



第3期(平成19年5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3期決算ハイライト

- ・第3期決算ハイライト 4

2. 外部成長

- ・第3期ハイライト 6
- ・第3期、第4期取得実績及び売却実績 7
- ・外部成長実績
- ・今後の外部成長戦略 11

3. 内部成長

- ・第3期ハイライト
- ・賃料増額改定の実施状況 14
- ・内部成長管理指標 15
- ・今後の内部成長戦略 16
- ・賃料ギャップの状況 17

4. 決算概要

- ・第3期決算概要(1) 20
- ・第3期決算概要(2) 21

5. 財務戦略

- ・財務戦略(1) 23
- ・財務戦略(2) 24

6. 収益予想

- ・収益予想(第3期及び第4期) 26

7. 参考資料

- ・ダヴィンチ・セレクトに対する行政処分(1) 28
- ・ダヴィンチ・セレクトに対する行政処分(2) 29
- ・主要な経営指標 30
- ・第3期決算概要(1)・・・損益計算書 31
- ・第3期決算概要(2)・・・貸借対照表 32
- ・第3期決算概要(3)・・・キャッシュフロー計算書/分配金計算書/業績の推移 33
- ・第3期決算概要(4)・・・借入金一覧 34
- ・第3期決算概要(5)・・・投資主の状況 35
- ・第3期EPSの金利感応度 36
- ・ポートフォリオ一覧(第2期 物件別賃貸事業収支等) 37
- ・ポートフォリオ 物件写真一覧(1) 38
- ・ポートフォリオ 物件写真一覧(2) 39
- ・ポートフォリオマップ 40
- ・運用組織体制 41

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深化させます。

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・・・2,000億円超のポートフォリオへ

上場時資産取得価格合計約795億円から、約1年9ヶ月で資産取得価格合計2,000億円超のポートフォリオへ成長します。

内部成長・・・NOI[※]の最大化

東京主要5区に所在する保有物件は、現行賃料水準が保有物件の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い、NOIの最大化を目指します。

※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

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、相対的に少額な資産又は内部成長見込みが低くなった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。ポートフォリオの規模の拡大に伴い、一物件当たりの投資金額が比較的大きなものへの投資機会も広がっています。

1. 第3期決算ハイライト



第3期決算ハイライト

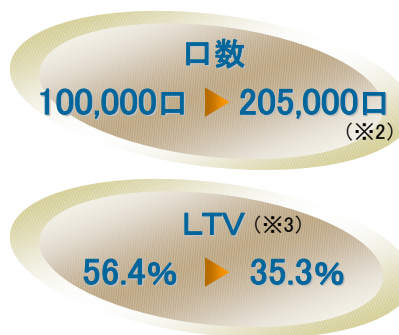
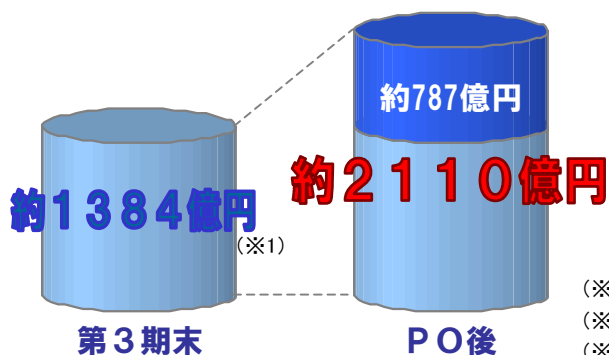
■ 第3期の業績（平成18年12月1日～平成19年5月31日）

	当期実績(34物件)	前期比	
営業収益	6,151百万円	+1,241百万円	+25.3%
営業利益	3,703百万円	+1,271百万円	+52.3%
当期純利益	2,937百万円	+917百万円	+45.4%
一口当たり分配金	29,374円	+9,178円	+45.4%

	業績予想(35物件) <small>(平成19年3月28日開示)</small>	業績予想比	
営業収益	6,110百万円	+41百万円	+0.7%
営業利益	3,626百万円	+76百万円	+2.1%
当期純利益	2,899百万円	+37百万円	+1.3%
一口当たり分配金	28,999円	+375円	+1.3%

■ 最近の主要活動状況

POによる資産規模の拡大



- (※1) 取得価格総額
- (※2) 発行済み投資口数 205,000 口を前提
- (※3) 有利子負債残高÷期末鑑定価格総額
尚、PO取得物件については取得時の鑑定価格で算出

■ 業績予想 第4期 第5期

営業収益	8,224百万円 (※4)	6,805百万円
営業利益	5,016百万円	3,485百万円
純利益	4,041百万円	2,669百万円
一口当たり分配金	19,716円	13,022円 (※2)

- (※4) ダヴィンチ茅場町376、ダヴィンチ湯島、ダヴィンチ西五反田Ⅰ、
ダヴィンチ新横浜131の売却益を含む。詳細は後記「6.収益予想」を参照。

2. 外部成長



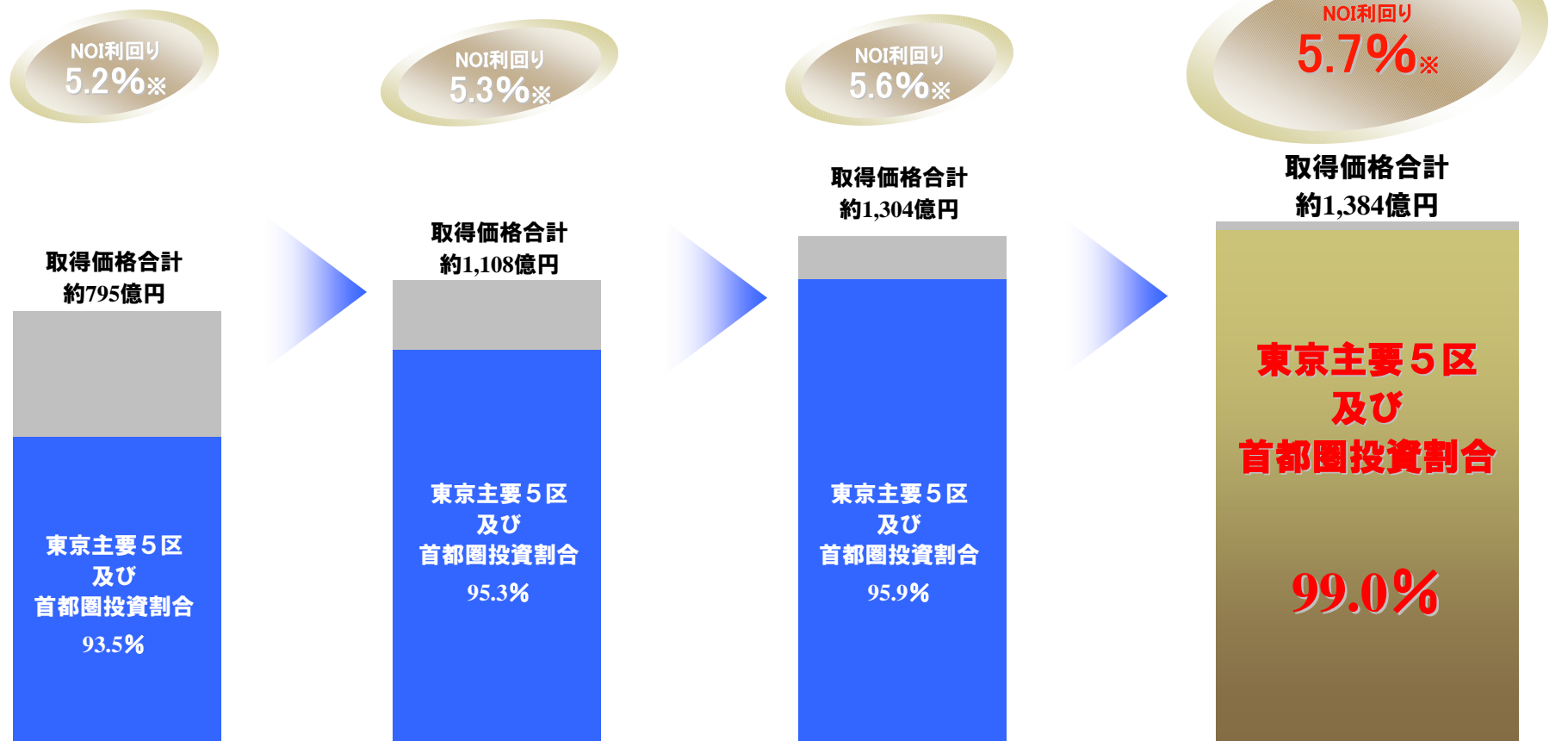
第3期ハイライト

上場時 22物件

第1期末時点 33物件

第2期末時点 37物件

第3期末時点 34物件



※NOI利回り:実績NOI(修繕費控除前、年換算)／取得価格

第3期取得実績

■第3期取得物件 物件概要

ダヴィンチ御成門



■大規模リニューアル工事实施済みの競争力の高い物件

平成16年に耐震補強工事を含む大規模リニューアル工事实施済み。全館個別空調設備、全館オフィスフロアOA床対応、24時間入退館可能なセキュリティ設備を有する競争力のある物件。

■着実な内部成長余地を有する高稼働率物件

既存テナントの現行賃料の水準が本物件のマーケット賃料に比べて低いため、その乖離を埋めるべく、本投資法人の内部成長戦略に基づいた賃料増額改定により着実な内部成長を目指します。

