




 DA オフィス 投資 法人
DA Office Investment Corporation

 davinci
SELECT 株式会社ダヴィンチ・セレクト

第1期(平成18年5月期) 決算説明会資料

目次

1.第1期決算ハイライト

- ・第1期決算ハイライト 3

2.外部成長

- ・外部成長(1) 第1期ハイライト 5
- ・外部成長(2) 第1期取得実績及び売却 6
- ・外部成長(3) 今後の外部成長戦略 10

3.内部成長

- ・内部成長(1) 第1期ハイライト 13
- ・内部成長(2) 第1期内部成長実績 14
- ・内部成長(3) 今後の内部成長戦略 17

4.財務戦略

- ・第1期末の財務状況 19

5.収益予想

- ・収益予想(第2期及び第3期) 22

6.参考資料

- ・第1期決算概要・・・損益計算書 24
- ・第1期決算概要・・・貸借対照表 25
- ・第1期決算概要・・・キャッシュフロー計算書/分配金計算書/
業績予想との比較 26
- ・第1期決算概要・・・投資主の状況 27
- ・第1期決算概要・・・借入金一覧 28
- ・ポートフォリオ一覧(第1期 物件別賃貸事業収支等) 29
- ・ポートフォリオ 物件写真一覧 30
- ・ポートフォリオマップ 31
- ・運用体制の整備 32
- ・利益相反防止対策 33



1. 第1期決算ハイライト



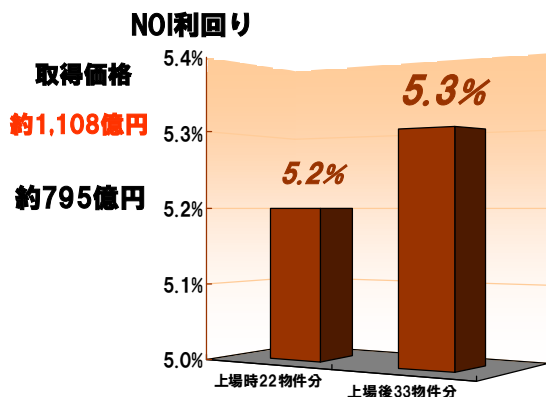
1. 第1期決算ハイライト

■第1期の業績(平成17年7月11日～平成18年5月31日)

	当初予想 (IPO時)	修正予想 (4/25公表)	当期実績	業績予想比(当初予想との差異)	
営業収益	3,066百万円	3,747百万円	3,859百万円	+793百万円	+25.8%
営業利益	1,616百万円	1,919百万円	2,019百万円	+403百万円	+24.9%
当期純利益	1,136百万円	1,451百万円	1,590百万円	+454百万円	+39.9%
一口当たり分配金	10,824円/口	14,514円/口	15,901円/口	+5,077円/口	+46.9%
物件数	22物件	33物件	33物件		

■主要な活動状況

・アキュジション部門



・NOI利回り: 第1期のNOIを年換算して算出。

・アセットマネジメント部門



・NOI上昇率: 第1期上場時の22物件につき、当初予算から第1期末年換算NOIへの上昇率。

■業績予想

第2期

第3期

営業収益	4,636百万円 (※1)	4,363百万円
営業利益	2,091百万円	2,084百万円
当期純利益	1,616百万円	1,441百万円
一口当たり分配金	16,168円/口	14,413円/口

(※1)ダヴィンチ御苑前311の売却益を含む。詳細は後記「5.収益予想」を参照。

期末発行済み投資口数100,000口(前期比 ±0口)

2. 外部成長



2. 外部成長(1) 第1期ハイライト

■追加物件取得前後のポートフォリオ概要

第1期上場時 22物件

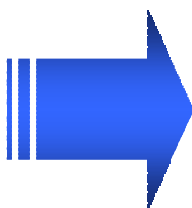
取得価格 約798億円

NOI利回り 5.2%

平均築年数(※) 約20.7年

東京主要5区及び
首都圏投資割合 93.5%

地方主要都市
投資割合 6.4%



追加物件取得後 33物件

取得価格 約1,108億円

NOI利回り 5.3%

平均築年数(※) 約18.9年

東京主要5区及び
首都圏投資割合 95.3%

地方主要都市
投資割合 4.6%

(※) 平均築年数は平成18年5月31日時点における取得価格加重平均により算出。

2. 外部成長(2) 第1期取得実績及び売却

■追加取得11物件 物件概要 11物件を追加したことによりポートフォリオNOIが 5.2%⇒5.3% へ上昇

1 BPSスクエア



所在地：東京都中央区
築地二丁目10番6号
延床面積：2,902.92㎡
建築時期：平成8年1月
取得価格：1,560百万円
実績NOI(※1)：85,750千円
実績NOI利回り(※2)：5.5%



2 ダヴィンチ築地



所在地：東京都中央区
築地二丁目14番17号
延床面積：1,841.91㎡
建築時期：平成2年1月
取得価格：1,240百万円
実績NOI(※1)：85,809千円
実績NOI利回り(※2)：6.9%



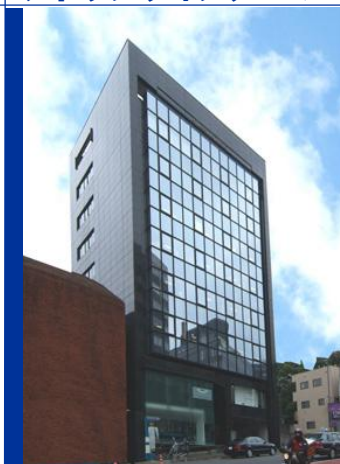
3 ダヴィンチ築地616



所在地：東京都中央区
築地六丁目16番1号
延床面積：3,972.78㎡
建築時期：平成6年3月
取得価格：2,440百万円
実績NOI(※1)：104,277千円
実績NOI利回り(※2)：4.3%



4 アトランティックビル



所在地：東京都港区
麻布台二丁目3番3号
延床面積：2,099.23㎡
建築時期：昭和59年4月
(平成16年に全面リニューアル済)
取得価格：1,600百万円
実績NOI(※1)：87,574千円
実績NOI利回り(※2)：5.5%



(※1、2) 実績NOI(年換算NOI)及び実績NOI利回りについては後期「参考資料 ポートフォリオ一覧(第1期 物件別賃貸事業収支等)」参照。

2. 外部成長(2)

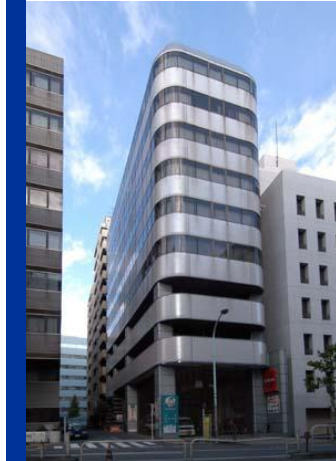
5 渋谷SSビル



所在地：東京都渋谷区
 地：渋谷二丁目14番17号
 延床面積：3,910.88㎡(建物一棟全体)
 建築時期：昭和52年7月
 (平成15年に耐震補強を含む全面リニューアル済)
 取得価格：3,930百万円
 実績NOI(※1)：183,891千円
 実績NOI利回り(※2)：4.7%



6 ダヴィンチ西五反田Ⅰ



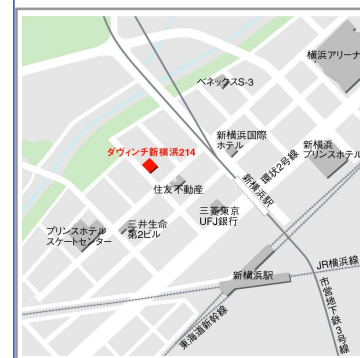
所在地：東京都品川区
 地：西五反田八丁目2番8号
 延床面積：3,320.85㎡
 建築時期：平成3年7月
 取得価格：1,640百万円
 実績NOI(※1)：111,899千円
 実績NOI利回り(※2)：6.8%



