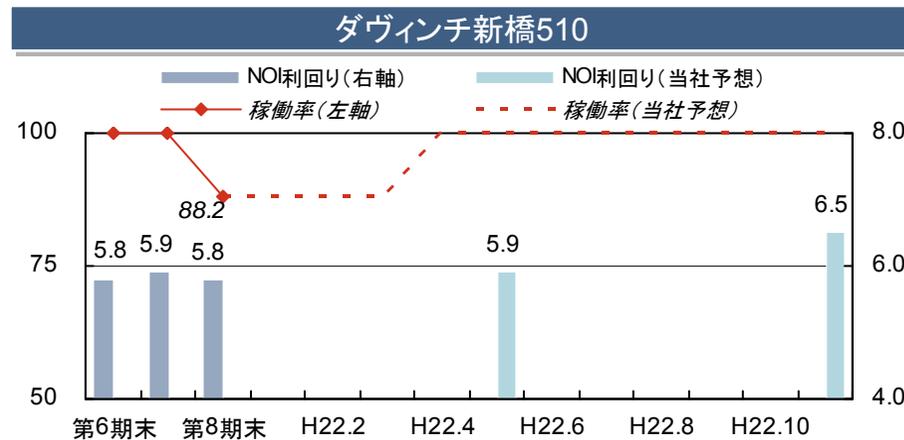
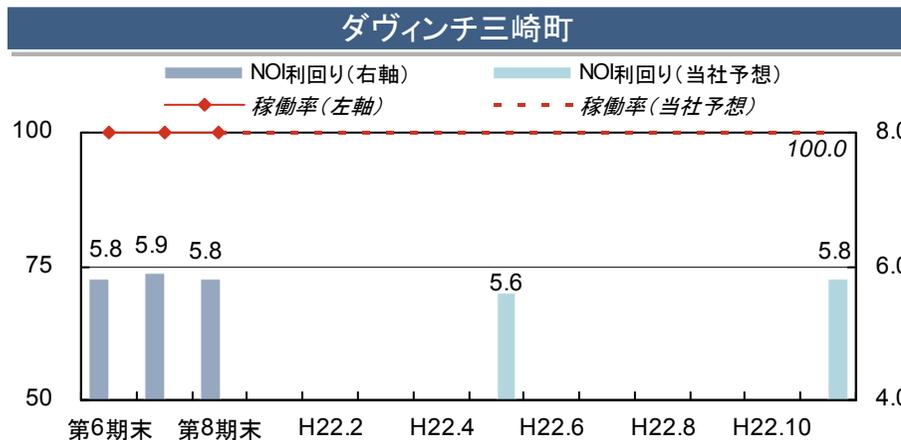
ダヴィンチ芝大門