第3期NOI利回り **5.4%**
第4期予想NOI利回り **5.6%**

マーケットレポートに
基づく想定NOI利回り^(※1) **7.3%**
マーケット賃料^(※2) **27,000円**

所在地: 東京都港区新橋六丁目1番11号

地積: 1,990.40㎡

構造: SRC

階数: 9F

延床面積: 13,805.18㎡

賃貸可能面積: 11,883.66㎡

建築時期: 昭和48年4月30日

取得価格: 138.6億円

稼働率: 100% (平成19年5月末日現在)

**平成16年に耐震補強工事を含む
大規模リニューアル工事实施済**



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

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

第4期取得実績

■第4期取得物件 物件概要

新宿マインスタワー



■乗降客数日本一を誇る「新宿駅」に隣接

「新宿駅」から徒歩5分。JR東日本、小田急電鉄、京王電鉄、西武鉄道、東京メトロ、都営地下鉄が利用可能。

■着実な内部成長を期待できるポテンシャルの高い物件

既存テナントの現行賃料の水準は本物件のマーケット賃料水準に比べて低いことから、この賃料のギャップを埋めることにより着実な内部成長を目指します。

第4期予想NOI利回り **3.2%**

マーケットレポートに基づく想定NOI利回り^(※1) **5.1%**

マーケット賃料^(※2) **45,000円**

(※1) 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。

(※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4月末日)に基づき査定賃料。

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・SRC

階数: B3/34F

延床面積: 97,978.74㎡

賃貸可能面積: 53,165.58㎡

建築時期: 平成7年9月26日

取得価格: 651.0億円

稼働率: 98.1%(平成19年5月末日現在)

(注) 本投資法人が取得を予定する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の3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

～本投資法人初となるスポンサー開発物件～



マーケット賃料^(※1) **32,500円**

第4期予想NOI利回り **4.5%**

マーケットレポートに
基づく想定NOI利回り^(※2) **4.6%**

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

(※2) 想定NOI利回り: 想定NOI(修繕費控除前)は東急リパ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5月末日現在)

ダヴィンチ品川Ⅱ

～発展著しい品川駅周辺の再開発地域に隣接～



マーケット賃料^(※1) **21,000円**

第4期予想NOI利回り **5.0%**

マーケットレポートに
基づく想定NOI利回り^(※2) **5.6%**

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

(※2) 想定NOI利回り: 想定NOI(修繕費控除前)は東急リパ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5月末日現在)

第3期、第4期売却実績

■第3期売却4物件 物件概要

ダヴィンチ新橋620



延床面積 : 962.66㎡
取得価格 : 660百万円
売却価格 : 790百万円
売却益 : 121百万円
キャピタルゲイン : 19.6%

ダヴィンチ小石川



延床面積 : 2,609.07㎡
取得価格 : 1,460百万円
売却価格 : 1,500百万円
売却益 : 38百万円
キャピタルゲイン : 2.7%

ダヴィンチ岡山



延床面積 : 4,062.48㎡
取得価格 : 1,266百万円
売却価格 : 1,600百万円
売却益 : 346百万円
キャピタルゲイン : 26.3%

ダヴィンチ博多



延床面積 : 7,672.95㎡
取得価格 : 2,520百万円
売却価格 : 3,090百万円
売却益 : 567百万円
キャピタルゲイン : 18.1%

第3期売却TOTAL

取得価格 : **5,906百万円**
売却価格 : **6,980百万円**
売却益 : **1,074百万円**
キャピタルゲイン : **18.2%**

■第4期売却4物件 物件概要

ダヴィンチ湯島



延床面積 : 2,286.92㎡
取得価格 : 1,080百万円
売却価格 : 1,295百万円
売却益 : 155百万円
キャピタルゲイン : 19.9%

ダヴィンチ西五反田1



延床面積 : 3,320.85㎡
取得価格 : 1,640百万円
売却価格 : 2,211百万円
売却益 : 519百万円
キャピタルゲイン : 34.8%

ダヴィンチ茅場町376



延床面積 : 2,180.94㎡
取得価格 : 2,020百万円
売却価格 : 2,600百万円
売却益 : 449百万円
キャピタルゲイン : 28.7%

ダヴィンチ新横浜131



延床面積 : 7,453.27㎡
取得価格 : 1,350百万円
売却価格 : 2,165百万円
売却益 : 776百万円
キャピタルゲイン : 60.3%

第4期売却TOTAL

取得価格 : **6,090百万円**
売却価格 : **8,271百万円**
売却益 : **2,181百万円**
キャピタルゲイン : **35.8%**

(※)キャピタルゲイン=売却価格-取得価格/取得価格

(※)平成19年7月23日時点

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」、「SHIBUYA EDGE」及び「ダヴィンチ品川Ⅱ」を取得しており、上場以来約1年9ヶ月で**2,110億円**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。



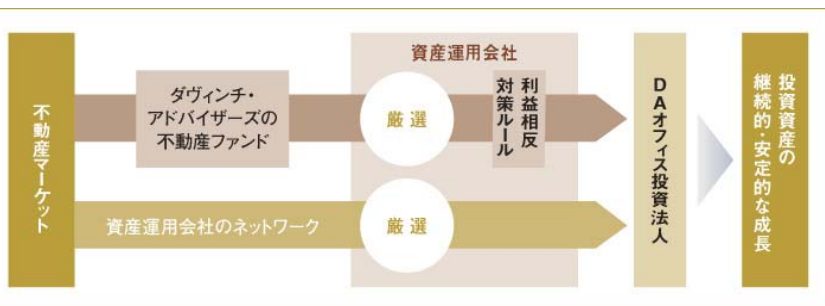
今後の外部成長戦略

■ 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

■ 物件取得パイプライン



■ ダヴィンチ・アドバイザーズの実績

- 平成18年12月末日現在6本の不動産私募ファンドを運用中。(運用資産総額8,585億円)
- 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

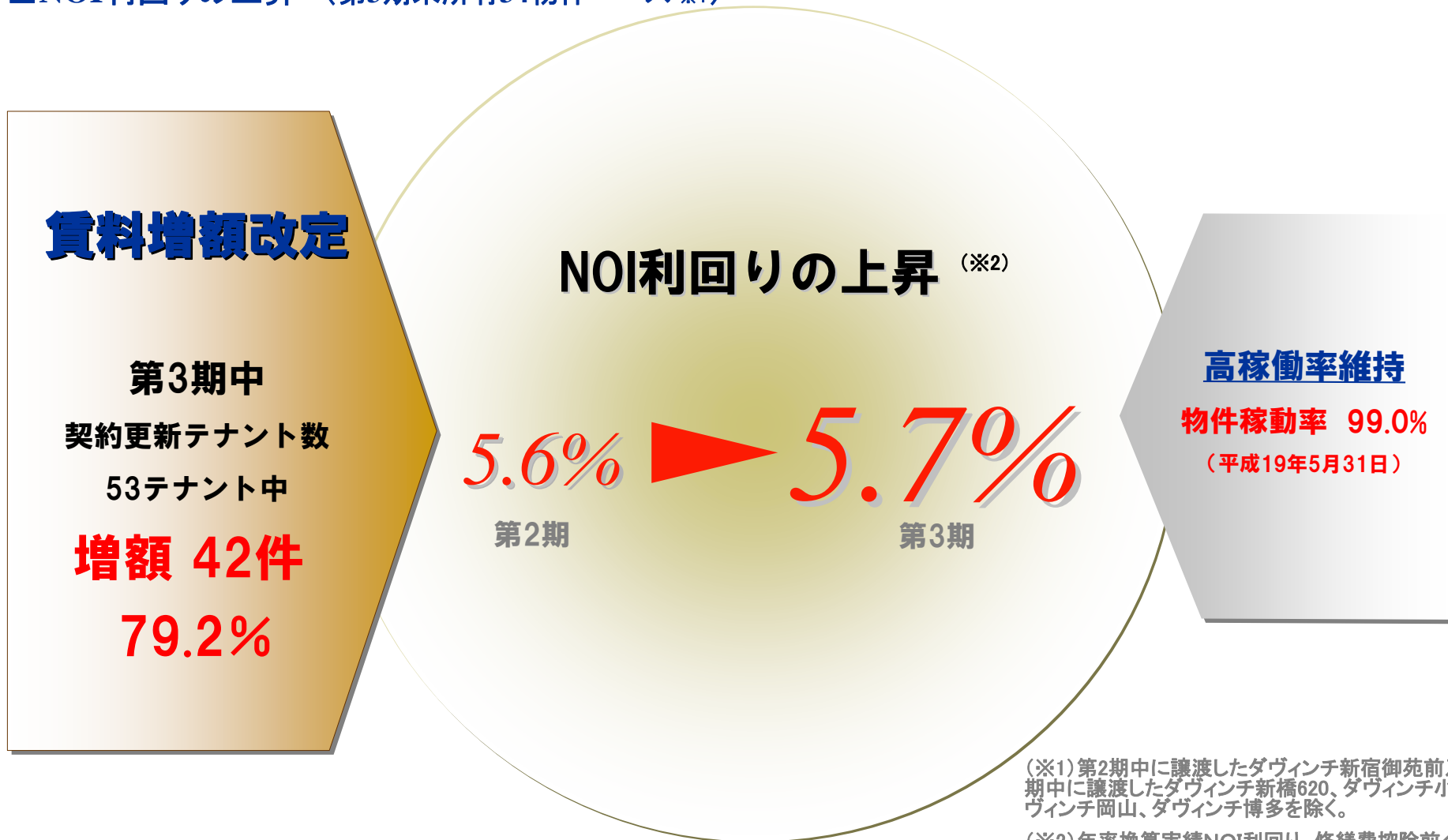
(※)上記の物件はダヴィンチ・アドバイザーズが運用する不動産私募ファンドが保有する物件の一部であり、平成19年7月23日現在、本投資法人が取得する予定はありません。