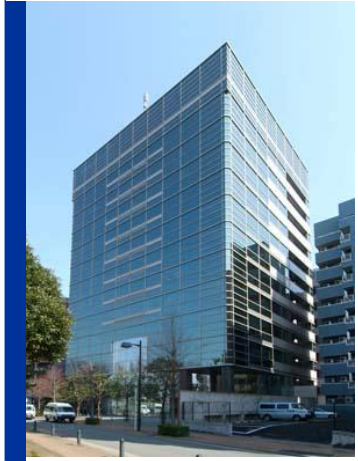
7 ダヴィンチ新横浜214



所在地：横浜市港北区
 地：新横浜二丁目14番2号
 延床面積：6,478.89㎡
 建築時期：平成1年11月
 取得価格：2,180百万円
 実績NOI(※1)：130,638千円
 実績NOI利回り(※2)：6.0%



8 ベネックスS-3



所在地：横浜市港北区
 地：新横浜三丁目20番8号
 延床面積：10,918.02㎡
 建築時期：平成6年2月
 取得価格：4,950百万円
 実績NOI(※1)：288,141千円
 実績NOI利回り(※2)：5.8%



2. 外部成長(2)

9 ダヴィンチ新横浜131

10

秀和月島ビル

11

日本橋MSビル

売却物件 ダヴィンチ御苑前311



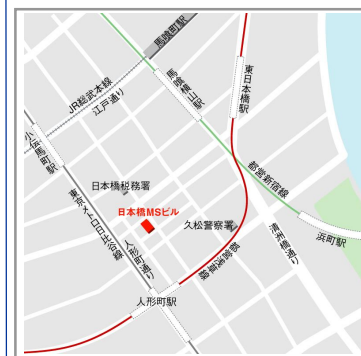
所在地：横浜市港北区
新横浜一丁目3番1号
延床面積：7,453.27㎡
建築時期：平成4年10月
取得価格：1,350百万円
実績NOI(※1)：121,286千円
実績NOI利回り(※2)：9.0%



所在地：東京都中央区
月島四丁目16番13号
延床面積：9,416.34㎡
建築時期：平成8年7月
取得価格：7,840百万円
実績NOI(※1)：403,467千円
実績NOI利回り(※2)：5.1%



所在地：東京都中央区
日本橋堀留町二丁目9番8号
延床面積：3,813.23㎡
建築時期：平成5年4月
取得価格：2,520百万円
実績NOI(※1)：138,481千円
実績NOI利回り(※2)：5.5%



延床面積：2,855.35㎡
建築時期：昭和61年11月
取得価格：1,688,000,000円
帳簿価格：1,698,470,736円(※)
売却価格：2,180,000,000円
売却日：平成18年6月20日
売却先：株式会社巴コーポレーション

売却理由

最適なポートフォリオの維持及び不動産売買市場の動向等を総合的に検討した結果、売却価格が妥当であること及び相対的に小額物件である等の理由により本物件の売却を決定いたしました。

(※)帳簿価格は平成18年5月31日現在の帳簿価格を記載しています。

2. 外部成長(2)

■取得物件の参考例

例1)渋谷SSビル



所在地：東京都渋谷区
渋谷二丁目14番17号
延床面積：3,910.88㎡(建物一棟全体)
建築時期：昭和52年7月
(平成15年に耐震補強を含む全面リニューアル済)
取得価格：3,930百万円
実績NOI(※1)：183,891千円
実績NOI利回り(※2)：4.7%



◎購入の利点

・賃料増額改定ポテンシャル

マーケット水準の賃料より低いテナント割合(賃貸面積ベースで約93%)が多いため、増額改定による賃料収入の増加が見込める。

・コストカット

ビルメンテナンス会社の入札により同レベルのビルと比較してコストカットが見込める。

例2)ダヴィンチ新横浜214



所在地：横浜市港北区
新横浜二丁目14番2号
延床面積：6,478.89㎡
建築時期：平成1年11月
取得価格：2,180百万円
実績NOI(※1)：130,638千円
実績NOI利回り(※2)：6.0%



◎購入の利点

・賃料上昇の期待

改修工事によるバリューアップが可能(賃貸可能面積の約50%)。

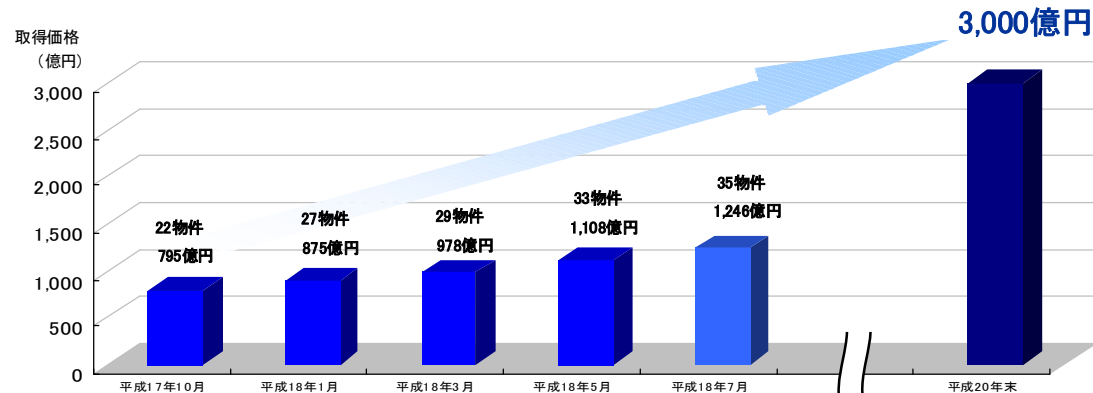


改修工事後は既存賃料の約30%程度の賃料アップにてリーシングが可能。

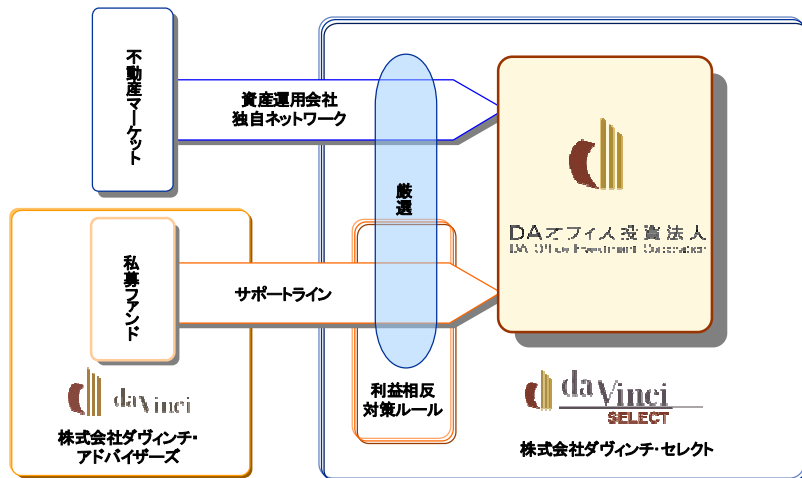
2.外部成長(3) 今後の外部成長戦略

資産運用会社独自ルートとダヴィンチ・アドバイザーズのサポートによる物件取得

■外部成長目標



■物件取得パイプライン

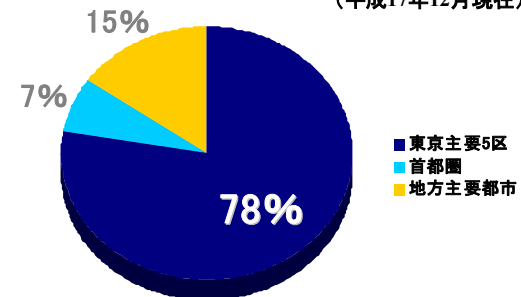


■スポンサー企業運用物件

ダヴィンチ・アドバイザーズが運用中のオフィスビル

全60物件 資産総額 約3,000億円

(平成17年12月現在)