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。

# 物件別NOI及び稼働率推移③

## 物件別NOI及び稼働率推移(過去3期分+業績予想開示2期分)

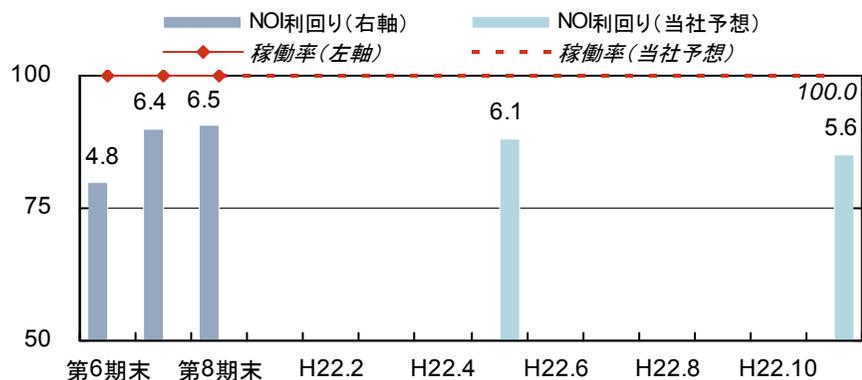


本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

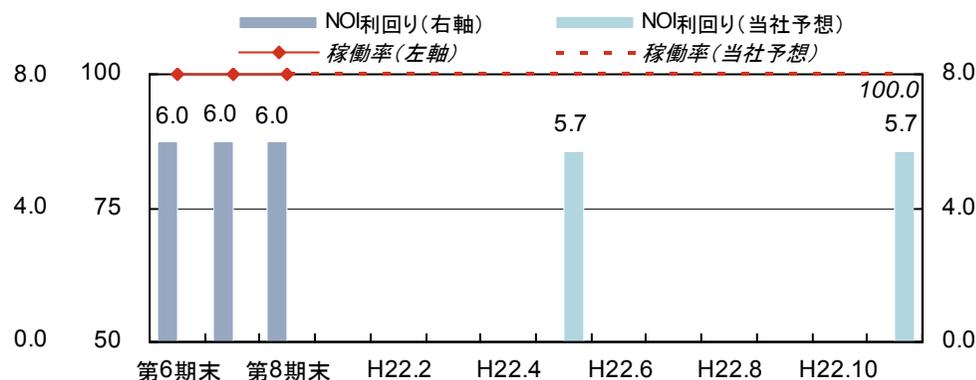
# 物件別NOI及び稼働率推移④

## 物件別NOI及び稼働率推移(過去3期分+業績予想開示2期分)

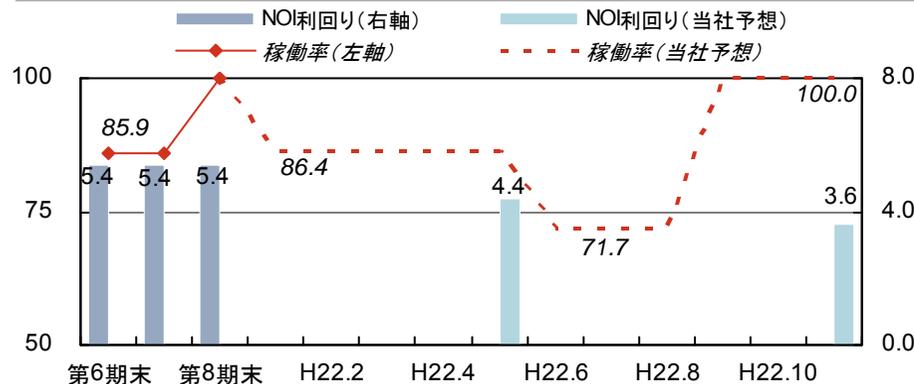
ダヴィンチ築地616



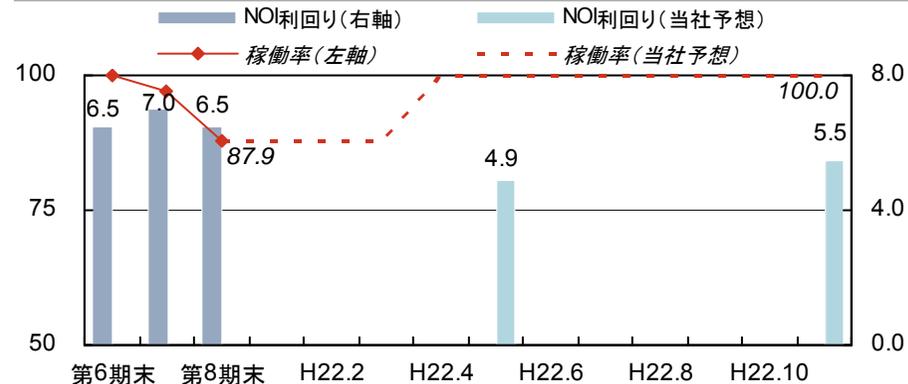
秀和月島ビル



日本橋MSビル