3. 内部成長



第3期ハイライト

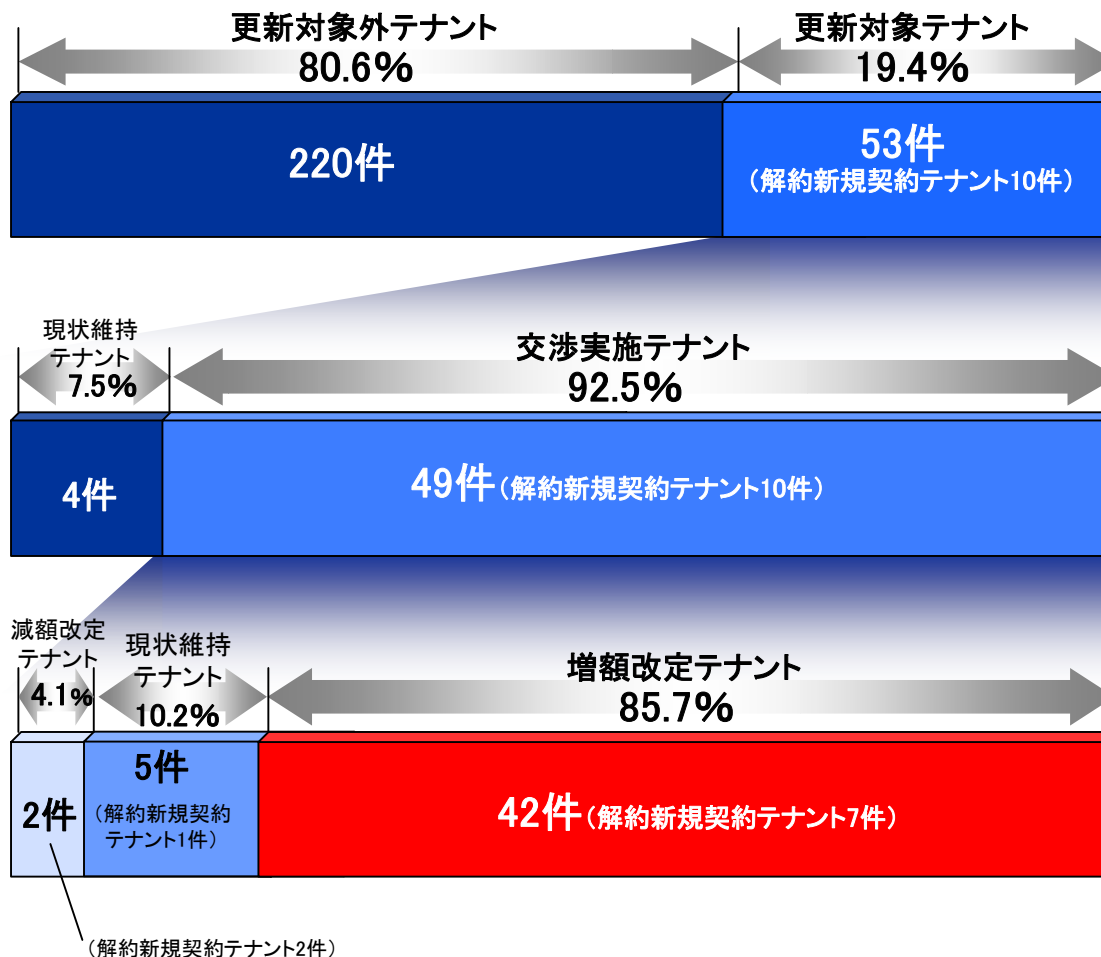
■NOI利回りの上昇（第3期末所有34物件ベース ※1）



賃料増額改定の実施状況

■増額改定（第3期末34物件、テナント総数273件）

下記は、本投資法人が第3期末に保有する34物件について、平成18年12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

2.4%
(年率4.8%)

第3期目標の、総賃料収入「第2期比年率4%以上アップ」を達成！！

■更新対象テナントの賃料上昇率

15.6%

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	16.0%
新規契約テナント	11.9%

■増額改定の成功率

85.7%

内部成長管理指標

■年率換算NOI利回りの推移※1

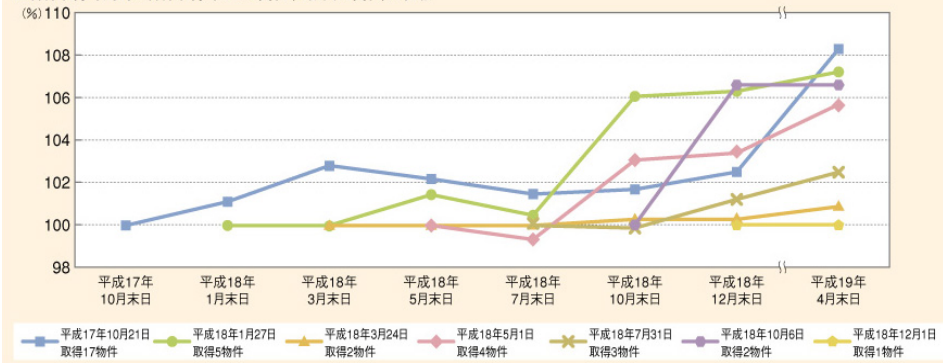
	1期末(平成18年5月31日)	2期末(平成18年11月30日)	3期末(平成19年5月31日)
IPO取得(17物件)※2	5.2%	5.3%	5.5%
1期取得(11物件)	5.6%	6.1%	6.3%
2期取得(5物件)	—	5.5%	5.7%
3期取得(1物件)	—	—	5.4%

※1 年率換算NOI利回り、修繕費控除前ベース

※2 第2期売却のダヴィンチ御苑前311、第3期売却のダヴィンチ新橋620、ダヴィンチ小石川、ダヴィンチ岡山、ダヴィンチ博多を除く

■物件取得時期別の物件取得時からの賃料の推移

■物件取得時期別の物件取得時からの賃料(月額契約賃料)の推移

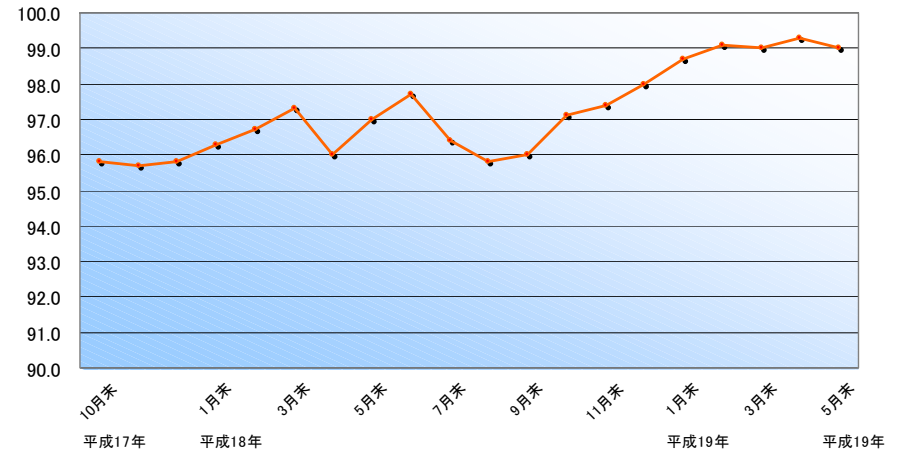


(注1) 上記グラフは、本投資法人が平成19年6月15日現在保有する物件の月額契約賃料について、物件取得時期別に、物件取得日の属する各月末時点の月額契約賃料の合計額を100とし、その後の月額契約賃料の推移を100に対する割合として示しています。

(注2) 月額契約賃料は、事務所、店舗及び倉庫に係る賃貸借契約(マスターリース契約を除きます。)又は転賃借契約上の月額賃料(共益費を含みますが、駐車場使用料等付属施設の使用料は含まれません。)の合計額をいいます。

(注3) 上記グラフの対象物件は、各物件取得時期において取得した全ての物件を対象としています。平成17年10月21日に取得した物件については、第2期及び第3期に売却済の5物件を取得時期当初より控除して示しています。