2. 外部成長(3)

■第2期追加取得予定物件

ダヴィンチ日本橋本町

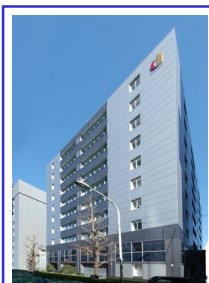
Before

After



平成17年 全面リニューアル済
(耐震補強を含む)

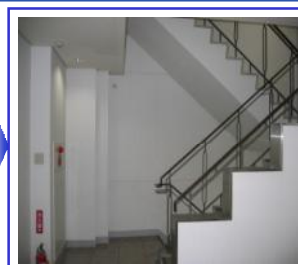
所在地：東京都中央区日本橋本町一丁目9番4号
 延床面積：9,869.38㎡
 建築時期：昭和39年1月
 取得予定価格：7,420百万円
 想定NOI(※1)：375,087千円
 想定NOI利回り(※2)：5.1%



ダヴィンチ銀座1丁目

Before

After



平成17年 全面リニューアル済
(耐震補強を含む)

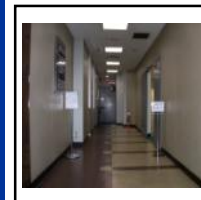
所在地：東京都中央区銀座一丁目13番1号
 延床面積：4,771.31㎡
 建築時期：昭和37年1月
 取得予定価格：4,620百万円
 想定NOI(※1)：223,837千円
 想定NOI利回り(※2)：4.8%



ダヴィンチ京橋

Before

After



平成17年 全面リニューアル済
(耐震補強を含む)

所在地：東京都中央区八丁堀四丁目3番3号
 延床面積：4,069.15㎡(建物一棟全体の延床面積)
 建築時期：昭和49年4月
 取得予定価格：3,460百万円
 想定NOI(※1)：171,684千円
 想定NOI利回り(※2)：5.0%



(※1) 想定NOI算出根拠: 満室想定から一定の空室控除を前提としたNOI。

(※2) 想定NOI利回り算出根拠: 想定NOI/取得価格。

3. 内部成長



3. 内部成長(1) 第1期ハイライト

■IPO時取得22物件

稼働率

平成17年10月末 平成18年5月末

95.1% ⇒ 97.5%

増額改定

第1期中 契約更新テナント数
57テナント

増額 21件 36.8%

NOIの大幅上昇

第1期上場時より

約5%上昇 (※)

駐車場の有効活用

駐車場稼働率

平成17年10月末 平成18年5月末

73.1% ⇒ 89.3%

空駐車場の一括サブリース

建物管理費の削減

エリアごとの群管理を実施

削減率 6.6%

(※)第1期当初予算から第1期末年換算NOI
への上昇率。

3. 内部成長(2) 第1期内部成長実績

■稼働率(IPO時取得22物件)

地域	物件名称	所在地	平成17年10月末稼働率(%)	平成18年5月末稼働率(%)
東京主要5区	ダヴィンチ銀座	中央区銀座	99.2	99.1
	ダヴィンチ銀座アネックス	中央区銀座	98.2	98.2
	ダヴィンチ神谷町(※1)	港区麻布台	89.1	100.0
	ダヴィンチ芝浦	港区芝浦	96.2	98.0
	ダヴィンチ南青山	港区南青山	100.0	100.0
	ダヴィンチ三田(※2)	港区芝	89.0	100.0
	ダヴィンチ猿樂町	千代田区猿樂町	100.0	100.0
	ダヴィンチA浜松町	港区浜松町	100.0	100.0
	ダヴィンチ神宮前	渋谷区神宮前	100.0	100.0
	ダヴィンチ芝大門	港区芝大門	100.0	100.0
	ダヴィンチ三崎町(※3)	千代田区三崎町	100.0	100.0
	ダヴィンチ新橋510	港区新橋	100.0	96.4
	ダヴィンチ茅場町376	中央区日本橋茅場町	88.4	100.0
	ダヴィンチ御苑前311	新宿区新宿	100.0	100.0
	ダヴィンチ新橋620	港区新橋	100.0	100.0
東京主要5区合計(15件)			96.5	99.3
首都圏	ダヴィンチ錦糸町	江東区亀戸	100.0	100.0
	ダヴィンチ東池袋	豊島区東池袋	100.0	100.0
	ダヴィンチ小石川(※4)	文京区小石川	100.0	83.2
	ダヴィンチ湯島	文京区湯島	100.0	100.0
首都圏合計(4件)			100.0	97.5
地方主要都市(注3)	札幌千代田ビル	札幌市北区	78.7	92.4
	ダヴィンチ岡山(※5)	岡山市駅前町	95.8	97.9
	ダヴィンチ博多(※6)	福岡市博多区	85.0	82.4
地方主要都市合計(3件)			84.4	90.5
合計(22件)			95.1	97.5

既存平均賃料の坪単価よりいづれも
高水準な賃料にて新規契約達成

新規賃料/既存
平均賃料(※7)

3F 事務用品販売業テナント誘致により100%稼働へ

115.6%

地下1F 飲食店との誘致により100%稼働へ

—

食品輸入・販売業テナントの誘致により100%稼働へ

102.5%

東京主要5区合計 稼働率 99.3%

6F デジタル印刷業テナントの誘致により
100%稼働を維持

104.8%

2F 通信業テナントの誘致により稼働率アップ

100.0%

(参考)

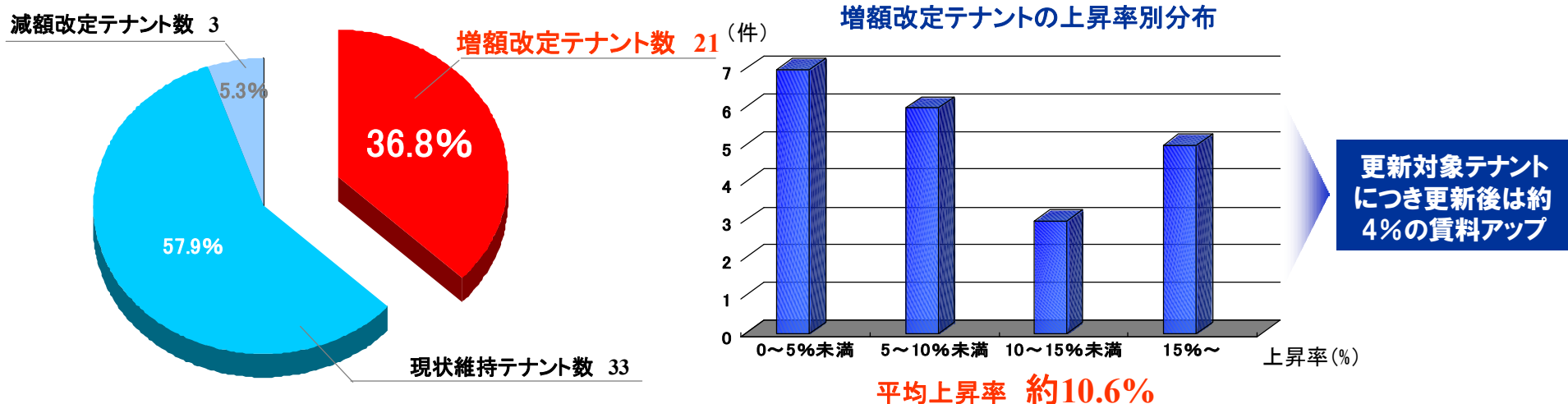
平成18年5月末時点 **33物件** 稼働率 **97.4%**

(※1) 本物件の平成18年5月31日以前の名称は「プライム神谷町」です。
(※2) 本物件の平成17年12月31日以前の名称は「ビリーヴ三田」です。
(※3) 本物件の平成18年2月28日以前の名称は「ビリーヴ三崎町」です。
(※4) 本物件の平成18年5月31日以前の名称は「ナイス小石川」です。
(※5) 本物件の平成18年5月31日以前の名称は「岡山アーバンスクウェア」です。
(※6) 本物件の平成17年12月31日以前の名称は「東京生命福岡ビル」です。
(※7) 平成17年10月末日時点における各物件の月額賃料の平均坪単価と平成17年10月21日から平成18年5月31日までの上記新規契約テナントの月額賃料単価との比率です。
なお、ダヴィンチ三田の新規テナントは地下階のため比較対照外。