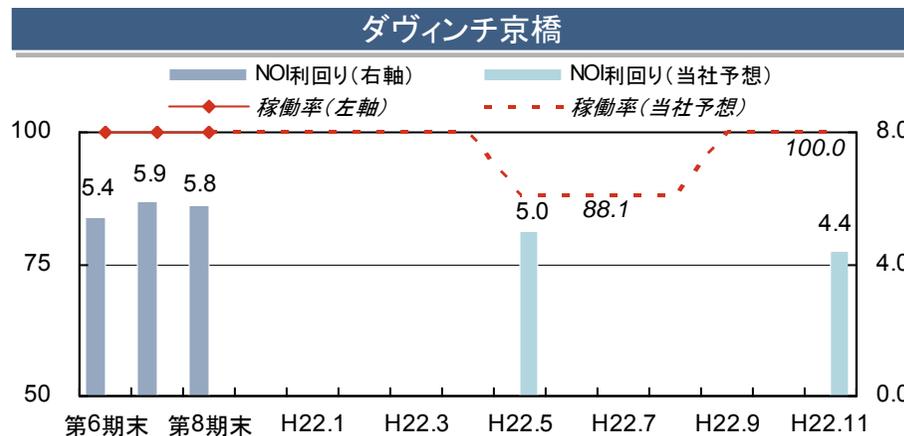
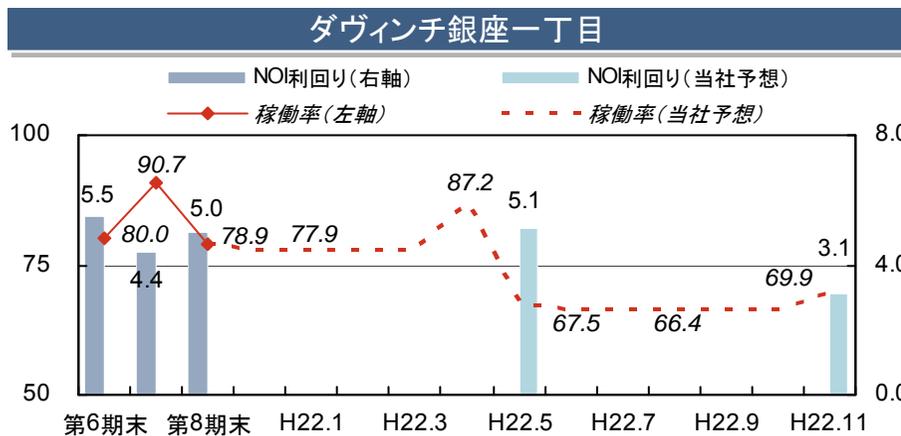
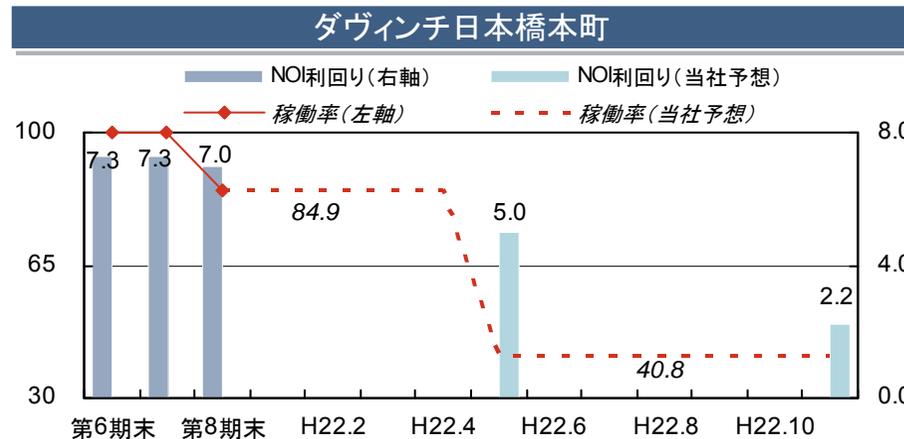
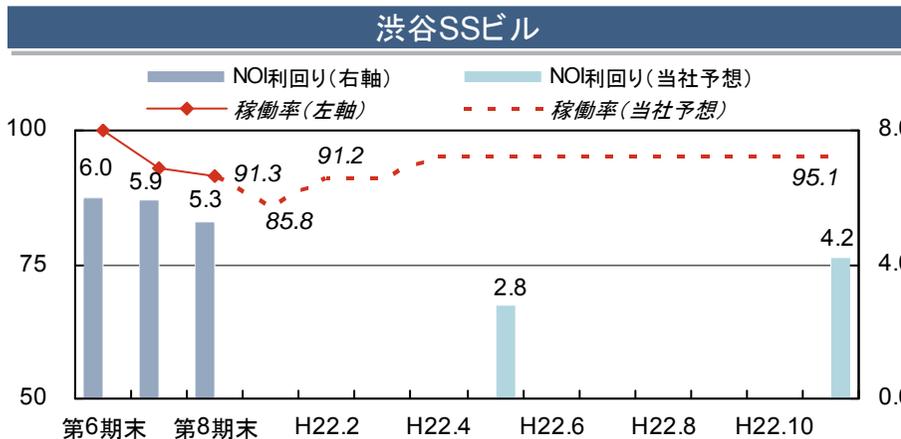
アトランティックビル



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。

# 物件別NOI及び稼働率推移⑤

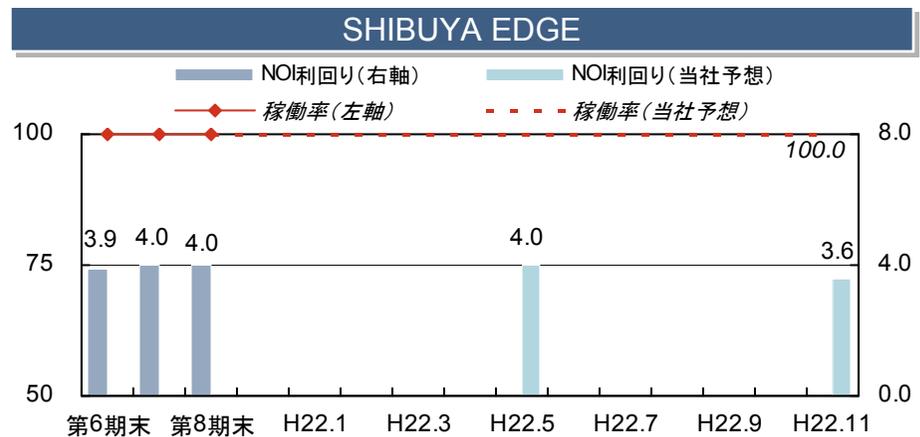
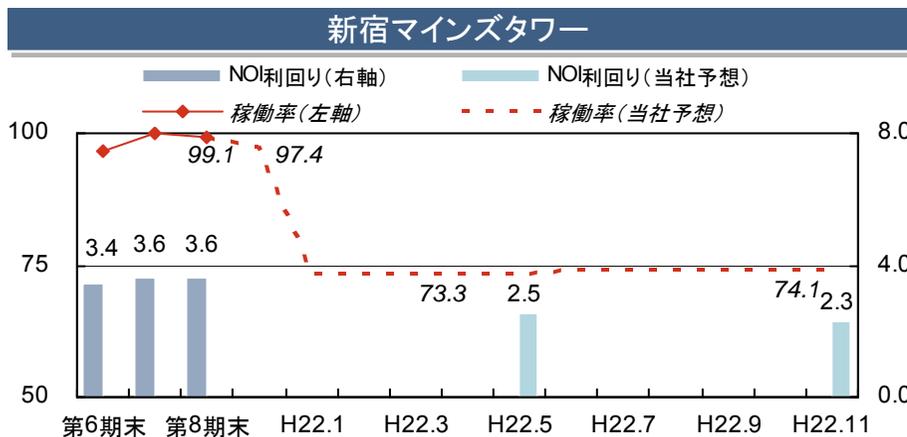
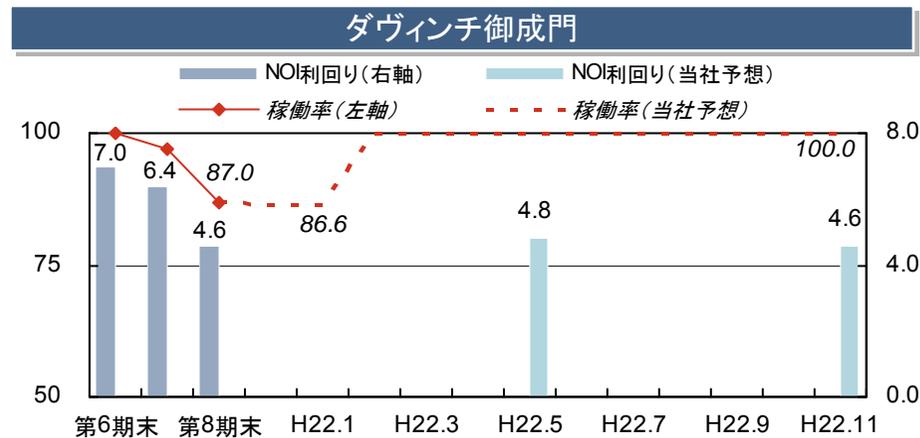
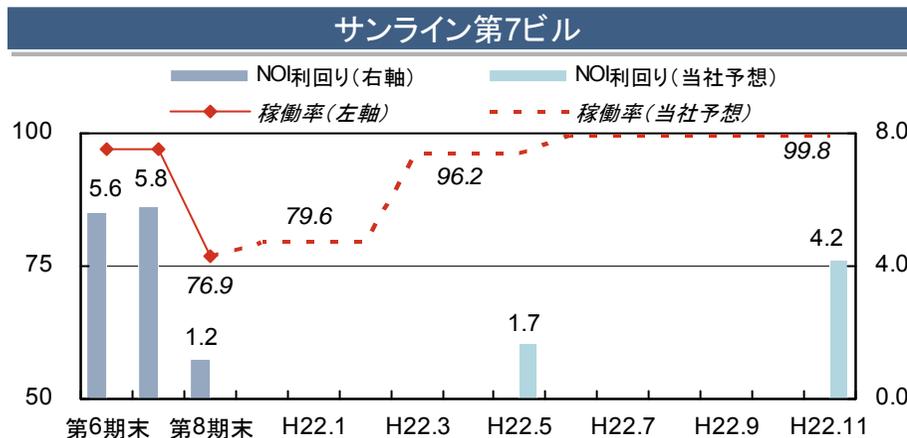
## 物件別NOI及び稼働率推移(過去3期分+業績予想開示2期分)