■稼働率の推移



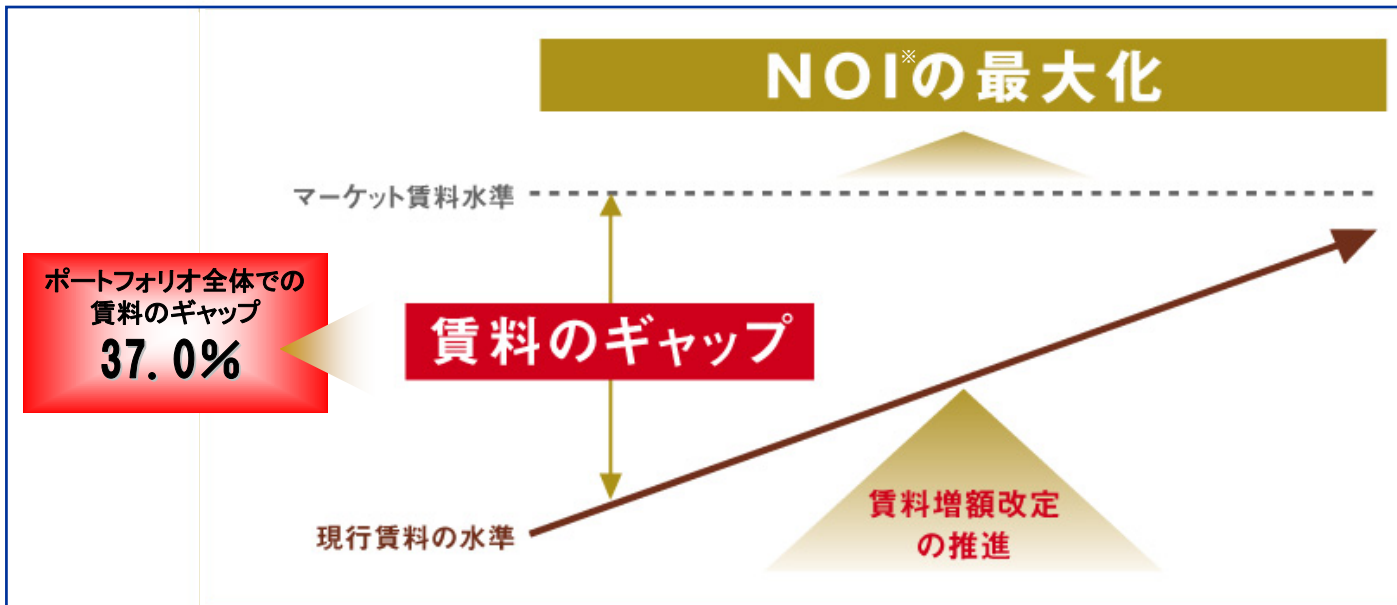
平成19年5月末日稼働率

99.0%

今後の内部成長戦略



■賃料増額改定のイメージ図



■第4期注目物件

テナントの大型入替
を実施予定



ダヴィンチ日本橋本町

※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

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7月末33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きます。

地域	現行賃料平均 (※1)	マーケット賃料 平均 (※2)	賃料ギャップ率 (※3)
東京主要5区	22,816	31,967	40.1%
首都圏・地方主要都市	13,810	16,223	17.5%
合計	20,955	28,714	37.0%

(※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、東急リパブル作成のマーケットレポート(査定時点は平成19年4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. 決算概要



第3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2期実績 (H18年11月期)	第3期実績 (H19年5月期)	前期比較 増減
物件数(各期末時点)	37物件	34物件	- 3物件
実質運用日数	183日	182日	
営業収益(A)	4,909	6,151	+ 1,241
うち売却益	477	1,070	+ 593
営業費用(B)	2,478	2,448	- 30
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	1,149	1,106	- 43
うち減価償却費用	764	771	+ 7
賃貸事業損益(売却益を除く)	2,518	3,202	+ 683
営業利益(A-B)	2,431	3,703	+ 1,271
営業外費用	415	767	+ 351
うち支払利息	315	481	+ 165
経常利益	2,027	2,938	+ 911
当期純利益	2,019	2,937	+ 917
発行済投資口数	100,000口	100,000口	± 0
1口当たり分配金(単位：円)	20,196円	29,374円	+ 9,178円

【分析の前提】(単位：百万円)

- I. 2期末保有物件(33物件)ベース比較(3期売却物件を除く)
- II. 3期追加取得物件
- III. その他の要因

【営業収益】

- I. 435【賃料等増 4,610(3期)-4,175(2期)】
- II. 447(3期)
- III. 593【売却益 1,070(3期)-477(2期)】、
▲226【ダヴィンチ博多他3物件 第2期賃料等】

【賃貸事業費用】

- I. ▲15【1,031(3期)-1,047(2期)/ 内、▲48:修繕費】
- II. 45(3期)
- III. ▲72【ダヴィンチ博多他3物件 第2期賃貸事業費用等】

【支払利息】

- ・ 73【平均元本 70,151(2期)→84,675(3期)】
- ・ 92【平均金利 0.90%(2期)→1.14%(3期)】

第3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3期		
	2007年3月28日 開示予想	実績	差異
営業収益(A)	6,110	6,151	+ 41
うち売却益	1,072	1,070	- 2
営業費用(B)	2,484	2,448	- 35
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	1,135	1,106	- 29
うち減価償却費用	774	771	- 2
賃貸事業損益(売却益を除く)	3,126	3,202	+ 75
営業利益(A-B)	3,626	3,703	+ 76
営業外費用	724	767	+ 42
うち支払利息	462	481	+ 19
経常利益	2,901	2,938	+ 36
当期純利益	2,899	2,937	+ 37
発行済投資口数	100,000口	100,000口	± 0
1口当たり分配金(単位:円)	28,999円	29,374円	+ 375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NOI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】72利益増

- ① 32【修繕費/内、68:計画修繕、▲35:原状回復費】
- ② 30【28:原状回復費収益、2:更新料】
- ③ 9【修正NOI】

【一般管理費】8利益増

- ① 8【広告宣伝費等減】

【営業外損益】40利益減

- ① 22【融資手数料一括償却】
- ② 19【支払利息】

5. 財務戦略

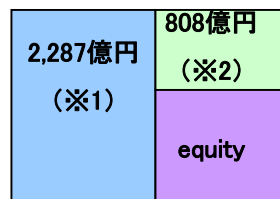


外部成長のバックアップ

■POによるLTV低下により、外部成長に有利で柔軟な財務基盤を構築していきます

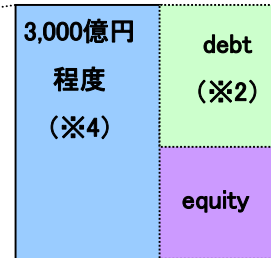
●PO後のBS(平成19年7月23日時点)

期末鑑定価格総額に基づくLTV 35.3%



●取得余力を活かしたBSイメージ(※3)

取得価格合計に基づくLTV 55%程度



(※1) 期末鑑定価格総額を総資産としております。

(※2) 有利子負債残高合計

(※3) 今後の物件取得資産をデットにより調達した場合におけるイメージ図です。

(※4) 物件取得価格合計を総資産としております。

■格付け取得

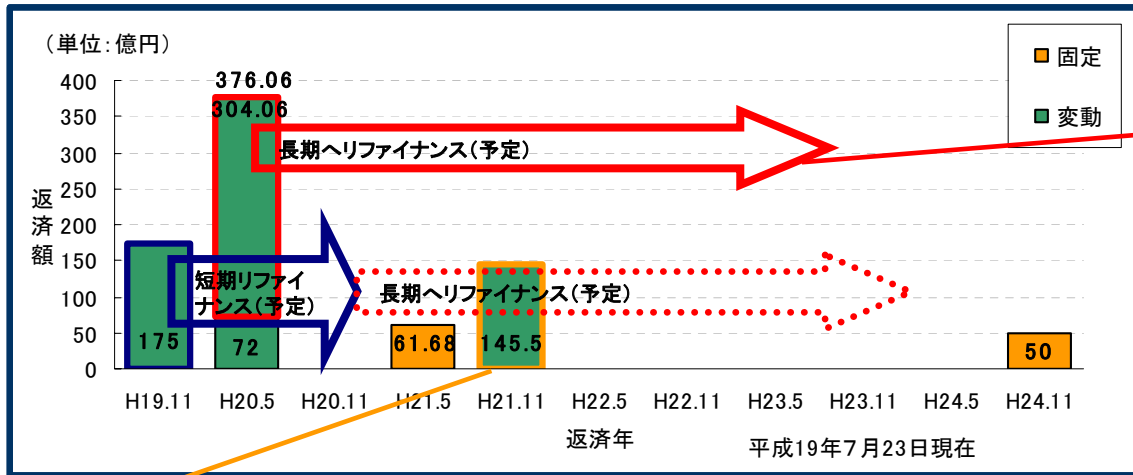
■投資法人債起債による借入金の長期化推進

安定した財務基盤に基づく柔軟な借入体制の構築

取得余力を活かした外部成長のバックアップとして機能

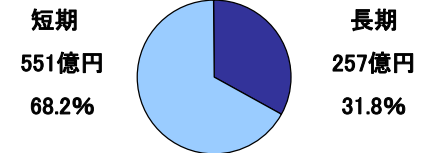
金利上昇への備え

借入金の返済期限の分散

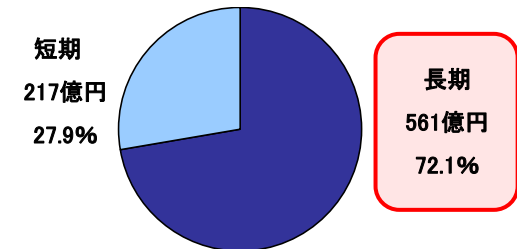


H19年12月に返済期限の借入金304.06億円は、長期借入金へのリファイナンスを検討します。

平成19年7月23日現在の長短比率



平成19年12月リファイナンス後の長短比率(予定)



キャップ購入

金利が急激に上昇しないことを想定した金利キャップの購入→低金利のメリットを享受可能

<参考>

- ①対象金利:3ヶ月Tibor ②ストライク:1.2% ③想定元本金利スプレッド:0.8%
- ④支払プレミアム:0.49%(期間約3年)

→①~④勘案後の金利コストは出来上がりで年率約2.16%が上限となり、当初予定していた長期固定を想定した予想と同程度の水準になります

6. 収益予想



収益予想(第4期及び第5期)