3. 内部成長(2)

■増額改定(IPO時取得22物件)

《更新時の状況》更新テナント数 57(内増額交渉実施テナント数26件、**成功率80.8%**)



■建物管理費の削減(IPO時取得22物件)

ビルメンテナンス会社の入札によるエリアごとの群管理を実施

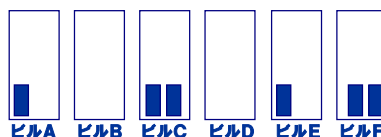
例)千代田区



3. 内部成長(2)

■ 駐車場の有効活用

一括サブリースによる空駐車場の有効活用(IPO時取得22物件)



各ビルの空駐車場を一括して
駐車場運営会社へサブリース

稼働率・稼働台数の向上

平成17年10月末時点 **73.1%**(稼働台数425台)
平成18年5月末時点 **89.3%**(稼働台数519台)

稼働率の大幅アップ

駐車場収入の向上

平成17年10月末時点 14,304千円(月額)
平成18年5月末時点 **17,844千円(月額)**

月額駐車場収入 約24.7%上昇

■ その他

改修工事の実施

積極的改修工事により、テナント獲得における競争力アップを狙います。

札幌千代田ビル

Before



エレベーターホール
美装工事

After



ダヴィンチ岡山

Before



トイレ美装工事

After



3. 内部成長(3) 今後の内部成長戦略

■第2期の目標

賃料改定目標⇒第1期賃料総額より約2~3%の上昇。第2期契約更新対象テナント約60件のうちすでに5件増額改定済(平成18年6月末現在)。

(例)ダヴィンチ銀座 地下1及び地下2階

低水準賃料のテナント退去に伴いバリューアップ実施中。

新規リース終了後、ビル全体収入約11%アップ予定



賃料増額改定により第1期賃料総額より約2~3%の上昇を目標

(参考) Sensitivity Analysis

第2期EPS Matrix		金利上昇率						
		0.00%	0.15%	0.30%	0.45%	0.60%	0.75%	
賃料上昇率	0%	16,168	-	15,978 (-1.2%)	15,788 (-2.4%)	15,598 (-3.5%)	15,408 (-4.7%)	15,218 (-5.9%)
	1%	16,467 (+1.8%)	16,277 (+0.7%)	16,087 (-0.5%)	15,897 (-1.7%)	15,707 (-2.9%)	15,517 (-4.0%)	15,327 (-5.1%)
	2%	16,766 (+3.7%)	16,576 (+2.5%)	16,386 (+1.3%)	16,196 (+0.2%)	16,006 (-1.0%)	15,816 (-2.2%)	15,626 (-3.3%)
	3%	17,065 (+5.5%)	16,875 (+4.4%)	16,685 (+3.2%)	16,495 (+2.0%)	16,305 (+0.8%)	16,115 (-0.3%)	15,925 (-1.4%)
	4%	17,364 (+7.4%)	17,174 (+6.2%)	16,984 (+5.0%)	16,794 (+3.9%)	16,604 (+2.7%)	16,414 (+1.5%)	16,224 (+0.4%)
	5%	17,663 (+9.2%)	17,473 (+8.1%)	17,283 (+6.9%)	17,093 (+5.7%)	16,903 (+4.5%)	16,713 (+3.4%)	16,523 (+2.2%)

4. 財務戦略



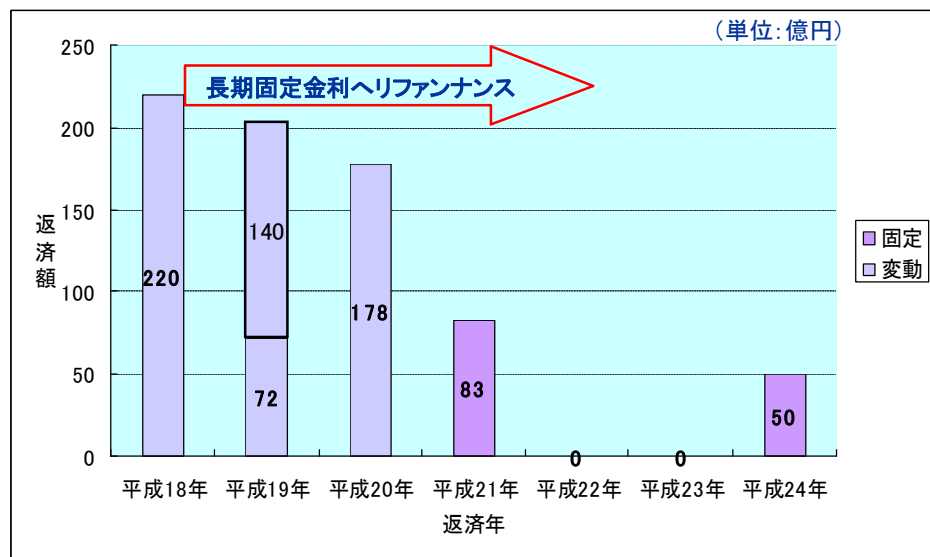
4. 第1期末の財務状況

■財務戦略...安定配当の確保に留意し、長期固定金利化・返済期限の分散化を促進します。

- ・借入残高 :603億円→735億円(7/31借入予定含む)
- ・残存平均借入期間:2年2ヶ月
- ・加重平均金利 :0.70%(第1期中の日数加重平均金利)