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。

# 物件別NOI及び稼働率推移⑥

## 物件別NOI及び稼働率推移(過去3期分+業績予想開示2期分)

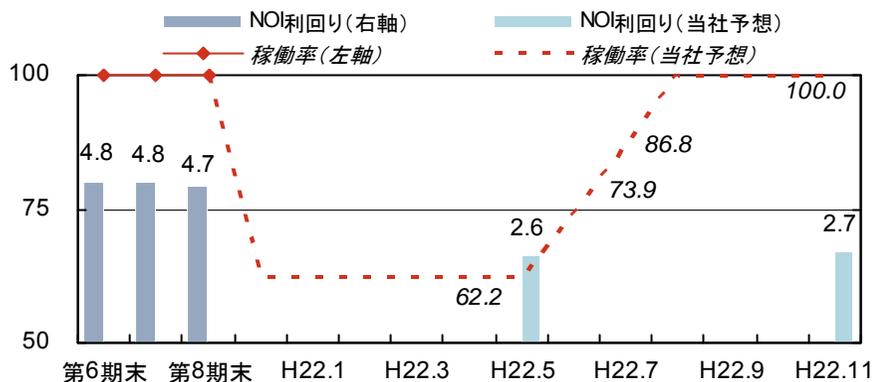


本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

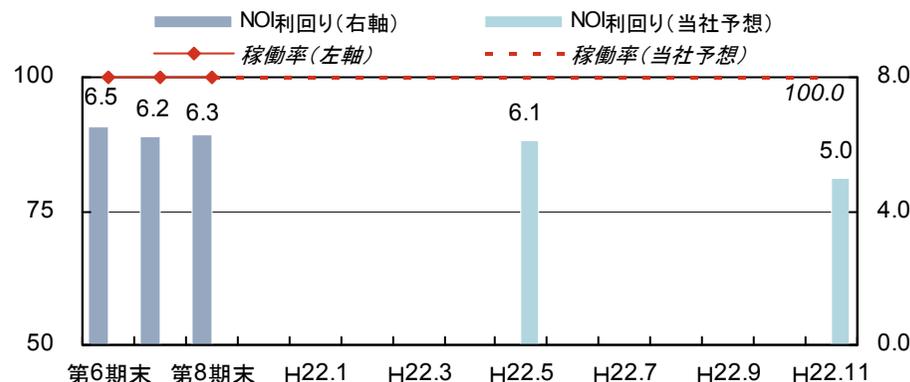
# 物件別NOI及び稼働率推移⑦

## 物件別NOI及び稼働率推移(過去3期分+業績予想開示2期分)

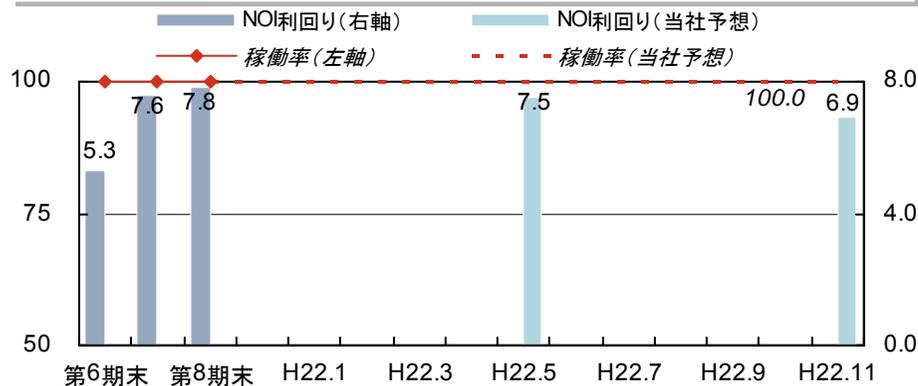
ダヴィンチ小伝馬町



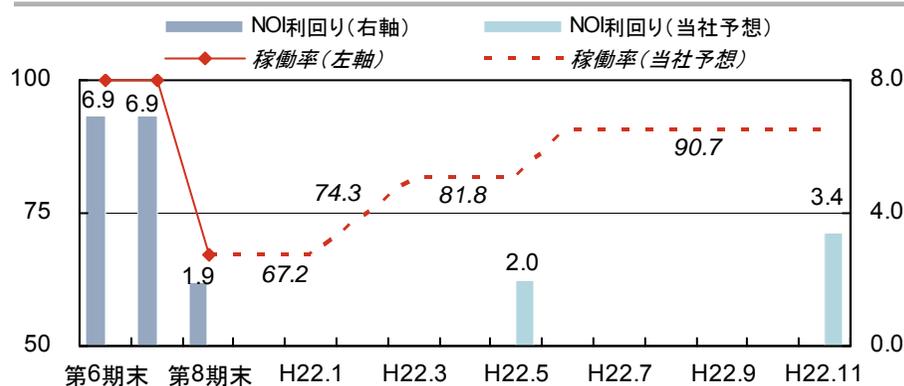
ダヴィンチ錦糸町



ダヴィンチ東池袋



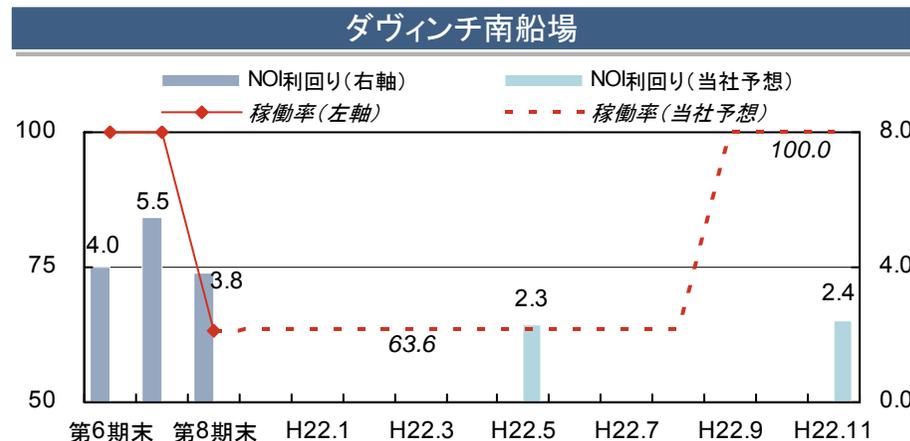
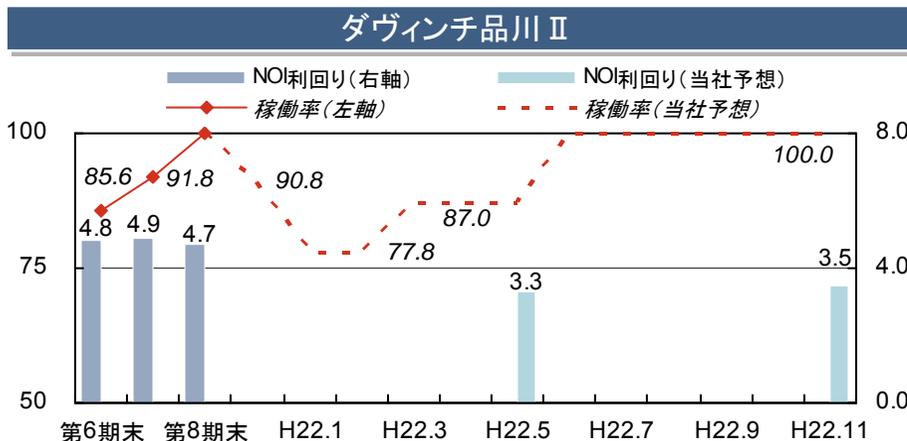
ベネックスS-3



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。

# 物件別NOI及び稼働率推移⑧

## 物件別NOI及び稼働率推移(過去3期分+業績予想開示2期分)



- (※) NOI利回りの算出根拠となる数値については、過年度分については過去の決算説明会資料にて開示済みの数値を使用しております。そのため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実額を稼働日数に換算して算出しております。但し、過年度に調整した修繕費については調整しておりません(修繕費を加味した賃貸事業費用になっております)。
- (※) NOI利回りは年換算NOIを取得価格で除して算出しております。
- (※) 第8期及び予想の数値についても上記同様の前提で算出しております。
- (※) 稼働率の予想については月毎の数値に基づいてグラフ化しておりますが、NOI利回りの予想については期毎の表示としております。
- (※) 予想値については運用状況の予想の開示時点に基づいたものです。

## 賃料の状況〈マーケット賃料との比較〉

地域	物件名称	現行賃料 (2009年11月)	マーケット賃料 (2009年5月)	マーケット賃料 (2009年11月)	マーケット賃料 変化率	賃料ギャップ率 (2009年5月)	賃料ギャップ率 (2009年11月)	地域	物件名称	現行賃料 (2009年11月)	マーケット賃料 (2009年5月)	マーケット賃料 (2009年11月)	マーケット賃料 変化率	賃料ギャップ率 (2009年5月)	賃料ギャップ率 (2009年11月)
東京 主要 5 区	ダヴィンチ銀座	26,953	30,000	22,000	-26.67%	-1.21%	-18.38%	東京 主要 5 区	ダヴィンチ日本橋本町	21,255	24,000	18,000	-25.00%	8.36%	-15.31%
	ダヴィンチ銀座アネックス	24,375	27,000	19,000	-29.63%	6.64%	-22.05%		ダヴィンチ銀座1丁目	23,585	25,000	20,000	-20.00%	-3.01%	-15.20%
	ダヴィンチ芝浦	17,638	18,000	14,000	-22.22%	-6.25%	-20.63%		ダヴィンチ京橋	18,199	20,000	15,000	-25.00%	2.90%	-17.58%
	ダヴィンチ南青山	25,577	27,000	22,000	-18.52%	0.84%	-13.99%		サンライン第7ビル	18,967	23,000	18,000	-21.74%	0.59%	-5.10%
	ダヴィンチ猿楽町	18,150	19,000	19,000	0.00%	4.68%	4.68%		ダヴィンチ御成門	21,722	24,000	20,000	-16.67%	0.76%	-7.93%
	ダヴィンチA浜松町	20,538	21,000	18,000	-14.29%	1.98%	-12.36%		新宿マインズタワー	33,734	35,000	24,000	-31.43%	2.66%	-28.86%
	ダヴィンチ神宮前	18,000	21,000	19,000	-9.52%	-4.90%	5.56%		SHIBUYA EDGE	27,971	26,000	20,000	-23.08%	-13.51%	-28.50%
	ダヴィンチ芝大門	20,668	22,000	20,000	-9.09%	6.44%	-3.23%		ダヴィンチ小伝馬町	15,513	15,500	14,000	-9.68%	-0.08%	-9.75%
	ダヴィンチ三崎町	20,111	19,000	19,000	0.00%	-5.52%	-5.52%		小計	25,515	26,756	20,049	-25.07%	1.20%	-21.42%
	ダヴィンチ新橋510	18,267	18,000	16,000	-11.11%	0.24%	-12.41%		首都 圏・ 地方 主要 都市	ダヴィンチ錦糸町	12,124	13,500	13,000	-3.70%	11.35%
	ダヴィンチ築地	18,875	17,000	14,000	-17.65%	-9.93%	-25.83%	ダヴィンチ東池袋		15,301	16,000	12,000	-25.00%	4.57%	-21.57%
	BPSスクエア	10,602	14,500	12,500	-13.79%	14.82%	17.90%	ベネックスS-3		11,857	12,000	10,000	-16.67%	-18.75%	-15.66%
	ダヴィンチ築地616	16,960	16,000	13,000	-18.75%	-5.66%	-23.35%	ダヴィンチ品川II		17,270	18,000	14,000	-22.22%	-3.95%	-18.93%
	秀和月島ビル	16,246	16,000	15,000	-6.25%	-1.51%	-7.67%	ダヴィンチ南船場		12,345	12,000	9,000	-25.00%	-8.95%	-27.10%
	日本橋MSビル	16,853	16,000	15,000	-6.25%	-7.13%	-11.00%	小計		14,099	14,150	11,958	-15.49%	-5.29%	-15.19%
	アトランティックビル	21,514	18,000	13,000	-27.78%	-2.33%	-39.57%	合計(30物件)	23,755	24,547	18,801	-23.41%	0.50%	-20.85%	
渋谷SSビル	24,128	24,000	18,000	-25.00%	-8.73%	-25.40%									

(※1) 現行賃料は2階以上のオフィスについて、平成21年11月末時点のレントロールに基づき算出

(※2) マーケット賃料は、東急リハブル㈱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いた想定数値で、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いただきますようお願い申し上げます。