■第4期及び第5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3期実績 (H19年5月期)	第4期予想 (H19年11月期)	第5期予想 (H20年5月期)
物件数(各期末時点)	34物件	33物件	33物件
実質運用日数	182日	183日	183日
営業収益(A)	6,151	8,224	6,805
うち売却益	1,070	1,901	0
営業費用(B)	2,448	3,207	3,319
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	1,106	1,414	1,492
うち減価償却費用	771	993	1,056
賃貸事業損益(売却益を除く)	3,202	3,914	4,256
営業利益(A-B)	3,703	5,016	3,485
営業外費用	767	970	811
うち支払利息	481	523	664
経常利益	2,938	4,045	2,673
当期純利益	2,937	4,041	2,669
発行済投資口数	100,000口	205,000口 ^(※1)	205,000口
1口当たり分配金(単位:円)	29,374円	19,716円	13,022円

【物件数】

5/31時点の34物件に下記の物件の異動を考慮しております。

- ・6/15売却済.....ダヴィンチ西五反田 I
- ・6/27売却済.....ダヴィンチ茅場町376、ダヴィンチ湯島、ダヴィンチ新横浜131
- ・7/13取得済.....新宿マインズタワー、SHIBUYA EDGE、ダヴィンチ品川 II

【売却収益】

6/15及び6/27売却の4物件

【賃貸事業費用】

7/13取得3物件の賃貸事業費用 236(4期)

【支払利息】

第3期比

- ・平均元本 84,675(3期)→79,219(4期)
- ・平均金利 1.14%(3期)→1.32%(4期)

【支払利息】

第4期比

- ・平均元本 79,219(4期)→77,824(5期)
- ・平均金利 1.32%(4期)→1.70%(5期)

(※1) 投資口数 205,000 口を前提としています。

※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。

7. 参考資料



■ダヴィンチ・セレクトに対する行政処分(1)

■事実の経過

平成18年10月26日
証券取引等監視委員会
による検査開始

平成19年 2月14日
ダヴィンチ・セレクトに対
する証券取引等監視委
員会の処分勧告

平成19年 3月13日
金融庁による行政処分

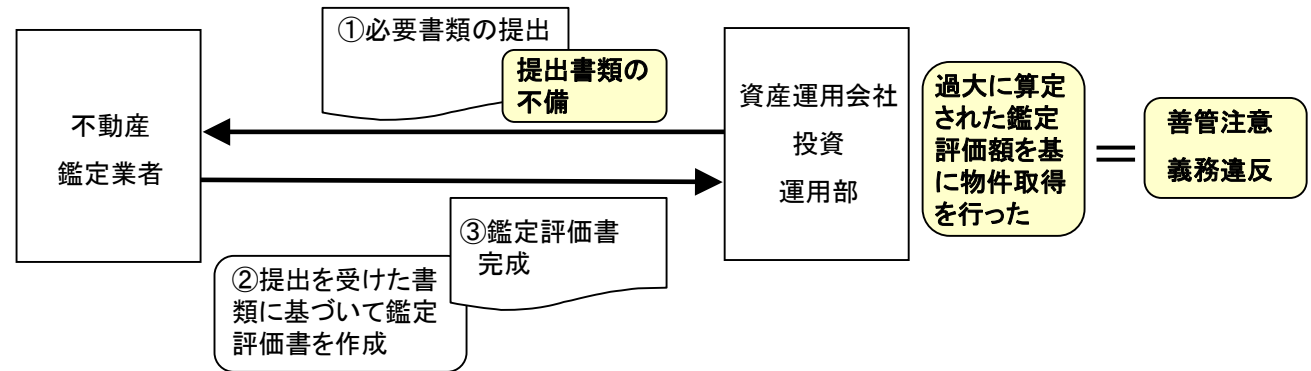
平成19年4月13日
金融庁へ業務改善計画
書提出

平成19年4月26日
業務改善計画書に記載
の各業務改善策・再発
防止策の実行完了を金
融庁へ報告

平成19年6月13日
業務停止期間満了

■処分の理由

投資法人資産運用業に係る善管注意義務違反



■処分の内容

①業務停止命令

平成19年3月14日から平成19年6月13日までの3ヶ月間、資産運用会社が、本投資法人以外の投資法人との間で新規に資産運用委託契約を締結することを禁止するもの

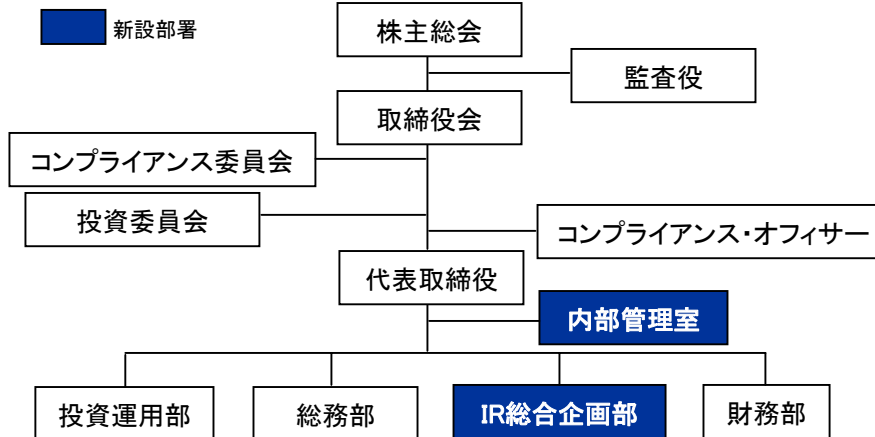
②業務改善命令

- 法令等遵守態勢及び内部管理態勢の構築
- 再発防止策の策定
- 責任の所在の明確化
- 業務改善計画書の提出、実行

■ダヴィンチ・セレクトに対する行政処分(2)

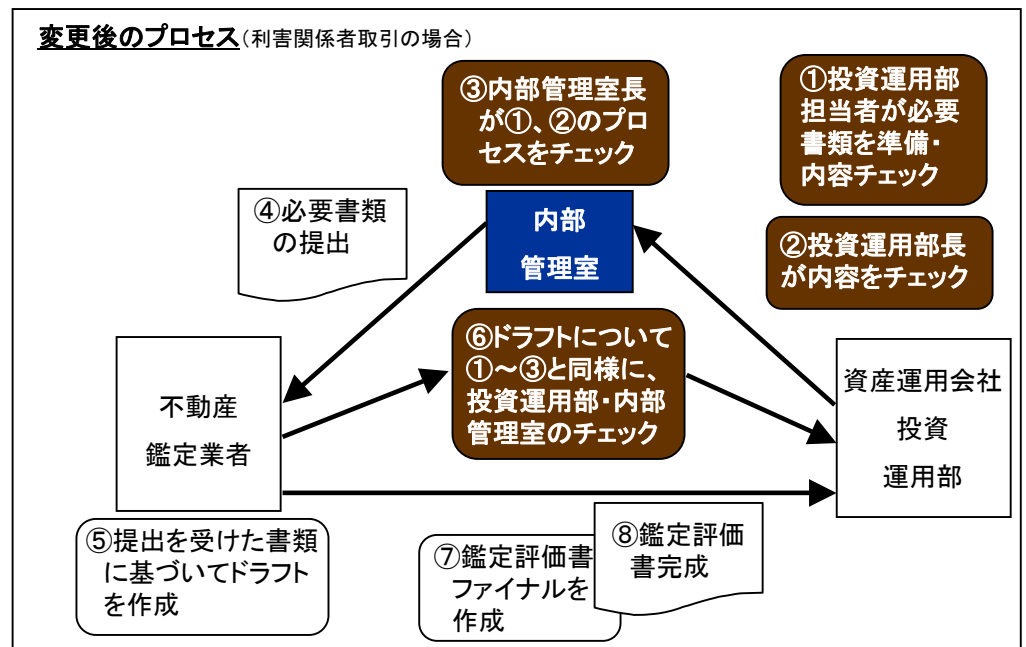
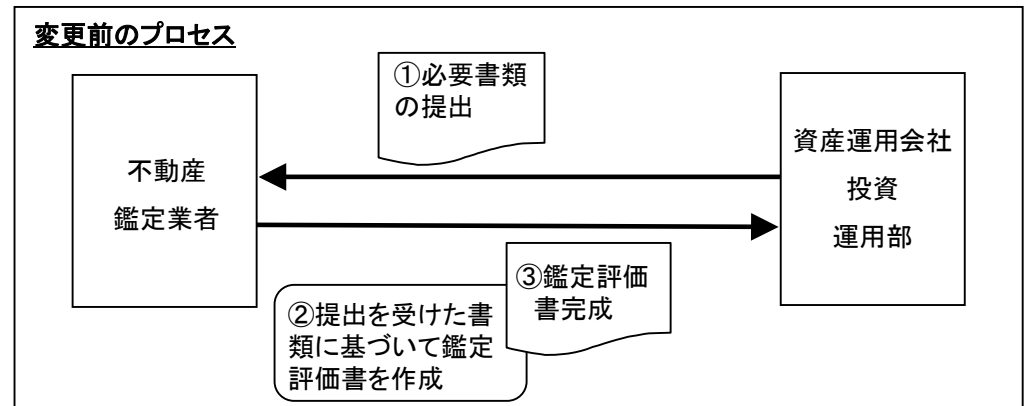
■法令等遵守態勢及び内部管理態勢の構築

- 鑑定評価書取得手続きをチェックする業務を行う**内部管理室**を新設。
- 業務運営の投資家への透明性を高める、積極的な開示を行うため**IR総合企画部**を新設。