借入金の返済期限の分散

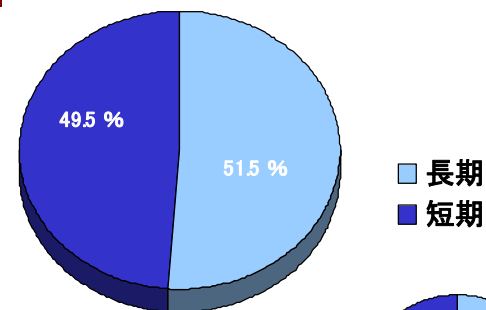
- ・リファイナンスリスクの軽減



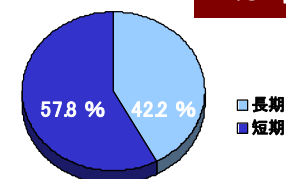
長短比率

- ・長期化シフトによる長期比率の拡大

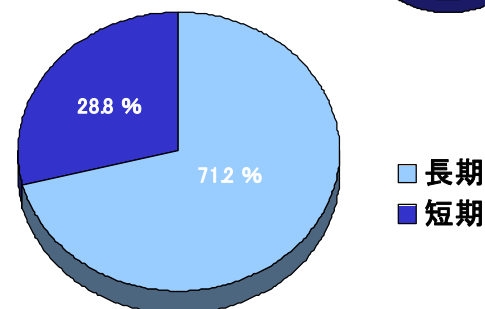
第1期末



7/31借入後



リファイナンス後

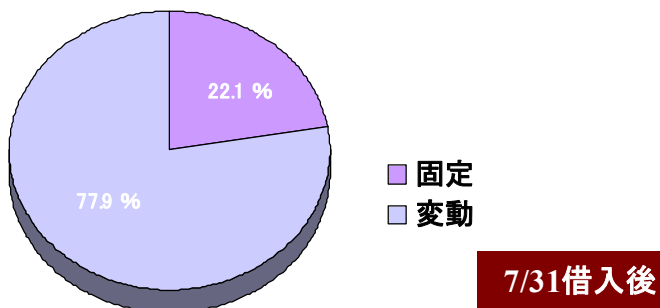


4. 第1期末の財務状況

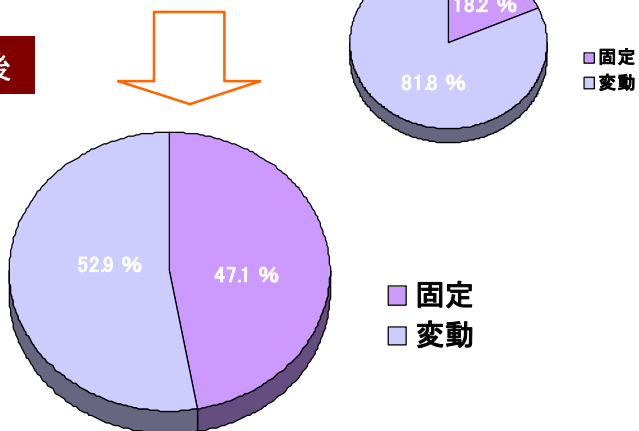
変動固定比率

・固定化シフトによる固定比率の拡大

第1期末



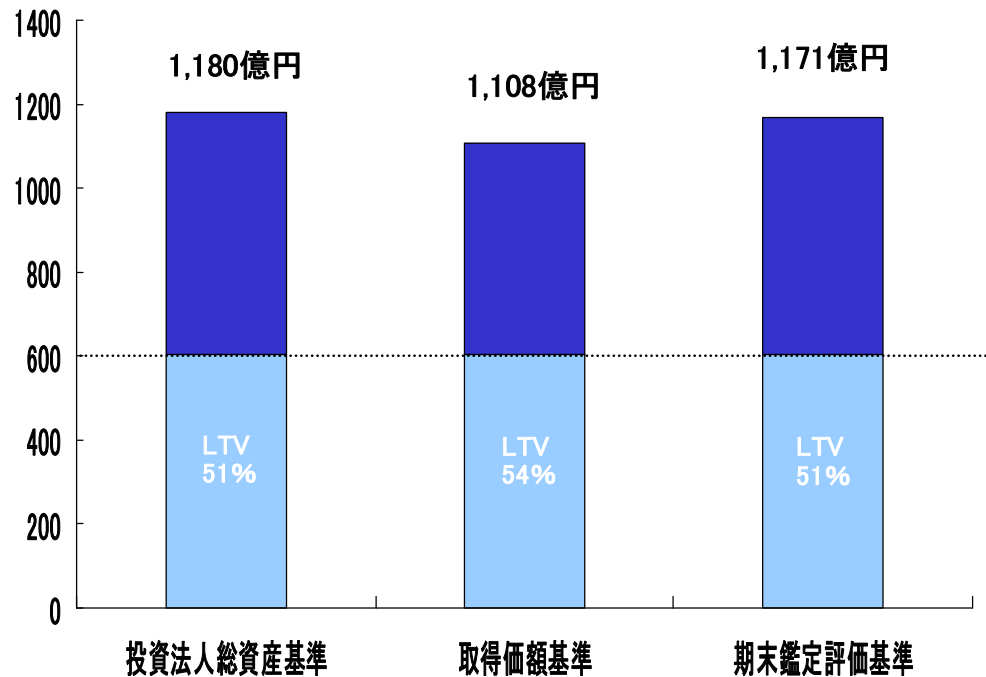
リファイナンス後



LTV

・第1期末 算定方法別LTV

単位:億円



※借入残高/投資法人総資産

※借入残高/取得資産総額

※借入残高/取得資産期末鑑定評価総額

5. 収益予想



5. 収益予想(第2期及び第3期)

■第2期及び第3期の運用状況の予想

単位:百万円(1口当たり分配金を除く)

	第1期実績 (H18年5月期)	第2期予想 (H18年11月期)	第3期予想 (H19年5月期)
物件数(各期末時点)	33物件	35物件	35物件
実質運用日数	223日	183日	182日
営業収益(A)	3,859	4,636	4,363
営業費用(B)	1,839	2,545	2,279
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	715	1,289	1,036
うち減価償却費用	692	766	784
賃貸事業損益	2,451	2,580	2,543
営業利益(A-B)	2,019	2,091	2,084
営業外費用	436	440	611
うち支払利息	169	341	511
経常利益	1,591	1,636	1,443
当期純利益	1,590	1,616	1,441
発行済投資口数	100,000	100,000	100,000
1口当たり分配金	15,901円	16,168円	14,413円

【物件数】

5/31時点の33物件に下記の物件の異動を考慮しております。

- ・6/20売却済.....ダヴィンチ御苑前311
- ・7/31取得予定...ダヴィンチ日本橋本町
- ・7/31取得予定...ダヴィンチ銀座1丁目
- ・7/31取得予定...ダヴィンチ京橋

【営業収益】

ダヴィンチ御苑前311の売却による不動産売却益480百万円を含みます。

【営業費用】

以下の特殊要因を含みます。

- ・ダヴィンチ銀座地下テナント退去費用及び改修工事代 148百万円
- ・売却に係る仲介手数料 65百万円

【支払利息】

リファイナンスによる長期固定化及び7月物件購入時の借入による元本増を見込んでおります。

- ・元本増 59,500百万円(7/18現在)→73,500百万円
- ・長期固定化予定額 21,250百万円(10月)、7,200百万円(3月)

※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。

6. 参考資料



第1期決算概要

■損益計算書(平成18年5月31日)

		当期(第1期) H17/7/11~H18/5/31		
		金額(千円)	比率(%)	
経常損益の部	営業損益の部	賃貸事業収入	3,774,274	97.8%
		賃料	2,695,015	
		共益費	664,339	
		水道光熱費	283,682	
		駐車場	116,186	
		付帯等収入	15,051	
		その他賃貸事業収入	85,245	2.2%
		営業収益(不動産賃貸事業収益 A)	3,859,519	100.0%
		外注委託費	311,565	
		水道光熱費	255,524	
	公租公課	8,856		
	損害保険料	9,419		
	修繕費	70,263		
	減価償却費	692,626		
	その他賃貸事業費用	60,160		
	不動産賃貸事業費用合計 B	1,408,417	36.5%	
	不動産賃貸事業損益(A-B)	2,451,101	63.5%	
	減価償却前賃貸事業利益(NOI)	3,143,728	81.5%	
	資産運用報酬	299,363		
	その他の営業費用	132,174		
営業費用	1,839,954	47.7%		
営業利益	2,019,564			
営業外収益	9,018	0.2%		
支払利息	169,394			
融資関連費用	53,076			
新投資口発行費	113,443			
投資口公開関連費用	47,448			
創業費	51,800			
その他営業外費用	1,573			
営業外費用	436,735	11.3%		
営業外損益	▲427,717			
経常利益	1,591,846	41.2%		
税引前当期純利益	1,591,846			
法人税、住民税及び事業税	1,731			
法人税等調整額	▲36			
当期純利益	1,590,151	41.2%		
前期繰越利益	0			
当期末処分利益	1,590,151			

【実質運用期間】

第1期:223日間(平成17年10月21日~平成18年5月31日)

【運用資産の運用期間(33物件/取得価格基準110,823百万円)】

- ・IPO時取得資産(22物件/79,573百万円):223日(10/21~5/31)
- ・1月追加取得資産(5物件/7,970百万円):125日(1/27~5/31)
- ・3月追加取得資産(2物件/10,280百万円):69日(3/24~5/31)
- ・5月追加取得資産(4物件/13,000百万円):31日(5/1~5/31)