# 期末鑑定評価額①

## 対前期(第7期)差異の主な原因

- ① 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	8期末 鑑定評価額	7期末 鑑定評価額	7期末対比		主な要因	取得価格	取得価格対比		Cap Rate	
	('09/11月末)	('09/5月末)	差額	変化率			差額	変化率	8期末	7期末
ダヴィンチ銀座	15,700	17,500	-1,800	-10.29%	①	14,100	1,600	11.35%	4.5%	4.4%
ダヴィンチ銀座アネックス	3,180	3,320	-140	-4.22%		3,050	130	4.26%	4.5%	4.4%
ダヴィンチ芝浦	8,050	8,593	-543	-6.32%		8,265	-215	-2.60%	5.2%	5.2%
ダヴィンチ南青山	4,490	4,810	-320	-6.65%		4,550	-60	-1.32%	4.8%	4.7%
ダヴィンチ猿樂町	3,320	3,420	-100	-2.92%		3,000	320	10.67%	5.7%	5.5%
ダヴィンチA浜松町	3,022	3,119	-97	-3.11%		2,865	157	5.48%	5.1%	5.1%
ダヴィンチ神宮前	2,640	2,880	-240	-8.33%		2,800	-160	-5.71%	4.8%	4.6%
ダヴィンチ芝大門	2,830	2,885	-55	-1.91%		2,578	252	9.78%	5.1%	5.1%
ダヴィンチ三崎町	2,399	2,399	0	0.00%		2,346	53	2.26%	5.3%	5.3%
ダヴィンチ新橋510	2,570	2,610	-40	-1.53%		2,080	490	23.56%	5.2%	5.1%
BPSスクエア	1,640	1,630	10	0.61%		1,560	80	5.13%	5.3%	5.3%
ダヴィンチ築地	1,460	1,510	-50	-3.31%		1,240	220	17.74%	5.2%	5.2%
ダヴィンチ築地616	2,670	2,680	-10	-0.37%		2,440	230	9.43%	5.1%	5.1%
秀和月島ビル	7,760	7,800	-40	-0.51%		7,840	-80	-1.02%	5.3%	5.3%
日本橋MSビル	2,580	3,220	-640	-19.88%	①	2,520	60	2.38%	4.9%	4.8%

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。

## 期末鑑定評価額②

### 対前期(第7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	8期末 鑑定評価額	7期末 鑑定評価額	7期末対比		主な要因	取得価格	取得価格対比		Cap Rate	
	('09/11月末)	('09/5月末)	差額	変化率			差額	変化率	8期末	7期末
アトランティック	1,810	1,910	-100	-5.24%		1,600	210	13.13%	5.0%	4.9%
渋谷SS	4,180	4,680	-500	-10.68%	①	3,930	250	6.36%	4.9%	4.8%
ダヴィンチ日本橋本町	8,850	10,200	-1,350	-13.24%	① ③ ④	7,420	1,430	19.27%	5.0%	4.9%
ダヴィンチ銀座一丁目	4,980	5,430	-450	-8.29%		4,620	360	7.79%	4.8%	4.7%
ダヴィンチ京橋	3,610	3,770	-160	-4.24%		3,460	150	4.34%	5.0%	4.9%
サンライン第7ビル	2,440	2,740	-300	-10.95%	①	2,680	-240	-8.96%	4.9%	4.8%
ダヴィンチ御成門	14,900	16,300	-1,400	-8.59%		13,860	1,040	7.50%	4.9%	4.8%
新宿マインズタワー	108,000	124,000	-16,000	-12.90%	① ③	133,800	-25,800	-19.28%	4.0%	4.0%
SHIBUYA EDGE	4,780	5,440	-660	-12.13%	①	5,900	-1,120	-18.98%	4.4%	4.3%
ダヴィンチ小伝馬町	2,090	2,220	-130	-5.86%		2,460	-370	-15.04%	5.2%	5.0%
ダヴィンチ錦糸町	3,672	3,767	-95	-2.52%		3,653	19	0.52%	5.6%	5.6%
ダヴィンチ東池袋	3,612	3,610	2	0.06%		2,958	654	22.11%	5.4%	5.4%
ベネックスS-3	4,190	4,560	-370	-8.11%		4,950	-760	-15.35%	5.7%	5.6%
ダヴィンチ品川Ⅱ	6,500	7,160	-660	-9.22%		7,710	-1,210	-15.69%	5.2%	5.1%
ダヴィンチ南船場	3,570	4,010	-440	-10.97%	①	4,810	-1,240	-25.78%	5.4%	5.3%
合計	241,495	268,173	-26,678	-9.95%		265,045	-23,550	-8.89%	-	-

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	
	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期
取得価格(百万円)	14,100		3,050		8,265		4,550		3,000	
帳簿価額(百万円)	13,809	13,865	2,980	2,996	8,180	8,191	4,523	4,523	2,998	3,004
期末算定価格(百万円)	15,700	17,500	3,180	3,320	8,050	8,593	4,490	4,810	3,320	3,420
稼働率(%)	85.4	94.9	86.4	96.6	88.5	90.3	100	81	100	100
PML(%)	12.5	12.5	12.7	12.7	14.5	14.5	13.8	13.8	14.6	14.6
PM会社	ユーネックス株式会社		ユーネックス株式会社		株式会社ザイマックスアキス		ユーネックス株式会社		ユーネックス株式会社	
稼働日数	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
①賃貸事業収益合計(千円)	475,678	503,107	83,748	111,470	301,168	353,292	127,318	161,139	128,250	128,609
賃料(共益費込)	475,678	503,107	83,748	111,470	299,880	331,945	127,318	150,460	128,250	128,609
その他収入(※2)	0	0	0	0	1,288	21,347	0	10,678	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	110,243	94,596	21,257	20,385	63,320	79,444	33,082	30,594	28,548	27,522
管理業務費	20,083	14,052	4,191	4,171	11,708	13,415	9,101	3,588	5,411	5,389
水道光熱費	27,735	29,513	5,559	6,516	18,579	23,402	7,596	8,295	7,770	8,610
PMフィー	8,932	10,028	1,297	1,853	5,858	5,502	3,053	2,608	1,923	1,931
公租公課(※3)	23,619	22,318	7,662	7,167	19,539	18,902	11,122	10,814	3,066	3,109
損害保険料	636	638	154	155	585	587	217	218	198	200
修繕費	17,051	5,861	2,393	522	6,828	17,633	1,991	5,069	1,871	476
その他費用	12,184	12,183	0	0	220	0	0	0	8,308	7,805
③NOI(=①-②)	365,434	408,510	62,490	91,085	237,848	273,848	94,235	130,544	99,701	101,087
年換算NOI	728,872	819,266	124,639	182,671	474,396	549,201	187,956	261,806	198,858	202,730
NOI利回り(※4)	5.2%	5.8%	4.1%	6.0%	5.7%	6.6%	4.1%	5.8%	6.6%	6.8%
減価償却費	66,698	66,425	17,374	17,181	22,811	22,415	10,735	10,535	11,648	11,214
(参考) 原状回復工事収入	4,965	2,580	0	0	575	15,931	0	4,650	0	0
敷金保証金償却収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(※1) 賃貸事業収支は実績(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実額を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P32に記載の「賃貸NOI(売却益控除後)」に、公租公課の調整を加えて算出しておりますので、「賃貸NOI」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	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	
	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期
取得価格(百万円)	2,865		2,800		2,578		2,346		2,080	
帳簿価額(百万円)	2,855	2,866	2,771	2,780	2,505	2,516	2,288	2,302	2,144	2,122
期末算定価格(百万円)	3,022	3,119	2,640	2,880	2,830	2,885	2,399	2,399	2,570	2,610
稼働率(%)	100	100	100	100	100	100	100	100	88.2	100.0
PML(%)	14.6	14.6	13.9	13.9	12.5	12.5	13.1	13.1	13.4	13.4
PM会社	ユーネックス株式会社		ユーネックス株式会社		ユーネックス株式会社		ユーネックス株式会社		プロパティール・パートナーズ株式会社	
稼働日数	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
①賃貸事業収益合計(千円)	146,074	152,942	90,438	91,607	101,278	105,132	84,977	84,480	94,308	95,749
賃料(共益費込)	146,074	152,942	90,438	91,607	101,278	105,132	84,977	84,480	92,850	95,749
その他収入(※2)	0	0	0	0	0	0	0	0	1,458	0
②賃貸事業費用合計(千円)	63,797	66,669	20,404	22,866	21,573	21,275	16,317	15,771	19,146	16,676
管理業務費	10,687	8,900	3,720	3,815	5,727	5,500	2,976	2,869	4,126	3,913
水道光熱費	8,918	10,136	8,511	9,562	7,559	7,685	5,415	6,052	4,668	5,047
PMフィー	2,616	2,308	1,360	1,385	1,694	1,578	1,274	1,267	1,543	1,928
公租公課(※3)	9,090	8,777	6,267	5,964	5,776	5,546	5,588	5,398	5,738	5,347
損害保険料	268	269	112	114	165	167	131	133	162	163
修繕費	2,816	6,876	171	1,766	649	797	930	50	2,845	215
その他費用	29,400	29,400	259	258	0	0	0	0	61	60
③NOI(=①-②)	82,277	86,272	70,034	68,741	79,705	83,856	68,660	68,708	75,162	79,073
年換算NOI	164,104	173,019	139,686	137,860	158,975	168,174	136,945	137,794	149,913	158,580
NOI利回り(※4)	5.7%	6.0%	5.0%	4.9%	6.2%	6.5%	5.8%	5.9%	7.2%	7.6%
減価償却費	16,193	15,772	9,492	9,435	14,152	14,092	14,107	14,125	4,978	4,767
(参考) 原状回復工事収入	2,280	3,680	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