■「鑑定評価書取得マニュアル」の制定

- 鑑定評価書取得手続きの業務手順、チェック項目を定める
- チェック態勢の確立、責任の明確化による再発防止



主要な経営指標

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

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/当期平均総資産額

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3期決算詳細(1)

■損益計算書

		前期(第2期) H18/6/1~H18/11/30		当期(第3期) H18/12/1~H19/5/31		
		金額(千円)	比率(%)	金額(千円)	比率(%)	
経常 損益の部	営業 損益の部	賃貸事業収入	4,359,871	88.8%	5,026,846	81.7%
		賃料	3,048,892		3,607,057	
		共益費	736,278		825,025	
		水道光熱費	388,491		392,816	
		駐車場	152,746		161,933	
		付帯等収入	33,462		40,012	
		その他賃貸事業収入	72,900	1.5%	53,964	0.9%
		不動産賃貸事業収益 合計 A	4,432,772	90.3%	5,080,811	82.6%
		不動産等売却益	477,052	9.7%	1,070,436	17.4%
		営業収益	4,909,824	100.0%	6,151,247	100.0%
	外注委託費	327,978		372,557		
	水道光熱費	313,543		320,728		
	公租公課	212,167		214,171		
	損害保険料	10,427		10,268		
	修繕費	197,131		139,934		
	減価償却費	764,574		771,928		
	その他賃貸事業費用	88,639		49,109		
	不動産賃貸事業費用合計 B	1,914,462	39.0%	1,878,698	30.5%	
	不動産賃貸事業損益(A-B)	2,518,309	51.3%	3,202,112	52.1%	
	減価償却前賃貸事業利益(NOI)	3,282,884	66.9%	3,974,040	64.6%	
資産運用報酬	346,055		408,982			
その他の営業費用	217,970		160,510			
営業費用	2,478,487	50.5%	2,448,191	39.8%		
営業利益	2,431,336		3,703,055			
営業外収益	11,467	0.2%	2,553	0.0%		
支払利息	315,746		481,502			
新投資口発行費	0		0			
投資口公開関連費用	0		0			
その他営業外費用	99,544		285,553			
営業外費用	415,290	8.5%	767,056	12.5%		
営業外損益	▲403,823		▲764,502			
経常利益	2,027,513	41.3%	2,938,552	47.8%		
税引前当期純利益	2,027,513		2,938,552			
法人税、住民税及び事業税	7,917		1,135			
法人税等調整額	36		▲26			
当期純利益	2,019,560	41.1%	2,937,443	47.8%		
前期繰越利益	51		11			
当期末処分利益	2,019,611		2,937,454			

【実質運用期間】

第2期:183日間(平成18年6月1日~平成18年11月30日)

第3期:182日間(平成18年12月1日~平成19年5月31日)

【追加運用資産の運用期間(1物件)】

・12月追加取得資産(1物件/13,860百万円):183日(12/1~5/31)

【売却資産の運用期間(4物件)】

・12月売却資産(4物件):14日(12/1~12/14)

【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139百万円以外に、資本的支出564百万円がありました。

■第3期決算詳細(2)

■貸借対照表

	前期(第2期) H18年11月30日現在		当期(第3期) H19年5月31日現在	
	金額(千円)	比率(%)	金額(千円)	比率(%)
流動資産	7,071,319	6.0%	7,112,223	6.0%
現金及び預金	4,444,563		4,686,466	
信託現金及び信託預金	2,255,369		2,002,726	
未収消費税等	0		0	
その他の流動資産	371,386		423,031	
固定資産	130,767,934	94.9%	138,623,709	95.1%
有形固定資産	125,843,389	91.3%	133,687,233	91.7%
信託建物等	33,096,216		32,004,249	
信託土地	92,745,692		101,682,425	
その他の有形固定資産	1,480		558	
無形固定資産	4,676,406	3.4%	4,674,908	3.2%
信託借地権	4,663,406		4,663,406	
その他の無形固定資産	12,999		11,502	
投資その他の資産	248,138	0.2%	261,567	0.2%
信託差入敷金保証金	113,684		113,684	
長期前払費用	124,453		78,341	
その他の投資その他の資産	10,000		69,542	
資産合計	137,839,254	100.0%	145,735,933	100.0%

【運用資産】 (単位:百万円)

	期首簿格	取得	振替・除却	売却	当期償却費	期末簿価
信託建物等	33,097	15,937	▲ 14,094	▲ 2,164	▲ 772	32,004
信託土地及び借地権	97,409	12,642	0	▲ 3,705	-	106,345
運用資産 計	130,506	28,579	▲ 14,094	▲ 5,869	▲ 772	138,350

	前期(第2期) H18年11月30日現在		当期(第3期) H19年5月31日現在	
	金額(千円)	比率(%)	金額(千円)	比率(%)
流動負債	27,533,007	20.0%	58,389,077	40.1%
営業未払金	221,154		700,540	
短期借入金	24,700,000		56,260,000	
未払金等	369,490		443,975	
前受金	2,141,041		827,365	
その他の流動負債	101,321		157,197	
固定負債	58,587,925	42.5%	34,710,690	23.8%
長期借入金	52,300,000		27,900,000	
預り敷金保証金	4,700,236		5,522,171	
信託預り敷金保証金	1,587,688		1,288,518	
負債合計	86,120,932	62.5%	93,099,768	63.9%
出資				
出資総額	49,698,710		49,698,710	
剰余金	2,019,611		2,937,454	
出資合計	51,718,321	37.5%	52,636,164	36.1%
負債・出資合計	137,839,254	100.0%	145,735,933	100.0%

【借入金】 (単位:百万円)

- ・ 期末有利子負債残高 84,160
- ・ 総資産有利子負債比率 57.7%(期末有利子負債残高/総資産残高)
- ・ 長期有利子負債比率 33.2%(長期借入金/期末有利子負債残高)

■第3期決算詳細(3)

■キャッシュフロー計算書

	前期(第2期)	当期(第3期)
	H18/6/1~H18/11/30	H18/12/1~H19/5/31
	金額(千円)	金額(千円)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,027,513	2,938,552
減価償却	766,240	774,383
新投資口発行費償却額	-	-
受取利息	▲ 683	▲ 1,466
支払利息	315,746	481,502
営業未収入金の増加・減少額	▲ 15,412	▲ 6,997
未収入金の増加・減少額	3	▲ 988
未収消費税等の増加・減少額	1,410,665	33,456
前払費用の増加・減少額	▲ 66,943	▲ 53,526
営業未払金の増加・減少額	▲ 59,941	67,551
未払金の増加・減少額	86,022	▲ 129,645
未払消費税等の増加・減少額	-	231,773
前受金の増加・減少額	1,519,891	▲ 1,313,675
長期前払費用の支払額	▲ 42,197	46,112
信託有形固定資産の売却による減少額	1,698,470	5,869,141
その他	45,218	▲ 27,229
小計	7,684,596	8,908,945
利息の受取額	683	1,466
利息の支払額	▲ 288,404	▲ 508,091
法人税等の支払額	▲ 1,747	▲ 7,934
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,395,127	8,394,387
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 21,809,767	▲ 14,074,036
預り敷金保証金の収入	707,686	520,134
信託預り敷金保証金の収入	498,684	641,423
預り敷金保証金の収入	▲ 158,610	▲ 530,417
信託預り敷金保証金の支出	▲ 100,240	▲ 108,376
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 20,862,246	▲ 13,551,271
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	18,900,000	38,760,000
短期借入金の返済による支出	▲ 23,450,000	▲ 7,200,000
長期借入金の借入による収入	21,250,000	-
長期借入金の返済による支出	-	▲ 24,400,000
分配金の支払額	▲ 1,578,767	▲ 2,013,857
財務活動によるキャッシュ・フロー	15,121,232	5,146,142
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,654,113	▲ 10,741
V. 現金及び現金同等物の期首残高	5,045,820	6,699,933
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	6,699,933	6,689,192

■分配金計算書

	前期(第2期)	当期(第3期)
	H18/6/1~H18/11/30	H18/12/1~H19/5/31
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	2,019,611,375	2,937,454,904
II 分配金の額	2,019,600,000	2,937,400,000
(投資口1口当たり分配金)	20,196	29,374
III 次期繰越利益	11,375	54,904

■業績予想の推移

	当初予想 (7/18公表)	修正予想 (11/15公表)	修正予想 (3/28公表)	実績	当初予想との差異
営業収益(百万円)	4,363	5,998	6,110	6,151	+ 1,788
経常利益(百万円)	1,443	2,339	2,901	2,938	+ 1,495
当期純利益(百万円)	1,441	2,337	2,899	2,937	+ 1,496
1口当たり分配金(円)	14,413	23,377	28,999	29,374	+ 14,961

12/1追加取得(1物件)
12/15売却(4物件)

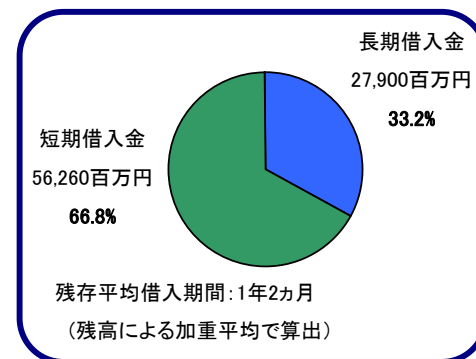
賃料収益等
上方修正

■ 第3期決算詳細(4)