【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。よって第1期においてはIPO時取得資産のうち、第1期末までに納付日のあった物件のみ計上しております。

【修繕費】

- 修繕費70百万円以外に、資本的支出として70百万円がありました。

第1期決算概要

■貸借対照表(平成18年5月31日)

		当期(第1期) H18年5月31日現在	
		金額(千円)	比率(%)
資産の部	流動資産	6,776,310	5.7%
	現金及び預金	2,387,279	
	信託現金及び信託預金	2,658,541	
	未収消費税等	1,444,122	
	その他の流動資産	286,367	
	固定資産	111,301,121	94.3%
	有形固定資産	106,417,276	90.1%
	信託建物等	29,922,406	
	信託土地	76,493,319	
	その他の有形固定資産	1,549	
	無形固定資産	4,677,904	4.0%
	信託借地権	4,663,406	
	その他の無形固定資産	14,497	
	投資その他の資産	205,940	0.2%
	信託差入敷金保証金	113,684	
長期前払費用	82,255		
その他の投資その他の資産	10,000		
資産合計	118,077,431	100.0%	

【固定資産】

(単位:百万円)

	取得価額	償却累計額(うち当期償却費)	期末簿価
運用資産	111,771	692 (692)	111,079
信託建物等	30,614	692 (692)	29,922
信託土地及び信託借地権	81,156	—	81,156

【借入金】

(単位:百万円)

- ・ 期末有利子負債残高 60,500
- ・ 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 51.3%(長期借入金/期末有利子負債残高)

		当期(第1期) H18年5月31日現在	
		金額(千円)	比率(%)
負債の部	流動負債	30,398,165	25.7%
	営業未払金	201,535	
	短期借入金	29,250,000	
	未払金等	236,892	
	前受金	621,149	
	その他の流動負債	88,588	
	固定負債	36,390,405	30.8%
	長期借入金	31,050,000	
	預り敷金保証金	3,321,477	
	信託預り敷金保証金	2,018,927	
負債合計	66,788,570	56.6%	
出資	出資総額	49,698,710	
	剰余金	1,590,151	
	出資合計	51,288,861	43.4%
負債・出資合計	118,077,431	100.0%	

第1期決算概要

■キャッシュフロー計算書(平成18年5月31日)

当期(第1期) H17/7/11~H18/5/31 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	1,591,846
減価償却	694,671
創業費償却	51,800
新投資口発行費償却額	113,443
受取利息	▲ 12
支払利息	169,394
営業未収入金の増加・減少額	▲ 54,114
未収入金の増加・減少額	▲ 22
未収消費税等の増加・減少額	▲ 1,444,122
前払費用の増加・減少額	▲ 110,962
営業未払金の増加・減少額	178,361
未払金の増加・減少額	236,892
前受金の増加・減少額	621,149
長期前払費用の支払額	▲ 82,255
その他	▲ 34,375
小計	1,931,693
利息の受取額	12
利息の支払額	▲ 169,394
法人税等の支払額	△ 0
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,762,311
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	▲ 1,875
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 107,085,079
無形固定資産の取得による支出	▲ 16,316
信託無形固定資産の取得による支出	▲ 4,663,406
営業保証金の支出	▲ 10,000
信託差入敷金保証金の支出	▲ 113,684
預り敷金保証金の収入	249,724
信託預り敷金保証金の収入	5,700,883
預り敷金保証金の収入	▲ 388,107
信託預り敷金保証金の支出	▲ 222,094
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 106,549,957
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	29,250,000
長期借入金の借入による収入	31,050,000
投資口の発行による収入	49,698,710
創業費の支出	▲ 51,800
新投資口発行費の支出	▲ 113,443
財務活動によるキャッシュ・フロー	109,833,466
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	5,045,820
V. 現金及び現金同等物の期首残高	—
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	5,045,820

■分配金計算書(平成18年5月31日)

当期(第1期) H17/7/11~H18/5/31 金額(円)	
I 当期末処分利益	1,590,151,021
II 分配金の額	1,590,100,000
(投資口1口当たり分配金の額)	15,901
III 次期繰越利益	51,021

■業績予想との比較

	当初予想 (10/19公表)	修正予想 (12/19公表)	修正予想 (4/25公表)	実績	当初予想 との乖離
営業収益(百万円)	3,066	3,575	3,747	3,859	793
経常利益(百万円)	1,137	1,224	1,452	1,591	454
当期純利益(百万円)	1,136	1,223	1,451	1,590	454
1口当たり分配金(円)	10,824	12,231	14,514	15,901	5,077

1/27追加取得(6物件)
※

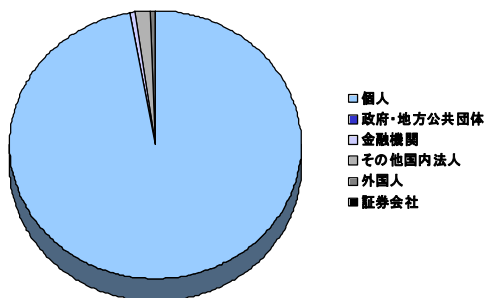
3/24、5/1追加取得(6物件)

※公表時の数字は6物件で算定しておりますが、1物件見送りにつき実際は5物件の取得

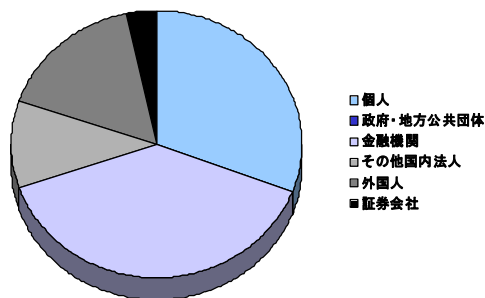
第1期決算概要

■投資主の状況(平成18年5月31日)

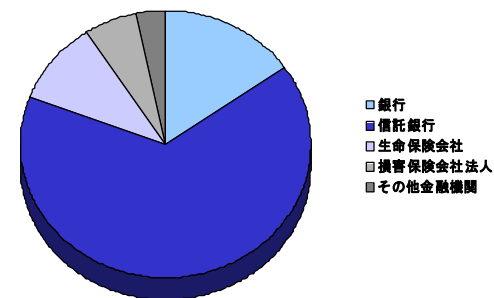
所有者別投資主数



所有者別投資口数



金融機関の内訳



上位10投資主一覧

順位	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)	12,436	12.4%
2	日興シティ信託銀行株式会社	6,346	6.3%
3	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	5,228	5.2%
4	株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ	5,000	5.0%
5	個人	2,727	2.7%
6	大和生命保険株式会社	2,500	2.5%
7	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,319	2.3%
8	富士火災海上保険株式会社	2,257	2.3%
9	株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ(自己口)	1,950	2.0%
10	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1,872	1.9%

第1期決算概要

■借入金一覧

■短期借入金(期限一括返済)

借入先	当期末 残高 (百万円)	※平均 利率 (%)	借入日～返済期限	摘要
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,500	0.39%	平成17年10月21日 ～ 平成18年10月21日	変動金利 有担保
株式会社あおぞら銀行	1,800			
住友信託銀行株式会社	1,500			
中央三井信託株式会社	1,500			
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000			
株式会社りそな銀行	1,000			
株式会社新生銀行	1,000			
株式会社三井住友銀行	4,200			
株式会社百五銀行	1,000			
株式会社静岡銀行	500			
株式会社南都銀行	500			
三井住友海上火災保険株式会社	1,000			
株式会社あおぞら銀行	12,750	0.79%	平成18年5月1日 ～ 平成18年10月23日	変動金利 有担保
小計	29,250			

■長期借入金(期限一括返済)