(※1) 賃貸事業収支は実績(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実額を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P32に記載の「賃貸NOI(売却益控除後)」に、公租公課の調整を加えて算出しておりますので、「賃貸NOI」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③ (第7期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	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	
	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期
取得価格(百万円)	1,560		1,240		2,440		7,840		2,520	
帳簿価額(百万円)	1,452	1,469	1,243	1,250	2,418	2,444	7,519	7,567	2,537	2,549
期末算定価格(百万円)	1,640	1,630	1,460	1,510	2,670	2,680	7,760	7,800	2,580	3,220
稼働率(%)	100	100	100	100	100.0	100.0	100	100	100.0	85.9
PML(%)	12.5	12.5	14.0	14.0	13.0	13.0	14.4	14.4	11.8	11.8
PM会社	ユーマックス株式会社		株式会社ザイマックスアックス		プロパティ・パートナーズ株式会社		プロパティ・パートナーズ株式会社		ユーマックス株式会社	
稼働日数	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
①賃貸事業収益合計(千円)	55,320	54,900	56,496	56,911	101,802	101,040	286,565	285,339	89,177	88,366
賃料(共益費込)	55,320	54,900	56,496	56,777	101,802	101,040	286,565	285,339	89,177	88,366
その他収入(※2)	0	0	0	133	0	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	16,555	6,315	11,137	29,088	22,817	23,000	51,350	50,700	20,536	20,587
管理業務費	0	0	2,438	2,477	5,357	5,207	8,639	8,403	6,125	3,840
水道光熱費	0	0	3,139	3,716	7,230	7,663	23,676	22,310	4,897	5,404
PMフィー	9,903	677	1,209	1,635	1,937	1,838	4,663	4,279	1,689	3,195
公租公課(※3)	5,396	5,259	4,005	3,943	7,536	7,411	12,968	12,773	7,037	6,866
損害保険料	146	149	87	89	186	189	435	439	191	194
修繕費	1,109	229	258	17,225	568	690	965	2,494	595	1,086
その他費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
③NOI(=①-②)	38,764	48,584	45,359	27,823	78,985	78,040	235,215	234,639	68,640	67,778
年換算NOI	77,316	97,436	90,470	55,799	157,539	156,509	469,145	470,567	136,905	135,928
NOI利回り(※4)	5.0%	6.2%	7.3%	4.5%	6.5%	6.4%	6.0%	6.0%	5.4%	5.4%
減価償却費	17,315	17,269	7,482	7,482	28,441	25,830	66,619	66,029	17,052	17,042
(参考) 原状回復工事収入	0	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

(※1) 賃貸事業収支は実績(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実額を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P32に記載の「賃貸NOI(売却益控除後)」に、公租公課の調整を加えて算出しておりますので、「賃貸NOI」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ますようお願い申し上げます。

# ポートフォリオ一覧④ (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		ダヴィンチ日本橋本町		ダヴィンチ銀座一丁目		ダヴィンチ京橋	
	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期
取得価格(百万円)	1,600		3,930		7,420		4,620		3,460	
帳簿価額(百万円)	1,580	1,581	3,874	3,889	7,289	7,315	4,551	4,572	3,418	3,434
期末算定価格(百万円)	1,810	1,910	4,180	4,680	8,850	10,200	4,980	5,430	3,610	3,770
稼働率(%)	87.9	97.2	91.3	93.0	84.9	100.0	78.9	90.7	100	100
PML(%)	13.7	13.7	14.7	14.7	12.0	12.0	13.6	13.6	13.4	13.4
PM会社	ユーネックス株式会社		ユーネックス株式会社		株式会社ザイマックスアクシス		株式会社ザイマックスアクシス		ユーネックス株式会社	
稼働日数	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
①賃貸事業収益合計(千円)	65,784	67,888	137,729	149,738	303,118	319,827	141,676	130,697	122,130	124,858
賃賃料(共益費込)	65,784	67,888	135,689	149,239	303,118	308,155	141,235	130,697	122,130	124,741
その他収入(※2)	0	0	2,040	499	0	11,671	441	0	0	117
②賃貸事業費用合計(千円)	14,025	12,299	33,667	34,729	44,555	49,810	26,571	29,203	21,309	22,687
管理業務費	2,538	2,360	7,053	4,293	5,762	5,846	7,418	10,299	4,610	4,879
水道光熱費	2,613	3,095	10,694	11,613	15,166	16,705	8,128	7,881	6,968	8,047
PMフィー	1,236	1,243	1,941	3,172	4,820	7,783	2,646	2,961	2,622	1,980
公租公課(※3)	5,075	4,881	10,460	9,941	12,429	11,724	7,285	6,786	6,669	6,323
損害保険料	120	121	207	210	430	433	212	214	198	201
修繕費	2,440	596	3,310	5,498	5,900	7,316	880	887	240	1,254
その他費用	0	0	0	0	44	0	0	173	0	0
③NOI(=①-②)	51,759	55,589	104,061	115,009	258,562	270,017	115,105	101,493	100,820	102,171
年換算NOI	103,236	111,483	207,553	230,651	515,712	541,518	229,581	203,544	201,089	204,903
NOI利回り(※4)	6.5%	7.0%	5.3%	5.9%	7.0%	7.3%	5.0%	4.4%	5.8%	5.9%
減価償却費	6,906	7,836	15,192	16,221	28,187	28,353	21,690	24,524	16,380	16,550
(参考) 原状回復工事収入	1,550	761	2,450	0	0	5,910	0	0	0	100
敷金保証金償却収入	0	0	0	22	0	0	0	0	0	0