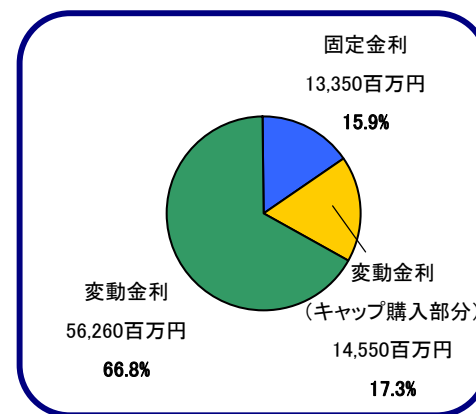
■ 借入金一覧(平成19年5月31日現在)

期間	借入先	残高 (百万円)	金利 種別	平均利率 (%)	借入日	返済期限
短期	株式会社新生銀行	14,000	変動金利	0.928%	平成18年7月31日	平成19年7月31日
	日興シティグループ証券株式会社	3,500	変動金利	1.203%	平成18年10月6日	平成19年10月6日
	メルルリンチ日本ファイナンス株式会社	31,560	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	1.221%	平成19年3月23日	平成20年3月23日
短期借入金合計		56,260				
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	8,350	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				
	UBSセキュリティーズジャパン・リミテッド	5,000				
	株式会社みずほ銀行	1,500	変動金利	1.375%	平成18年10月23日	平成21年9月18日
	株式会社伊予銀行	600				
	株式会社損害保険ジャパン	600				
	東京リース株式会社	600				
長期借入金合計		27,900				
借入金合計		84,160		1.140%		

短期・長期借入金比率



変動・固定金利比率



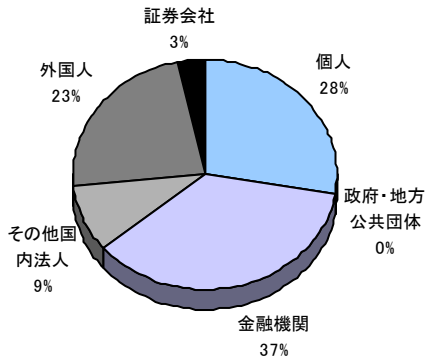
※平均利率は各借入元本残高に借入期間中の適用金利を乗じた日数加重平均です。

■ 主要な投資主の状況

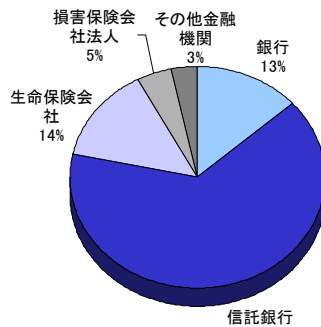
■ 投資主の状況

第2期 (平成18年11月30日現在)

所有者別投資口数

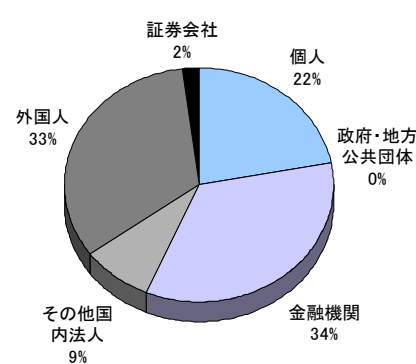


金融機関の内訳

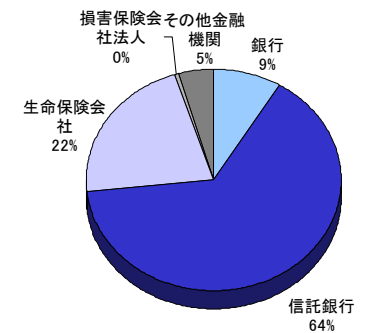


第3期 (平成19年5月31日現在)

所有者別投資口数



金融機関の内訳



■ 上位10投資主一覧

第2期 (平成18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)	9,393	9.4%
2 日興シティ信託銀行株式会社(信託口)	7,730	7.7%
3 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ	6,950	7.0%
4 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	4,999	5.0%
5 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,684	4.7%
6 モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	3,215	3.2%
7 金子 修	2,926	2.9%
8 大和生命保険株式会社	2,500	2.5%
9 ゴールドマン・サックス・インターナショナル	2,224	2.2%
10 富士火災海上保険株式会社	1,609	1.6%

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%	121	0	-121	-243	-365	-487
	1%	388	267	145	23	-98	-220
	2%	655	534	412	290	168	46
	3%	922	801	679	557	435	313
	4%	1,190	1,068	946	824	702	580
	5%	1,457	1,335	1,213	1,091	969	847

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4期中の金利改定日は8月31日予定となっております。そのため、記載の表における金利コストは3ヶ月分で換算しております。

上記、1口当たりの分配に与える影響を発表済の予想分配金19,716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%	19,838	19,716	19,594	19,472	19,350	19,228
	1%	20,105	19,983	19,861	19,739	19,617	19,495
	2%	20,372	20,250	20,128	20,006	19,884	19,762
	3%	20,639	20,517	20,395	20,273	20,151	20,029
	4%	20,906	20,784	20,662	20,540	20,418	20,296
	5%	21,173	21,051	20,929	20,807	20,685	20,563

—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、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。

■ポートフォリオ一覧(第3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 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	ダヴィンチ 芝場町376	BPS スクエア	ダヴィンチ 築地	ダヴィンチ 築地816	秀和月島 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	2,020	1,560	1,240	2,440	7,840	
帳簿価額(百万円)	14,083	3,037	12,080	8,261	4,540	3,221	3,024	2,849	2,803	2,558	2,341	2,094	2,078	1,535	1,282	2,413	7,754	
期末算定価格(百万円)	17,100	3,140	14,000	9,135	4,990	4,220	3,240	3,158	2,890	2,757	2,436	2,350	2,220	1,650	1,420	2,440	7,840	
稼働率(%)	99.5	98.2	100	97.6	100	100	100	100	100	100	100	100	95.2	100	100	100	100	
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	14.8	12.5	14.0	13.0	14.4	
第3期稼働日数	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	
①賃貸事業収益合計(千円)	427,071	89,226	341,412	311,566	147,339	133,613	122,712	144,253	89,481	96,033	85,799	81,484	70,898	54,900	54,417	86,626	256,812	
賃料(共益費込)	418,123	89,226	341,412	309,239	147,339	133,613	122,712	144,119	89,481	96,033	85,799	81,484	70,898	54,900	54,417	86,626	256,812	
その他収入(※2)	8,948	0	0	2,327	0	0	0	1,133	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
②賃貸事業費用合計(千円)	94,318	19,755	78,931	58,952	25,111	32,637	26,381	58,825	20,273	18,893	16,074	20,073	11,993	6,203	11,137	20,998	46,242	
管理業務費	25,976	3,938	17,544	11,821	4,212	9,105	5,387	9,329	4,086	5,691	2,536	2,530	0	2,530	0	4,937	8,383	
水道光熱費	22,783	6,831	14,313	18,599	7,239	9,917	8,391	8,529	7,550	5,995	6,280	3,798	3,657	0	3,311	6,693	20,759	
PMフィー	10,103	1,589	13,960	9,082	2,646	2,965	1,821	2,522	2,546	1,443	1,285	3,316	1,280	790	1,293	1,959	3,820	
公租公課(※3)	22,552	7,203	32,566	18,875	10,814	10,321	3,031	8,784	5,974	5,599	5,440	5,449	4,421	5,260	3,904	7,202	12,842	
損害保険料	838	192	546	574	199	327	195	260	109	164	187	172	104	152	91	205	436	
その他費用	12,064	0	0	0	0	0	7,553	29,400	6	0	0	0	0	0	0	0	0	
③NOI(=①-②)	332,753	69,470	262,481	252,613	122,227	100,975	96,331	85,427	69,207	77,140	69,724	61,411	58,905	48,696	43,279	65,627	210,570	
NOI利回り(※4)	4.7%	4.6%	4.4%	6.1%	5.4%	6.2%	6.4%	6.0%	5.0%	6.0%	6.0%	5.8%	5.8%	6.3%	7.0%	5.4%	5.4%	
修繕費(千円)	13,727	615	7,390	9,705	495	4,049	4,016	8,415	5,746	3,446	2,616	228	637	651	833	21,381	2,834	
修繕費分NOI利回り換算	0.2%	0.0%	0.1%	0.2%	0.0%	0.2%	0.3%	0.6%	0.4%	0.3%	0.2%	0.0%	0.1%	0.1%	0.1%	1.8%	0.1%	
修繕費考慮後NOI利回り	4.5%	4.5%	4.3%	5.9%	5.4%	6.0%	6.2%	5.4%	4.5%	5.7%	5.7%	5.9%	5.8%	6.2%	6.9%	3.6%	5.3%	
減価償却費(千円)	64,691	16,464	43,126	30,106	18,206	21,860	13,315	14,364	9,344	14,384	13,825	3,650	6,376	17,519	9,779	25,010	65,000	
原状回復工事収入(千円)	6,350	0	4,600	531	0	2,800	0	1,100	0	0	0	0	0	0	0	0	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	
物件名	日本橋MS ビル	アランティック ビル	渋谷SS ビル	ダヴィンチ 日本橋本町	ダヴィンチ 銀座一丁目	ダヴィンチ 京橋	サンライン 第7ビル	ダヴィンチ 御成門	ダヴィンチ 錦糸町	ダヴィンチ 東池袋	ダヴィンチ 湯島	ダヴィンチ 西五反田I	ダヴィンチ 新橋浜214	ダヴィンチ 新橋浜131	ベネックス S-3	ビリーヴ大森	札幌千代田 ビル	34物件 合計
取得価格(百万円)	2,520	1,600	3,930	7,420	4,620	3,460	2,680	13,860	3,653	2,958	1,080	1,640	2,180	1,350	4,950	3,160	1,384	138,429
帳簿価額(百万円)	2,536	1,607	3,934	7,419	4,654	3,471	2,699	13,927	3,589	2,921	1,102	1,634	2,116	1,330	4,892	3,172	1,367	138,342
期末算定価格(百万円)	3,200	1,860	4,480	9,090	5,090	3,750	3,000	16,200	3,811	3,386	1,210	1,790	2,730	1,510	5,700	3,440	1,584	156,817
稼働率(%)	100	100	97.6	100	87.3	100	100	100	100	100	100	100	98.1	97.3	100	98.6	99.0	99.0
PML	11.8	13.7	14.7	12.0	13.6	13.4	14.1	14.8	14.9	13.9	14.7	10.2	13.0	14.6	12.9	12.8	10.5	11.0
第3期稼働日数	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益合計(千円)	96,381	61,998	136,165	246,422	149,609	118,510	102,045	447,004	165,766	143,547	45,595	73,356	110,947	89,344	223,299	131,422	89,509	5,024,577
賃料(共益費込)	96,381	61,635	133,767	246,422	145,675	118,510	102,045	447,004	165,766	143,470	45,595	73,356	110,947	88,732	221,379	131,422	89,509	5,003,865
その他収入(※2)	0	362	2,398	0	3,933	0	0	0	0	77	0	0	0	611	1,920	0	0	20,712
②賃貸事業費用合計(千円)	18,789	11,573	31,018	37,247	28,366	19,671	25,055	74,605	43,730	38,871	11,063	16,636	22,057	26,299	54,765	29,975	29,361	1,085,895
管理業務費	4,218	2,625	6,862	6,094	9,049	4,645	5,505	17,915	15,053	10,139	3,030	4,776	5,163	6,335	16,406	9,209	11,342	264,068
水道光熱費	5,817	2,397	10,552	15,589	7,704	6,755	5,067	18,859	12,415	15,992	3,135	4,600	7,653	7,896	17,682	9,610	9,147	315,533
PMフィー	1,788	1,562	3,386	3,697	4,515	1,781	1,671	5,606	2,632	2,150	1,200	1,283	1,677	2,512	3,740	2,077	1,741	105,456
公租公課(※3)	6,754	4,864	9,957	11,413	6,796	6,288	12,632	31,559	13,280	10,239	3,593	5,782	7,246	9,200	16,366	8,763	6,625	341,607
損害保険料	210	123	259	440	226	199	177	664	348	350	104	193	316	354	569	314	505	10,119
その他費用	0	0	0	11	74	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49,109
③NOI(=①-②)	77,592	50,425	105,147	209,175	121,242	98,839	76,989	372,399	122,036	104,675	34,531	56,719	88,889	63,044	168,533	101,446	60,147	3,938,682
NOI利回り(※4)	6.2%	6.3%	5.4%	5.7%	5.3%	5.7%	5.8%	5.4%	6.7%	7.1%	6.4%	6.9%	8.2%	9.4%	6.8%	6.4%	8.7%	5.7%
修繕費(千円)	1,602	2,726	4,731	0	11,912	1,229	1,288	2,160	1,813	2,341	5	1,593	5,125	2,996	3,899	7,938	1,545	139,698
修繕費分NOI利回り換算	0.1%	0.3%	0.2%	0.0%	0.5%	0.1%	0.1%	0.0%	0.1%	0.2%	0.0%	0.2%	0.5%	0.4%	0.2%	0.5%	0.2%	0.2%
修繕費考慮後NOI利回り	6.0%	6.0%	5.1%	5.7%	4.7%	5.7%	5.7%	5.4%	6.6%	6.9%	6.4%	7.7%	8.9%	6.7%	5.9%	5.9%	8.5%	5.5%
減価償却費(千円)	15,610	7,842	15,891	28,547	24,210	15,775	11,521	28,762	37,070	25,168	8,857	15,371	33,694	20,111	56,297	21,444	18,725	771,928
原状回復工事収入(千円)	0	1,599	2,680	0	8,950	0	0	0	0	0	0	0	0	800	0	3,800	0	33,210
敷金保証金償却収入(千円)	0	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42