借入先	当期末 残高 (百万円)	※平均 利率 (%)	借入日～返済期限	摘要
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,700	0.49%	平成17年10月21日 ～ 平成20年10月21日	変動金利 有担保
株式会社あおぞら銀行	3,800			
住友信託銀行株式会社	2,700			
中央三井信託株式会社	2,500			
三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000			
株式会社りそな銀行	2,000			
株式会社新生銀行	2,000			
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー	5,000			
株式会社あおぞら銀行	8,350	0.93%	平成18年1月27日 ～ 平成21年1月27日	固定金利 有担保
小計	31,050			

※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。

合計	60,300	0.70%
----	--------	-------

ポートフォリオ一覧(第1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	ダヴィンチ猿樂町	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	ダヴィンチ三軒町	ダヴィンチ新橋510	ダヴィンチ茅場町376	ダヴィンチ御苑前311	ダヴィンチ新橋620	BPSスクエア	ダヴィンチ築地
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	1,688	660	1,560	1,240
帳簿価額(百万円)	14,105	3,058	12,026	8,299	4,563	3,246	3,015	2,872	2,809	2,581	2,348	2,096	2,030	1,698	665	1,559	1,244
期末算定価格(百万円)	17,200	3,440	13,000	8,426	4,670	3,270	3,150	2,940	2,940	2,704	2,443	2,550	2,240	1,721	697	1,580	1,300
稼働率(%)	99.1	98.2	100.0	98.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
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	14.8	14.4	14.3	12.5	14.0
第1期稼働日数	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	125	125
① 賃貸事業収益合計(千円)	500,902	107,499	355,511	378,930	173,559	144,250	150,487	162,340	100,382	110,000	105,296	95,712	83,440	89,400	32,240	33,706	36,952
賃賃料(共益費込)	492,970	107,499	355,508	365,583	173,559	144,227	150,487	159,508	100,330	110,000	105,296	94,202	83,440	89,400	32,240	33,706	36,952
その他収入(※2)	7,931	0	3	13,346	0	22	0	2,832	51	0	0	1,509	0	0	0	0	0
② 賃貸事業費用合計(千円)	96,481	23,125	81,586	77,132	29,143	36,012	39,676	70,608	22,144	21,526	20,847	19,765	17,219	22,309	9,889	4,339	7,566
管理業務費	16,031	5,093	17,781	21,413	5,046	8,501	11,291	10,010	4,171	5,889	4,445	5,562	5,495	4,975	2,403	50	1,825
水道光熱費	28,093	7,317	17,037	24,209	8,000	8,984	11,777	9,712	8,840	6,432	7,769	5,192	4,145	6,878	3,134	0	1,896
PMフィー	9,478	1,794	6,769	8,070	2,906	5,791	3,444	3,616	1,691	2,332	1,766	2,276	2,040	1,582	1,477	416	984
公租公課(※3)	27,295	8,670	39,277	22,682	12,926	12,293	3,673	10,914	7,299	6,663	6,614	6,510	5,402	8,479	2,647	3,755	2,687
損害保険料	1,066	250	720	755	263	441	258	316	141	208	251	223	135	186	69	118	71
その他費用	14,515	0	0	0	0	0	9,231	36,038	0	0	0	0	0	207	157	0	0
③ NOI(=①-②)(千円)	404,421	84,374	273,925	301,798	144,416	108,238	110,811	91,731	78,237	88,473	84,449	75,946	66,221	67,090	22,351	29,366	29,386
④ 減価償却費(千円)	83,348	21,512	54,702	38,505	23,643	29,085	16,883	18,572	12,182	18,964	18,489	4,795	7,519	5,671	3,807	14,212	7,758
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)(千円)	321,072	62,861	219,222	263,292	120,773	79,152	93,927	73,159	66,055	69,509	65,959	71,151	58,702	61,418	18,543	15,153	21,628
NOI利回り(※4)	4.7	4.5	3.7	6.0	5.2	5.5	6.0	5.2	4.6	5.6	5.9	6.0	5.4	6.5	5.5	5.5	6.9

物件名	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	ダヴィンチ小石川	ダヴィンチ湯島	ダヴィンチ西五反田1	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	ダヴィンチ岡山	ダヴィンチ博多	33物件合計
取得価格(百万円)	2,440	7,840	2,520	1,600	3,930	3,653	2,958	1,460	1,080	1,640	2,180	1,350	4,950	1,384	1,266	2,520	110,823
帳簿価額(百万円)	2,443	7,850	2,541	1,618	3,962	3,634	2,955	1,462	1,084	1,639	2,168	1,346	4,991	1,384	1,260	2,513	111,079
期末算定価格(百万円)	2,440	7,840	2,520	1,600	3,940	3,703	2,995	1,460	1,090	1,730	2,350	1,430	4,950	1,426	1,343	2,110	117,198
稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	83.2	100.0	100.0	92.0	97.8	91.3	92.4	97.9	82.4	97.4
PML	13.0	14.4	11.8	13.7	14.7	14.9	13.9	14.6	14.7	10.2	13.0	14.6	12.9	10.5	7.0	2.1	10.1
第1期稼働日数	69	69	31	31	31	223	223	223	223	125	125	125	31	223	223	223	-
① 賃貸事業収益合計(千円)	27,756	93,720	14,595	9,427	20,788	194,516	164,169	62,576	54,150	50,471	61,469	60,552	33,596	88,233	85,564	121,310	3,803,514
賃賃料(共益費込)	27,756	93,720	14,595	9,427	20,788	194,516	161,869	62,576	52,918	50,471	61,469	60,552	33,596	88,233	85,552	121,310	3,774,274
その他収入(※2)	0	0	0	0	0	0	2,299	0	1,231	0	0	0	0	0	12	0	29,240
② 賃貸事業費用合計(千円)	8,043	17,448	2,834	1,989	5,170	48,259	47,168	15,091	14,524	12,149	16,730	19,016	9,124	33,955	26,737	45,054	922,671
管理業務費	1,812	3,130	641	405	779	14,470	13,074	4,612	4,607	3,485	4,107	5,611	2,747	13,319	8,344	15,528	226,768
水道光熱費	2,364	7,097	242	107	1,296	14,659	17,770	3,337	3,771	3,485	3,884	5,123	2,154	9,550	9,436	11,785	255,510
PMフィー	1,077	1,676	774	635	1,448	3,232	3,614	1,573	1,653	1,071	1,764	1,211	1,388	2,317	2,441	1,964	84,796
公租公課(※3)	2,678	5,358	1,135	817	1,597	15,438	12,239	5,365	4,356	3,948	6,730	6,288	2,726	8,114	6,223	15,199	286,014
損害保険料	90	185	40	23	49	458	459	202	133	158	242	270	107	653	290	575	9,419
その他費用	0	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	0	1	0	0	60,160
③ NOI(=①-②)(千円)	19,712	76,271	11,761	7,437	15,618	146,257	117,000	47,485	39,626	38,321	44,739	41,536	24,472	54,277	58,827	76,255	2,880,843
④ 減価償却費(千円)	12,138	32,882	2,536	1,312	2,616	48,105	32,083	15,286	11,383	12,264	27,623	16,550	9,357	23,959	26,821	38,047	692,626
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)(千円)	7,574	43,389	9,225	6,124	13,001	98,151	84,917	32,199	28,242	26,507	17,115	24,985	15,114	30,318	32,006	38,208	2,188,216
NOI利回り(※4)	4.3	5.1	5.5	5.5	4.7	6.6	6.5	5.3	6.0	6.8	6.0	9.0	5.8	6.4	7.6	5.0	5.3

(※1) 賃貸事業収支は第1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原状回復費収益等の特殊な収益は除く。