(※1) 賃貸事業収支は実績(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実額を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P32に記載の「賃貸NOI(売却益控除後)」に、公租公課の調整を加えて算出しておりますので、「賃貸NOI」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⑤ (第7期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	サンライン第7ビル		ダヴィンチ御成門		新宿メインズタワー		SHIBUYA EDGE		ダヴィンチ小伝馬町	
	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期
取得価格(百万円)	2,680		13,860		133,800		5,900		2,460	
帳簿価額(百万円)	2,672	2,672	13,790	13,819	132,714	133,106	5,900	5,917	2,447	2,454
期末算定価格(百万円)	2,440	2,740	14,900	16,300	108,000	124,000	4,780	5,440	2,090	2,220
稼働率(%)	76.9	97.2	87	97	99.1	99.9	100	100	100	100
PML(%)	14.1	14.1	14.8	14.8	9.4	9.4	11.2	11.2	14.7	14.7
PM会社	ユーネックス株式会社		株式会社ザイマックスアクセス		株式会社ザイマックスアクセス		株式会社ザイマックスアクセス		プロパティ・パートナーズ株式会社	
稼働日数	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
①賃貸事業収益合計(千円)	66,206	104,287	410,734	541,666	3,173,981	3,145,502	141,504	145,934	72,807	74,018
賃賃料(共益費込)	52,275	104,287	410,734	539,503	3,167,986	3,143,165	138,999	139,939	72,807	74,018
その他収入(※2)	13,930	0	0	2,163	5,995	2,337	2,504	5,994	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	50,396	26,284	89,096	96,837	732,492	742,401	23,841	27,864	14,720	14,714
管理業務費	12,647	4,187	20,684	23,379	131,249	136,096	6,512	4,596	3,173	3,135
水道光熱費	4,259	6,530	19,730	23,743	294,783	309,798	6,932	7,360	4,422	5,292
PMフィー	2,451	1,547	6,150	15,521	26,532	30,765	2,588	5,927	1,294	1,532
公租公課(※3)	13,633	12,801	34,074	31,607	250,360	254,091	6,963	6,759	3,801	3,691
損害保険料	192	195	647	657	5,353	5,366	175	179	122	124
修繕費	17,210	1,020	7,809	1,928	21,571	3,885	670	3,040	1,083	116
その他費用	0	0	0	0	2,640	2,397	0	0	822	822
③NOI(=①-②)	15,810	78,002	321,638	444,828	2,441,489	2,403,100	117,662	118,070	58,087	59,303
年換算NOI	31,534	156,434	641,519	892,101	4,869,637	4,819,405	234,681	236,789	115,856	118,932
NOI利回り(※4)	1.2%	5.8%	4.6%	6.4%	3.6%	3.6%	4.0%	4.0%	4.7%	4.8%
減価償却費	12,002	11,755	29,240	29,154	504,362	513,805	16,586	16,577	7,937	7,975
(参考) 原状回復工事収入	16,880	0	8,200	0	591	0	0	2,700	0	0
敷金保証金償却収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(※1) 賃貸事業収支は実績(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実額を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P32に記載の「賃貸NOI(売却益控除後)」に、公租公課の調整を加えて算出しておりますので、「賃貸NOI」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ますようお願い申し上げます。

# ポートフォリオ一覧⑥ (第7期 物件別賃貸事業収支等)

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		30物件合計	
	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期
取得価格(百万円)	3,653		2,958		4,950		7,710		4,810		265,045	
帳簿価額(百万円)	3,576	3,603	2,940	2,963	4,623	4,673	7,654	7,701	4,995	4,979	262,260	265,045
期末算定価格(百万円)	3,672	3,767	3,612	3,610	4,190	4,560	6,500	7,160	3,570	4,010	241,495	263,138
稼働率(%)	100	100	100	100	67.2	100	100.0	91.8	63.2	100	92.8	268173
PML(%)	14.9	14.9	13.9	13.9	12.9	12.9	11.9	11.9	12.5	12.5	9.7	97.7
PM会社	ユーネックス株式会社		ユーネックス株式会社		株式会社ザイマックスアクシス		ユーネックス株式会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社			
稼働日数	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	-	-
①賃貸事業収益合計(千円)	157,897	157,910	154,235	152,902	117,718	228,924	236,652	248,236	155,909	173,392	7,680,694	8,139,876
賃料(共益費込)	157,897	157,910	154,235	152,902	116,298	228,924	236,652	226,742	155,909	173,392	7,651,615	8,063,436
その他収入(※2)	0	0	0	0	1,420	0	0	21,494	0	0	29,079	76,439
②賃貸事業費用合計(千円)	42,303	44,772	38,481	41,034	71,188	57,775	56,147	61,035	64,268	40,839	1,843,157	1,827,785
管理業務費	13,631	14,835	10,140	10,204	24,658	15,781	13,146	19,246	14,116	13,495	377,639	358,182
水道光熱費	12,001	13,729	15,662	17,620	13,625	20,489	15,987	16,301	13,158	13,286	585,394	635,416
PMフィー	2,459	2,551	2,308	2,297	4,772	3,607	6,629	4,556	2,234	2,521	119,649	129,989
公租公課(※3)	12,785	12,890	9,597	9,749	16,449	16,234	18,982	18,713	11,259	10,814	554,246	546,613
損害保険料	354	356	351	359	545	551	537	545	353	356	13,487	13,583
修繕費	1,069	410	421	802	11,137	1,113	863	1,662	23,147	365	138,797	90,887
その他費用	0	0	0	0	0	0	0	9	0	0	53,942	53,112
③NOI(=①-②)	115,594	113,137	115,753	111,868	46,530	171,148	180,505	187,200	91,641	132,553	5,837,537	6,312,091
年換算NOI	230,557	226,897	230,874	224,351	92,805	343,237	360,024	375,430	182,781	265,834	11,643,176	12,658,864
NOI利回り(※4)	6.3%	6.2%	7.8%	7.6%	1.9%	6.9%	4.7%	4.9%	3.8%	5.5%	4.4%	4.8%
減価償却費	28,965	25,004	29,533	29,408	55,220	55,136	48,753	50,117	34,260	30,056	1,180,326	1,182,099
(参考) 原状回復工事収入	0	0	0	0	6,350	0	3,143	1,470	16,800	0	63,785	37,783
敷金保証金償却収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22

(※1) 賃貸事業収支は実績(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実額を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P32に記載の「賃貸NOI(売却益控除後)」に、公租公課の調整を加えて算出しておりますので、「賃貸NOI」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。

# ポートフォリオマップ

平成22年1月18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



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 主要な投資主の状況

第7期末(平成21年5月31日) 上位20投資主一覧

	投資主名	所有口数	割合
1	株式会社コロンブス	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 ピーピー セク イント ノン トリーティアー 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(※1)	6,950	2.02%
10	富士火災海上保険株式会社	5,599	1.62%
11	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,450	1.58%
12	ジーシーエムエル—ロンドンエクイティ	3,672	1.06%
13	個人	2,926	0.85%
14	モルガンスタンレーアンドカンパニーインク	2,265	0.65%
15	株式会社伊予銀行	2,050	0.59%
16	ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー	1,856	0.53%
17	東京信用金庫	1,311	0.38%
18	野村證券株式会社	1,279	0.37%
19	ビー・エヌ・ピー・パリバ・セキュリティーズ(ジャパン)リミテッド (ビー・エヌ・ピー・パリバ証券会社)	1,274	0.37%
20	株式会社南日本銀行	1,007	0.29%