(※1) 賃貸事業収支は第3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年度実額を第3期稼働日数に換算して算出。

(※4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを取得価格で除して算出。

(※) 上記は期末現在の運用資産となりますので、期中に売却したダヴィンチ新橋620、ダヴィンチ小石川、ダヴィンチ岡山、ダヴィンチ博多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)



ダヴィンチ
日本橋本町



ダヴィンチ京橋



ダヴィンチ銀座一丁目



サンライン第7ビル



B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



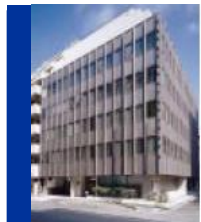
ダヴィンチ神宮前



ダヴィンチ芝大門



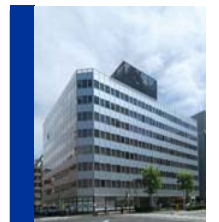
ダヴィンチ三崎町



ダヴィンチ新橋510



ダヴィンチ茅場町376



ダヴィンチ御成門



BPSスクエア



ダヴィンチ築地

■ポートフォリオ物件写真一覧(2)



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



ダヴィンチ湯島



ダヴィンチ西五反田 I



ダヴィンチ新横浜214



ダヴィンチ新横浜131



ベネックスS-3



札幌千代田ビル

■ポートフォリオマップ

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

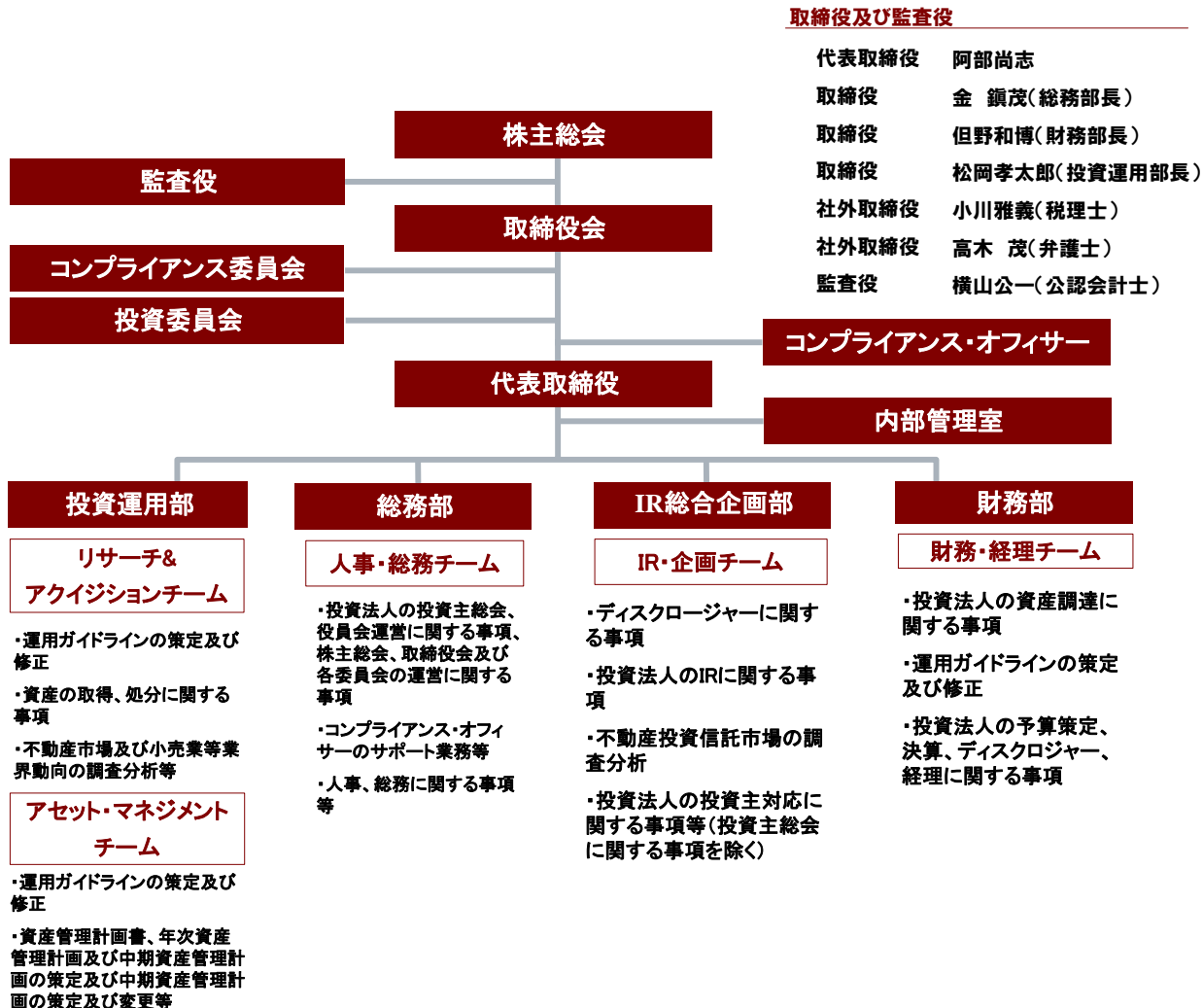


重要投資エリア・首都圏



■ 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19年6月末現在)

投資法人資産運用業認可:内閣総理大臣第45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



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、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。

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。