(※3) 公租公課は平成18年度実額を第1期稼働日数に換算して算出。

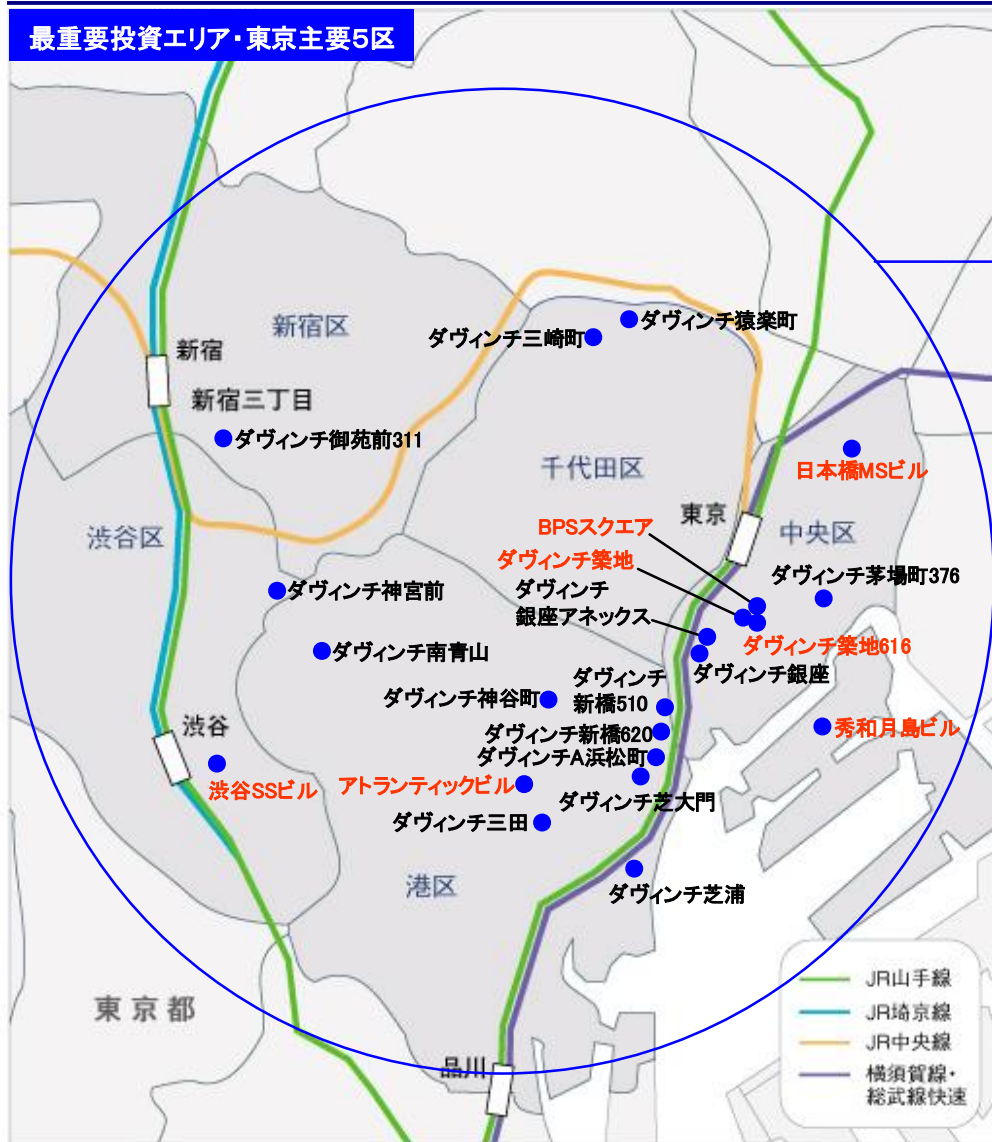
(※4) NOI利回りは上記③NOIの年換算NOIを取得価格で除して算出。

ポートフォリオ 物件写真一覧



ポートフォリオマップ

最重要投資エリア・東京主要5区



※赤文字は第1期追加取得11物件

投資可能エリア・
地方主要都市



重要投資エリア・首都圏

運用体制の整備

■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)

投資法人資産運用業認可:内閣総理大臣第45号

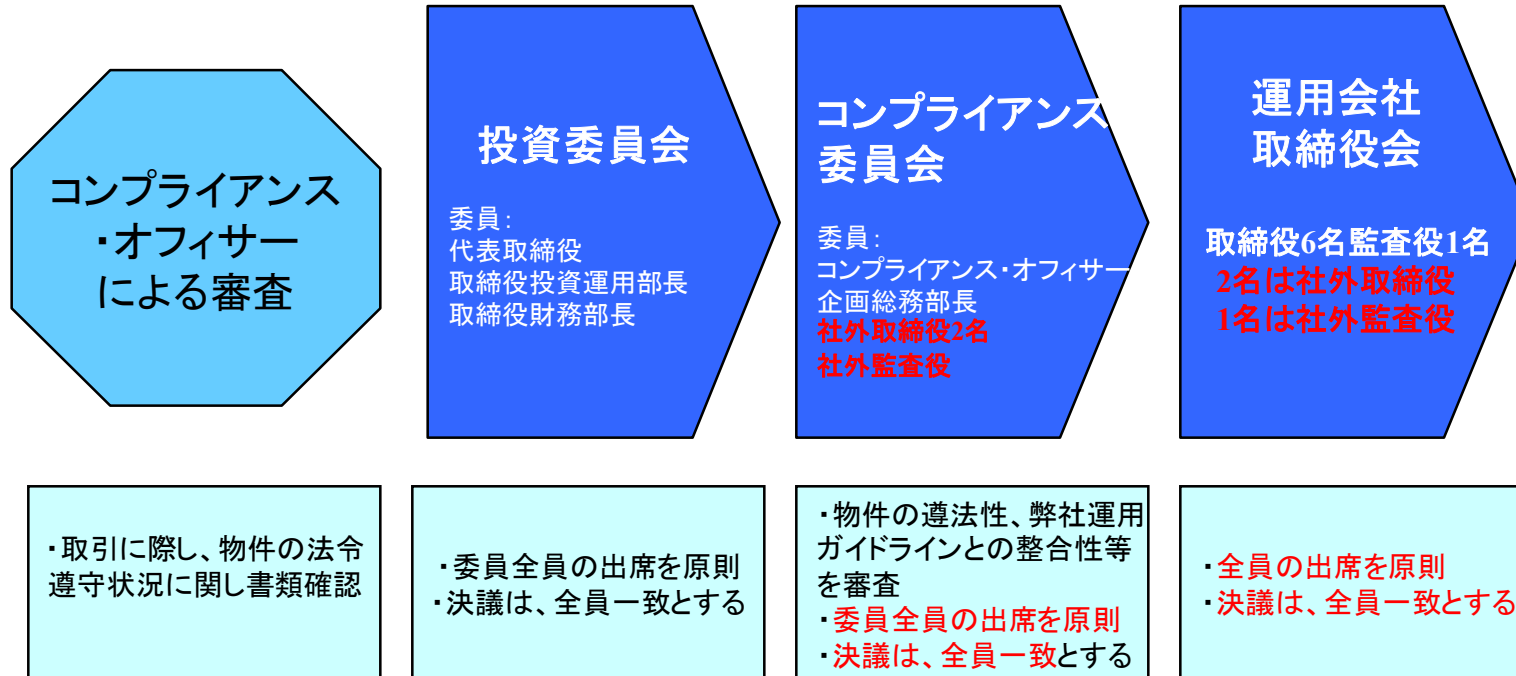
宅地建物取引業免許:東京都知事(1)第83920号

取引一任代理等認可:国土交通大臣第34号

利益相反防止対策

コンプライアンス体制の一例（利害関係人から資産を取得する場合の意思決定フロー）

・利害関係者から運用資産を取得する場合の価格は、利害関係者から独立した不動産鑑定士による**鑑定評価額以下**とする





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。