※1 平成21年12月2日付で大量保有報告を受領しており、全投資口を売却していることを確認しております。

第8期末(平成21年11月30日) 上位20投資主一覧

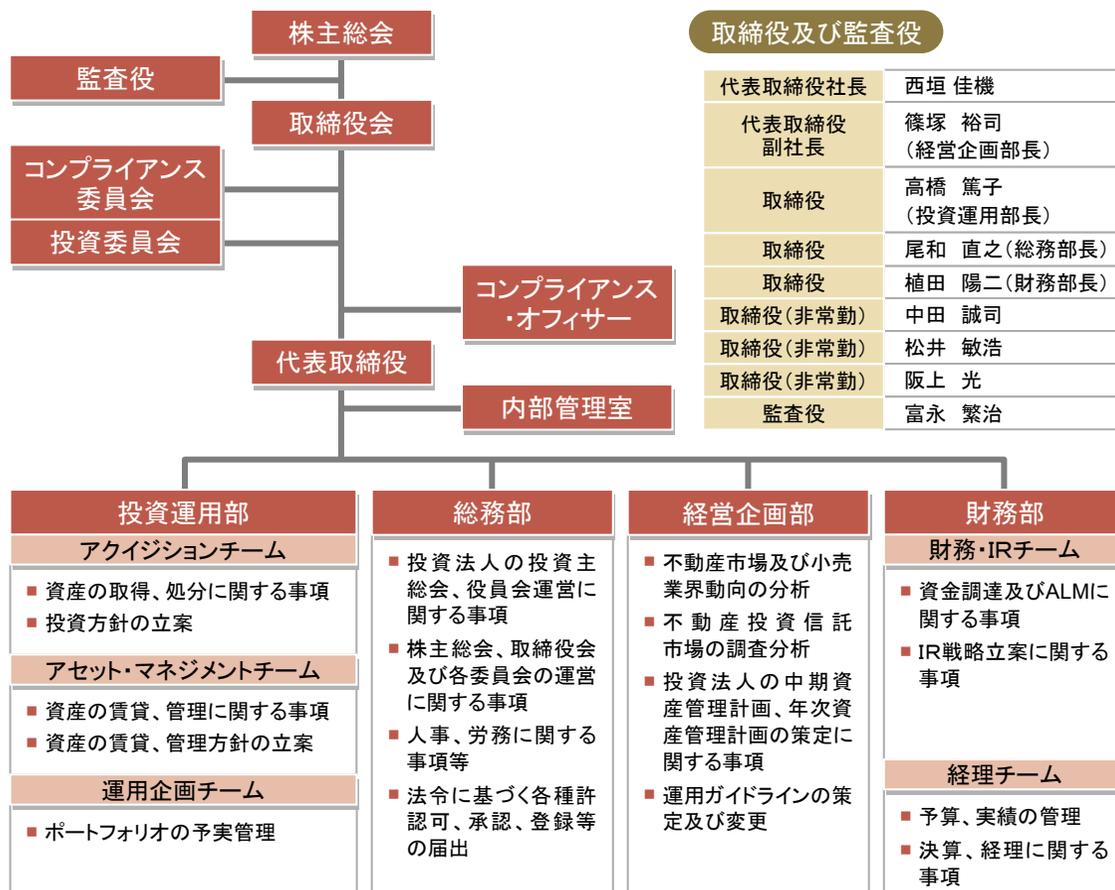
	投資主名	所有口数	割合
1	株式会社コロンブス	138,905	35.09%
2	株式会社大和証券グループ本社(※2)	51,893	13.11%
3	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	32,079	8.10%
4	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	23,160	5.85%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	17,748	4.48%
6	日本スタートラスト信託銀行株式会社(投信口)	16,210	4.09%
7	野村信託銀行株式会社(投信口)	11,546	2.91%
8	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	8,363	2.11%
9	富士火災海上保険株式会社	5,599	1.41%
10	野村證券株式会社	4,950	1.25%
11	ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー	3,811	0.96%
12	個人	2,926	0.73%
13	ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ビーピー ノントリーティアー クライアントツ613	1,964	0.49%
14	株式会社しんきん信託銀行	1,774	0.44%
15	株式会社伊予銀行	1,404	0.35%
16	UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	1,291	0.32%
17	ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー 505223	1,128	0.28%
18	資産管理サービス信託銀行株式会社(年金受託口)	1,116	0.28%
19	株式会社南日本銀行	1,007	0.25%
20	ビビーエイチ ボストン カストディアン フォー ジーエム オー インターナショナル スモール カンパニーズ ファンド	1,003	0.25%

※2 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。

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。

# 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	26名(うち役員兼任3名平成21年11月30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(2)第83920号
取引一任代理等認可	国土交通大臣第34号
	(社)投資信託協会会員

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

# IRカレンダー/HP

## IRカレンダー

1月	決算発表
2月	分配金通知書・資産運用報告発送
3月	
4月	
5月	第9期決算期末(権利付最終日5/26)
6月	
7月	決算発表
8月	分配金通知書・資産運用報告発送
9月	
10月	
11月	第10期決算期末(権利付最終日11/25)
12月	

## ホームページによる情報提供

The screenshot shows the homepage of DA Office Investment Corporation. The main navigation bar includes links for '概要', '投資方針', 'ポートフォリオの概要', '財務情報', and 'インベスターズガイド'. The main content area features '本投資法人の投資の基本方針' (Investment Highlight) with a focus on stable returns and long-term growth. Below this are sections for '本投資法人の特徴' (Company Features), 'ポートフォリオ情報' (Portfolio Information), 'ディスクロージャー資料' (Disclosure Materials), and '分配金' (Dividends). A 'Portfolio Tour' button is also visible.

Overlaid on the screenshot is a search bar with the text '上記をキーワードに' (Search with the above as keywords). Below the search bar are three boxes labeled '見やすさ' (Ease of Use), 'わかりやすさ' (Ease of Understanding), and '調べやすさ' (Ease of Search). A red circle on the right side of the screenshot contains the text '英文対応サイトのリニューアルも実施予定' (Renewal of the English site also planned).

At the bottom of the screenshot, a red banner reads '近日中に全面リニューアル予定' (Full renewal planned in the near future).

# 大和証券グループのサポート内容

## スポンサーサポート契約

### 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

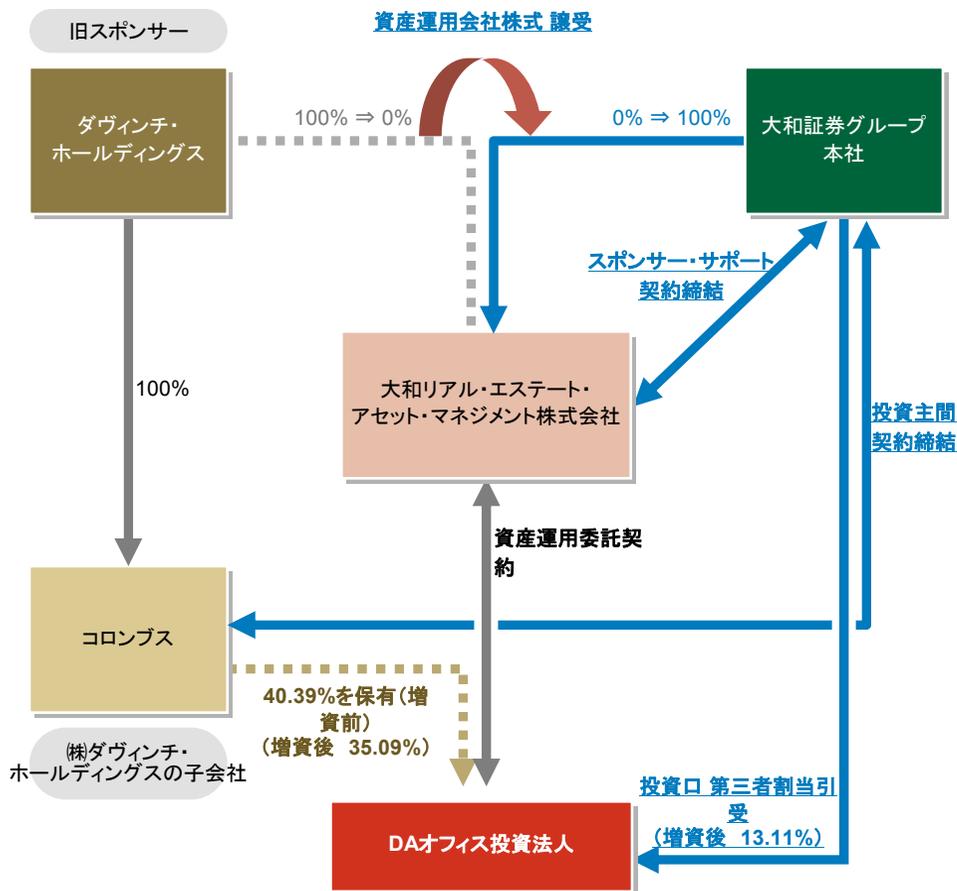
### 人材確保に関する協力

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

# コロンブスとの協定

## ストラクチャー



## 投資主間の合意

大和証券グループ本社とコロンブスとの間で、以下の内容について合意しています。

投資法人の持続的な成長、発展への寄与を投資主間契約の目的とすること

投資法人の投資主総会での議決権行使に関して協議すること

投資主総会での一定の議案(※1)について、コロンブスが保有する80,000口については、大和証券グループ本社の同意無しに、議決権行使又は議案への賛成を行わないこと

導管性要件(※2)を満たさなくなるおそれが生じた場合は、誠実に協議すること

※1 本投資法人の、役員の選任又は解任、資産運用委託契約の解約、規約の変更、解散又は合併に係る議案等。

※2 本投資法人及び資産運用会社のコントロールの及ばないものであり、当該合意が本投資法人の導管性要件を常に保障するものではありません。